



Van : College van burgemeester en wethouders

Datum : 14 augustus 2018

Portefeuillehouder(s) : Wethouder De Weger

18R.00433

Portefeuille(s) : Wonen, projecten

Contactpersoon : N.F. Bink

Tel.nr. : 8316

E-mailadres : bink.n@woerden.nl



Onderwerp:

Strategische woningbouwplanning en voortgang woningbouwprojecten juli 2018

Kennisnemen van:

De voortgang van de woningbouwplanning en woningbouwprojecten in de gemeente Woerden

Inleiding:

Jaarlijks wordt u door ons college geïnformeerd over de Jaarbrief Wonen en de strategische woningbouwplanning. Hierbij sturen wij u de tussentijdse de strategische woningbouwplanning zoals wij u in december 2017 hebben toegezegd. In deze RIB hebben we een analyse op hoofdlijnen opgenomen. Wij komen met een uitgebreid verhaal bij u terug in december/januari tijdens het Jaargesprek Wonen.

Ambitie 200 tot 300 woningen per jaar

Het is onze ambitie om 200 tot 300 woningen per jaar te realiseren waarvan 40 tot 60 in de sociale huur. Voor de komende 5 jaar staan er ongeveer 1.510 woningen opgenomen in de planning. Dat komt neer op gemiddeld 302 per jaar.

De oplevering van gemiddeld 200 woningen per jaar, kijkend over en periode van 5 jaar, is haalbaar. Om de komende 5 jaar aan de 300 woningen per jaar te komen is een grote uitdaging. Als de grote projecten volgens planning doorgaan en het economisch goed blijft gaan, zou dit gehaald kunnen worden. Ook vlotte ontwikkelingen op Middelland bieden kansen om te komen aan de 300 woningen per jaar. Ervaring leert wel dat we rekening moeten houden met 30% planuitstel. De woningbouwlocaties zijn binnenstedelijk, wat een extra uitdaging geeft: omwonenden, externe veiligheid, geluid, grondverwerving, bodemsanering, verplaatsing bestaande functies, mobiliteit. Dit zorgt ervoor dat deze locaties een lange ontwikkeltijd nodig hebben. Ook is duidelijkheid nodig over thema's als mobiliteit en de energietransitie.

Voor de planning en bouw zijn we afhankelijk van de ontwikkelaars, woningcorporaties, ontwikkeling van de bouwkosten, afzet van de woningen (kopers/huurders) en inwoners/omwonenden die zich moeten kunnen vinden in de plannen.

De projectontwikkeling is in volle gang, maar een slag om de arm is altijd nodig: de ervaring leert dat er altijd onverwachte hobbels te nemen zijn. Om deze reden wil het college de woningbouwprojecten aanjagen en versnellen. De concrete acties hiervoor worden benoemd in het Actieprogramma Woningbouw dat komend najaar opgesteld wordt.

Ambitie 40 tot 60 sociale huurwoningen per jaar

Op dit moment staan er voldoende sociale huurwoningen in de planning om de komende 5 jaar gemiddeld 40 woningen per jaar op te leveren. De oplevering van 60 sociale huurwoningen per jaar is op dit moment niet haalbaar.

Als de nu geplande projecten met sociale huurwoningen doorgaan dan worden er de komende 5 jaar gemiddeld 58 per jaar opgeleverd. Als er rekening gehouden wordt met de gebruikelijke planuitstel dan zijn dat circa 40 woningen per jaar.

		% van het totaal (1.510)	gemiddeld per jaar	inclusief planuitstel
Op te leveren woningen t/m 2022	1.510		302	211
Sociale huur	288	19%	58	40
Sociale koop	212	14%	42	30
Vrije sectorhuur	115*	8%	23	108
Totaal	615	41%	123	178

*waarvan 11 middenhuur <€900,-

Kleine kernen: er worden onvoldoende woningen opgeleverd

Vanaf 2019 worden de woningbouwprojecten opgeleverd in Harmelen en Kamerik. De plannings zijn haalbaar, mits de planontwikkeling soepel verloopt. Ook staan in beide kernen t/m 2022 voldoende woningen in de planning. Of Kamerik NO3 op termijn doorgaat is de vraag, wij blijven met de provincie in gesprek over deze locatie. Daarnaast is het van belang dat er extra woningbouwlocaties beschikbaar komen.

