

RAADSINFORMATIEBRIEF

17R.00046



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 31 januari 2017
Portefeuillehouder(s) : wethouder Ten Hagen
Portefeuille(s) : Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Contactpersoon : N. Bink
Tel.nr. : 8316
E-mailadres : bink.n@woerden.nl

17R.00046



Onderwerp:

Reactie rapport Hart voor Harmelen, onderzoek naar woningbouwlocaties in Harmelen

Kennisnemen van:

- De schriftelijke reactie op het rapport Hart voor Harmelen
- Het uitvoeren van toezegging T-300 (zie inleiding voor de tekst van de toezegging)

Inleiding:

De Groene Buffer heeft, mede namens negen samenwerkende organisaties in Harmelen en Woerden, het rapport 'Hart voor Harmelen' op laten stellen. Dit rapport gaat in op de mogelijkheid om woningbouwlocaties in Harmelen zoveel mogelijk te verdichten. Op 15 september 2016 hebben de student-onderzoekers van de TU Delft het rapport gepresenteerd aan de raadsleden. Er is toen de volgende toezegging gedaan:

"Wethouder De Weger spreekt in november met de belangengroeperingen om de verschillen in gehanteerde uitgangspunten (onderzoek) en keuzes (visie) te delen. Daarna volgt een schriftelijke reactie, waarvan het college een afschrift aan de raad zal toezenden."

Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 7 november 2016 met wethouder De Weger (op dat moment waarnemend portefeuillehouder RO). In het gesprek zijn het rapport en de visies van de Groene Buffer en de gemeente op de ontwikkeling van woningbouw in Harmelen met elkaar besproken. Geconstateerd is dat beide partijen op veel punten op één lijn zitten, maar dat er een verschil van mening is over de omvang van de woningbehoefte en over de realisatie van Hof van Harmelen en Haanwijk.

De schriftelijke reactie op het rapport is op 8 december 2016 aan de Groene Buffer en Stichting het Groene Hart gezonden.

Kernboodschap:

Belangengroepen en gemeente zitten op veel punten zoals genoemd in het rapport op één lijn, maar er is een verschil van inzicht tussen de belangengroepen en de gemeente over de omvang van de woningbehoefte en over de realisatie van Hof van Harmelen en Haanwijk.

Financiën:

N.v.t.

Vervolg:

- We blijven met de belangengroepen in gesprek.
- Via de jaarlijkse actualisatie van de strategische woningbouwplanning ontvangt u in het vierde kwartaal informatie over de planning van de woningbouwprojecten van zowel Harmelen als de rest van de Gemeente Woerden.

Bijlagen:

- 1. Rapport Hart voor Harmelen: 16.019021
 - 2. Reactie op rapport Hart voor Harmelen: 17.001117
-

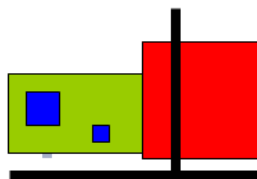
De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer

From: Stichting Groenehart <contact@stgroenehart.nl>
Sent: dinsdag 30 augustus 2016 15:27:52
To: raadsleden@woerden.nl; Stadhuis
Cc:
Subject: Onderzoeksrapport HART VOOR HARMELEN
Attachments: Rapport Hart voor Harmelen 30-8-2016.pdf



De Groene Buffer

Dorpsstraat 229, 3481 EG Harmelen Tel. 0348-441956; info@degroenebufferwoerden.nl

Woerden, 29-8-2016,

Betr.: onderzoeksrapport Hart voor Harmelen

Aan het College van B en W
en de gemeenteraad van Woerden.

Geachte Raad en College,

Bijgaand ontvangt u het **rapport Hart voor Harmelen**, opgesteld door drie onderzoekers van de TU Delft. Opdrachtgever is De Groene Buffer mede namens negen samenwerkende organisaties in Harmelen en Woerden.

De conclusie van het onderzoek is kort samengevat: in de dorpskern van Harmelen is plaats voor meer dan 130 woningen voor o.a senioren, starters en gezinnen. De doorstroom zorgt nog eens voor ca. 100 woningen in principe ook voor starters. De zes braakliggende herbouwlocaties binnen Harmelen bieden dus voldoende mogelijkheden om in de woningbehoefte van Harmelen te voorzien. De onderzoekers trekken dan ook de conclusie: het volbouwen van de groene polder Haanwijk en het groene Hof van Harmelen is niet nodig.

De Groene Buffer gaf hiertoe mede namens negen samenwerkende organisaties opdracht, omdat de gemeente Woerden zo'n onderzoek tot heden niet deed. De gemeente wil nog steeds bouwen op groene locaties als polder Haanwijk en Hof van Harmelen. Daarmee handelt de gemeente volgens ons in strijd met zijn eigen Woonvisie Harmelen 2015-2020: *'erkenning voor de kwaliteiten van het wonen in de dorpen; de rode contouren zijn leidend; extra zorgvuldig omgaan met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn'*.

Wij zijn van mening dat de gemeente onvoldoende regie voert in het woningbouwbeleid m.b.t. Harmelen. De gemeente is eigenaar van de meeste herbouwlocaties en zou hiervoor een goede bestemming kunnen vinden. In ruim een jaar is de gemeente echter alleen meer concreet geworden over de voormalige locatie De Fontein/Hofwijck school. De gemeente steunt daar het initiatief van de particulieren Van der Kooij & Bartels om ca. 7 bungalows te bouwen. Dat aantal staat tegenover de 75 seniorenwoningen die in het rapport genoemd worden voor die locatie samen met de oude zwembad locatie. Een schoolvoorbeeld van niet zorgvuldig omgaan met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn in Harmelen!

- **Graag zouden wij in de gelegenheid worden gesteld om dit rapport door de drie onderzoekers te laten toelichten in de Raadscommissie Ruimte.**
- **Ook zouden wij graag een toelichting geven aan de raadsfracties.**
- **Voor het College van B en W en elke raadsfractie hebben wij 1 print beschikbaar gesteld.**

Met vriendelijke groet

Het bestuur van De Groene Buffer

Mevr. T van Wijngaarden, secretaris



Hart voor Harmelen
Een visie op groei die het dorpse karakter zowel benadrukt als versterkt

Delft, augustus 2016

Benjamin Jansen, Cas Klaverstijn, Elke Schoonen
Technische Universiteit Delft
MSc Architecture and the Built Environment

Onder supervisie van Ir. Drs. Eireen Schreurs, Technische Universiteit Delft

Inhoudsopgave

Hart voor Harmelen	4
De toekomst van Harmelen	8
Wonen in Haanwijk	10
Een dolksteek in het Groene Hart	12
Groei vanuit de kern voor een vitaal Harmelen	14
Woningbestand van Harmelen	30
Resumé	32

Hart voor Harmelen

Dit onderzoek presenteert een alternatief voorstel op de toekomstvisie voor Harmelen en haar 8.000 inwoners. Het onderzoek is een eerste idee dan wel aanzet voor de mogelijke groei van het dorp op stedenbouwkundig niveau. De architectonische verbeeldingen alsmede de indicatie van het aantal woningen geven op een schetsmatige wijze de mogelijke invulling weer van de verschillende onderzochte locaties. Om tot een definitieve invulling te komen op die locaties is nader onderzoek nodig; niet alleen op stedenbouwkundig en architectonisch niveau, maar ook op onderwerpen als infrastructuur en ecologie.

