



**Indiener:** college van burgemeester en wethouders

**Datum:** 16 mei 2017

**Portefeuillehouder(s):** I. ten Hagen, Y. Koster

**Portefeuille(s):** Ruimtelijke ordening

**Contactpersoon:** J.H. de Boer

**Tel.nr.:** 8983

**E-mailadres:** boer.j@woerden.nl

---

**Onderwerp:** Tijdelijke huisvesting De Bleek 1

---

#### **De raad besluit:**

1. In te stemmen met het versneld bouwen van permanente woningen op locatie de Bleek 1 waaronder circa 40 sociale huurwoningen medio zomer 2018 volgens de genoemde voorwaarden in dit raadsvoorstel.

---

#### **Inleiding:**

In de vergadering van 30 maart 2017 is door de raad het volgende punt opgenomen in het raadsbesluit 17R.00123: Besluitvorming over tijdelijke huisvesting op locatie De Bleek 1 wordt betrokken bij de besluitvorming over de visie Middelland in juni 2017, waarbij het college in de gelegenheid wordt gesteld de noodzakelijke voorbereidingen te treffen.

De afgelopen periode zijn er gesprekken gevoerd met 4 eigenaren in het Stadhuiskwartier over de invulling/wensen voor dit deel van Middelland. Voor locatie de Bleek 1 waren circa 40 tijdelijke woningen beoogd voor de duur van maximaal 10 jaar. De woningen waren beoogd op het parkeerterrein aan de achterzijde van het perceel. Uit de gesprekken met de 4 eigenaren bleek het tijdelijk plaatsen van woningen op deze plek niet eenvoudig omdat hier de milieuzonering van omliggende bedrijven van invloed is. Dit betekent dat wonen hier alleen kan als er bepaalde maatregelen worden getroffen en/of de aanpak om tijdelijk wonen hier mogelijk te maken aanzienlijk meer tijd vergt.

#### **Alternatieve percelen voor tijdelijke woningen**

Met de eigenaren hebben we ook andere locaties onderzocht zoals het perceel van de gemeente waar de voormalige raadzaal gelegen was. Echter is dit perceel (via Europese aanbesteding) beschikbaar gesteld aan de sloper en vervolgens aan de aannemer om deze locatie te gebruiken als bouwdepot. Met eigenaar de eigenaar van De Bleek 1 hebben we onderzocht of de tijdelijke woningen ook op de oostzijde van het perceel geplaatst konden worden. Dit is technisch mogelijk maar het belemmert de eigenaar om het naastgelegen pand te transformeren dan wel te slopen. Bovendien is het niet wenselijk om te wonen op een perceel waar zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde ingrijpende bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd. De conclusie om tijdelijke woningen te plaatsen op de Bleek 1 is technisch mogelijk maar verre van ideaal. Dat heeft erin geresulteerd dat we met de betreffende eigenaar een andere optie hebben verkend.

#### **Permanente bouw**

De eigenaar van De Bleek 1 heeft aangegeven een grote voorkeur te hebben voor permanente bouw. Daarnaast wil de eigenaar graag snel bouwen en staan ze open voor het bouwen van sociale huurwoningen op hun perceel. De gemeente stelt als voorwaarde dat er minimaal 25% sociale

