

STRUCTUURVISIE MIDDELLAND-NOORD

BIJLAGE: WOONVISIE WOERDEN MIDDELLAND-NOORD

november 2019



Woonvisie Woerden Middelland-Noord

Deelvisie voor Middelland-Noord van de woonvisie
Woerden

- november 2019 -

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Ambitie	4
2.1 Ambitie woonvisie Woerden	4
2.2 Kansen voor het wonen in Middelland	4
2.3 Waarom wonen in Middelland	4
3. Een wijk voor iedereen	5
3.1 Betaalbaar wonen in Middelland (doelgroepen naar inkomen)	5
3.2 Een gemengde, gevarieerde wijk (doelgroepen naar levensfase)	5
3.3 Woonzorgvoorzieningen	5
3.4 Spreiding over de wijk/deelgebieden	6
3.5 De pioniers van Middelland	6
3.6 Overige aandachtspunten	6
4. Proces van sturing en monitoring	7
4.1 Randvoorwaarden bij de start	7
4.2 Toets haalbaarheidsonderzoek	7
4.3 Monitoring	8
5. Begrippenkader	9

Vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden op 14 november 2019.



LINT woon en welzijn
Sint Jorisweg 50
3311 PL DORDRECHT

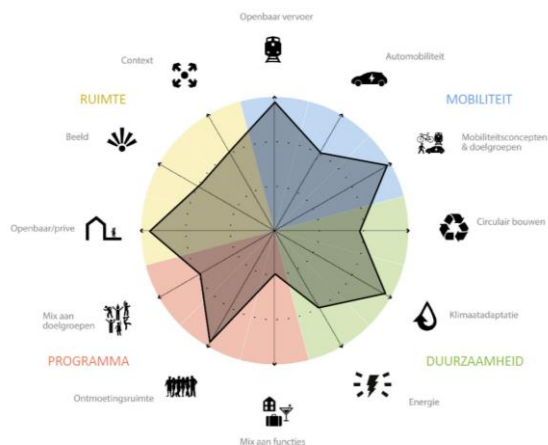
info@lintwoonenwelzijn.nl
www.lintwoonenwelzijn.nl

1. Inleiding

De gemeente Woerden heeft haar ambitie, doelstelling en beleid voor het wonen vastgelegd in de woonvisie Woerden 2019-2024 'Woerden Woont'. De deelvisie 'woonvisie Woerden Middelland-Noord' wordt hieraan toegevoegd.

Aanleiding voor deze woonvisie voor Middelland-Noord is het besluit van de gemeenteraad om het noordelijk deel van Middelland te transformeren naar een nieuw gemengd stedelijk woongebied. De ambities daarvoor zijn vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Middelland die op 22 juni 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. De ontwikkelingsvisie biedt ruimte aan doelgroepen die reeds verbonden zijn aan Woerden en de mogelijkheid om een deel van de bovenlokale woningvraag te accommoderen.

Aansluitend op de ontwikkelingsvisie is het ontwikkelingskader opgesteld met daarin het zogeheten 'spinnenwebdiagram'. In dit diagram zijn de twaalf gebiedsdoelen geformuleerd en worden initiatieven uitgenodigd om hieraan bij te dragen. Het spinnenwebdiagram is bedoeld als hulpmiddel om samenhang en balans te brengen in de mate waarin de gebiedsdoelen worden bereikt.



Afbeelding: fictief voorbeeld van ingevuld spinnenwebdiagram Middelland

In deze woonvisie 'Woerden Middelland-Noord' zijn de minimale randvoorwaarden vastgelegd voor het woningbouwprogramma. Het gaat dan met name om die woningen en doelgroepen waar ook in de woonvisie 'Woerden Woont' al extra aandacht aan besteed is. Deze woonvisie richt zich primair op het wonen, het programma.

Middelland-Noord is nu nog bedrijventerrein. Dat maakt deze deelvisie anders dan de andere deelvisies van de woonvisie. Er zijn geen inwoners die er nu al wonen. Er zijn geen tekorten en overschotten in het woningaanbod in de wijk omdat er nog geen woningen staan. Er is dan ook veel ruimte voor initiatief en een gevarieerd woningaanbod.

Bij de uitwerking van woningbouwprojecten wordt gezocht naar het optimum tussen stedenbouwkundige setting, uitwerking van de gebouwen (zowel transformatie als nieuwbouw), woningbouwprogramma en inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor zijn de 'spelregels Middelland' opgesteld. In deze woonvisie zijn de randvoorwaarden opgenomen voor het woningbouwprogramma op Middelland.