Zegveld: de ontwikkelaar heeft ons gemeld dat de financiële haalbaarheid van Weidz onder druk staat en daarmee de oplevering van woningen, aangezien Zegveld Zuidwest nog een tijd zal duren. De verwachting is dat er voor de Pionier een oplossing gevonden wordt om de planontwikkeling te voltooien.

Tekort aan woningbouwlocaties op de lange termijn

T/m 2030 is er voldoende plancapaciteit beschikbaar, vooral omdat er veel initiatieven op Middelland los lijken te komen. Voor de jaren daarna zijn er nieuwe woningbouwlocaties nodig indien de gemeente door wil groeien. Voor Kamerik en Zegveld geldt dat de beschikbaarheid van de locaties onder druk staat (zie 'Kleine kernen').

In opdracht van de U16 wordt een locatieonderzoek gedaan in de gemeenten om de huidige en verwachte toekomstige plancapaciteit te inventariseren. De verwachte woningbehoefte tot 2040 is 107.000 woningen voor deze 16 gemeenten. Het plantekort is naar verwachting 38.000 tot 54.000 woningen.

		gemiddeld per jaar	inclusief planuitstel
Plancapaciteit t/m 2030	2.610	215	150
Plancapaciteit t/m 2050*	1.000	50	30
Totaal	3.610		

*Visie Middelland: 50 woningen per jaar

Kernboodschap:

Voor de komende vijf jaar staan er voldoende woningen in de planning, waaronder voldoende sociale huur om aan de minimale aantallen van 200 woningen waarvan 40 sociale huurwoningen te voldoen. Echter de daadwerkelijke realisatie van projecten staat onder druk. Vanaf 2030 zijn er nieuwe locaties nodig voor woningbouw.

Om projecten te versnellen stelt het college voor om tijdens het Jaargesprek Wonen in december 2018 het Actieplan Woningbouw te presenteren, waarbij ook de Jaarbrief Wonen en de Prestatieafspraken met de woningcorporaties worden betrokken.

Financiën:

N.v.t.

Vervolg:

Jaarlijks informeert het college de raad via de Jaarbrief wonen, waarin de woningbouwontwikkelingen in de vier kernen van de Gemeente Woerden belicht worden. Daarnaast wordt ingegaan op de bestaande en nieuwe prestatieafspraken tussen corporatie, huurders en gemeente en op de ontwikkelingen in de sociale huursector. Om projecten te versnellen komt het college met een Actieplan Woningbouw.

Wij stellen u voor de Jaarbrief te presenteren tijdens de 'Bijzondere Avond' in december/januari. Hierbij kan ook GroenWest uitgenodigd worden om de raad te informeren over de stand van zaken op het gebied van de sociale woningbouw.

Bijlagen:

1. Tussentijdse Strategische woningbouwplanning juli 2018 geregistreerd onder corsanummer:
18.014629
 2. Voortgang woningbouwprojecten Gemeente Woerden geregistreerd onder corsanummer:
18.014630
-

De secretaris,

b/a


drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

M.H. Brander

De burgemeester,


V.J.H. Molkenboer

Strategische Woningbouwplanning Gemeente Woerden 2018 t/m 2022

(dd juli 2018)