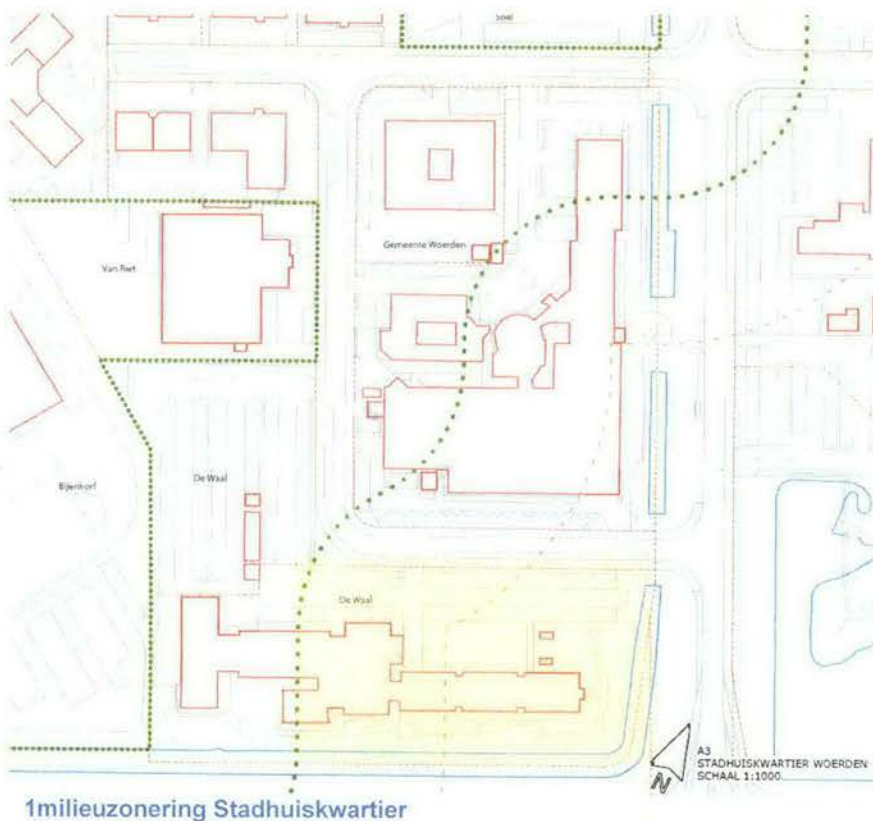
huurwoningen gerealiseerd wordt. De gemeente heeft als belang extra sociale huurwoningen op korte termijn toe te voegen aan de woningvoorraad met als doel de statushouders uit met name de Stadspoort te kunnen herhuisvesten en anderzijds de wachttijd/zoektijd te verkorten voor de huidige inwoners van Woerden. Met deze uitgangspunten hebben we samen met de eigenaar onderzocht in hoeverre permanente bouw versneld mogelijk is op de oostzijde van het perceel.

Aan de oostzijde van het perceel t/m het hoofdgebouw op het terrein is er geen sprake van een milieuzonering. Het overige deel van het perceel valt onder milieucategorie 3.2. In de Ontwikkelvisie Middelland past woningbouw op het Stadhuiskwartier en zeker aan de oostzijde van De Bleek 1. De voorkeur gaat stedenbouwkundig uit naar appartementen aan de randen van het Stadhuiskwartier en eventueel grondgebonden woningen in het midden.

De raad heeft gevraagd onderzoek te doen in hoeverre tijdelijke woningen de ontwikkeling van Middelland kunnen belemmeren. Bij het realiseren van permanente woningen op De Bleek 1 i.p.v. tijdelijke woningen, is er geen sprake van een belemmering. Met de versnelde woningbouw wordt meteen een eerste stap gemaakt in de uitwerking van het deelgebied Stadhuiskwartier van de visie Middelland. Bijkomend voordeel is het direct kwalitatief ontwikkelen van dit deel van Middelland waardoor investeringen voor de woningbouw over een langere termijn (meer dan 10 jaar) kunnen worden terugverdiend. Momenteel onderzoekt de eigenaar van De Bleek 1 de financiële haalbaarheid voor het ontwikkelen van het oostelijk deel van het perceel. Dit hangt mede af van de kosten voor openbare ruimte en eventuele bovenplanse voorzieningen. De eigenaar gaat pas over tot sloop van het huidige pand en ontwikkeling van de locatie als college en raad hebben ingestemd met het bouwen van permanente woningen en de financiële haalbaarheid helder is. Het is van belang het totale oostelijke deel van De Bleek 1 te ontwikkelen als zelfstandig functionerende woonbuurtje met voldoende basisvoorzieningen als groen en parkeren. Het plan voor permanente woningbouw op het oostelijk deel van het perceel kan alleen versneld worden als op korte termijn duidelijkheid bestaat over de bijdragen aan bovenplanse kosten en de wijze waarop parkeren wordt ingevuld. Een mogelijkheid is parkeren op eigen terrein op te lossen.