Het woningbouwprogramma is niet volledig uitgewerkt. Ook het tempo van de ontwikkeling en de fasering liggen niet vast. Daarom is het van belang om een proces in te richten waarbij door de jaren heen gemonitord wordt hoe het woningaanbod in Middelland zich ontwikkelt. In deze woonvisie is dit proces beschreven.

Tot slot. Waar in deze woonvisie gesproken wordt over Middelland, wordt bedoeld het gebied Middelland-Noord (gesitueerd ten noorden van de Middellandbaan).

2. Ambitie

2.1 Ambitie woonvisie Woerden

In de woonvisie 'Woerden Woont' is de ambitie als volgt geformuleerd:

'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 Middelland. Er wordt gestreefd naar een gevarieerde woonwijk met ruimte voor iedereen. Specifiek in Middelland zijn ook mogelijkheden om wonen te combineren met werk en ruimte te geven aan nieuwe woonconcepten. Dit alles maakt het ook mogelijk om nieuwe woningtypen en woonvormen toe te voegen aan het totale woningaanbod in Woerden.

2.2 Kansen voor het wonen in Middelland

Eigen woningbehoefte en een plus voor de regionale vraag

Middelland-Noord is een groot gebied. Het totaal aantal woningen dat er gerealiseerd wordt, is niet vastgelegd en ook niet van tevoren te bepalen. Een grove inschatting waar vooralsnog rekening mee gehouden wordt is het realiseren van 1.800 tot 2.400 woningen. De termijn waarop deze woningen gerealiseerd zijn is onbekend. Het kan tientallen jaren duren.

Met de ontwikkelingsvisie wordt de mogelijkheid gecreëerd om, anders dan voorheen, de bovenlokale woningvraag te accommoderen en aan te wenden voor de transformatie van Middelland.

Tegelijkertijd moet Middelland ook ruimte bieden aan doelgroepen die reeds verbonden zijn aan Woerden. Wat dat betreft biedt Middelland de kans om de druk op delen van de lokale woningmarkt en de wachtlijsten in de sociale huursector te verminderen (Bron: Raadsvoorstel 22 juni 2017).

Transformatie van kantoorpanden

Het wonen in Middelland is nieuw. Het is echter geen leeg gebied. Een van de mogelijkheden bij de herontwikkeling van Middelland is de inzet van bestaande kantoorpanden voor wonen. Transformatie is een kans woningen te ontwikkelen die anders zijn dan gebruikelijk bij nieuwbouw. Vrij indeelbare woningen (tussen de kolommen van de hoofdconstructie), grote raampartijen bij kantoorgebouwen die dit nu ook al hebben, wonen en werken in hetzelfde gebouw, woningen met als extra een aantal gemeenschappelijke woon- en werkruimten enz.. Uiteraard is, naast transformatie, ook sloop van kantoor- en bedrijfspanden mogelijk om ruimte te maken voor nieuwbouw van woningen en overige functies.

Tijdelijke woningen en woonvoorzieningen tegen leegstand van (delen van) panden.

Verbouw/transformatie kan een middel zijn om snel woningen te realiseren. Hiermee kan snel ingespeeld worden op een urgente vraag naar bepaalde woningen of woonvoorzieningen. De wooneenheden voor statushouders in het voormalig ziekenhuis is hier een voorbeeld van. De keuze voor verbouw in plaats van nieuwbouw is afhankelijk van de geschiktheid van het gebouw, de snelheid, de gewenste woonkwaliteit en de ruimtelijke randvoorwaarden.

2.3 Waarom wonen in Middelland

Woerden heeft karakteristieke wijken en kernen en is aantrekkelijk om te wonen. In Woerden en in deze regio is de druk op de woningmarkt hoog. De transformatie van Middelland biedt kansen voor verschillende doelgroepen om een woning te vinden in Woerden. In Middelland is echter de mogelijkheid om méér te doen dan alleen het toevoegen van woningen. Het gaat om het onderscheidend karakter van Middelland. Hierbij valt te denken aan een grote diversiteit aan woningen en woningtypen, samen bouwen, samen wonen en samenleven en de sterke relatie met de omgeving. Voorbeelden hiervan zijn; compacte woningen, werk- of hobbyruimte aan huis, loftwoningen, casco vloeren, meergeneratie woningen, woongroepen, studentenhuizen, gemeenschappelijke ruimtes en een focus op ontmoeting, deeleconomie, duurzaamheid en de relatie met het station/ stad.

