

RAADSINFORMATIEBRIEF

16R.00370



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 5 juli 2016
Portefeuillehouder(s) : wethouder Schreurs en wethouder Haring
Portefeuille(s) : Ruimtelijke Ordening
Contactpersoon : S. Gabriel
Tel.nr. : 8522
E-mailadres : gabriel.s@woerden.nl

16R.00370



Onderwerp:

Zienswijzen ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en verordening 2013 (herijking 2016)

Kennisnemen van:

De zienswijzen die zijn ingediend tegen de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (herijking 2016).

Inleiding:

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 van de provincie Utrecht is in 2013 vastgesteld. Bij de vaststelling heeft Provinciale Staten besloten om dit beleid vierjaarlijks te herijken. De provincie is in 2015 gestart met de herijking. Op 24 mei 2016 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp ter inzage gelegd. Het ontwerp ligt van 31 mei tot en met 11 juli 2016 ter inzage. Naar verwachting zal eind 2016 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (herijking 2016) worden vastgesteld door Provinciale Staten.

Kernboodschap:

De provinciale structuurvisie en verordening is op een aantal punten gewijzigd. Onder andere deze wijzigingen geven aanleiding tot het indienen van een zienswijze (verduidelijken formulering regelingen). Daarnaast zijn een aantal wensen van de gemeente Woerden (nogmaals) kenbaar gemaakt (o.a. aanpassen bebouwingscontour kern Kamerik, schuifruimte bedrijventerreinen).

Naast deze zienswijze heeft de U10 regio, mede namens de gemeente Woerden, een zienswijze ingediend. De zienswijze van de U10 regio heeft betrekking bovenlokale onderwerpen die voor de samenwerkende U10-gemeenten van belang zijn. Deze concept zienswijze gaat onder ander in op sturingsfilosofie (van toetsingsplanologie naar ontwikkelplanologie), duurzame energie, de kernrandzone, de rode contour, de ruimte voor ruimte regeling, bedrijventerreinen en detailhandel.

Vervolg:

De provincie Utrecht gaat de ingediende zienswijzen beantwoorden. Deze beantwoording wordt betrokken bij de vaststelling van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening.

Bijlagen:

- Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (herijking 2016) (16.011993)
 - Zienswijze Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (herijking 2016) van de gemeente Woerden (16u.14476)
 - Concept zienswijze Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (herijking 2016) van de U10 regio (16.013138)
-

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



16U.14476



Provinciale Staten van Utrecht
t.a.v. de commissiegriffier RGW
Postbus 80300
3508 TH UTRECHT

Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon 14 0348
Fax (0348) 42 4108
stadhuis@woerden.nl
www.woerden.nl

BTW-nummer
NL0017.21.860.B.02
KvK-nummer
50177214
IBAN-nummer
NL41BNGH0285009672

Onderwerp: zienswijze ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (herijking 2016)

Uw Kenmerk:

Uw brief van:
geregistreerd onder nr.:

Datum 5 juli 2016

Ons Kenmerk

Doorkiesnummer/Behandeld:

Verz. 08 JULI 2016

16U.14476

8522 / S. Gabriel

Geachte Statenleden,

De Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (herijking 2016) (hierna: ontwerp PRS/PRV) ligt van 24 mei tot en met 11 juli 2016 ter inzagen. Wij maken graag gebruik van de gelegenheid om een zienswijze op deze herijking te geven.

De gemeente Woerden behoudt zich het recht voor om de zienswijze aan te vullen indien de gemeenteraad daar aanleiding toe geeft.

Zienswijze U10-gemeenten

Tien gemeenten uit de provincie Utrecht, de U10 regio, hebben gezamenlijk een zienswijze ingediend tegen de ontwerp PRS/PRV. De gemeente Woerden is mede indiener van deze zienswijze. De inhoud van deze zienswijze dient hier als volledig herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Naast deze zienswijze wil de gemeente Woerden een zienswijze indienen op onderdelen die specifiek voor de gemeente zijn.

Algemeen

De ontwerp PRS/PRV is een herijking van de in 2013 vastgestelde PRS/PRV. Dit betekent dat uw beleid op een aantal punten is aangepast, maar voor het overgrote deel ongewijzigd is gebleven. De gemeente vindt het jammer dat er geen overzicht is gemaakt van de wijzingen t.o.v. de huidige PRS/PRV. Een dergelijk overzicht geeft in één oogopslag weer welke onderdelen van het beleid gewijzigd zijn. Voor een goede leesbaarheid wordt verzocht om een overzicht met wijzigingen op te nemen in de herijking 2016.

Daarnaast zorgt de algemene tekst van de ontwerp PRS/PRV op een aantal punten voor verwarring. Bijvoorbeeld in hoofdstuk 1 staat 'In 2016 wordt de PRS herijkt en wordt in zijn geheel opnieuw vastgesteld'. De ontwerp PRS/PRV is volgens ons de herijkte versie? Of wordt hiermee een andere herijking bedoeld?

Op alle leveringen en overeenkomsten zijn onze algemene inkoopvoorwaarden van toepassing (www.woerden.nl)

In paragraaf 1.2 staat vermeld dat vanaf de 2^{de} helft van 2015 een herijking PRS/PRV heeft plaatsgevonden. Is de ontwerp PRS/PRV de uitkomst van deze herijking?

Vertrouwen

Een belangrijke factor bij ontwikkelingsplanologie is vertrouwen. Op basis van vertrouwen wil de provincie vroegtijdig overleggen over ontwikkelen. De doelen staan daarbij voorop en de regels worden ingezet ter ondersteuning. Deze filosofie uit de ontwerp PRS/PRV sluit aan bij het beleid van de gemeente. Echter uit de regelingen die zijn opgenomen in de Verordening komt dit vertrouwen en het sturen op doelen niet tot uitdrukking. Een groot deel van de opgenomen regelingen is ook opgenomen in wetten. Het opnemen van dergelijke regelingen is ons inziens dubbelop en niet noodzakelijk.

Bebouwingscontour

In het vooroverleg over herijking heeft de gemeente twee verzoeken ingediend voor het wijzigen van de rode contour van de kern Kamerik. De rode contour ten aanzien van het project 'Nieuwe school' (noord west Kamerik) is conform ons verzoek aangepast. Het verzoek voor het aanpassen van de rode contour voor het realiseren van 60 woningen (Kamerik Noord-Oost 3) na 2020 is echter afgewezen, omdat volgens u nog voldoende inbreidingsmogelijkheden zijn tot 2020.

De gemeente kan zich hierin niet vinden. Uit de Woonvisie van de gemeente komt naar voren dat er tot 2020 70 woningen gebouwd moeten worden om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. De deelvisie voor Kamerik en Kanis van de woonvisie Woerden 'Kamerik en Kanis Wonen' is als bijlage bijgevoegd. Op de schoollocatie(s) kunnen naar schatting 10 tot 25 woningen gebouwd worden. Er ontstaat in de periode tot 2020 een tekort aan woningbouwmogelijkheden van 15 tot 30 woningen. Voor een periode na 2020 zijn er geen woningbouwmogelijkheden binnen de rode contour. Daarnaast is de uitbreidingslocatie opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie. Hierin staan de (ruimtelijke) spelregels waaraan de uitbreiding moet voldoen.

Een uitbreidingslocatie in Kamerik is zeer gewenst, zodat aan de toekomstige woningbehoefte tegemoet kan worden gekomen. Verzocht wordt om de rode contour ten Noord Oosten van Kamerik aan te passen conform bijgevoegde kaart, dan wel de locatie aan te wijzen als toekomstige woonlocatie.

Bedrijventerreinen

In de huidige PRS/PRV is vastgelegd dat de gemeente Woerden een terrein van maximaal 6 hectare schuifruimte ten behoeve van de herstructurering nodig heeft en heeft u Gedeputeerde Staten opdracht gegeven om hiervoor de geschikte locatie(s) te vinden.

In de ontwerp-PRS/PRV (herijking) wordt aangegeven dat *'indien dit voor de voortgang van de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk is, zo mogelijk blijkend uit een advies van de OMU, zal binnen de afspraken uit het regionaal convenant naar een aanvullende locatie van maximaal 6 ha. worden gezocht voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein, niet zijnde een eerder overwogen locatie aan de Kromwijkerwetering'*.