Grond gemeente
Grond ontwikkelaar

WOERDEN (145 woningen per jaar)		Aantal	Sociaal	Waarvan	Start	Status project	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar					
Project	Opdrachtgever	woningen	25%	huur	Oplevering			2018	2019	2020	2021	2022	>2023
Binnenstad													
Defensie-eiland	Blauwhoed	106			2015-2020	In uitvoering, volgens planning	Gedifferentieerd	36	30	40			
Snel en Polanen													
Waterrijk	Gemeente	77			2004-2020	In uitvoering, volgens planning	Gedifferentieerd en gefaseerd	42	25	10			
Snellerpoort	Gemeente	770	192	100	2020-2027	Planontwikkeling	Gebiedsontwikkeling				100	100	570
Vm Minkema	Gemeente	36	9		2021	Ligt stil in afwachting visie	Onderdeel visie Poort van Woerden				36		
Schilderskwartier													
Pius X	naast oudbouw	GroenWest	30	30	30	2018	Oplevering zomer 2018	Appartementen, Gelijkvloers	30				
Pius X	oudbouw	Ontwikkelaar	8			2018	Transformatie, Oplevering 2018	Vrije sectorhuur	8				
Jan Steenstraat vm WA school	Gemeente	33			2019	Verkoop gestart, start bouw Q3 2018	Doorstroming in de wijk		33				
De Veste	Gemeente	4			2020	Eind 2018 in verkoop	Kavels			4			
Van Kempensingel	Gemeente	3			2021	Wacht op planontwikkeling Bredius	Doorstroming in de wijk				3		
Leidschestraatweg	Vd Heijdengr	8			2019	Verkoop gestart	Appartementen		8				
Leidsestraatweg 229	Heijwaal	12			2019	Omgevingsvergunning afgegeven	Appartementen		12				
Staatsliedenkwartier													
Woerden Centraal (Campina)	Hollands Mid	102			2015-2019	Volgens planning	Doorstroming in de wijk, 97 v sector huur	64	38				
Campinaast (vm Pels)	Synchroon	100	25		2020-2022	Ontwerp bouwplan, najaar bplan	Doorstroming in de wijk			50	50		
Oudelandseweg 44	Boer project	20			2020	Bestemmingsplan Raad van State	Doorstroming in de wijk			20			
Den Oudsten	MS Den Oud	175	45	25	2019-2021	Ontwerp bplan na zomerreces	Gedifferentieerd, 60 v sector huur			88	87		
t Oude Landt	St. 't Oude La	24	24	24	2018	Verbouw, Oplevering 2018	Zorgwoningen zonder indicatie	24					
Bloemen/Bomenkwartier													
Hoge Rijndijk fase C en D	Bunnik	27			2020	Binnenkort intentieovk tekenen	Doorstroming in de wijk			27			
Prinsenhof (Prinsenlaan)	Heijwaal	24			2020	Binnenkort exploitatieovk tekenen	Eengezins/ 2^1kap			23			
Overigen													
Middelland		1500	375	140	>2019	Vaststellen spelregels & opstarten initia	Organische ontwikkeling	0	25	50	50	50	1375
TOTAAL		3059	700	319				204	171	312	326	150	1945

Planning t/m 2022: 1163 woningen, gemiddeld 232 woningen per jaar, inclusief planuitstel: 163 per jaar

HARMELEN (32 woningen per jaar)		Aantal	Sociaal	Waarvan	Start	Status project	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar					
Project	Opdrachtgever	woningen		huur	oplevering			2018	2019	2020	2021	2022	>2023
Hof van Harmelen	Tetteroo/Bur	96	24	15	2020-2021	Ontwerp bplan na zomerreces	Gedifferentieerd			48	48		
Buitenhof	St. Rijnhoven	100	30	15	2020-2023	Haalbaarheid onderzoeken	Wonen en zorg, gedifferentieerd				20	30	50
Haanwijk	AM/van Oost	90	23	ntb	>2023	Ligt stil	Gedifferentieerd						90
Gaza	Zorggroep StM	17			2020	Haalbaarheidsverzoek afwachten	Appartementen, Mogelijk vrije sectorhuur				17		
Vm Raadhuis	Gemeente	16			2020	Ontwikkeling opstarten	Appartementen/gelijkvloers			16			
Vm Zwembad	Gemeente	9			2020	Bestemmingsplan in procedure	Gelijkvloers grondgebonden		9				
Kinderdagverblijf	Gemeente	6			2019	Haalbaarheid onderzoeken	Gelijkvloers grondgebonden, CPO			6			
Vm Fontein	Gemeente	25	25	25	2020	Haalbaarheid onderzoeken	Appartementen, gelijkvloers			25			
Mauritshof vm Notenbalk	Gemeente	20	10		2019	Aanvraag omgevingsvergunning juni	Goedkope + betaalbare koop, 1/2 pers hh		24				
TOTAAL		359	102	55				0	33	95	85	30	140

Planning t/m 2022: 216 woningen, gemiddeld 43 woningen per jaar, inclusief planuitstel 30 per jaar (NB er is een piek in de planning in 2020/2021)

KAMERIK (14 woningen per jaar)		Aantal	Sociaal	Waarvan	Start	Status project	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar					
Project	Opdrachtgever	woningen		huur	oplevering			2018	2019	2020	2021	2022	>2023