Het dorp Harmelen ligt als een opzichzelfstaand eiland van rust en schoonheid te midden van de drukte en uniformiteit van de aangrenzende stedelijke gebieden. Een unieke plek in de Randstad waar het tussenland gevormd door een uitgestrekt poldergebied het dorp omzoomt en beschermt. Een dorp met karakter waarin stoplichten, rotondes en hoge gebouwen, met uitzondering van de twee kerken, niet te vinden zijn. Daarnaast is Harmelen rijk aan aspecten van grote cultuurhistorische waarde, zoals de vele rijksmonumenten¹ en de Hollandsche Kade.

Zoals de visie op groei van de gemeente nu gedefinieerd is, dreigt het dorpse karakter en het karakteristieke tussenland te verdwijnen. Harmelen verdient een visie die uitgaat van de

reeds aanwezige kwaliteiten en deze zowel benadrukt als versterkt.

Naast de ruimtelijke en cultuurhistorische waarde is er in Harmelen een hoge mate van dorpsbinding. Sociale samenhang is hier belangrijk en wordt door de bewoners als prettig ervaren. Zowel de ouderen als jongeren in Harmelen erkennen de onderlinge samenhang en willen graag in Harmelen blijven wonen. De gemeente stelt als ambitie, dat alle inwoners in Harmelen moeten kunnen wonen 'van de wieg tot het graf'.

Het dorp Harmelen is uniek in de Randstad en zal gekoesterd moeten worden. Het gegeven dat Harmelen toe is aan ontwikkeling en groei na een periode van stilstaan is evident, echter hoeft dit de instandhouding van het dorpse karakter niet tegen te werken maar kan dit het juist versterken. Groei is ons inziens het realiseren van potentie middels het bekrachtigen van het bestaande. Door de groei van Harmelen te starten vanuit de dorpskern en deze te verdichten en te verlevendigen, wordt het dorpse karakter behouden en versterkt, terwijl daarnaast ook aan de vraag naar nieuwe woningen kan worden voldaan. Zo maakt Harmelen zich klaar voor een lange toekomst als een sterk opzichzelfstaand dorp in het Groene Hart.

¹ rijksmonumenten.nl



Harmelen, een dorp met ruimtelijke en cultuurhistorische waarde



Zicht op Harmelen, toen (Jan Evert Grave, 1786 - 1805, Rijksmuseum)



Zicht op Harmelen, nu



- Legenda
- Groen
 - Bebouwing
 - Water
 - Kassenbouw
 - Rode Contour

Harmelen in haar omgeving met omliggende gemeentes Woerden en Utrecht

0 250 500 1000 m

De toekomst van Harmelen

De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid voor het dorp Harmelen beschreven in 'Harmelen Woont'¹; de deelvisie voor Harmelen van de woonvisie Woerden. In deze visie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen in Harmelen.

Na een tiental jaren vrijwel niets gebouwd te hebben, is Harmelen toe aan ontwikkeling. Door de ligging in het Groene Hart en de rode contour die de grens bepaalt tussen dorp en tussenland, zijn de mogelijkheden tot uitbreiding beperkt. De gemeente stelt dat in het dorp Harmelen, een dorp met beperkte omvang, extra zorgvuldig omgegaan moet worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn.

In het coalitieakkoord 2014-2018 'Samen werken aan het Woerden van Morgen'² is de ambitie benoemd voor de woonvisie, die ook van toepassing is op Harmelen. Hierin staat geschreven dat bouwen voor eigen behoefte het uitgangspunt is in Harmelen, met inachtneming dat men hier moet kunnen wonen

'van de wieg tot het graf'. Dat betekent dat de gemeente in zal zetten op levensloopbestendig en toekomstgericht bouwen voor haar eigen inwoners. Samengevat luidt de ambitie: '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.'

De gemeente wenst een divers nieuw woningaanbod voor verschillende doelgroepen waarbij de nadruk ligt op bouwen voor starters en senioren. Voor deze doelgroepen is er op dit moment te weinig aanbod wat resulteert in een stop in de doorstroming binnen het huidige woonaanbod van het dorp. Jongeren worden gedwongen om langer thuis te blijven wonen, terwijl senioren zelfs Harmelen uitgeduwd worden omdat er geen geschikte seniorenwoningen te vinden zijn.

¹ Harmelen Woont: Deelvisie voor Harmelen van de woonvisie Woerden
² Coalitieakkoord 2014-2018 Samen werken aan het Woerden van Morgen: Vertrouwen geven, verbindingen maken



Door de ligging in het Groene Hart en de rode contour die de grens bepaalt tussen dorp en het rijke tussenlandschap, zijn de mogelijkheden tot uitbreiding beperkt



De Hollandsche Kade presenteert zich als groene grens tussen de polder en het dorp

Wonen in Haanwijk

Om de ruimtelijke ambitie met betrekking tot groei te verwezenlijken heeft de gemeente Woerden het plan opgesteld, beschreven onder meer in de Ruimtelijke Structuurvisie 2009-2030¹, om in de polder Haanwijk 90 woningen te bouwen. De gemeente stelt dat het dorp Harmelen de komende jaren zal gaan groeien en er een behoefte zal zijn aan 550 woningen tot 2030. In verschillende fases en op verschillende locaties, waaronder polder Haanwijk, wil de gemeente aan deze woningbehoefte voldoen.