Op basis van de evaluatie en actualisatie die in U10 verband is gehouden, is te concluderen dat de benodigde en opgenomen 6 hectare extra bedrijventerrein (ruimte) voor Woerden in de huidige PRS/PRV een actuele behoefte betreft. Wij vragen u dan ook om gezamenlijk te komen tot een oplossing om de juiste locatie(s) te vinden en aan te wijzen om de 6 hectare aan ruimte in de komende periode te realiseren.

Onduidelijkheden

Op een aantal onderdelen is de ontwerp PRS/PRV niet duidelijk genoeg/ te vaag. Hierdoor is het voor de gemeente niet goed in te schatten wat voor consequenties dit heeft. Voor onderstaande punten vragen wij u het beleid te verduidelijken / aan te passen:

Cultuurhistorie

- In het provinciaal beleid is aangegeven dat gemeenten in hun bestemmingsplannen en bij planontwikkeling rekening moeten houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. De wijze waarop dit gestalte gaat krijgen is niet concreet. Te meer omdat in de tabel Uitvoeringsacties maar twee concrete acties zijn aangegeven ten aanzien van het aspect Archeologie. Hoe gaat de provincie het reguleren van bestemmingsplannen en planontwikkeling

- concreet reguleren? Gaat de provincie in het kader van IBT nu ook toezien op bestemmingsplannen? Indien dit het geval is, welke criteria worden hierbij dan gehanteerd?
- Verder wordt aangegeven dat onder andere het verlagen van het grondwaterpeil een negatieve invloed kan hebben op archeologische resten. In hoeverre gaat de provincie toezien op het tegengaan van grondwaterpeilverlaging? Gaat de provincie bijvoorbeeld toezien op het stellen van regels hierover in bestemmingsplannen van gemeenten? Gaat de provincie hier ook actief op toezien bij Waterschappen?
 - Landelijk zijn verschillende kennislacunes en thema's bekend, deze zijn echter niet benoemd in de visie van de provincie: Welke rol ziet de provincie voor zichzelf daar waar het gaat om het behoud van archeologische resten bij sluipende bodemdegradatie, waarvoor het 'de-veroorzaker-betaalt-principe' niet opgaat? Welke rol ziet de provincie voor zichzelf daar waar het gaat om het behoud van archeologische resten in (voormalige) waterbodems?
 - Op de kaart 'Cultuurhistorie' is onder andere de limeszone aangegeven. Deze zone wijkt op een aantal punten van de zone hoge archeologische verwachtingswaarden zoals is aangegeven op de beleidskaart van de gemeente Woerden. Wij verzoeken u om de contour aan te passen conform de beleidskaart van de gemeente. Tevens ontvangen wij informatie waarom voor de aangegeven contour is gekozen en op basis van welke informatie de zone is gebaseerd.

Bodem

- Paragraaf 4.1.1: Stimuleren
Als na integrale afweging op een bodem een functie wordt ontwikkeld die risico's oplevert, dan vragen wij bij gemeenten aandacht voor de benodigde voorzorgsmaatregelen.
- Paragraaf 4.1.3: Reguleren (PRV):
Gemeenten houden rekening met het waterwinbelang in hun bestemmingsplan en nemen regels op ter bescherming van het waterwinbelang bij functies die een mogelijk risico inhouden voor de grondwater- of oppervlaktewaterkwaliteit. (artikel Beschermingszone drinkwaterwinning
- Paragraaf 4.1.3: Stimuleren:
Wij vragen gemeenten om bij nieuwe ontwikkelingen aandacht te hebben voor grond- en oppervlaktewaterkwaliteit. Hiertoe zet de provincie onder meer de gebiedsaanpak drinkwaterwinning in.

Bodemdalinggevoelig gebied

In paragraaf 4.1.2. staat aangegeven dat er geen nieuwe bouwlocaties in het veengebied wenselijk zijn. Indien er toch sprake is van bouwen in veengebieden, vraag u aan gemeenten om rekening te houden met de draagkracht van de bodem en de wijze van bouwen.

Onduidelijk is wat u bedoeld met 'bouwlocaties'. Geldt dit alleen voor grote woningbouwlocaties of ook voor enkele woningen en agrarische nieuwbouw?

Netwerk Natuur Nederland

Sinds enkele jaren is de term Ecologische Hoofdstructuur gewijzigd in Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het beleid in de ontwerp PRS/PRV is op dit gebied niet veel veranderd. In het schema op pagina 56 wordt echter nog gesproken over de EHS. Dit scheidt verwarring. Wij verzoeken u om de term EHS in het schema te wijzigen in "NNN".

Conclusie

Wij verzoeken u om bij de vaststelling van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (herijking 2016) rekening te houden met bovenstaande punten en het plan op deze punten aan te passen en/of te verduidelijken.

Indien u vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met mevrouw S. Gabriel, team Ruimtelijke Plannen (0348-428522, gabriel.s@woerden.nl). Ook zijn wij bereid om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet

Het college van Burgemeester en wethouders

De secretaris

De Burgemeester



Drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA



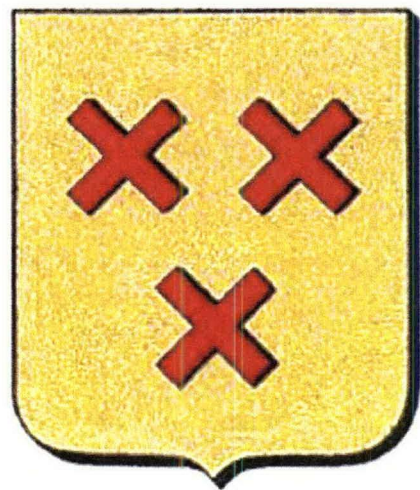
V.J.H. Molkenboer

Bijlage:

- Kamerik en Kanis, deelvisie voor Kamerik en Kanis van de woonvisie Woerden
- Kaart rode contour voorstel Kamerik Noord-Oost 3

Kamerik en Kanis Wonen

Deelvisie voor Kamerik en Kanis van de woonvisie Woerden



Deelvisie Kamerik en Kanis van de woonvisie Woerden

in opdracht van de gemeente Woerden

Angela van Velden

9 juli 2015



LINT woon en welzijn
Sint Jorisweg 50
331 PL DORDRECHT

info@lintwoonenwelzijn.nl
www.lintwoonenwelzijn.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Ambitie	5
3	Feiten en cijfers	6
3.1	Bevolking	6
3.2	Verwachte demografische ontwikkelingen.....	6
3.3	Woningvoorraad	6
4	Doelgroepen	9
4.1	Lage inkomens	9
4.2	Starters.....	9
4.3	Middeninkomens.....	9
4.4	Senioren	10
4.5	Wonen-zorg	10
5	Goed wonen in Kamerik en Kanis	11
6	Nieuwbouw	12
6.1	Kwantitatieve woningbehoefte	12
6.2	Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma in Kamerik en Kanis	12
6.3	De nieuwbouwlocaties in Kamerik.....	13
6.4	De nieuwbouwlocatie in Kanis	14
6.5	De strategische woningbouwplanning.....	14
7	Verbeteren van de bestaande woningvoorraad.....	15
7.1	Het belang van het verbeteren van de energieprestaties	15
7.2	Levensloopgeschikte woningen	15
	Begrippenkader	16

1 Inleiding

De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid geactualiseerd in de woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Wont'. In de woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen.

De gemeente Woerden bestaat uit een aantal kernen en dorpen. In de woonvisie is erkenning voor de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken. De woonvisie gaat dus ook specifiek in op de wensen en mogelijkheden per dorp en wijk en heeft hiervoor ook per kern een aparte deelvisie opgesteld. De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden. Voor de dorpen Kamerik en Kanis is dit de deelvisie 'Kamerik en Kanis Wonen'.

Per dorp is een bijeenkomst georganiseerd. Zo ook voor Kamerik en Kanis waar één bijeenkomst voor beide dorpen voor georganiseerd is. Doel van deze dorpsessie was het inventariseren van de tevredenheid onder de inwoners, de woonwensen en het bespreken van de mogelijkheden voor nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Naast inwoners, mede vertegenwoordigd door het dorpsplatform, zijn ook de bij het wonen betrokken partijen, zoals de corporaties, zorgpartijen, makelaars en ontwikkelaars, aanwezig geweest om hun bijdrage te leveren aan de bijeenkomst. Resultaten uit de dorpsessie geven een goede indruk van wat er zoal speelt in het dorp en een bevestiging van de analyse over bevolking, sociale samenhang en woonwensen.

