



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 24 oktober 2017
Portefeuillehouder(s) : wethouder Ten Hagen
Portefeuille(s) : Projecten, Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting
Contactpersoon : N. Bink
Tel.nr. : 8316
E-mailadres : bink.n@woerden.nl

Onderwerp:

Reactie Motie Woningbouw Harmelen

Kennisnemen van:

De reactie op de Motie Woningbouw Harmelen.

Inleiding:

In de raadsvergadering van 24 mei 2017 is de motie Woningbouw Harmelen aangenomen:

Besluit Motie:

1. *In overleg te treden met de initiatiefnemers van CPO Amaliahof om te overwegen of deze locatie een grotere bijdrage kan leveren aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente Woerden, zoals verwoord in de woonvisie;*
2. *Planvorming binnen de rode contouren van Harmelen voortvarend op te (blijven) pakken op basis van de woonvisie, met een afweging voor alle bouwlocaties en alle aspecten van de woningbehoefte, waarbij de prioriteit gelegd wordt bij starters en senioren met een midden of laag inkomen;*
3. *De raad in oktober 2017 te informeren over de ingezette en gemaakte acties naar aanleiding van bovengenoemd besluit;*
4. *Alle middelen en mogelijkheden die zij heeft in te zetten om de woningvoorraad in Harmelen op peil te krijgen zonder dat daar woningen bouwen op de bouwlocatie Haanwijk voor nodig is;*
5. *In overleg met ontwikkelaars de timing van de oplevering en de marketing zo te organiseren dat Harmelense bevolking alle kans krijgt om zijn woonwensen te realiseren.*

Naar aanleiding van de aangenomen motie heeft het college toegezegd om de planvorming rondom de woningbouw in Harmelen voortvarend op te pakken en de raad een integrale invulling van alle beoogde locaties voor te leggen. Dit heeft geleid tot een verdichtingsonderzoek voor de locaties die al in de Strategische Woningbouwplanning 2016 waren opgenomen. Daarnaast heeft het college uitvoerig overleg gevoerd met de betrokken partijen voor een optimale invulling van de locaties aan de Willem Alexanderlaan. Dat heeft geleid tot een nieuwe locatieontwikkeling op de Willem Alexanderlaan 4, waar momenteel KMN Kind&Co gevestigd is. In de deze Raadsinformatiebrieven leest u de resultaten van onze inspanningen.

Verdichtingsonderzoek lopende projecten

Naar aanleiding van de motie is onderzocht of een verdere verdichting mogelijk is van de woningbouwlocaties in Harmelen (zie de laatste pagina voor een overzicht op kaart). Daarbij is gebleken dat in de Strategische Woningbouwplanning 2016 al een vrijwel optimale verdichting is opgenomen. Het aantal geplande woningen voor de komende jaren was reeds verhoogd van 237 (planning 2015) naar 401 (planning 2016). In 2017 bleek dit aantal te ambitieus. Voor veel locaties geldt namelijk dat een dergelijke verdichting leidt tot een zodanig verlies aan kwaliteit dat plannen geen dorpse uitstraling meer hebben.

Uit de verdichtingsstudie voor Hof van Harmelen blijkt bijvoorbeeld dat bij nog verdere verdichting sterk wordt ingeleverd op de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zou dit een grotere parkeer- en verkeersdruk betekenen. Op de Raadhuislocatie blijft het programma circa 16 koopappartementen in de betaalbare en middeldure koop, waarbij verdere planontwikkeling momenteel wacht op besluitvorming over de locaties aan de Willem Alexanderlaan. Mauritshof verloopt volgens de planning van de opgave Versnelling woningbouw: het bestemmingsplan ligt ter besluitvorming voor bij uw raad. De eerste gesprekken voor de locatie Buitenhof worden gevoerd en de haalbaarheid van de Rabobank-locatie wordt verder onderzocht. Kerk De Open Poort onderzoekt haar mogelijkheden voor woningbouw, maar vooralsnog ligt er geen haalbaar plan. De locatie Haanwijk is in de planning naar achteren geschoven. De locatie lijkt in de toekomst nodig om de autonome groei van Harmelen op te vangen, maar er wordt nu geen nadere actie op ondernomen. Prioriteit ligt bij de andere Harmelense locaties.