### Milieuzonering

Vanwege de milieuzonering overwegen we het perceel De Bleek 1 te splitsen in fase 1 (buiten milieuzonering 3.2 in geel aangegeven; het oostelijk deel) en fase 2 (binnen milieuzonering 3.2 links van groene stippellijn; het westelijk deel tegen de Bijenkorf aan).



Om een kwalitatief woongebied te creëren is het noodzakelijk om niet alleen 40 sociale

huurwoningen aan de oostzijde van het perceel te bouwen maar het gehele oppervlak van fase 1 te ontwikkelen. Inmiddels is een extern adviesbureau ingeschakeld om onderzoek te doen naar de mogelijkheden m.b.t. de milieuzonering van het gehele Stadhuiskwartier. De beide eigenaren van De Bleek 1 en De Bleek 5 willen zo spoedig mogelijk het westelijk deel van het Stadhuiskwartier ontwikkelen. Meer over de ontwikkeling van Middelland is te lezen in het raadsvoorstel 17R.00341.

---

#### **De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:**

De wettelijke bevoegdheid van het college inzake het huisvesten van statushouders is gebaseerd op artikel 28 van de Huisvestingswet 2014. De keuze voor permanente bouw betekent ook dat er een nieuw bestemmingsplan moet komen; de vaststelling hiervan is ook een bevoegdheid van de raad op grond van artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

---

#### **Beoogd effect:**

Het college beoogt met deze oplossing op relatief korte termijn extra sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad om daarmee vervolghuisvesting voor statushouders in de Stadspoort te kunnen garanderen, de wachttijden voor woningzoekenden te laten afnemen en bij te dragen aan een kwalitatief duurzame woningen in het Stadhuiskwartier wat past binnen de Ontwikkelvisie Middelland.

---

#### **Argumenten:**

- Aanbod sociale huurwoningen vergroten en daarmee wachttijd/zoektijd verkorten;
  - Vervolghuisvesting garanderen voor met name statushouders uit de Stadspoort wat zeker noodzakelijk is als gezinshereniging op gang komt;
  - Investeren in permanente bouw is te verkiezen boven investeren in tijdelijke woningen vanwege de langere looptijd. Bij permanente bouw komen de kosten voor rekening van de ontwikkelende partij.
  - Er wordt een eerste stap gemaakt in het ontwikkelen van het Stadhuiskwartier binnen de kaders van de visie Middelland met permanente woningbouw.
- 

#### **Kanttekeningen/voorwaarden:**

De eigenaar van De Bleek 1 gaat alleen over tot sloop van het bestaande pand en nieuwbouw als college en raad instemmen met de Ontwikkelvisie Middelland en de financiële haalbaarheid is aangetoond. Op termijn zal het Stadhuiskwartier onderdeel uitmaken van het te transformeren gebied op Middelland als de raad hiermee instemt zoals voorgesteld in raadsvoorstel 17R.00341. Voorzieningen zoals scholen, openbaar groen, detailhandel en verkeersverbindingen zijn momenteel nog onvoldoende aanwezig. Op lange termijn wordt de transformatie naar een gemengd woongebied gerealiseerd conform de visie Middelland en dan zal er ook sprake zijn van een goede woonsituatie. De genoemde voorzieningen zijn afhankelijk van de uitvoering Ontwikkelvisie Middelland en de initiatieven van eigenaren. Momenteel hebben de 4 eigenaren van het Stadhuiskwartier plus een eigenaar buiten het Stadhuiskwartier plannen voor transformatie of nieuwbouw op kortere termijn (start binnen 2 jaar).