Kamerik NO2	Gemeente	14			2018-2020	Planontwikkeling	W'hof senioren, doorstroming, CPO	14					
Kamerik NO3	Gemeente	60	15		> 2022	Ligt stil	Buiten rode contour						60
Kanis-Miland (vm zorgcomplex)	Timpaan	13			2019	In verkoop Q4 2017	Gedifferentieerd, gelijkvloers mogelijk	13					
Vm scholenlocatie(s)	Gemeente	25	8	8	2021-2022	Sloop scholen Q1 2020	Gedifferentieerd			15	10		
TOTAAL		112	23	8				0	13	14	15	10	60

Planning t/m 2022: 52 woningen, gemiddeld 10 per jaar. Inclusief planuitstel 7 per jaar.

ZEGVELD (10 woningen per jaar)		Aantal		Waarvan	Start	Status project	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar					
Project	Opdrachtgever	woningen	Sociaal	huur	oplevering			2018	2019	2020	2021	2022	>2023
Weidz (Hoofdweg-Milandweg)	Bolton	38	7		2020-2021	Haalbaarheid staat onder druk	Gedifferentieerd, gelijkvloers, doorstroming			23	15		
Zuidwest	Ontwikkelaar	55	14		>2022	Ligt stil	Gedifferentieerd, doorstroming						55
De Pionier	Gemeente	16	16	16	2020	Opstellen ontwikkelingsovk	Appartementen, gelijkvloers, zorgcooperatie			16			
TOTAAL		109	37	16				0	0	39	15	0	55

Planning t/m 2022: 54 woningen, gemiddeld 11 per jaar. Inclusief planuitstel 7 per jaar.

		gem/jr	incl planuitstel
Plancapaciteit t/m 2030	2.610	215	150
Plancapaciteit t/m 2050*	1000	50	30
Totaal	3.610		

*Visie Middelland: 50 woningen per jaar

		gem/jr	incl planuitstel	%
Op te leveren woningen t/m 2022	1.510	302	211	
Sociale huur t/m 2022	288	58	40	19%
Sociale koop t/m 2022	212	42	30	14%
Vrije sectorhuur t/m 2022	115	23	108	8%
Totaal	615	123	178	41%

De planning gaat uit van een realistische haalbaarheid, waarbij geen rekening wordt gehouden met uitloop bv door bezwaren. De aantallen zijn indicatief. Aan de strategische woningbouwplanning kunnen geen rechten worden ontleend.

De definitieve planning en woningbouwprogramma wordt in overleg met de ontwikkelende partij opgesteld en in de ontwikkelovereenkomst opgenomen.