Wonen is meer dan alleen de woning. Het gaat ook om betaalbaarheid en leefbaarheidsaspecten zoals een veilige woonomgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en zorg. De woonvisie richt zich primair op de woningvoorraad: kaders voor de nieuwbouw en richtlijnen voor verbetering van de bestaande voorraad. Verder is ingegaan op wonen en zorg, waarbij het aan zorg gerelateerde wonen uitgewerkt is in de woonvisie.

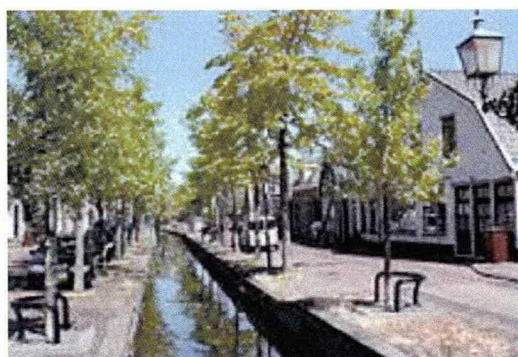
In de woonvisie zijn diverse tabellen opgenomen. Cijfers kunnen echter niet 1-op-1 doorvertaald worden in programma en productie. Cijfers, zoals bevolkingsprognoses, geven slechts een indicatie. Ook een directe vertaling van doelgroep (zoals senioren) naar woningbouwprogramma ('seniorenwoningen') is niet mogelijk. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'. We kennen allemaal wel iemand in de directe omgeving die al op leeftijd is en echt nog niet denkt aan een rollator, zorg en een 'bejaardenwoning'. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'.

Er is gebruik gemaakt van aanwezige informatie zoals de planmonitor van de provincie Utrecht (2012), stadindex.nl en informatie die aangeleverd is door GroenWest (2015). Per tabel is verwezen naar de bron. Omdat informatie uit verschillende jaren is, is enige afwijking in aantallen te zien. Dit doet geen afbreuk aan de analyse en conclusies. Het gaat dan ook om het benutten van statistisch materiaal om een koers op hoofdlijnen mee uit te zetten. Erna volgt het programmeren, realiseren, monitoren en bijsturen. Een continu proces.

Leeswijzer

De woonvisie Woerden bestaat uit een aantal rapporten: een hoofdvisie met het beleid voor de gemeente als totaal en een aparte deelvisie per kern. Hoofdvisie en deelvisies zijn als zelfstandige documenten te lezen. Dit betekent dat er in de rapporten deels dezelfde teksten staan.

De informatie uit de dorpsessie is verwerkt bij de diverse onderwerpen. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van informatie uit de vragenlijsten¹.



¹ Tijdens de dorpsessie is de aanwezigen gevraagd een vragenlijst in te vullen met vragen over het wonen en leven in het dorp, de huidige en de gewenste woonsituatie.

2 Ambitie

In het coalitieakkoord is de ambitie benoemd voor de woonvisie.

In Woerden, maar ook in de kernen, moet men kunnen wonen 'van de wieg tot het graf'. Dat betekent dat de gemeente Woerden in zal zetten op levensloopbestendig en toekomstgericht bouwen. Alle doelgroepen dienen hierbij tot hun recht te komen. De rode contouren zijn daarbij leidend, waarbij initiatieven in de kernrandzones op hun merites worden beoordeeld.

Uit: het coalitieakkoord 2014-2018 'Samen werken aan het Woerden van morgen'

Waar het eigenlijk om gaat:

'In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad.'

Deze ambitie is ook van toepassing op Kamerik en Kanis. In Kamerik en Kanis is gebleken dat er een hoge mate van binding aan de dorpen is. Tegelijkertijd zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt door de rode contouren. De kwaliteit van het wonen in het Groene Hart heeft ook deze keerzijde. In een dorp van beperkte omvang moet extra zorgvuldig omgegaan worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn. De grootte van het dorp is ook van invloed op de voorzieningen. Een supermarkt vraagt een minimum aantal klanten. Zorgvoorzieningen hebben vanuit efficiency en optimale zorg- en dienstverlening een zekere omvang nodig. Dit alles bepaalt de mogelijkheden en de onmogelijkheden van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en overige voorzieningen in Kamerik en in Kanis.



3 Feiten en cijfers

3.1 Bevolking

De bevolking van Woerden vergrijsd met de jaren. Het aantal 65-plussers neemt sinds 2004 licht toe, terwijl het aantal jongeren tot 20 jaar vanaf 2004 licht afneemt. In 2014 is 16% van de bevolking 65-plusser. Dit beeld sluit aan op de landelijke trend en is ongeveer gelijk aan het provinciale gemiddelde in Utrecht (15%).

In Kamerik is een lager percentage huishoudens in de leeftijdscategorie 25-45 jaar ten opzichte van het gemiddelde in Woerden. Het percentage 45-65 jaar is juist weer iets hoger.

In Kamerik woont een lager percentage (26%) één-persoonshuishoudens dan in de stad Woerden (32%). Dit valt te verklaren vanuit de veronderstelling dat één-persoonshuishoudens vaker in een appartement wonen. Het gemeentelijk gemiddelde is 30%.

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden woont 7% in Kamerik en Kanis.

	0-15			15-25		25-45		45-65		65+	
	abs	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Kamerik	3.765	715	19%	489	13%	791	21%	1.130	30%	640	17%
Gemeente	50.575	9.753	19%	5.830	12%	12.823	25%	14.140	28%	8.272	16%

Figuur 1: bevolkingssamenstelling naar leeftijd (bron: stadindex.nl)

	gem. Woerden		Kamerik	
	abs	%	abs	%
éénpersoons	6.208	30%	378	26%
meerpersoons	14.515	70%	1.077	74%

Figuur 2: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: stadindex.nl)

3.2 Verwachte demografische ontwikkelingen

Tot 2030 is voor Woerden een groei in bevolking en huishoudens geprognostiseerd. Na 2030 nemen volgens de huidige prognoses de bevolking en het aantal huishoudens geleidelijk af.

Gedurende de looptijd van deze woonvisie is nog sprake van een groei van het aantal huishoudens. Er moet echter wel rekening mee gehouden worden dat woningen die de komende jaren gerealiseerd worden een veel langere levensduur hebben. Een woning gaat al snel vijftig tot zestig jaar mee. Als de prognose op lange termijn doorzet, zijn er op lange termijn dus geen extra woningen meer nodig. Dan ontstaat de situatie dat wijzigingen in de woningvoorraad alleen nog maar plaatsvinden met vervangende nieuwbouw. Het is in dat kader dan ook van belang om alle toevoegingen middels nieuwbouw vanuit deze lange termijn te bezien. Het gaat om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en -samenstelling. Dit is nog meer van belang bij een klein dorp zoals Kamerik. Uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt en in de verre toekomst wellicht niet meer aanwezig. Mutaties in de bestaande voorraad, zoals sloop en nieuwbouw, zijn ook beperkt en meestal gericht op de transformatie van sociale huurwoningen en woonzorgcomplexen.

3.3 Woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid. Minstens negentig procent van de woningen die er over tien jaar staan, zijn er feitelijk nu ook al. Het inzetten van de bestaande woningvoorraad voor het woonbeleid is beperkt mogelijk. Het zijn immers woningen die al in gebruik zijn en in eigendom bij derden (particulier, belegger, corporatie). In het kader van doorstroming is het wel van belang om inzicht te hebben in de bestaande voorraad. Het gaat er dan niet zozeer om dat er een gedetailleerd en volledig overzicht is van alle woningen in Kamerik en Kanis. Belangrijker is inzicht in de manier waarop woningen vrij-

gemaakt kunnen worden voor een bepaalde doelgroep middels doorstroming. Het gaat om het aanbod in huur en koop. Op 1 januari 2013 stonden er in Kamerik en Kanis 1.450 woningen. Dit is 7% van de totale woningvoorraad in de gemeente Woerden.

In Kamerik en Kanis is 87% van de woningen grondgebonden: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het percentage appartementen in Kamerik is 13%. Dit sluit aan op de kenmerken van een dorp waar vaak meer grondgebonden woningen zijn dan appartementen.

Ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente zijn er meer twee-onder-een-kapwoningen (17% vs 10%) en meer vrijstaande woningen dan gemiddeld (23% vs 10%).

Het percentage koopwoningen (67%) wijkt niet veel af van het gemiddelde (65%). Dit geldt ook voor het percentage sociale huurwoningen (24%) dat overeenkomt met het gemiddelde in de gemeente Woerden.

Wordt gekeken naar de woningvoorraad in de verschillende prijscategorieën, dan is er ten opzichte van het gemiddelde een beduidend hoger percentage aan dure woningen met een waarde vanaf € 400.000 in Kamerik en Kanis aanwezig.

De sociale huurwoningen in Kamerik zijn eigendom van WBS Kamerik. Het gaat om 328 woningen. In totaal gaat het om 25% van de woningvoorraad in Kamerik en Kanis. In Kamerik en Kanis is kernbinding. Dit betekent dat de sociale huurwoningen met voorrang toegewezen worden aan inwoners uit het dorp.

	gem. Woerden		Kamerik en Kanis	
	abs	%	abs	%
Rijwoning	11.109	55%	680	47%
2-1 kapwoning	1.921	10%	250	17%
vrijstaand	1.941	10%	340	23%
appartement	5.129	26%	180	13%
totaal	20.100	100%	1.450	100%

Figuur 3: woningvoorraad, grondgebonden en gestapeld (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	Gem. Woerden		Kamerik en Kanis	
	abs	%	abs	%
koop	13.540	65%	975	67%
sociale huur	4.945	24%	360	24%
overig	2.050	10%	110	7%
onbekend	205	1%	30	2%
totaal	20.740	100%	1.475	100%

Figuur 4: woningvoorraad, huur en koop (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	gem. Woerden		Kamerik en Kanis	
	abs	%	abs	%
tot € 160.000	790	6%	35	4%
€ 160.000-180.000	432	3%	15	2%
€ 180.000-200.000	883	7%	25	3%
€ 200.000-225.000	2.013	15%	85	9%
€ 225.000-260.000	2.799	22%	190	20%
€ 260.000-300.000	1.386	11%	90	9%
€ 300.000-350.000	963	7%	75	8%
€ 350.000-400.000	911	7%	75	8%
vanaf € 400.000	2.824	22%	365	38%
totaal	13.001	100%	955	100%

Figuur 5: woningvoorraad kooprijzen en per kern (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

huurprijsklasse (2014)	Kamerik en Kanis
Tot kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06)	48
Tot 1e aftoppingsgrens (€ 576,87)	157
Tot 2e aftoppingsgrens (€ 618,24)	48
tot liberalisatiegrens (€ 710,68)	75
Eindtotaal	328

Figuur 6: omvang sociale huurvoorraad WBS Kamerik



4 Doelgroepen

Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren en mensen met een laag inkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

4.1 Lage inkomens

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden behoort 6.424 (31%) tot de doelgroep met een laag inkomen (tot € 34.911). Tussen de verschillende kernen is een gering verschil zichtbaar. In Kamerik heeft 27% een laag inkomen. Het gemiddelde in de gemeente Woerden is 31%.

	gem. Woerden		Kamerik en Kanis	
	abs	%	abs	%
lage inkomens (tot € 34.911)	6.424	31%	393	27%
<i>Sociale huurvoorraad</i>		24%		24%

Figuur 7: omvang doelgroep lage inkomens (tot € 34.911) en % sociale huurwoningen (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

4.2 Starters

Starters zijn één- en tweepersoonshuishoudens die geen woning achterlaten en voor het eerst een woning huren of kopen. Daarnaast zijn er koopstarters die vanuit een huurwoning een (eerste) koopwoning kopen. Er is voor starters in Kamerik en Kanis een redelijk aanbod in de bestaande woningvoorraad, zowel in huur als koop. Probleem is, dat deze woningen lang niet altijd beschikbaar zijn. De starter is gebaat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hoe meer huishoudens, die al beschikken over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verbetering in hun wooncarrière te realiseren, hoe meer goedkope woningen in zowel de huur- als koopsector beschikbaar komen voor de starters. Via Funda zijn sinds augustus 2014 vier woningen in Kamerik en één woning in Kanis met een koopprijs onder € 200.000 verkocht. Er staat één woning in deze prijs categorie te koop (peildatum 18-03-2015).

Tijdens de dorpsessie Kamerik is aangegeven dat er voor senioren niet voldoende mogelijkheden zijn voor doorstroming naar een gelijkvloerse woning. Zij blijven dan wonen in de grotere eengezinswoningen, die mogelijk interessant zijn voor starters.

Het beleid voor starters in Kamerik en Kanis is gericht op het vrijmaken van betaalbare woningen middels doorstroming en, bij onvoldoende aanbod in de bestaande voorraad, op nieuwbouw.

4.3 Middeninkomens

Huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.911 komen nauwelijks meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij zijn aangewezen op de vrije sector huur of koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is niet te vinden of niet betaalbaar. Voor senioren met een middeninkomen is koop vaak geen wens of optie meer.

In de dure huursector (huurwoningen met een huur hoger dan € 710,68) is slechts een beperkt aanbod van woningen die ook aansluiten op de woonwensen, zoals nultredenwoningen. WBS Kamerik heeft zeven vrije sector huurwoningen in Kamerik.

In de koopsector zijn de mogelijkheden van deze groep vooral beperkt door de aangescherpte hypotheek eisen en onzekerheid over werk en inkomen. Er is wel koopaanbod in Kamerik in de lagere prijsklassen tot € 200.000,-. Dit zijn in het algemeen eengezinswoningen die geen oplossing bieden voor senioren.

Het realiseren van vrije sector huurwoningen in kleine dorpen is lastig. Er zijn weinig beleggers bereid te investeren in woningen in kleine dorpen. Een oplossing die mogelijkheden biedt, is het realiseren van huurwoningen in collectief eigendom (CPOH²), mits daar voldoende belangstelling in het dorp voor is.

4.4 Senioren

De bevolking vergrijsst. De bevolking van Kamerik en Kanis is hierop geen uitzondering. Ruim 30% van de inwoners van Kamerik is 55 jaar of ouder.

Uit de dorpsessie is naar voren gekomen dat veel senioren in Kamerik het liefst in het eigen dorp willen blijven wonen. Er is een duidelijke voorkeur uitgesproken voor een woning met het volledige woonprogramma (dus inclusief slaap- en badkamer) op één niveau. Er zijn op dit moment maar weinig woningen met het volledige woonprogramma op één niveau in Kamerik en Kanis. Uit een enquête van WBS Kamerik uit 2011 kwam dat veel ouderen in de huidige woning willen blijven wonen. Het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad is dan interessant.

4.5 Wonen-zorg

Het beleid met betrekking tot wonen en zorg is er op gericht dat mensen langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Dit vraagt om woningen die geschikt zijn voor mensen om tot op latere leeftijd in te kunnen blijven wonen. Het gaat dan om het aanbod aan voor senioren geschikte woningen en het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad. Er komt een toenemende vraag naar zelfstandig wonen met thuiszorg. Ouderen of mensen met een langdurige ziekte of beperking kunnen niet altijd zelfstandig wonen. De zorg die zij nodig hebben wordt beschreven in een zorgzwaartepakket (ZZP).

In Kamerik zijn diverse woningen en woonvormen voor ouderen.

De Cope heeft 39 appartementen, waarvan 11 koop- en 28 huurappartementen. De Stichting Huisvesting en Voorzieningen voor Ouderen te Kamerik (SHVO) verzorgt de toewijzing en verhuur van de appartementen. Toewijzing vindt plaats op grond van verschillende criteria. Een zorgindicatie geeft voorrang.

Het 'Waterschapshuis', opgeleverd in 2013, is een woonzorgcentrum. Hierin zijn vier woongroepen voor mensen met dementie en 11 sociale huurwoningen.

De 18 woningen in de Berkenhof zijn ook geschikt voor senioren. De woningen zijn van 1992. Ook deze woningen worden verhuurd door SHVO. De toewijzing van de woningen in de Berkenhof loopt via het regionale woningtoewijzingssysteem, waarbij inwoners van Kamerik voorrang hebben op grond van de kernbinding.