Na het vaststellen van genoemde visie worden de ruimtelijke, programmatische, duurzame en financiële spelregels uitgewerkt. De financiering van bovenwijkse en bovenplanse kosten wordt nader uitgewerkt voor Middelland waar het Stadhuiskwartier en dus ook De Bleek 1 onderdeel van uitmaakt. Het bestemmingsplan wijzigen is eveneens een voorwaarde om woningbouw te realiseren op deze locatie. De gemeente stelt als voorwaarde dat er minimaal 25% sociale huurwoningen gerealiseerd wordt.

---

#### **Financiën:**

De realisatie van tijdelijke woningen was gericht op het realiseren van woningen in 2017. Financieel gezien was dit interessant omdat voor statushouders die in 2017 gehuisvest worden, het Rijk extra gelden beschikbaar stelt (€ 4.430,- per statushouder). Bij realisatie van 40 sociale huurwoningen en een bezetting van 50% statushouders en gemiddeld 3 personen per woning, kan dit een voordeel opleveren van € 265.800,-.

Anderzijds is de ambitie om 400 statushouders te huisvesten in 2016-2017 losgelaten. Daardoor

kunnen er dit jaar ook minder statushouders worden gehuisvest wat minder inkomsten betekent maar ook minder uitgaven aan uitkeringen/bijzondere bijstand/integratie/onderwijs etc.

Bij het realiseren van permanente woningen, worden de ambtelijke voorbereidingskosten in rekening gebracht bij de ontwikkelende partij. Daarnaast dragen eigenaren/ontwikkelaars bij aan bovenplanse kosten en bovenwijkse voorzieningen (voor de bovenwijkse voorzieningen heeft de gemeente een rekenmodule die ook voor Middelland van toepassing is). Bij tijdelijke woningen zijn deze kosten niet te verhalen op eigenaren/ontwikkelaars.

Op recent werkbezoek in gemeente Leiden (3 mei 2017) bleek dat bij tijdelijke woningen de investeringen vanuit de gemeente fors zijn.

---

#### **Uitvoering:**

Voor de uitvoering van permanente woningen op De Bleek 1 is een projectteam noodzakelijk. Momenteel is dat projectteam al opgestart voor de tijdelijke variant. Vanwege de plannen om sociale huurwoningen op deze locatie te ontwikkelen, maakt ook Groenwest onderdeel uit van het projectteam. Na accordering door de raad, kan een projectplan + planning worden opgesteld. Er kan dan ook versneld worden gewerkt aan het opstellen van een bestemmingsplan met de daarbij horende onderzoeken.

---

#### **Communicatie:**

Bij het ontwikkelen van een regulier woningbouwproject wordt de betreffende wijk geïnformeerd over de plannen d.m.v. een bewonersavond. In dit geval gaat het om een locatie op Middelland maar zal er ook een avond worden belegd voor direct omwonenden/stakeholders/belangstellenden.

---

#### **Samenhang met eerdere besluitvorming:**

Dit raadsvoorstel is een vervolg op het raadsbesluit van 30 maart 2017 – 17R.00123 en heeft samenhang met raadsvoorstel 17R.00341.

---

#### **Bijlagen:**

Raadsbesluit 17R.00333

---

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruijsbergen  
MBA

V.J.H. Molkenboer

# RAADSBESLUIT

17R.00333



**Agendapunt:**

**Onderwerp:** Tijdelijke huisvesting De Bleek 1

---

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 16 mei 2017 van:  
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met het versneld bouwen van permanente woningen op locatie de Bleek 1 waaronder circa 40 sociale huurwoningen medio zomer 2018 volgens de genoemde voorwaarden in raadsvoorstel 17R.00332.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn  
openbare vergadering, gehouden op 22 juni 2017

De griffier

De voorzitter

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer

---