Voortgang woningbouwprojecten Gemeente Woerden

juli 2018

Project	Aantal	SWP 2017	SWP 2018	Projectontwikkeling en voortgang
Defensie-eiland	106	2015-2020	2015-2020	Wordt binnen de planning gehaald. De woningen op 'Midden', gebouw 3 en de appartementen boven gebouw De Wasserij worden eind december 2018 opgeleverd. De omgevingsvergunning voor fase 1-Zuid is aangevraagd. De vergunning voor de resterende woningen (Zuid) is aangevraagd.
Waterrijk	77	2004-2020	2004-2020	De gebiedsontwikkeling wordt binnen de planning gehaald. Alle kavels zijn in optie/gereserveerd. Er komt nog 1 kavel in de verkoop waar nu een tijdelijke brug ligt.
Snellerpoort	770	2019-2026	2020-2027	De gebiedsontwikkeling Snellerpoort heeft veel vertraging opgelopen door de voortschrijdende inzichten, de vele factoren die spelen en de (nieuwe) eisen die gesteld worden tijdens de ontwikkeling van dit gebied (zoals gasloos, fietstunnel, verkeersvraagstukken e.d.). Versnelling van sociale woningbouw is niet gelukt vanwege de aanwijzing van de moeilijkste hoek van het project, in combinatie met de ambities. Immers: extra eisen stellen (zonder de benodigde extra financiële middelen) en overleg met 1 partij voor gasloze gestapelde sociale huurwoningen op een milieubelaste locatie, staat het versnellen van woningbouw op deze locatie in de weg. Na het zomerreces wordt de raad geïnformeerd over Snellerpoort.
VM Minkema	36	2021	2021	Er was een prijsvraag uitgeschreven voor ontwikkelaars: geen van de inzendingen voldeed aan de vereisten omtrent prijs/kwaliteit; een tweede selectieronde is vervolgens niet opgestart vanwege de (recentelijk ontstane) wens om eerst een integrale visie op het gehele stationsgebied te ontwikkelen. Wanneer de planning voor de visie duidelijk is, zal de planning van de het project aangepast worden.
Pius X	30	2018	2018	Oplevering zomer 2018.
Pius X	7	2018	2018	Transformatie Piuschool. Er worden 7 appartementen gerealiseerd in de vrije huursector.
Jan Steenstraat	33	2019	2019	Was opgenomen als versnellingsproject met als doel de woningen in 2017/2018 op te leveren. Dit bleek niet haalbaar. Toch wordt dankzij de versnelling de oorspronkelijke planning uit de SWP gehaald en wordt het project binnen 2 jaar gerealiseerd. De omgevingsvergunning is ingediend. Verwachting is dat de bouw na de zomervakantie 2018 gaat beginnen. De verkoop is inmiddels gestart.
De Veste	4	2019	2020	Maatplan en inrichtingsplan wordt nu opgesteld met de belanghebbenden. Verkoop eind 2018.
Van Kempensingel	3	2019	2021	Wacht op planontwikkeling Bredius
Woerden Centraal (Campina)	102	2015-2019	2015-2019	Het bouwplan wordt binnen de planning gehaald.
Leidsestraatweg 229	12	2018	2019	Bestemmingsplan is 2 jaar geleden gewijzigd naar woningbouw
Leidsestraatweg	7	-	2019	In verkoop
Campinaast	Ca 100	2019	2020-2022	Planfase: ontwerp bouwplan, daarna bestemmingplan opstellen. Exploitatieovereenkomst afsluiten in het najaar 2018.

Oudelandseweg 44	20	2020	2020	Plan heeft eerst stilgelegen door ontwikkelaar ivm de crisis. Nu vertraging door procedure Raad van State over het bestemmingsplan.
Den Oudsten	175	2019-2021	2020-2021	Na het zomerreces ontwerpbestemming Den Oudsten en partiele herziening bedrijventerrein Breeveld in procedure. Door wettelijk vereiste onderzoeken voor het bestemmingsplan die de ontwikkelende partij moet uit laten voeren, hebben gezorgd voor vertraging. Vooral geluidshinder maakt hier deel van uit, met wegen, het spoor en bedrijven in de buurt.
t Oude landt	24	2018	2018	Interne verbouwing van verzorgingshuis naar zelfstandige woningen.
Hoge Rijndijk	27	2020	2020	Binnenkort wordt een intentieovereenkomst gesloten tbv de herontwikkeling van dit plan. Planontwikkeling lag stil ivm crisis. De reeds verstrekte omgevingsvergunning is in 2011 ingetrokken door de ontwikkelaar. Hierdoor moet er weer een nieuw traject worden gestart. Op dit moment loopt een onderzoek of het oorspronkelijke plan wordt gerealiseerd of een aanpassing hierop.
Prinsenhof (Prinsenlaan)	23	2020	2020	De exploitatiebijeenkomst wordt binnenkort ondertekend. Naar verwachting ligt het bestemmingsplan in het najaar ter inzage.
Middelland-Noord	Ca 1500	>2017	>2019	Sloop/nieuwbouw of transformatie van kantoorpanden naar wonen. De algemene spelregels voor Middelland zitten in een afrondende fase. Het spinnenwebdiagram en de woonvisie zijn reeds af. Op dit moment zijn er 3 projecten waarvan de haalbaarheid onderzocht wordt. Totaal zijn dit circa 500 - 700 woningen.