Extra woningen aan de Willem-Alexanderlaan

Voor de locaties aan de Willem Alexanderlaan ziet het college wel mogelijkheden voor verdere optimalisatie. De gemeente heeft intensief overleg gevoerd met diverse partijen (KMN Kind & Co, Kwakkenbos, CPO Amaliahof, GroenWest en Triaq) om te komen tot een samenhangende invulling van Willem Alexanderlaan 2, 4 en 6. Daaruit blijken partijen bereid om mee te werken aan een optimale invulling, door bijvoorbeeld van locatie te ruilen of te verhuizen. Gesprekken hierover vinden nog plaats. Bij een positieve uitkomst van de onderhandelingen, ontstaat er ruimte voor een appartementencomplex op de voormalige Fontein-locatie aan de Willem-Alexanderlaan 2.

Uit het onderzoek is gebleken:

- De CPO Amaliahof is bereid haar plannen aan te passen, als dat goed is voor de Harmelense samenleving. Ze zijn bereid op te schuiven naar Willem Alexanderlaan 4, al vinden ze deze locatie minder ideaal. Het woningaantal wordt dan 6 woningen in plaats van 7.
- KMKind&Co is graag bereid mee te werken aan woningbouw op hun locatie aan de Willem Alexanderlaan 4. Voorwaarde daarvoor is een nieuwe locatie voor de kinderopvang.
- Vertegenwoordigers van tenniscomplex Triaq, Firma Kwakkenbos en KMKind&Co onderzoeken in overleg met de gemeente de haalbaarheid van een vestiging van KMKind&Co naast het nieuwe beweegpark op het tennispark. De huidige locatie van KMKind&Co moet nog verworven worden en komt dan beschikbaar voor de CPO Amaliahof.
- GroenWest staat positief tegenover de ontwikkeling van een klein appartementencomplex van ongeveer 25 woningen op Willem Alexanderlaan 2 (Fontein-locatie). GroenWest onderzoekt de haalbaarheid van 25 sociale huurwoningen, geschikt voor 1- en 2 persoonshuishoudens zoals senioren en starters.

Deze drie bouwplannen aan de Willem Alexanderlaan 2, 4 en 6 leveren in totaal ongeveer 40 woningen op. Voorheen waren dit 16 woningen, aan beide zijden van het kinderdagverblijf.

Plan Samen Harmelen sluit onvoldoende aan op dorps karakter

Het nieuwe plan 'Samen Harmelen' van de Groene Buffer en Stichting het Groene Hart is ook bekeken in relatie tot de ontwikkeling. Het plan ziet er mooi en ambitieus uit, met 60 appartementen rondom een binnenhof. Er zijn echter grote nadelen aan het plan, die maken dat dit plan niet verder in overweging wordt genomen. De voornaamste nadelen zijn dat het een meer stedelijke oplossing is met relatief lange bouwblokken, die relatief dicht op de erfgrens met de omwonenden staan. Verder staat een deel van de woningen met de achterkant naar de openbare weg. Voor het parkeren van 60 woningen zijn er 20 plaatsen te kort. Dat kan alleen opgelost worden door minder woningen te bouwen. Wanneer het Plan Samen Harmelen op deze kanttekeningen wordt aangepast, komen de woningaantallen in de richting van de 40 die in bovenstaand plan gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast gaat het plan voorbij aan de afspraken en plannen voor de zwembadlocatie en CPO die al ver gevorderd zijn.