In Kamerik zijn diverse voorzieningen op het gebied van zorg, service en welzijn. SHVO is eigenaar van het dienstencentrum. De Stichting Welzijn Ouderen Woerden (SWO) biedt allerlei activiteiten, cursussen en spreekuren in het dienstencentrum van de Cope. Zorgorganisatie Utrecht West (Zuwe) staat garant voor een aanbod van dienstverlening en zorg. De Berkenhof en de Cope liggen gunstig ten opzichte van de voorzieningen. Verder bieden diverse organisaties thuiszorg aan.



Waterschapshuis

² Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor Huurders – CPOH - is een vorm die is afgeleid van collectief particulier opdrachtgeverschap met als belangrijk verschil dat de uiteindelijke bewoners huurders zijn in plaats van eigenaren. CPOH is een coöperatieve woningvereniging. Met CPOH kunnen vrije sector huurwoningen gerealiseerd worden voor de doelgroep middeninkomens voor wie kopen geen optie is.

5 Goed wonen in Kamerik en Kanis

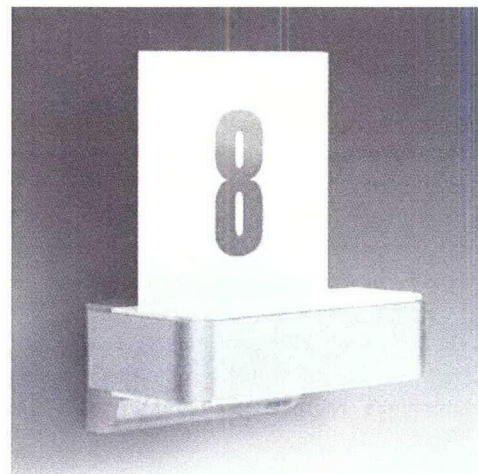
Tijdens de dorpsessie is aan aanwezigen gevraagd naar de kwaliteit van het wonen in Kamerik en Kanis. Ook hebben mensen een beknopte vragenlijst ingevuld. Hieruit is een aantal aspecten naar voren gekomen die voor de inwoners van Kamerik en Kanis van belang zijn en gewaardeerd worden.

In het algemeen wordt de woning en woonomgeving gewaardeerd: rust, ruimte. Goede bereikbaarheid en een centrale ligging zijn genoemd. Het station Woerden is tien minuten fietsen. Steden zoals Woerden en Utrecht zijn vlakbij.

In Kamerik en ook in Kanis is een groot gevoel van verbondenheid met het dorp en met elkaar. 'Ons kent ons'. Er is een rijk verenigingsleven.

Het aantal winkels voor dagelijkse voorzieningen is beperkt en daarmee kwetsbaar. Er is in Kamerik nog wel een supermarkt. In Kanis zijn geen voorzieningen. Voor ouderen zonder auto kan het een probleem worden als voorzieningen verdwijnen. Welzijn Woerden biedt vervoer aan. Kamerik is niet groot. Waar men ook woont, het is altijd in de buurt van de voorzieningen.

Kamerik wordt door haar inwoners gewaardeerd met een gemiddelde van acht. Een mooie score.



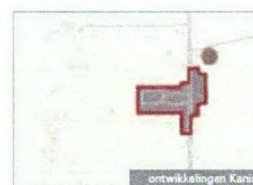
6 Nieuwbouw

6.1 Kwantitatieve woningbehoefte

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht is voor de gemeente Woerden een woningbehoefte opgenomen van (netto) 2.250 woningen voor de periode 2013-2028. In 2013 en 2014 zijn in totaal 198 woningen opgeleverd (71 in 2013 en 127 in 2014). Resteert een netto woningbehoefte voor de periode 2015-2028 van $(2.250 - 198) = 2.052$ woningen.

Uitgaande van een evenredige verdeling van de nieuwbouwproductie over de verschillende kernen (op basis van het aantal huishoudens per kern) is een richtlijn te geven voor het aantal woningen dat gemiddeld per jaar per kern gerealiseerd kan worden. Voor Kamerik en Kanis betekent dit een totale productie in de periode 2015-2028 van 144 woningen. In de periode 2015-2020 is een bevolkingsgroei geprognostiseerd van 9%. De periode erna neemt de bevolkingsgroei geleidelijk af naar 4% groei in de periode 2020-2025 en 3% groei in de periode 2025-2030. Dit rechtvaardigt een hogere woningbouwproductie tot 2020 en erna een iets lagere productie. We gaan uit van een gemiddelde productie van **14 woningen per jaar tot 2020**. In de periode vanaf 2020 wordt vooralsnog rekening gehouden met een geleidelijke afname van de productie naar een gemiddelde van 9 woningen per jaar.

De aantallen zijn een richtlijn voor de gemiddelde netto oplevering van het aantal woningen per jaar. De werkelijkheid kan grilliger zijn. De oplevering is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de omvang en fasering van projecten. Wel blijft het bij bouwen voor de eigen behoefte van belang om een geleidelijke oplevering na te streven.



Daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol.

De locatiemonitor 2014-2015 geeft een beeld van de projecten zoals deze nu bekend zijn. Wordt dit programma vergeleken met de streefaantallen, dan is in Kamerik en Kanis getalsmatig vanaf 2018 nog ruimte voor extra woningen. Er komt op termijn naar verwachting een aantal schoollocaties vrij. Op deze locaties bestaat de mogelijkheid om een programma te realiseren dat een aanvulling is op het nu geplande programma. Tijdens de dorpsessie is aandacht gevraagd voor gelijkvloerse woningen voor senioren. De rode contouren rondom Kamerik en Kanis laten vooralsnog geen andere mogelijkheden toe.



	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Kern Kamerik/Kanis	31		13	18					

Figuur 8: Gepland woningbouwprogramma (bron: locatiemonitor 2014-2015)

6.2 Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma in Kamerik en Kanis

Tijdens de dorpsessie is de sterke voorkeur uitgesproken voor het realiseren van grondgebonden, gelijkvloerse woningen voor senioren. Het gaat dan om huurwoningen en koopwoningen, al dan niet ontwikkeld in collectief particulier opdrachtgeverschap. Collectief opdrachtgeverschap kan in koop (CPO) en in huur (CPOH). Met het realiseren van woningen voor senioren komen woningen in de bestaande woningvoorraad vrij voor bijvoorbeeld starters. Het huidige woningbestand bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.

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 in het dorp.

Het huidige plan in Kanis sluit niet aan op de wensen. Bij een klein dorp als Kanis is het te overwegen om een 'doorstroommarkt' te organiseren. Tijdens de doorstroommarkt komen niet alleen de potentiële kopers van de nieuwbouwwoningen maar ook mensen die hun woning willen verkopen. Tijdens de bijeenkomst kunnen doorstroomkettingen gevormd worden. De eerste in de ketting koopt de woning van de tweede. De tweede in de

ketting verkoopt de woning aan de eerste en koopt de woning van de derde. De derde verkoopt de woning aan de tweede en koopt de woning van de vierde. En zo gaat de doorstroomketting door tot de laatste die alleen maar verkoopt.

Bij de planontwikkeling buiten de rode contour wordt, conform het Provinciaal beleid voor kernrandzones, aandacht besteed aan een kwalitatief goede overgang van landelijk naar bebouwd gebied.

6.3 De nieuwbouwlocaties in Kamerik

In deze woonvisie staat een omschrijving van de nu bekende woningbouwlocaties. Informatie over programma en planning komen uit de locatiemonitor 2014-2015.

Kamerik Noordoost

De nieuwbouwlocatie in Kamerik is Noordoost. De eerste fase is gerealiseerd. In fase twee is ruimte voor 45 woningen waarvan 21 woningen opgeleverd zijn. De oplevering van de overige 24 woningen is gepland voor 2016 en 2017.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	24
Aandeel sociaal	0 (0%)
Aandeel appartementen	0 (0%)
Planning oplevering	2016-2017

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

Noordoost fase drie

In aansluiting op de eerste twee fasen van Kamerik Noordoost, zijn er ideeën voor een derde fase. Deze fase ligt echter buiten de rode contour en kan vooralsnog dus niet ontwikkeld worden. Om te kunnen blijven bouwen voor de eigen behoefte is meer ruimte nodig dan de nu bekende locaties. De rode contouren worden door de provincie bepaald. De gemeente zal zich inspannen om de rode contour ten behoeve van de locatieontwikkeling te laten aanpassen in de herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie van 2016 en gaat hierover in overleg met de provincie. De woonvisie dient hiervoor ter onderbouwing van de behoefte.