3. Een wijk voor iedereen

Een van de gebiedsdoelen van Middelland is een doelgroepenmix: *'ontwikkelingen dragen bij aan een gemengd stedelijk gebied, aantrekkelijk voor een mix aan bewoners'*. Deze mix van bewoners is een belangrijke identiteitsdrager. Er wordt ingezet op verschillende levensfasen en inkomens in Middelland, waarbij ook in de planontwikkeling zoveel mogelijk wordt gekeken op welke momenten voor welke doelgroepen gebouwd wordt. Dit om het karakter van het gebied zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

3.1 Betaalbaar wonen in Middelland (doelgroepen naar inkomen)

Er is een structureel tekort aan woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Ook voor de groep huishoudens met een middeninkomen is er te weinig aanbod. Om die redenen gelden, bij nieuwe ontwikkelingen (waarvoor nog geen haalbaarheidsonderzoek is ingediend) de volgende richtinggevende spelregels:

- Per deelgebied wordt minimaal 20% gerealiseerd in de sociale huur¹. Deze eis sluit niet alleen aan op de lokale vraag. In Woerden en in de regio is een tekort aan sociale huurwoningen. Per deelgebied wordt gekeken naar een goede spreiding van de sociale woningen over het gebied.
- Om doorstroming te bevorderen wordt tevens ingezet op 15% middeldure huur en betaalbare koop.
- Ook voor huishoudens met hoger inkomen is ruimte op Middelland. Dit zijn de doelgroepen waar het minst op 'gestuurd' wordt. We geven hen alle ruimte om er te (ver)bouwen en wonen.

Bovenstaande randvoorwaarden worden per project meegenomen. Parallel hieraan wordt het totale geplande en gerealiseerde woningbouwprogramma gemonitord. Een overmaat of structureel tekort aan bepaalde woningtypen bij gerealiseerde projecten kan in latere fasen leiden tot een bijstelling van de randvoorwaarden bij nieuwe projecten. Het geheel aan projecten moet leiden tot een gevarieerd woningaanbod.

3.2 Een gemengde, gevarieerde wijk (doelgroepen naar levensfase)

De ambitie is gericht op het ontwikkelen van een gevarieerde woonwijk met ruimte voor alle doelgroepen. Bij de onderstaande doelgroepen zien we de volgende aandachtspunten:

- Starters: Naast sociale huurwoningen voor starters met een laag inkomen zijn middeldure huurwoningen, sociale koopwoningen en mogelijk ook middeldure koopwoningen interessant voor starters.
- Senioren: Er is een groeiende behoefte aan geclusterde woningen en woonvormen tussen zelfstandig en verpleeghuis (het nieuwe type 'verzorgingshuis'): het gaat om zelfstandig wonen en toch ook als groep met elkaar. Dit kan een antwoord zijn op eenzaamheid, maar ook om een beetje voor elkaar te zorgen en indien nodig gezamenlijk zorg in te kopen. Met de aandacht voor woonproducten die aansluiten bij de behoeften van senioren, streven we tevens naar doorstroming op de woningmarkt. De woningen die zij achterlaten zijn vaak uitermate geschikt voor (jonge) gezinnen.
- Kwetsbare groepen: Er is een groeiende behoefte aan woningen en beschutte/beschermde woonvormen voor kwetsbare doelgroepen zoals mensen met een fysieke of verstandelijke beperking.
- Gemengd bouwen: Juist op Middelland is er ook volop ruimte voor gezinnen, meer vermogende doelgroepen en mensen met bijzondere woonwensen. Daarnaast zien we dat ook de hierboven genoemde doelgroepen het liefst wonen in een gemengde wijk. In Middelland wordt ingezet op gemengde buurten met een stedelijk karakter waarin de bovenstaande doelgroepen zich allen thuis voelen.