De locatie Haanwijk ligt buiten de rode contour in het poldergebied. De plek wordt in de structuurvisie omschreven als “een open contour aan de zuidwestzijde in de polder Haanwijk” en hiermee gemotiveerd tot nieuwe bouwlocatie. In een dichtheid van 25 wo/ha kan hier aan een groot deel van de woningbehoefte worden voldaan. Landschapsbouw moet een

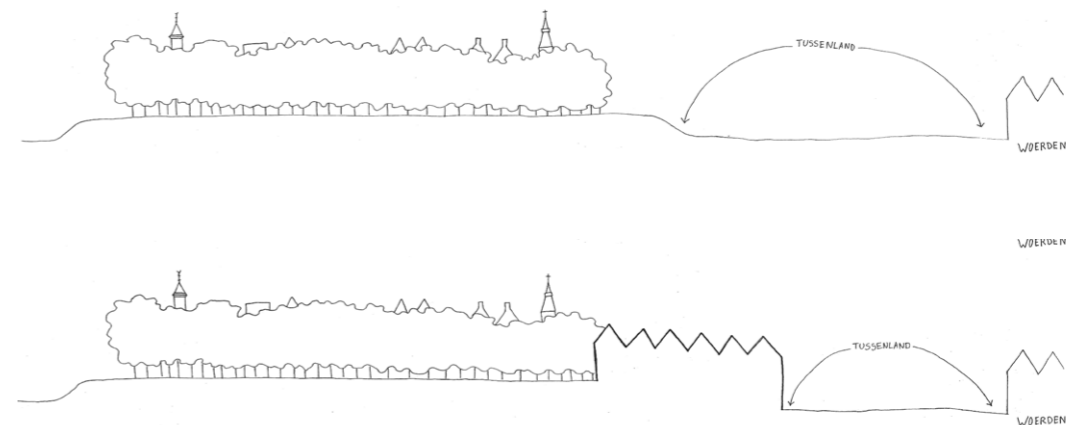
groene zoom langs de wijk gaan realiseren. Verdere ambities voor de wijk zijn een dorps sfeer, het creëren van verschillende buurtjes met verschillende karakters en kleinschalig maar divers bouwen.

Langs Haanwijk bevindt zich de Hollandsche Kade, een belangrijk cultuurhistorisch element van Harmelen. Deze kade presenteert zichzelf nu als groene grens tussen de polder en het dorp, maar zal na het realiseren van Haanwijk aan beide zijdes begrensd worden door bebouwing. Maatschap Haanwijk² stelt dat zij streven naar “een zorgvuldige en duurzame inpassing van o.a. de Hollandsche Kade en andere ruimtelijke kwaliteiten”.

¹ Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 Respect voor historie, ruimte voor groei!
² Maatschap Haanwijk website: Wilt u wonen in Hanick?



De locatie Haanwijk ligt buiten de rode contour in het poldergebied



Het langzaam uitdijen van het dorp, zoals gepresenteerd wordt in de toekomstplannen voor polder Haanwijk, zal de rode contour doen vertroebelen

Een dolksteek in het Groene Hart

Onder de titel 'Respect voor historie, ruimte voor groei!'¹ is er een plan voorgelegd dat Harmelen doet groeien; niet alleen in aantal inwoners, maar ook door het bouwen buiten de rode contour van het dorp. De samenwerkende instanties dorp Harmelen stellen echter in hun rapport² over de woningbehoefte in Harmelen, dat er helemaal geen groei te verwachten is. Het aantal huishoudens blijft de komende jaren constant: vanaf 2025 wordt er zowaar krimp verwacht. Een van de zinspreuken van de gemeente in de structuurvisie luidt: alleen bouwen voor de eigen behoefte. De samenwerkende instanties kunnen zich hier vanzelfsprekend vinden en benadrukken dan ook hun zorgen over de niet realistische prognose van de bevolkingsgroei in Harmelen.

Ondanks dat het aantal huishoudens gelijk blijft, verwacht Harmelen wel te gaan veranderen in de aankomende jaren. Harmelen vergrijsst. Er is een behoefte aan doorstroombmogelijkheden om alle inwoners van Harmelen een plek te kunnen geven. De inwoners noemen als sociale kwaliteit de onderlinge samenhang, die zowel onder de ouderen als de jongeren van Harmelen groot is. Jongeren willen het liefst in Harmelen blijven wonen en zijn zelfs bereid langer thuis te blijven wonen in afwachting op een geschikte woning in het dorp. De woonomgeving van

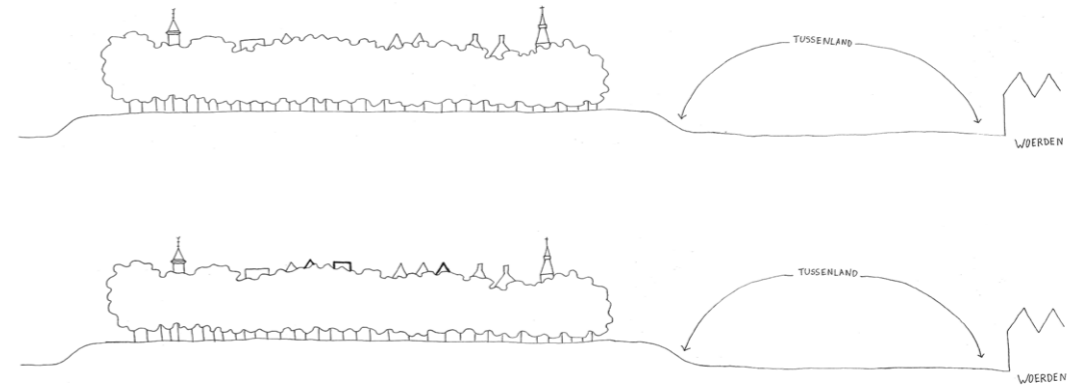
Harmelen wordt door haar inwoners zeer gewaardeerd: "rustig wonen, ruim opgezet. De sfeer is gemoedelijk en fijn voor gezinnen met kinderen. De stad is vlakbij en de natuur is om de hoek." Het toneel waarop deze sociale kwaliteiten zich kunnen afspelen wordt gevormd door de ruimtelijke en fysieke kwaliteiten van het dorp. Harmelen ligt als een op zichzelf staand eiland van rust en schoonheid te midden van de drukte en uniformiteit van de aangrenzende Randstad. Een unieke plek in de Randstad waar het tussenland als groene buffer het dorp omzoomt en beschermt.

Het poldergebied vormt een harde grens tussen dorp en omliggende gemeentes. Het langzaam uitdijen van het dorp tot over de rode contour, zoals gepresenteerd wordt in de toekomstplannen voor polder Haanwijk, zal deze grens doen vertroebelen. Het zicht op Harmelen als een op zichzelf staand dorp zal verdwijnen. De groene zone tussen Harmelen en de omliggende woonkernen zal door het huidige gemeentelijk beleid dichtslippen en is zijn toekomst onzeker. Een dolksteek in het Groene Hart.

¹ Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 Respect voor historie, ruimte voor groei!
² Woningbehoefte Harmelen 2015-2030 ovb bevolkingsgroei en historische gegevens



Het uitdijen van het dorp tot over de rode contour, zal het poldergebied als grens tussen Harmelen en omliggende gemeenten doen vertroebelen



De focus van de locatie van de nieuwe bebouwing zal moeten liggen op de dorpskern. Door juist nieuwbouwwoningen te realiseren in de kern van Harmelen op de reeds braakliggende terreinen kan het opzichzelfstaande dorp zich versterken en verdichten

Groei vanuit de kern voor een vitaal Harmelen

In de ruimtelijke structuurvisie¹ wordt gezegd dat wonen meer is dan alleen een woning. Het gaat mede om de leefbaarheidsaspecten van de woonomgeving zoals de nabijheid van voorzieningen en zorg. Wat ook deel van deze leefbaarheidsaspecten uitmaakt, zijn de kwaliteiten die reeds aanwezig zijn in het dorp Harmelen.