Schoollocaties

Op termijn komt mogelijk een aantal schoollocaties vrij. De locaties kunnen herontwikkeld worden voor woningbouw. Er zijn nog geen plannen voor ontwikkeld.



Kamerik Noordoost 2

6.4 De nieuwbouwlocatie in Kanis

Miland

Op de locatie Miland in Kanis ligt een ontwerp voor zeven woningen. De woningen zijn nog niet verkocht en de ontwikkelaar overweegt het ontwerp aan te passen, meer af te stemmen op de wensen van de potentiële kopers. Naar verwachting zijn woningen op deze locatie alleen interessant voor inwoners van Kanis. Bij de dorpsessie waren geen inwoners uit Kanis aanwezig.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	7
Aandeel sociaal	0 (0%)
Aandeel appartementen	0 (0%)
Planning oplevering	2017

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

6.5 De strategische woningbouwplanning

Op basis van de woonvisie wordt een strategische woningbouwplanning opgesteld. Het gaat dan om het sturen op wat er voor wie, wanneer en waar gebouwd wordt. Het nu bekende woningbouwprogramma wordt getoetst op een drietal kenmerken: de hardheid, de marktkansen en de urgentie van een woningbouwproject. Nieuwe initiatieven worden ook getoetst op deze kenmerken. De in de woonvisie(s) opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gefaseerd bouwen worden verwerkt in het toetsingskader van de strategische woningbouwplanning. Tevens worden bij de strategische woningbouwplanning de overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden, meegenomen.

In de strategische woningbouwplanning wordt bepaald welke locaties op welk moment ontwikkeld worden. Het woningbouwprogramma wordt uitgewerkt door ontwikkelende partijen in samenwerking met de gemeente en op basis van de strategische woningbouwplanning en het daarbij behorende toetsingskader.

Onderdeel van de strategische woningbouwplanning is maatwerk per kern. Programma, planning en fasering, en ook de afweging tussen de verschillende locaties, worden op kernniveau uitgewerkt. Daarnaast wordt maatwerk per locatie ingezet. Per project wordt een optimum gezocht tussen het programma, de mogelijkheden van de locatie, de woonwensen en financiële mogelijkheden. Programma en planning worden vervolgens ingebracht in het programma voor de hele kern. Op kernniveau moet een afgewogen, gevarieerd aanbod ontwikkeld worden.

In paragraaf 7.2 van de hoofdvisie 'Woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'' staat een uitgebreide omschrijving de strategische woningbouwplanning.



7 Verbeteren van de bestaande woningvoorraad

Een belangrijke opgave voor de bestaande woningvoorraad is de verduurzaming ervan. Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op twee aspecten:

- verbeteren van de energieprestaties om daarmee het energieverbruik en de woonlasten te verminderen en het comfort te verbeteren.
- verbeteren van de geschiktheid van de woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren.

7.1 Het belang van het verbeteren van de energieprestaties

Andere lasten dan de huur zijn een steeds belangrijker deel van de woonlasten gaan uitmaken. Vermindering van het energieverbruik en de CO²-uitstoot kan op twee manieren, namelijk door technische maatregelen aan de woning en door gedragsverandering/bewustwording.

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. In de gemeente Woerden kunnen eigenaar-bewoners een duurzaamheidslening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het is een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning. Het gaat dan om een warmtepomp, zonnepanelen, een zonneboiler, microwarmtekrachtsystemen, gevel-, dak-, raam-, of vloerisolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht of douchewater en een vegetatiedak. De duurzaamheidslening is een lening van minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000.

7.2 Levensloopgeschikte woningen

De woningvoorraad van Kamerik en Kanis bestaat voor drie kwart uit eengezinswoningen. Deze woningen zijn minder geschikt voor sommige groepen zoals senioren en anderen met beperkingen in hun mobiliteit. Het meer geschikt maken van woningen voor diverse doelgroepen is daarom een belangrijk thema voor de bestaande voorraad. Doel hierbij is niet om alle woningen voor elke doelgroep geschikt te maken. Wel gaat het om het zoveel mogelijk borgen dat eventuele aanpassingen ook in de toekomst mogelijk zijn.

Het (meer) levensloopgeschikt maken van koopwoningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeente draagt hier in een aantal gevallen aan bij via de Wmo.



Begrippenkader

Prijscategorieën huur

Huur (prijspeil juli 2015)		
< kwaliteitskortinggrens	Sociaal, laag	Tot € 403,06
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Sociaal, middel	Tussen € 403,06 en € 618,24
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Sociaal, hoog	Tussen € 618,24 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Vrije sector	Vanaf € 710,68




Prijscategorieën koop

Koop (prijspeil 1-1-2013 en uit prestatieafspraken)	
Sociaal, bestaande woning	Tot € 181.512
Sociaal, nieuwbouw	Tot € 200.000
Betaalbaar	Tussen € 200.000 en € 265.000
Middelduur	Tussen € 265.000 en € 315.000
Duur	Vanaf € 315.000