Harmelen

Project	Aantal	SWP 2017	SWP 2018	Projectontwikkeling en voortgang
Hof van Harmelen	96	2019-2020	2020-2021	Verwerving van de gronden door de ontwikkelaar levert vertraging op. Na het zomerreces start de ontwerpbestemmingsplanprocedure.
Buitenhof	100	2020-2023	2021-2023	De initiatiefnemer heeft de planning een aantal maal aangepast. Momenteel wordt door hen onderzoek gedaan naar het woningbouwprogramma en de financiële haalbaarheid. De initiatiefnemer heeft de intentie om na de zomer van 2018 de planvorming te starten. Op dat moment krijgt de gemeente een rol bij de planontwikkeling (toetsing van de haalbaarheid van het plan).
Haanwijk	90	>2023	>2023	Ligt stil. Eerst inbreidingslocaties, daarna uitbreiding
Gaza	17	2021	2021	Haalbaarheidsverzoek afwachten
VM Raadhuis	16	2020	2020	Het opstarten van de planontwikkeling op de Raadhuislocatie volgt na de planontwikkeling op de WA-laan 2, 4 en 6. Voorlopig programma gaat uit van vrije sector koopappartementen, maar is afhankelijk van de woningen die aan de WA-laan gerealiseerd worden.
VM Zwembad	9	2018	2019	Oplevering woningen is voorzien in 2019
VM Kinderdagverblijf	6	2019	2020	Binnenkort is er duidelijkheid of het kinderdagverblijf een nieuwe locatie kan krijgen. Dit heeft veel langer geduurd dan verwacht. Door ontwikkeling van deze locatie kan een integraal plan worden gemaakt voor WA-

				laan 2, 4 en 6. Voorlopig programma gaat uit van grondgebonden, gelijkvloerse woningen.
VM Fonteinschool	25	2020	2020	Als de verplaatsing van het kinderdagverblijf haalbaar blijkt, wordt een nieuw plan ontwikkeld voor deze locatie. . Voorlopig programma gaat uit van overwegend sociale huurappartementen en een beperkt aantal middeldure huurappartementen.
Mauritshof	24	2018	2019	Planning schuift naar 2019: keuze voor reguliere bouw die het best passend is bij de randvoorwaarden. De planning die uit de versnelling voortkwam (oplevering eind 2017/ begin 2018) bleek niet haalbaar. Toch wordt het plan binnen 2 jaar gerealiseerd. Dit is aanzienlijk sneller dan normaal. De verkoop zal voor de zomervakantie van 2018 plaats gaan vinden. De aanvraag omgevingsvergunning wordt eind juni 2018 ingediend.

Kamerik

Project	Aantal	SWP 2017	SWP 2018	Projectontwikkeling en voortgang
Kamerik NO2	14	2018	2018-2020	Vertraagde start van de planontwikkeling CPO, onvoldoende gegadigden CPO i.v.m. gestelde voorwaarden. Bewonersavond in maart 2018 met aangepaste voorwaarden. Nieuw college beslist over het vervolg.
Kamerik NO3	60	>2020	>2022	Buiten de rode contour, voorlopig niet beschikbaar voor ontwikkeling.
Pastorielaantje	13	2018	2019	Herontwikkeling ivm stagnerende verkoop (crisis) en reconstructie openbare ruimte. In januari/februari 2018 in de verkoop. Nagenoeg alle woningen zijn verkocht.
Vm scholenlocaties	25	2019	2021-2022	Na de zomervakantie: bewonersbijeenkomst om de ideeën voor de invulling van de locatie te bespreken. Daarna start planontwikkeling. De planning is dat de scholen in de kerstvakantie 2019 gaan verhuizen. De bouw kan op zijn vroegst begin 2020 starten, oplevering 2021.

Zegveld

Project	Aantal	SWP 2017	SWP 2018	Projectontwikkeling en voortgang
Weidz	38	2019-2020	2020-2021	De ontwikkelaar heeft financiële tegenvallers gemeld, dusdanig dat de haalbaarheid onder druk staat.
Zuidwest	55	>2022	>2022	Zegveld Zuidwest ligt stil. Plan is lastig uitvoerbaar omdat het bedrijfsdeel nog steeds wordt gebruikt. Verder is realisatie moeilijk door milieunormen, slappe bodem en landschappelijke inpassing.
De Pionier	16	2018	2020	GroenWest, Zegveld Zorgt, Gemeente en Provincie bespreken nu welke stappen er gezet kunnen worden om tot planontwikkeling te komen. Nog niet financieel haalbaar vanwege het ontwerp van het gebouw, parkeernormen, duurzaamheid en de normen waarbinnen GroenWest tot planontwikkeling moet komen. Ook het beperkt aantal woningen maakt de ontwikkeling relatief duur ivm de lift en gemeenschappelijke ruimte.