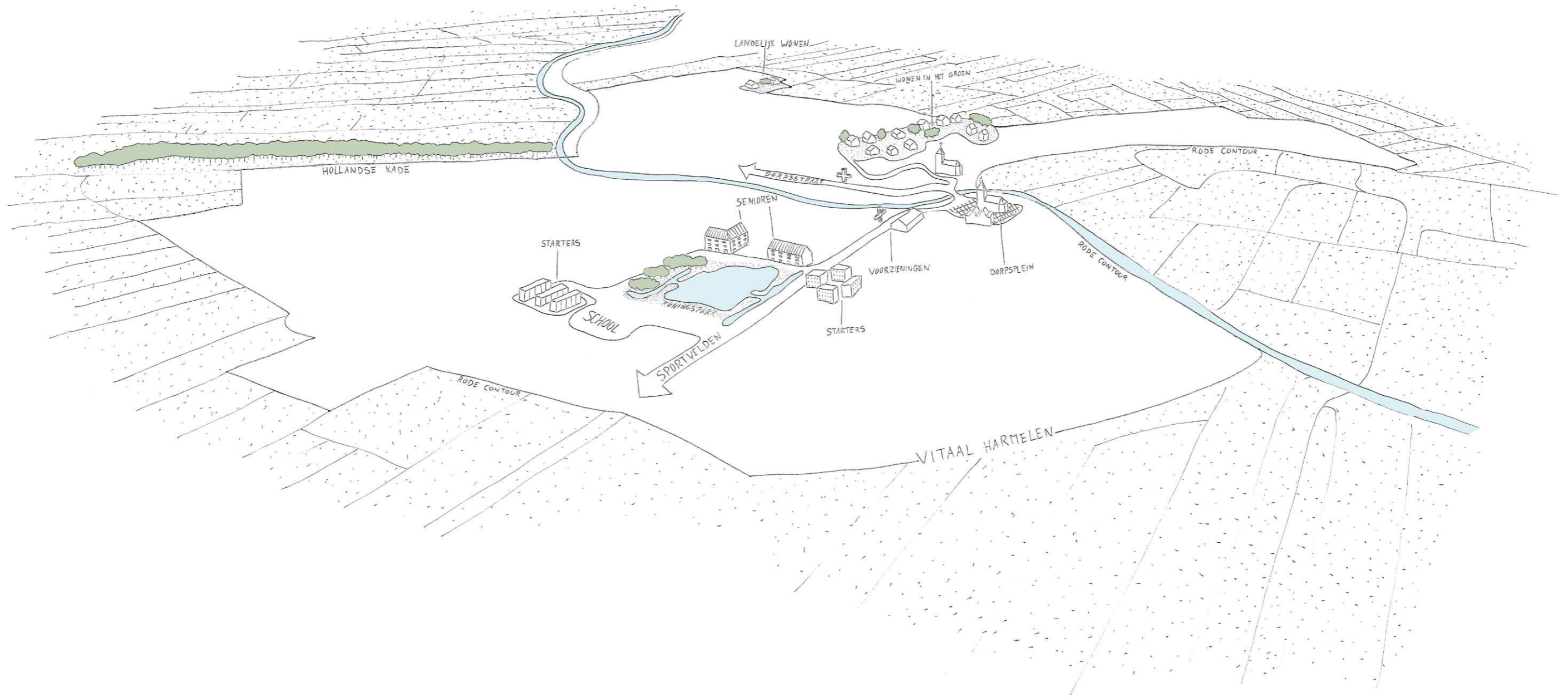
Harmelen heeft een stedenbouwkundige visie, die de kwaliteiten van het dorp omarmt en versterkt. De kern van het dorp biedt kansen om zich te verlevendigen en gereed te maken voor de toekomst middels doorstroming in de bestaande woningvoorraad en het verwelkomen van nieuwe generaties. De cultuurhistorische waarde van Harmelen als dorp moet gekoesterd worden.

Met de inachtneming van een realistische prognose van de woningbehoefte en het respecteren van de cultuurhistorische waarde van Harmelen kan een nieuwe of herziene visie worden geformuleerd. Het uitdijen door middel van bouwen buiten de rode contour zal het waardevolle poldergebied aantasten en Harmelen als een opzichzelfstaand dorp doen laten vergaan. De focus zal juist moeten liggen op de bestaande dorpskern die genoeg mogelijkheden biedt om nieuwbouw te introduceren. Mogelijke locaties zijn onder andere gesitueerd rondom het Koningspark, zoals de locatie van het oude zwembad, het Raadhuis en een braakliggend terrein gelegen naast de recent gebouwde Brede School. Op deze locaties, in de directe nabijheid van de reeds aanwezige (zorg) services en functies, zou aan de woningbehoefte van senioren

kunnen worden voldaan. Hierdoor zullen er voor jonge gezinnen en starters op de woningmarkt woningen vrijkomen en wordt er zo een doorstroom verwezenlijkt. Aanvullend kan er ook nieuwbouw gerealiseerd worden op de genoemde locaties voor starters en jonge gezinnen, in en rond het hart van het dorp, om zo in de huidige behoefte te voorzien. Dit alles zal positief bijdragen aan de levendigheid van Harmelen.

De groeimogelijkheden van Harmelen liggen niet buiten de bestaande contouren van het dorp maar juist daarbinnen. De focus van de locatie van de nieuwe bebouwing zal moeten liggen op de dorpskern. Het aantal mogelijke bouwlocaties binnen deze kern is voor een dorp als Harmelen aanzienlijk. Door juist nieuwbouwwoningen te realiseren in de kern van Harmelen op de reeds braakliggende terreinen, die zich tonen als stukken restruimte, kan het dorp zich versterken en verdichten. Hiermee wordt de bestaande bebouwing gecomplementeerd op zowel stedenbouwkundig niveau als op de graad van voorzieningen en woningbehoefte. Locaties aan de rand van Harmelen maar binnen de rode contour, zoals Spruit en Bosch (een herbouwlocatie) en Hof van Harmelen (geen herbouwlocatie), kunnen zo nodig in een latere fase ingevuld worden met bebouwing in een lagere dichtheid en met een landelijk karakter, waarin de bebouwing een gepaste schaal aanneemt en zich presenteert als een overgang tussen het dorp en het tussengebied.

¹ Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 Respect voor historie, ruimte voor groei!