Aangepast en evenwichtig woningbouwprogramma voor Harmelen

De Woonvisie gaat uit van een woningbehoefte van 400 woningen tot en met 2028, waarvan 150 tot en met 2020. Deels ontstaat deze behoefte door bevolkingsgroei, maar belangrijker is de groei van het aantal huishoudens door vergrijzing en de groei van 1- en 2 persoonshuishoudens. De woningbouwproductie is de afgelopen jaren onder invloed van de crisis achtergebleven. Het tij is gekeerd, de ontwikkelende partijen zijn bereid om de woningen daadwerkelijk te ontwikkelen. De ontwikkeling van een locatie duurt echter, afhankelijk van de complexiteit van de locatie en de omvang van het project, minimaal twee tot gemiddeld vijf jaar. In de strategische woningbouwplanning is een fasering opgenomen zodat gemiddeld circa 40 woningen per jaar in verschillende typen en prijsklassen worden opgeleverd in Harmelen. Momenteel zijn daarom 8 van de 10 woningbouwlocaties in Harmelen in ontwikkeling. Haanwijk en Gaza zijn vooralsnog naar achteren geschoven. In de Strategische Woningbouwplanning 2017, die u in november voor het Jaargesprek Wonen krijgt aangeboden, zijn 398 woningen opgenomen. De extra woningen aan de Willem Alexanderlaan compenseren

de bijgestelde aantallen elders in Harmelen.

Uit de Woonvisie blijkt dat er in Harmelen behoefte is aan alle woningtypen, met de nadruk op woningen voor senioren en woningen voor gezinnen die willen doorstromen naar een duurdere woning. Zij laten goedkoper aanbod achter voor starters. Deze lijn uit de Woonvisie is terug te zien in de woningbouwprogramma's voor de verschillende locaties, die in samenhang met elkaar zijn opgesteld. Op de grotere locaties wordt een variatie in woningtypes en -prijzen gebouwd: voor verschillende soorten huishoudens, waaronder senioren en starters (zie onderstaande tabel).

De woningbouwprogramma's voor de locaties kunnen wijzigen als er locaties afvallen of bijkomen of als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

	Aantal woningen	Verwachte Oplevering	Type woningen	Prijsklasse
Mauritshof	20	2018	beneden/bovenwoning rijwoning	helpt sociale koop, helpt betaalbare koop
Zwembadlocatie	9	2018	2 [^] 1kap, vrijstaand gelijkvloers*	dure koop
Raadhuislocatie	16	2020	Appartementen, gelijkvloers*	betaalbare en middeldure koop
Kinderdagverblijf	6	2019	grondgebonden, gelijkvloers*	dure koop, CPO
Fonteinschool	25	2020	Appartementen, gelijkvloers*	sociale huur
Hof van Harmelen	96	2019 t/m 2020	gedifferentieerd	Gedifferentieerd**
Buitenhof	97	2020 t/m 2023	gedifferentieerd	Gedifferentieerd
Rabobank	13	2019	appartementen, gelijkvloers*	koop
Gaza	17	2022	appartementen, gelijkvloers*	Vrije sector huur
Haanwijk	90	>2023	gedifferentieerd	Gedifferentieerd
Totaal	389			

* Gelijkvloers: woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer op dezelfde verdieping

** Gedifferentieerd: alle prijssegmenten zijn vertegenwoordigd

Geschikt voor senioren: 182

Geschikt voor starters: 101

Sociale huur: 50

Sociale koop: 50

NB: er zit overlap in woningen die geschikt zijn voor zowel senioren als starters. Deze woningen zijn ook geschikt voor overige 1- en 2-persoonshuishoudens.

Voor de verkoop van woningen stimuleren wij de ontwikkelende partij altijd om eerst te adverteren in een plaatselijk medium om de lokale woningzoekenden een voorsprong te geven.

Kernboodschap:

De motie heeft geleid tot overleg tussen diverse partijen om te komen tot een samenhangende invulling van Willem Alexanderlaan 2, 4 en 6. Zekerheid is er nog niet, maar de bereidheid bij partijen om bijvoorbeeld van locatie te ruilen of te verhuizen, is aanwezig. Bij een positieve uitkomst is er ruimte voor een nieuw appartementencomplex op de voormalige Fontein-locatie. De mogelijkheden worden momenteel verder onderzocht. Daarnaast is naar aanleiding van de motie onderzocht of de woningbouwlocaties verder verdicht kunnen worden. Dit is niet het geval.

De woningbouwprogramma's voor de verschillende locaties zijn in samenhang met elkaar zijn opgesteld. Uit de Woonvisie blijkt dat er in Harmelen behoefte is aan alle woningtypen met de nadruk op woningen voor senioren en woningen voor gezinnen die willen doorstromen naar een duurdere woning. Zij laten goedkoper aanbod achter voor starters. Op de locaties wordt een variatie in woningtypes en -prijzen gebouwd voor verschillende soorten huishoudens waaronder senioren en starters.