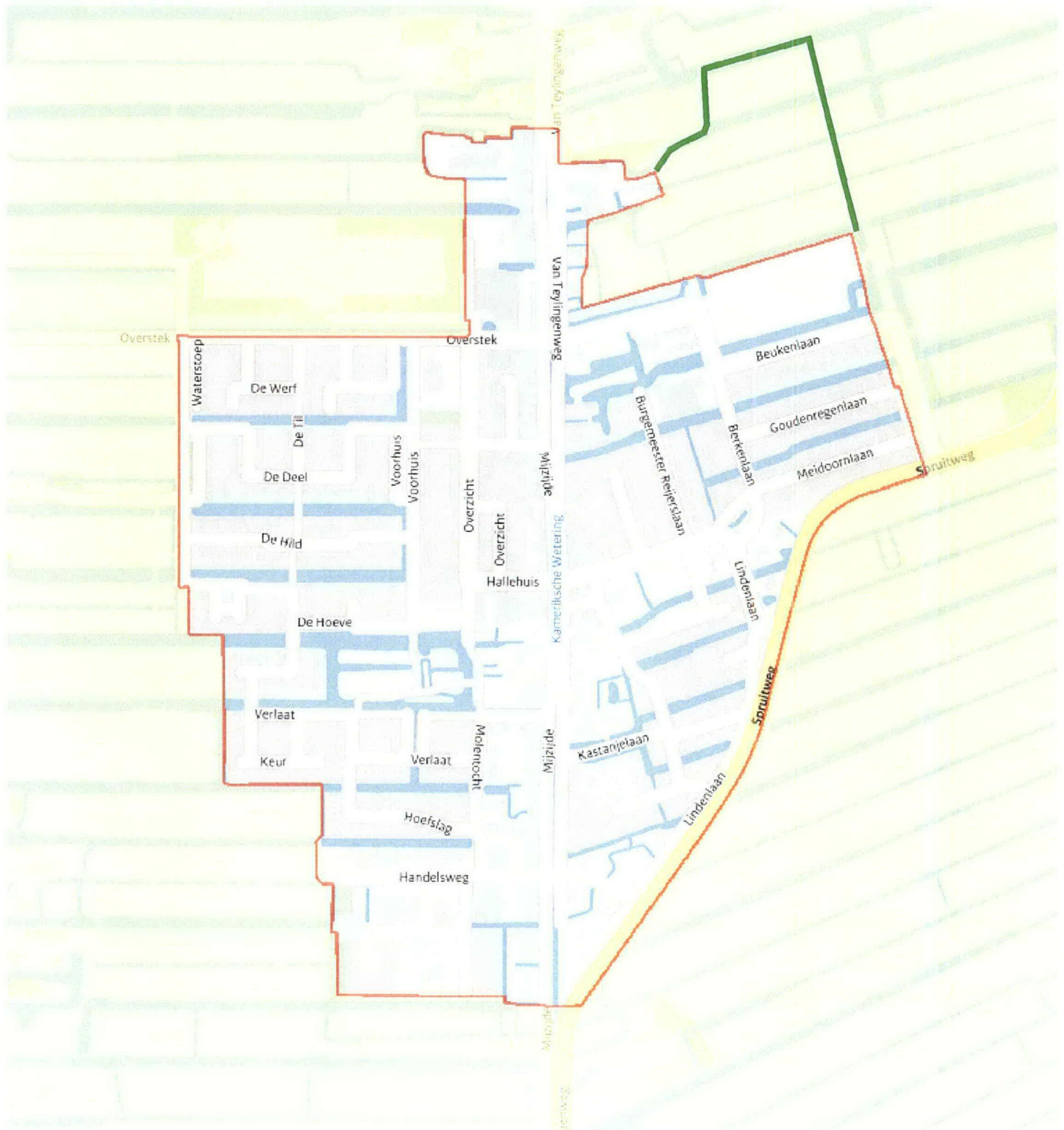
Inkomensgroepen

Inkomensgroep	Inkomensniveau
Laag	Huishoudens met een verzamelinkomen (= belastbaar inkomen) tot € 34.085 (exclusief inkomens van inwonende kinderen)
Midden ('laag midden' en 'midden')	Huishoudens met een verzamelinkomen van € 34.085 tot € 46.423 waarbij soms een onderscheid gemaakt wordt tussen lage middeninkomens (tot € 38.000) en middeninkomens (€ 38.000-€ 46.423)
Hoog ('hoog midden' en 'hoog')	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 46.423 (hoge middeninkomens) en vanaf € 62.000 (hoge inkomens)

Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid

Pictogram	Definitie	Specificaties
geen	Ongelijkvloerse woning	Geen
	Gelijkvloerse woning	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift. 2. Bereikbaar zonder treden. 3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.
	Rollatorwoning	<ol style="list-style-type: none"> 4. Drempels maximaal 2 cm. 5. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1.20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil). 6. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch. 7. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm. 8. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m. 9. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.
	Rolstoelwoning	<ol style="list-style-type: none"> 10. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek. 11. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m. 12. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m. 13. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning. 14. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1.10 cm. 15. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 cm. 16. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m. 17. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.

Voorstel nieuwe contour Kamerik Noord-Oost 3



Kamerik
 Rode contouren Provincie Utrecht
 kaart 5 – PRS, vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht op 4 februari 2013

Provinciale Staten van Utrecht,
t.a.v. de commissiegriffier RGW
postbus 80300,
3508 TH Utrecht

Datum: xxx

Betreft: concept-zienswijze Ontwerp PRS/PRV 2013-2028 (herijking 2016)

Omdat de reactietermijn te kort is om deze zienswijze ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraden, vragen wij u deze reactie als een voorlopige zienswijze te beschouwen. Wij houden de mogelijkheid open dat de behandeling in gemeenteraden tot aanpassingen leidt. Specifiek op het onderwerp detailhandel zijn wij bovendien in gesprek over regionale afspraken, hetgeen kan leiden tot een inhoudelijke aanvulling op deze meer algemene reactie.

Geachte heer, mevrouw,

Op 31 mei 2016 publiceerde Gedeputeerde Staten van Utrecht het ontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening 2013-2028 (herijking 2016). Wij maken graag gebruik van de gelegenheid om u onze zienswijze op deze herijking te geven. Dat doen wij in een gezamenlijke reactie van de tien gemeenten in de regio Utrecht (U10). In onze reactie gaan we in op enkele specifieke en veelal bovenlokale onderwerpen die voor ons als samenwerkende U10-gemeenten van belang zijn. In aanvulling op deze gezamenlijke reactie kunnen gemeenten ook individueel hun zienswijze kenbaar maken.

Sturingsfilosofie

U geeft aan de beweging van toetsingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie te ambiëren, en biedt mogelijkheden voor het aanwijzen van nieuwe experimenteelgebieden. We onderschrijven deze basisgedachte en verkennen graag samen met u welke gebieden binnen onze regio daarvoor in aanmerking komen, en onder welke voorwaarden. Wij zouden dat graag verbinden aan de uitwerking van de Ruimtelijk-economische koers voor onze regio, die we dit jaar willen afronden. Hoe beter wij de samenwerking en afstemming over strategische kaders en uitgangspunten van beleid vormgeven, hoe kleiner de kans op meningsverschillen in de uitvoering van dat beleid.

Ook geeft u aan dat u in de herijking van de PRS al heeft voorgesorteerd op de nieuwe omgevingswet. Wij herkennen daar aanzetten toe, maar zien ook mogelijkheden om daarin verder te gaan. De filosofie van de omgevingswet vraagt om een integralere afweging, waarin bijvoorbeeld ook leefbaarheid wordt meegenomen. In uw afwegingen rondom de leefbaarheid van kleine kernen missen wij doorgaans deze bredere insteek.

Duurzame energie

Wij onderschrijven het belang van de transitie naar duurzame energievoorziening. Rondom zonne-energie zien we graag meer ambitie en samenwerking, ook bij initiatieven in het landelijk gebied. Willen we onze ambities waarmaken, dan vraagt dat medewerking en een praktische houding van de

provincie (“we gaan het mogelijk maken”). We zouden breder willen kijken naar meekoppelkansen bij andere ruimtelijke investeringen zoals de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Voor windenergie herkennen we uw lastige afweging tussen enerzijds de ambities op het gebied van duurzame energie, en anderzijds het belang van maatschappelijk en politiek draagvlak en de kwaliteit van onze landschappen. Er is steeds meer ambitie, maar het blijkt op veel plekken bijzonder lastig voor elkaar te krijgen. Inmiddels is onze bestuurstafel duurzaamheid en energie over dit onderwerp in gesprek met gedeputeerde Van den Berg om gezamenlijk te verkennen hoe de ambities op een goede manier gerealiseerd kunnen worden.

Kernrandzone, rode contour en ruimte-voor-ruimte

Wij constateren dat u het beleid rondom kleinschalige ontwikkelingen in kernrandzones heeft versoepeld. Wij beschouwen het als verbetering dat voor dergelijke kleinschalige ontwikkelingen geen integrale visie meer vereist is. In de praktijk zal moeten blijken of daarmee ontwikkelingen ook daadwerkelijk eenvoudiger tot stand kunnen komen. Onderbouwing van “verbetering van ruimtelijke kwaliteit” blijft een enigszins arbitraire afweging.

In dat licht vinden wij het proces dat vereist is bij beperkte aanpassingen van de rode contour nog steeds te star en te complex. Daarin is meer flexibiliteit gewenst en een bredere afweging vereist, kleine kernen. Het collegeprogramma van gedeputeerde staten zet volop in op leefbaarheid. Ook de Omgevingswet, waar u zich op voorbereidt, vraagt om een integrale afweging. Tegen dat licht vragen wij u nadrukkelijk om deze afweging niet alleen op ruimtelijke criteria te toetsen, maar ook het belang van leefbaarheid mee te wegen. Het is immers van groot belang om te investeren in versterking van de vitale woon-, werk- en leefomgeving in de kleine kernen.

Voor alle duidelijkheid willen we benadrukken dat het ons daarbij niet gaat om het wegzetten van grote woningbouwaantallen. Net als u willen we de woningbouwopgave op binnenstedelijke of reeds geplande locaties realiseren. Bij de kleine kernen gaat het om kleine aantallen, die nodig zijn om het bevolkingsaantal op peil te houden, voor vernieuwing en voor draagvlak voor voorzieningen, zodat daarmee deze (voor de identiteit van de regio belangrijke) kernen voldoende toekomstperspectief behouden.

Ook ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte regeling zouden wij, ondanks aanpassingen in deze richting, nog meer flexibiliteit zien; bij voorbeeld waar het gaat om het splitsen van woningen. Specifiek vragen wij u om bij deze regeling niet primair uit te gaan van daadwerkelijk te slopen gebouwen, maar van de in bestemmingsplannen en vergunningen geboden ontwikkelmogelijkheden, waarbij de ruimtelijke kwaliteit leidend is.