De groeimogelijkheden van Harmelen liggen binnen de bestaande contouren

Herbouwlocaties



1a Het oude zwembad, Willemalexanderlaan



3 De Notenbalk, Wilhelminalaan

Nieuwe bouwlocatie



6 Hof van Harmelen, Ambachtsheerelaan



1b De Fontein, Willemalexanderlaan



4 De oude Rabobank, Kerkplein



2 Het oude raadhuis, Raadhuislaan



5 Spruit en Bosch



- Legenda
- Groen
 - Bebouwing
 - Water
 - Kassenbouw
 - Voetpaden
 - Rode Contour
 - Herbouwlocaties
 - Hof van Harmelen
 - Zorg
 - Educatie
 - Sport en Recreatie
 - Supermarkt, Slager

De bestaande bebouwing wordt gecompliceerd op zowel stedenbouwkundig niveau als op de graad van voorzieningen



1 De Fontein en het oude zwembad, Willem Alexanderlaan

Wonen voor ouderen aan het Koningspark, in directe nabijheid van het dorpscentrum en voorzieningen

Type locatie
Herbouwlocatie

Capaciteit

Oppervlakte: 6840 m²

Aantal woningen: 75 seniorenwoningen
(3-laags)

Opmerking: Bij een verplaatsing van het kinderdagverblijf komt er 2375 m² vrij met de mogelijkheid tot het bouwen van 20 extra woningen

Referentie

Architect: Office Winhov

Project: Woon en zorggebouw de Korhoenders
Klein Driene, Hengelo





De Fontein, Willem Alexanderlaan

2 Het oude raadhuis, Raadhuislaan

Grondgebonden woningen gecombineerd met appartementen die zich presenteren als landelijke woonhuizen, voor starters in het hart van het dorp

Type locatie
Herbouwlocatie

Capaciteit
Oppervlakte: 4055 m²
Aantal woningen: 16 woningen
Woningdichtheid: 40 wo/h

Referentie
Architect: Bedaux de Brouwer Architecten
Project: Oude Goirleseweg, Tilburg





Het oude raadhuis, Raadhuislaan

3 De Notenbalk, Wilhelminalaan

Woningen voor jonge gezinnen in de directe omgeving van scholen, sportvoorzieningen en het Koningspark

Type locatie
Herbouwlocatie

Capaciteit
Oppervlakte: 3440 m²
Aantal woningen: 15 woningen
Woningdichtheid: 45 wo/h

Referentie
Architect: Korth Tielens Architecten
Project: Leidsche Rijn, Utrecht





De Notenbalk, Wilhelminalaan

4 De oude Rabobank, Kerkplein

Verlevendiging van het Kerkplein door het introduceren van seniorenwoningen met een commerciële begane grond

Type locatie
Herbouwlocatie

Capaciteit
Oppervlakte: 1065 m²
Aantal woningen: 15 seniorenwoningen (2-laags)

Referentie
Architect: Tony Fretton Architects
Project: Molenplein, Den Helder





De oude Rabobank, Kerkplein

5 Spruit en Bosch

Landelijk wonen in ruime twee-onder-een-kappers aan de rand van het dorp met zicht over het polderlandschap

Type locatie
Herbouwlocatie

Capaciteit

Oppervlakte: 4500 m²

Aantal woningen: 11 woningen

Woningdichtheid: 25 wo/h

Opmerking: In de directe omgeving van het Spruit en Bosch perceel bevinden zich een aantal mogelijkheden tot het bouwen van woningen, zoals het oude KCA-terrein. Bij een gezamenlijke ontwikkeling van het gebied kan het aantal woningen vergroot worden

Referentie

Architect: Office Winhov

Project: Dorpsrand, Nieuwkoop





Spruit en Bosch

6 Hof van Harmelen, Ambachtshereelaan

Wonen in het groen, aan de rand van het dorp, met de voorzieningen en de levendigheid van het dorp nabij

Type locatie

Nieuwe bouwlocatie

Capaciteit

Oppervlakte: 41.475 m²

Aantal woningen: 60 woningen

Woningdichtheid: 15 wo/h

Referentie

Architect: HappelCornelisseVerhoeven.