Financiën:

De planontwikkeling van de gemeentelijke locaties wordt bekostigd door de grondopbrengst, welke wordt vastgelegd in de Grondexploitatie (GREX). Voor de locaties van marktpartijen worden de plankosten verhaald via een anterieure overeenkomst.

Vervolg:

Het college blijft de partijen betrokken bij de planvorming rondom de woningbouw in Harmelen aansporen met als doel te komen tot een optimale en gedifferentieerde invulling van alle woningbouwlocaties in Harmelen.

Deze raadsinformatiebrief kan uw raad bij behoefte aan nadere informatie of discussie agenderen in een informatiebijeenkomst of commissie. Deze brief wordt wat het college betreft betrokken bij het Jaargesprek Wonen in december, vanwege de samenhang met het totale woonbeleid, zoals verwoord wordt in de Jaarbrief Wonen, de Strategische Woningbouwplanning en de Prestatieafspraken.

Bijlagen:

M-056 Motie Woningbouw Harmelen (17.020510)

De secretaris



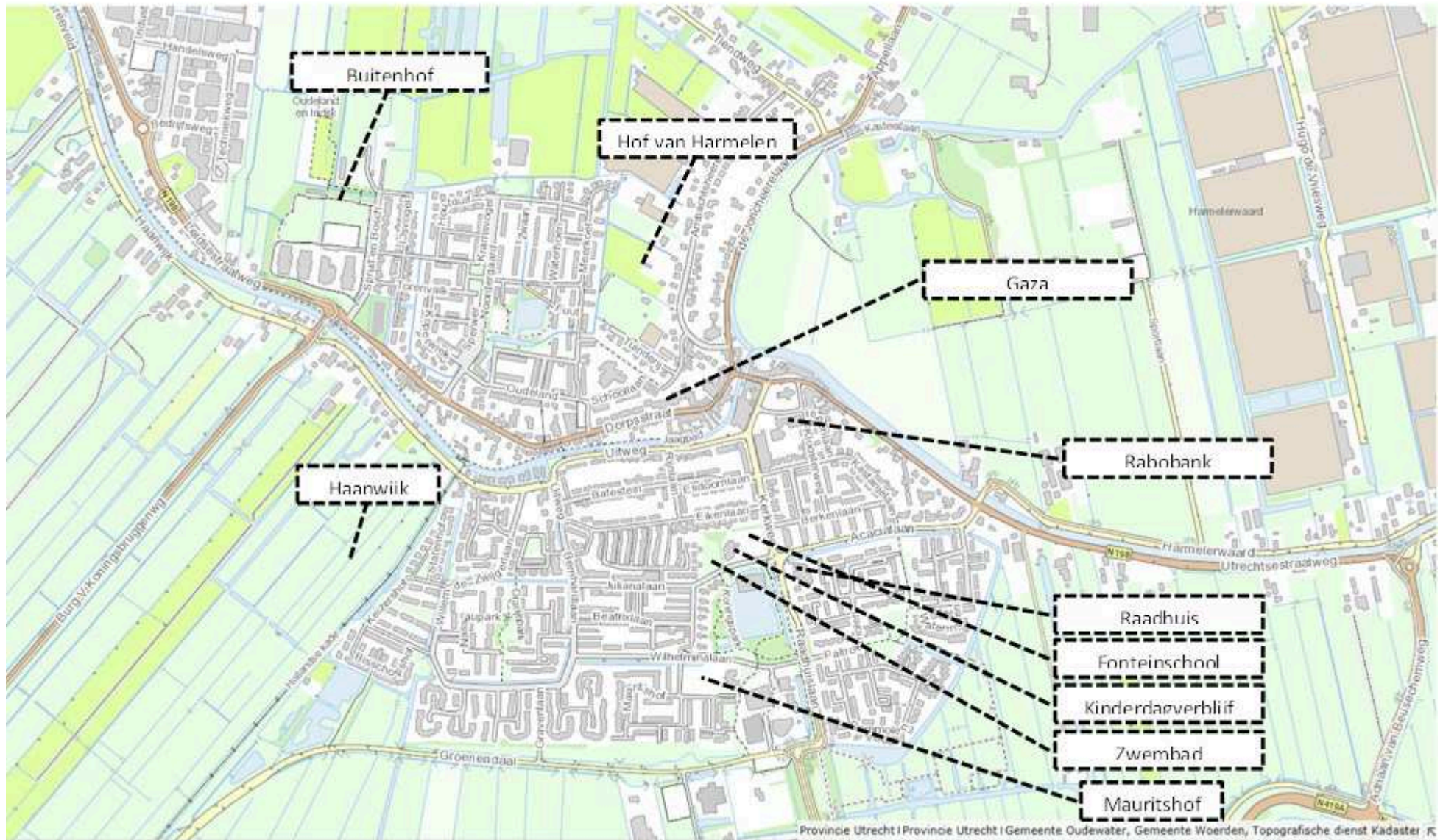
drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester,