Bedrijventerreinen

(Evaluatie) Convenant Bedrijventerreinen Bestuur Regio Utrecht 2011-2020

In 2012 is het Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht 2011-2020, met doorkijk naar 2025, overeengekomen tussen de provincie Utrecht en het Bestuur Regio Utrecht (BRU). Inmiddels vormen de negen BRU gemeenten en Woerden samen de U10 regio. In dit convenant zijn tussen de provincie en de BRU regio afspraken gemaakt ten aanzien van harde en zachte plancapaciteit. Wij wijzen er op dat het BRU convenant nog steeds van kracht is, en we gaan er vanuit dat deze ook na de herijking PRS/PRV wordt gerespecteerd. Conform de afspraken in dit convenant heeft de U10 regio een actualisatie van vraag –en aanbodraming uitgevoerd in het eerste kwartaal 2016, deze is

bijgevoegd als bijlage. De belangrijkste conclusie van deze evaluatie: om vraag en aanbod, in ieder geval in kwantitatief opzicht, in evenwicht te brengen is de realisatie van al het harde en zachte planaanbod noodzakelijk.

In de ontwerp-PRS wordt aangegeven dat er sinds de vaststelling van de PRS en PRV in 2013 niet veel ontwikkelingen zijn geweest. In alle regio's ligt het totaal van uitgeefbaar en beschikbare plancapaciteit binnen de bandbreedte van de behoefte-raming. Afgezet tegen de aanwezige voorraad en de plancapaciteit wordt geconcludeerd dat in het algemeen er geen reden is voor het opnemen van extra hectares bedrijventerrein. In het licht van de conclusie van onze evaluatie kunnen daar vraagtekens bij worden geplaatst.

In het Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht 2011-2020 is het Transatlantic Market scenario van de Bedrijfslocatiemonitor van het Centraal Planbureau als uitgangspunt gehanteerd. Voor de recentelijk gehouden evaluatie van het convenant door de U10 is hetzelfde scenario gehanteerd. De provincie hanteert als referentie voor herijking een eigen groeiscenario. Hiermee kan de vraag-raming van de U10 niet worden vergeleken met de vraag-raming van de provincie. Bovendien beperkt zowel de vraag- als aanbod-raming zich tot het regionale niveau en gaat daarmee voorbij aan knelpunten op gemeentelijk niveau. De evaluatie van de U10 is gedaan op gemeentelijk niveau. De evaluatie / actualisatie (van het BRU-convenant) heeft voornamelijk plaatsgevonden op basis van gesprekken die gevoerd zijn met de gemeenten en met een aantal ondernemersverenigingen. Aanvullend is deskresearch uitgevoerd en zijn de bedrijventerreinen geschouwd. Wij vragen u om de U10-evaluatie van het Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht 2011-2020 te gebruiken als belangrijke bouwsteen bij de herijking van de PRS.

Specifieke knelpunten

Op basis van onze evaluatie resteren wat ons betreft in de ontwerp-PRS/PRV nog twee specifieke knelpunten rondom bedrijventerreinen:

- De actualisering van de vraag-raming door Doorakkers Advies geeft aan dat in Woerden 6,9 à 9 ha schuifruimte nodig is voor de herstructurering in de periode 2016 t/m 2027. De benodigde en opgenomen 6 hectare extra bedrijventerrein (ruimte) voor Woerden in de PRS betreft een actuele behoefte. De vraag is nu prangend aan de orde om gezamenlijk te komen tot een oplossing om de juiste locatie(s) te vinden en aan te wijzen om de 6 hectare aan ruimte te kunnen realiseren.
- Voor Utrecht is de locatie Strijkviertel in het stedelijk gebied niet opgenomen in het stedelijk programma. Strijkviertel is echter reeds planologisch geregeld, de locatie is al vastgelegd. Utrecht voorziet dat uitgifte van Strijkviertel in 2020 aan de orde is, dat is niet mogelijk als de locatie nu niet in het stedelijk programma wordt opgenomen. Utrecht wil het graag terugzien in het stedelijk programma.

Detailhandel

Proces: eerst visie, dan regels

Wij constateren dat u in de ontwerp PRS en PRV aanvullend beleid en regels rondom detailhandel heeft opgenomen. Wij erkennen de problematiek rondom winkelleegstand en zien dit ook als belangrijk gesprekstema op de agenda van de U10-bestuurstafel Economie. De U10-gemeenten zoeken ook graag de samenwerking op met de provincie met als adagium "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". In die samenwerking zouden wij eerst met u in gesprek willen over onze visie,

inclusief een goede inventarisatie van de detailhandelsstructuur. Een visie die antwoord geeft op vragen zoals welke knelpunten ondervinden gemeenten in de periferie, welke trends en ontwikkelingen zien we in PDV/GDV en daarmee samenhangend wat is wenselijk. Door nu al regels op te nemen in de PRV inzake detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden en pas daarna de Retailvisie 2017 met gemeenten op te pakken draait u de wenselijke volgorde om. Dit heeft als groot nadeel dat het de speelruimte beperkt in regionale processen om te komen tot een gedragen regionaal detailhandelsbeleid. Wij vragen u dan ook om dit visieproces eerst de ruimte te geven, en pas daarna eventueel over te gaan tot het vastleggen van richtlijnen en regels.

Definities en branchering

Het ontbreekt aan eenduidige definities. Het begrip detailhandel wordt in de PRV al anders omschreven als in de PRS en de definitie van een winkelgebied ontbreekt. Belangrijker is de afstemming tussen de provincie en de regio's als het gaat om definities. Onderling afwijkende definities bemoeilijken het inhoudelijk gesprek. Bepaalde definities zijn reeds opgenomen in bestaand lokaal en regionaal detailhandelsbeleid en retailvisies die momenteel participatief worden opgesteld. Onderdeel van de definities vormt de branchering. Zo is er een belangrijk verschil tussen uw definitie voor volumineuze detailhandel met als categorieën:

bouwmakten, tuincentra, woninginrichtingszaken, auto-, boten-, en caravan-bedrijven;

ten opzichte van de categorieën gehanteerd in ons regionaal beleid zijnde :

auto's motoren, boten, caravans en tenten (beide laatste in combinatie met kampeerartikelen, detailhandel in automaterialen (in relatie met inbouw), detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels, bouwmakten en andere allround doe-het-zelf zaken, tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en –voeding en woondecoratie), detailhandel in de woninginrichtingsbranche, detailhandel in (zeer) volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens, etc en brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

De definitie van volumineuze detailhandel in de PRV beperkt ons als gemeenten in ernstige mate in de branchering. Wij gaan er van uit dat u het met ons eens bent dat de categorieën in de PRV geen uitputtende opsomming is en dus ruimer kan worden opgevat. Wij vragen u om samen met de regio's in gesprek te gaan over eenduidige definities.

Afbakening winkelgebieden

In het proces van de totstandkoming van de PRS/PRV is de gemeenten gevraagd te reageren op een kaart met begrenzingen van winkelgebieden. Het is een aantal gemeenten in onze regio niet duidelijk geweest, wat er onder een winkelgebied wordt verstaan en wat de consequenties van deze begrenzing zijn. Lijntjes suggereren harde grenzen waar gemeenten de komende jaren aan gehouden worden. Deze begrenzing is van belang gezien artikel 4.5 in de PRV gestoeld is op deze afkadering, met de formulering "buiten de bestaande winkelgebieden". Wij vragen met klem dat gemeenten en/of regio's de mogelijkheid hebben om deze begrenzingen achteraf, zonder ingewikkelde procedures, te corrigeren.

Afstemming PRS en PRV

De eenduidigheid aan definities tussen PRS en PRV is eerder aangehaald. Daarnaast worden er in de PRS (par. 6.3.3.) beperkingen opgelegd, welke niet in de PRV (art 4.5.) zijn terug te vinden. Zo moet

nieuwvestiging deel uitmaken van een herstructureringsplan. Dit geldt tevens voor de eis dat in regionaal verband geen alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn om nieuwvestiging mogelijk te maken.

Tot slot

Wij vertrouwen er op dat onze kanttekeningen en vragen een bijdrage kunnen leveren aan het formuleren van een PRS/PRV waarin de provinciale keuzes scherper zijn verwoord en de ruimte voor lokale afwegingen recht wordt gedaan. Wij geven graag samen met u vorm aan de omslag van toetsing naar ontwikkeling en aan de filosofie “lokaal wat kan, provinciaal wat moet”. In de ruimtelijk-economische koers, die wij eind 2016 hopen af te ronden, werken wij uit welke richting ons daarbij voor ogen staat. Hopelijk vinden we elkaar in de uitwerking van deze koers, en een goede doorvertaling daarvan naar de op te stellen provinciale omgevingsvisie.

Hoogachtend...