Project: Bosrijk, Eindhoven



0 25 50 100 m



Hof van Harmelen, Ambachtsheerelaan

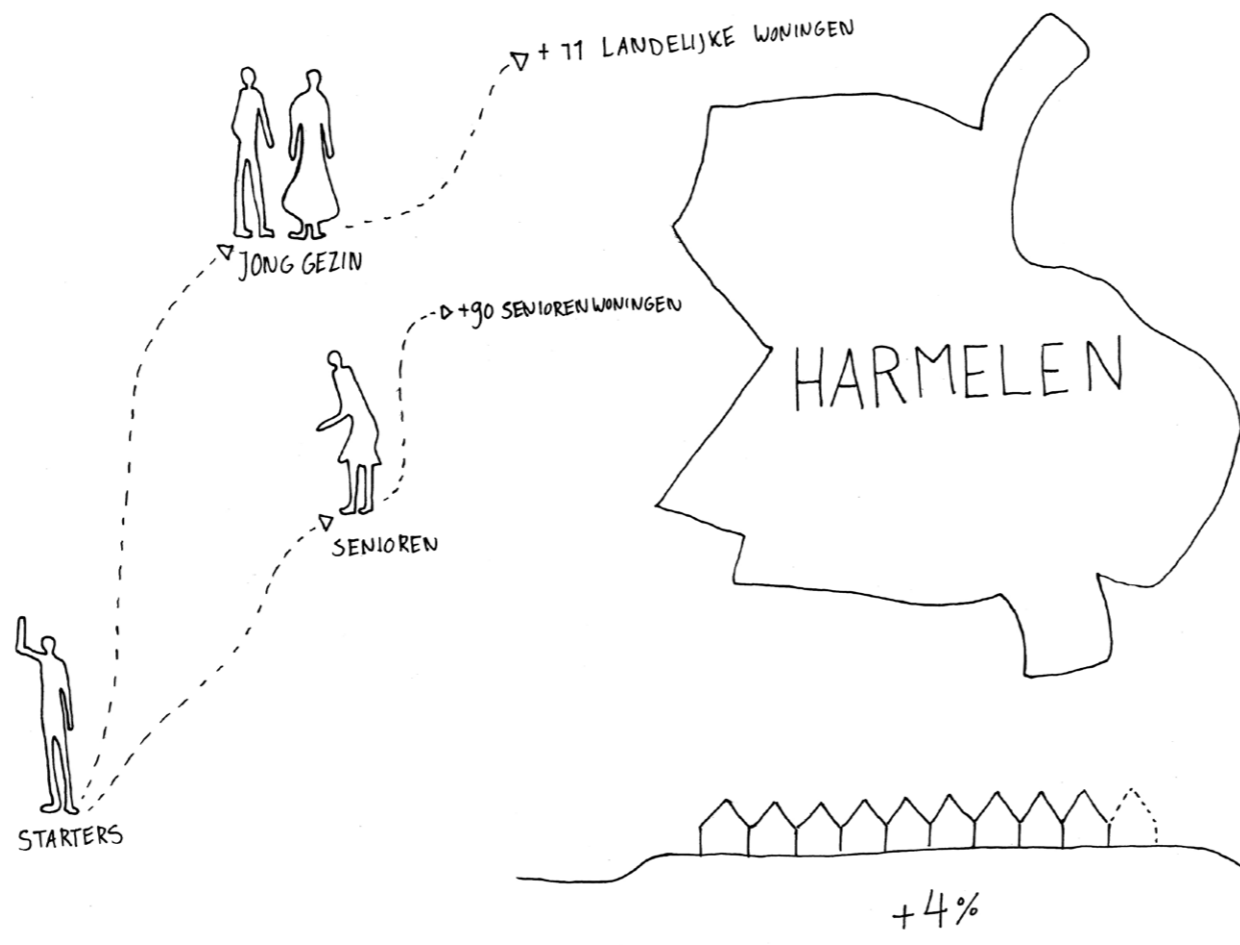
Woningbestand van Harmelen

Door het verdichten van de kern van Harmelen worden er nieuwe woonmogelijkheden gecreëerd. De genoemde potentiële bouwlocaties binnen de rode contour maken het bouwen van 131 extra woningen mogelijk. Dit is een groei van 4% op het huidige woningbestand van Harmelen. Door een diversiteit in woningen aan te bieden kan op de eigen behoefte van Harmelen worden geantwoord en doorstroming bevorderd worden. Negentig nieuwgebouwde seniorenwoningen maken het voor senioren mogelijk om hun huidige (eengezins)woningen te verlaten. Bij een verplaatsing van het kinderdagverblijf aan de Willem Alexanderlaan, kan het aantal seniorenwoningen verhoogd worden tot 110. Door elf nieuwe ruime landelijke woningen te bouwen op locatie Spruit en Bosch kunnen gezinnen met de behoefte naar een koopwoning in een hoger segment hun huidige

eengezinswoning verlaten. Zo is er de kans voor jongeren en starters om in te stromen in de woningmarkt van Harmelen in een van de meer dan honderd vrijgekomen woningen in het huidige woningbestand. Door dit aan te vullen met dertig nieuwgebouwde starterswoningen kan nog meer aan de grote behoefte van starters worden voldaan. De starterswoningen op de locaties Notenbalk en het Oude Raadhuis bieden eveneens de mogelijkheid om sociale huur te introduceren. Deze wens wordt specifiek genoemd in de Woonvisie, als de ambitie voor Harmelen om 25% sociale huurwoningen te bouwen¹. Bij een toekomstige vraag naar een grotere groei van het huidige woningbestand is er de mogelijkheid om binnen de rode contour landelijk te bouwen op locatie Hof van Harmelen met een capaciteit van zestig woningen.

¹ Reactienota Concept-Woonvisie Gemeente Woerden

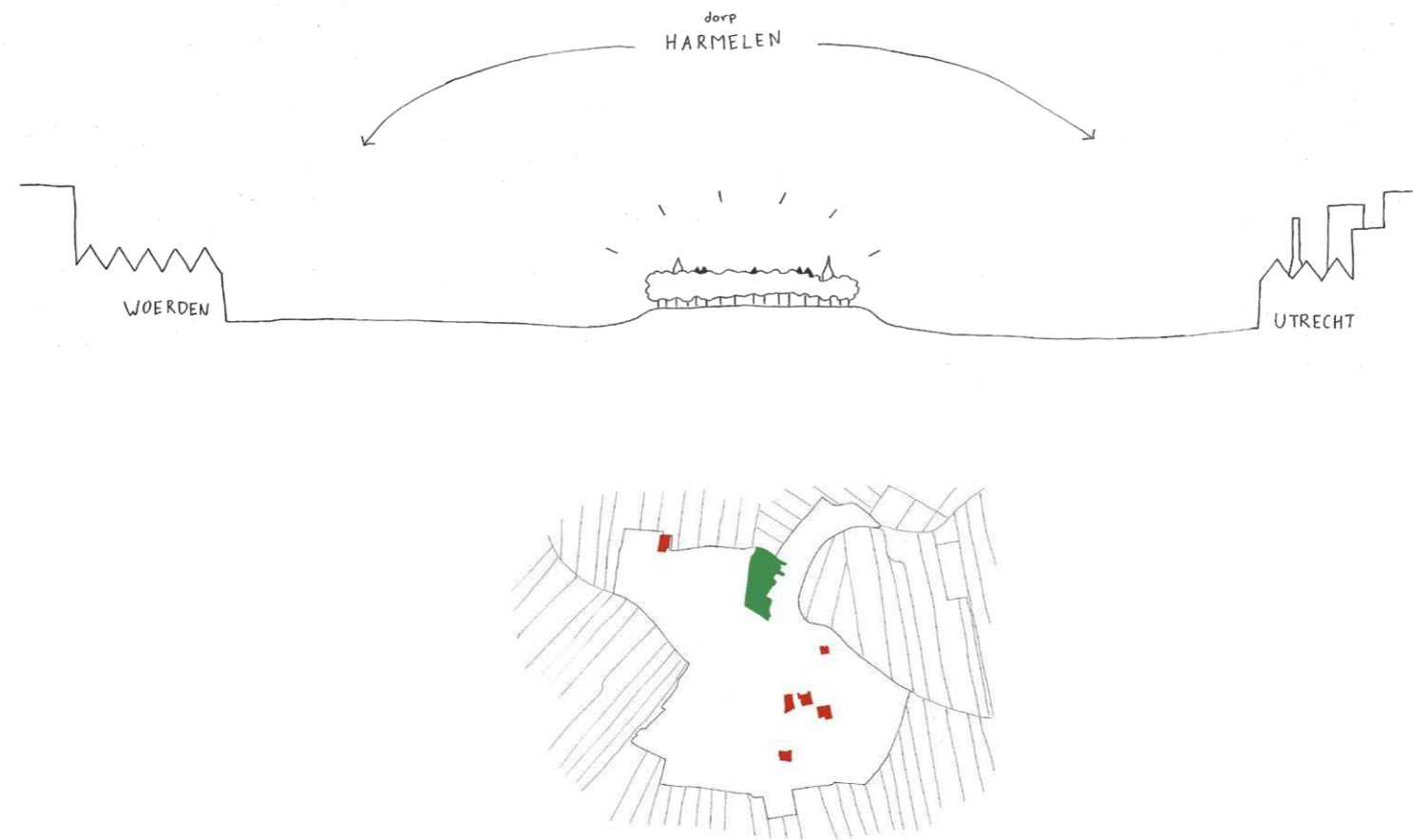
DOORSTROOM
+ 101 MOGELIJKHEDEN



- 90 SENIORENWONINGEN
- 30 STARTERSWONINGEN
- 11 LANDELIJKE WONINGEN

GROEI
+131 WONINGEN

De genoemde potentiële bouwlocaties binnen de rode contour maken het bouwen van 131 extra woningen mogelijk