V.J.H. Molkenboer

Overzicht woningbouwlocaties Harmelen





Motie woningbouw Harmelen

De gemeenteraad, in vergadering bijeen op 24 mei 2017, gehoord de discussie in de commissie Ruimte over woningbouw in Harmelen,

Constateerende dat:

- Woningbouw in Harmelen reeds meer dan 10 jaar op zich laat wachten;
- Er onvrede is in Harmelen over de manier waarop en de snelheid waarmee invulling wordt gegeven aan de woonvisie, woningbehoefte en woningbouwplannen,

Overwegende dat:

- Inwoners van Harmelen vooral woningen voor starters en senioren in hun dorp gebouwd willen zien;
- Het initiatief CPO Amaliahof waardering verdient, omdat de CPO tenminste een poging tot woningbouw in Harmelen doet;
- Hetzelfde initiatief CPO Amaliahof vragen oproept omdat voor slechts een zeer beperkte groep inwoners van Harmelen gebouwd gaat worden;
- De discussie over de woningbouw in Harmelen door de discussie erover in de afgelopen periode is versmald tot de invulling van de Amaliahof,

Verzoekt het college:

- In overleg te treden met de initiatiefnemers van CPO Amaliahof om te overwegen of deze locatie een grotere bijdrage kan leveren aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente Woerden, zoals verwoord in de woonvisie;
- Planvorming binnen de rode contouren van Harmelen voortvarend op te (blijven) pakken op basis van de woonvisie, met een afweging voor alle bouwlocaties en alle aspecten van de woningbehoefte, waarbij de prioriteit gelegd wordt bij starters en senioren met een midden of laag inkomen;
- De raad in oktober 2017 te informeren over de ingezette en gemaakte acties naar aanleiding van bovengenoemd besluit;
- Alle middelen en mogelijkheden die zij heeft in te zetten om de woningvoorraad in Harmelen op peil te krijgen zonder dat daar woningen bouwen op de bouwlocatie Haanwijk voor nodig is;
- In overleg met ontwikkelaars de timing van de oplevering en de marketing zo te organiseren dat Harmelense bevolking alle kans krijgt om zijn woonwensen te realiseren,

en gaat over tot de orde van de dag.

CDA, Toos van Soest- Vernooij
Inwonersbelangen, Hendrie van Assem
Progressief Woerden, Jelmer Vierstra
Lijst van der Does, Chris van Iersel

Toelichting:

Doel van deze motie is om de maatschappelijke discussies die ontstaan rondom de uitvoering van specifieke projecten te kanaliseren. Het roept het college op om de beoogde locatie voor woningbouw in Harmelen steeds in samenhang met woningbouwprojecten op andere bouwlocaties te zien en in het licht van de kaders die door de woonvisie gesteld worden. Zodat het college per locatie duidelijk aan kan geven waarom deze uitvoering past binnen de afspraken zoals wij die met elkaar gemaakt hebben.

Wat de indieners betreft valt bouwlocatie Mauritsshof buiten de motie, deze bouwlocatie is recent aangewezen voor versnelde woningbouw i.v.m. de (extra) huisvesting van statushouders.