Hart voor Harmelen

Groei is voor ons het realiseren van potentie middels het bekrachtigen van het bestaande. Door de potentie van verdichting van het stedelijk weefsel te onderzoeken, met inachtneming van de historie die Harmelen eigen is en door voort te bouwen op het bestaande, kan er een toekomstvisie worden geformuleerd. Een toekomstvisie die zich niet enkel beperkt tot de focus op ruimte voor groei door middel van uitbreiding, maar zich juist concentreert op het behouden van Harmelen als een op zichzelf staand dorp. Een visie die het dorpse karakter zowel benadrukt als versterkt.

Reactie Gemeente Woerden op het rapport Hart voor Harmelen (De Groene Buffer)

8-12-2016

De Groene Buffer heeft, mede namens negen samenwerkende organisaties in Harmelen en Woerden, het rapport 'Hart voor Harmelen' op laten stellen. Dit rapport gaat in op de mogelijkheid om woningbouwlocaties in Harmelen zoveel mogelijk te verdichten. Op 15 september 2016 hebben de student-onderzoekers van de TU Delft het rapport gepresenteerd aan de raadsleden. Vervolgens heeft wethouder de Weger (waarnemend portefeuillehouder RO) u uitgenodigd om het rapport verder te bespreken. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 7 november samen met de heer Coppens, mw van Wijngaarden, de heer Feijs namens de Groene Buffer en mw. Bink namens de gemeente Woerden. In het gesprek hebben we het rapport en onze beide visies op de ontwikkeling van woningbouw in Harmelen met elkaar besproken. Wij sturen u hierbij ook een schriftelijke reactie op uw rapport, waarvan het college een afschrift aan de raad toestuurt.

Allereerst waarderen wij het zeer dat u kritisch bent en meedenkt over de woningbouwontwikkelingen in Harmelen. Hierbij heeft u aangegeven het belangrijk te vinden dat Harmelen een dorp blijft en dat verkeer een belangrijk aandachtspunt blijft voor de leefbaarheid van het dorp. Ook vindt u het belangrijk dat de gemeente de regie neemt bij de woningbouwontwikkelingen.

Deze punten onderschrijven wij. We zitten veel op één lijn, maar vanuit de gemeente voorzien we een grotere woningbehoefte en woningbouwopgave dan de Groene Buffer. Het uitgangspunt om de woningbouwlocaties te verdichten, onderschrijven wij. Bij het opstellen van de nieuwe strategische woningbouwplanning hebben we dan ook de planning van de projecten aangepast en waar mogelijk verdichting aangebracht in de verwachte woningaantallen van de projecten. Hierbij houden we ook rekening met de kwalitatieve vraag die er is, zodat de ontwikkeling aansluit bij de dorpschaal.

Wij gaan voor inbreiding en daarna pas voor beperkte uitbreiding van het dorp.

Verschillen in uitgangspunten tussen De Groene Buffer en de Woonvisie

Uw rapport gaat uit van de cijfers uit het eerdere onderzoek van de Groene Buffer en andere belangenorganisaties dat de gemeenteraad en het college vorig jaar ontvingen bij de behandeling van de strategische woningbouwplanning in de commissie Ruimte (23-11-2015).

Verschillen in uitgangspunten:

- In uw rapport wordt uitgegaan van een woningbehoefte van 130 woningen. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat er geen huishoudensgroei zal zijn.
- In de Woonvisie gaan wij uit van een woningbehoefte van 400 woningen (t/m 2028), waarvan 150 t/m 2020. Daarnaast zien wij de demografische ontwikkeling dat er juist een groei in aantal huishoudens zal zijn (minder personen per huishouden, mensen worden ouder en blijven langer zelfstandig wonen...)

Reactie op de conclusies in het rapport Hart voor Harmelen:

Conclusie 1 Rapport Hart voor Harmelen

In de dorpskern van Harmelen is plaats voor meer dan 130 woningen voor o.a senioren, starters en gezinnen. De doorstroom zorgt nog eens voor ca. 100 woningen in principe ook voor starters. De zes braakliggende herbouwlocaties binnen Harmelen bieden dus voldoende mogelijkheden om in de woningbehoefte van Harmelen te voorzien. Het volbouwen van de groene polder Haanwijk en het groene Hof van Harmelen is niet nodig.

Reactie gemeente:

In de Woonvisie is een woningbehoefte van 400 woningen t/m 2028 opgenomen (Rapport Hart van Harmelen gaat uit van 150 woningen). Om dit aantal te kunnen realiseren zijn de locaties Hof van Harmelen en Haanwijk nodig om te voldoen aan deze woningbehoefte.

Doorstroming is ook een belangrijk speerpunt voor ons, maar dat levert geen extra huizen op. Wel komen er dan weer woningen voor bijvoorbeeld starters vrij.

De Groen Buffer trekt de conclusie dat er niet gebouwd hoeft te worden in Hof van Harmelen, terwijl in het rapport wordt voorgesteld om dit wel te doen, maar met 15 woningen per hectare. In de gemeentelijke structuurvisie is 25 woningen per hectare opgenomen

Conclusie 2 Rapport Hart voor Harmelen

De gemeente voert onvoldoende regie in het woningbouwbeleid m.b.t. Harmelen. In ruim een jaar is de gemeente echter alleen meer concreet geworden over de voormalige locatie De Fontein/Hofwijck school. De gemeente steunt daar het initiatief van de particulieren (...) om ca.7 bungalows te bouwen. Dat aantal staat tegenover de 75 seniorenwoningen die in het rapport genoemd worden voor die locatie samen met de oude zwembad locatie. Een schoolvoorbeeld van niet zorgvuldig omgaan met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn in Harmelen!

Reactie gemeente:

De gemeente voert zeker regie op het woningbouwbeleid. 7 van de 9 woningbouwlocaties in Harmelen zijn in ontwikkeling (waaronder 3 van de 4 gemeentelijke locaties). De Mauritsshof en Gaza zijn nog niet in ontwikkeling (reden: zie onderstaande tabel). In zijn algemeenheid is de woningbouwproductie de afgelopen jaren onder invloed van de crisis flink onder druk komen te staan. Inmiddels is het tij aan het keren en komt de woningmarkt weer op gang. De bouw van woningen kost tijd. Een ontwikkeling duurt, afhankelijk van de complexiteit van de locatie en de omvang en complexiteit van het project, al snel 2 tot 5 jaar. Waarbij tijdens het grootste deel van de ontwikkelingsperiode het werk dat gedaan wordt, nog niet zichtbaar is op de woningbouwlocatie. Om een indruk te geven van de stappen die er de afgelopen jaren gezet zijn, is onderstaande tabel opgenomen.

In de Woonvisie en de strategische woningbouwplanning staat wat we als gemeente voor ogen hebben bij de diverse woningbouwontwikkelingen in Harmelen. Dit is het kader voor de ontwikkelende partijen. Bij het opstellen van de nieuwe strategische woningbouwplanning hebben we de planning van de projecten aangepast en waar mogelijk verdichting aangebracht in de verwachte woningaantallen van de projecten. Hierbij houden we ook rekening met de kwalitatieve vraag die er is, zodat de ontwikkeling aansluit bij de dorpschaal.

Het realiseren van 75 woningen op de zwembadlocatie en voormalig Fontein, hebben we vanuit stedenbouwkundig oogpunt bekeken en het blijkt een onhaalbaar hoog aantal woningen. Dit sluit niet aan bij de dorpschaal van ontwikkeling en de woonwensen, daarnaast is hierbij geen rekening gehouden met parkeren. De woonwens voor grondgebonden gelijkvloerse nabij voorzieningen kwam uit de Woonvisie als één van de woningbehoeftes. Deze wil de gemeente faciliteren op de locatie voormalig Fontein en deels ook op de zwembadlocatie. De CPO-initiatiefnemers hebben een bijeenkomst georganiseerd zodat andere belangstellenden konden aanhaken bij het project om grondgebonden gelijkvloerse woningen in verschillende prijsklassen te realiseren. Op andere plekken in of nabij de dorpskern zullen appartementen gerealiseerd worden zoals de Rabobanklocatie.

Woningbouwprojecten Harmelen	2015	2016	verschil	Verloop project	Planning
Zwembadterrein	6	9	+3	<p><u>Herontwikkeling: wijziging ontwikkelaar</u></p> <p>Q2 2015: overdracht ontwikkelingsrechten naar de huidige ontwikkelaar. Tevens start planvorming</p> <p>Q2 2016: overeenstemming over programma, woningtypologie, verkaveling en financiële voorwaarden ontwikkelaar - gemeente</p> <p>Q4 2016: afronden ontwikkel-/realisatieovereenkomst ontwikkelaar - gemeente</p>	<p>Q1 2017: tekenen overeenkomst en start bestemmingsplanprocedure</p> <p>Q3 2017: vastgesteld bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning</p> <p>Q4 2017: start bouw. Nb. afhankelijk van verkopen en planning ontwikkelaar</p>
Vml. Gemeentehuis	6	15	+9	<p>In de periode tot medio 2014 is de gemeentehuislocatie verschillende malen te koop aangeboden. De gesprekken met de geïnteresseerden hebben niet geleid tot een verkoop.</p> <p>2014: locatie gereserveerd als mogelijke locatie dorps huis. Najaar 2014 collegebesluit: geen dorps huis vestigen, opstal slopen en zelf de grond uit te geven.</p> <p>2015: vanwege de programmatische, financiële en functionele samenhang: afwachten Woonvisie & strategische woningbouwplanning (gereed eind 2015)</p> <p>2016: sloop opstal in Q2/Q3 en in Q3 start planvormingstraject en eerste overleg afvaardiging omwonenden</p>	<p>Q4 2016: overeenstemming over ruimtelijke randvoorwaarden en programma</p> <p>Q1 2017: bepalen aanbestedingsstrategie</p> <p>Vervolg afhankelijk van aanbestedingsstrategie</p>
CPO Amaliahof/ vm Fontein	5	7	+2	<p>2014/2015: Ontwikkeling niet opgepakt in afwachting van de Woonvisie</p> <p>Q2 2016: Start planvorming met CPO-groep gericht op de Grondreserveringsovereenkomst gebaseerd op een programma, verkaveling, woningtypologie en financiële afspraken</p> <p>Q1 2017: Verkaveling in overeenstemming brengen met ruimtelijke mogelijkheden en overeenstemming CPO-groep – gemeente over de laatste financiële voorwaarden.</p>	<p>Q1 2017: tekenen grondreserveringsovereenkomst en start bestemmingsplanprocedure</p>
Mauritshof	10	20	+10	<p>Ontwikkeling nog niet gestart</p> <p>2014/2015: Afwachten woonvisie & strategische woningbouwplanning (gereed eind 2015)</p> <p>2016 Afwachten locaties versnelling sociale woningbouw</p>	<p>Q1 2017: besluit nemen invulling Mauritshof en ontwikkeling opstarten.</p>
Buitenhof	60	120	+60	<p>In 2011 is de intentieovereenkomst met zorgpartij Stichting de Rijnhoven niet tot stand gekomen wegens financieringsproblematiek en wijzigingen in de zorg. Daarna is de ontwikkeling stil komen te liggen.</p> <p>2014/2015: Afwachten woonvisie & strategische woningbouwplanning (gereed eind 2015)</p>	<p>Er ligt inmiddels een haalbaarheidsverzoek en deze wordt binnenkort door een nieuw aangenomen projectleider opgepakt.</p>
Hof van Harmelen	60	110	+50	<p>a. Jarenlang hebben meerdere partijen gepoogd een grondpositie te krijgen.</p> <p>b. In 2015: Invulling moest wachten op woonvisie.</p> <p>c. Intentieovereenkomst juni 2016.</p>	<p>Verwachte start bouw: besluit over haalbaarheid in juni 2017. Indien haalbaar wordt bestemmingsplanprocedure gestart.</p> <p>Medio 2018 mogelijk start woningbouw (indien geen</p>

				d. Haalbaarheidsonderzoek is gestart met inwonersavond (juli 2016). Nu nadere uitwerking in afstemming met een klankbordgroep. Verwacht wordt in april 2017 informatieavond te houden over het stedenbouwkundig plan	bezwaren)
Gaza	-	17	+17	Afwachten haalbaarheidsverzoek ontwikkelende partij.	
Haanwijk	90	90	0	Intentieovereenkomst december 2014. Gronden zijn al meer dan 10 jaar in eigendom van ontwikkelaars. Moest wachten op andere projecten. Is opgestart omdat andere ontwikkelingen in Harmelen niet van de grond kwamen. Haalbaarheidsonderzoek loopt. Diverse keren afstemming met klankbordgroep van bewoners geweest.	Verwachte start bouw: Eerst inbreiding daarna uitbreiding. Omdat de inbreidingsprojecten zijn gaan lopen, moet project Haanwijk wachten tot deze opgeleverd zijn, verwacht wordt dat dit project vanaf 2023 in uitvoering komt
Totaal	237	401	164		