3.3 Woonzorgvoorzieningen

In 2021 wordt elke gemeente zelf verantwoordelijk voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Het gaat dan onder andere om tijdelijke opvangvoorzieningen voor mensen die in de problemen gekomen zijn, dakloos zijn of tijdelijk uit de eigen woon- en leefsituatie moeten om, met begeleiding/behandeling, hun leven weer op orde te krijgen. 'Tijdelijk' staat hier voor de tijdelijke opvang/bewoning van de inwoners. De noodzaak van voorzieningen als deze is sterk in beweging. Vooralsnog zijn er tekorten. Op lange termijn (over tien jaar) is niet duidelijk welke typen

voorzieningen er dan zullen zijn, en nodig zijn, en hoe de wet- en regelgeving dan is (wet- en regelgeving sociaal domein is afgelopen jaren sterk in beweging!).

Het rijksbeleid is erop gericht dat meer mensen vanuit een meer beschermde wooninstelling weer in een zelfstandige woning, met ambulante begeleiding, gaan wonen. Hiervoor zijn woningen nodig. Met ontwikkelende partijen kunnen afspraken gemaakt worden om jaarlijks een aantal sociale huurwoningen/studio's beschikbaar te stellen voor uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Deze woningen kunnen via directe bemiddeling toegewezen worden.

Er is behoefte aan vormen van geclusterd wonen waarbij een groep gelijkgestemden (bijvoorbeeld ouderen of mensen met een licht verstandelijke beperking) met elkaar in één complex wonen, soms met een gemeenschappelijke woonkamer. Het kunnen zelfstandige of niet-zelfstandige wooneenheden zijn.

Tot slot is er behoefte aan woonvormen, zoals een kamertrainingscentrum of maatschappelijke opvang, waar men tijdelijk en met begeleiding kan wonen.

3.4 Spreiding over de wijk/deelgebieden

In de Ontwikkelingsvisie Middelland zijn deelgebieden onderscheiden op grond van ruimtelijke kenmerken en mogelijkheden. In principe zijn alle woningtypen en doelgroepen gespreid over Middelland mogelijk. De ruimtelijke kaders zijn wel van invloed op het woningprogramma dat gerealiseerd kan worden en daar waar mogelijk wordt aangehaakt bij de aanwezige voorzieningen. Zo worden de woningbouwplannen in de buurt van het ziekenhuisterrein afgestemd op de diensten die het ziekenhuis in deze woningen kan leveren. Zoals woningen geschikt voor mensen met een zorgvraag en beschermd/ beschut wonen

3.5 De pioniers van Middelland

In een transformatiewijk als deze is de termijn waarop woningen gerealiseerd worden niet van tevoren te voorspellen. Van de eerste mensen die er gaan wonen, wordt extra flexibiliteit gevraagd: niet alles is al 'af'. Je gaat wonen in een gebied met kantoren en bedrijven zonder te weten hoe dit zich gaat ontwikkelen. De karakteristiek van Middelland en de geleidelijke transformatie vraagt om pioniers, biedt kansen maar er zijn ook aandachtspunten.

Samen ontwikkelen, bouwen en wonen

Het gevoel van 'woongebied' wordt versterkt als je de andere inwoners kent. Dit kan al starten bij de planontwikkeling. Ontwikkelende partijen wordt geadviseerd om in een vroegtijdig stadium al de potentiële kopers of huurders bij de plannen te betrekken.

Een verregaande vorm van betrokkenheid wordt bereikt als een groep bewoners gezamenlijk het initiatief nemen om als groep in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap woningen in koop (CPO) of huur (CPOH²) te ontwikkelen. Je gaat niet in je eentje op een bedrijventerrein wonen maar als groep, met mensen die je tijdens de ontwikkelperiode leert kennen.

Tijdelijk wonen

Wanneer dat past binnen de kwaliteitsambities voor Middelland wordt er ruimte gegeven aan tijdelijke woningen en woonvormen, zeker als er ook dringend behoefte aan is. Voordeel is dat er snel iets gerealiseerd kan worden, ook met snellere planologische procedures, en er dus snel gewoond kan worden. Leegstaande gebouwen kunnen benut worden.

3.6 Overige aandachtspunten

Voldoende omvang

De eerste ontwikkelingen moeten voldoende omvang hebben om als op zichzelf staand complex ervaren te worden als 'woongebied'. Ontwikkelingen die aansluiten op bestaand woongebied hebben meer kans van slagen.

Uitstraling

De eerste ontwikkelingen die groot genoeg zijn om ook zichtbaar te zijn, worden beeldbepalend. Bij transformatie van een bestaand gebouw zal zichtbaar moeten zijn dat het pand transformeert van

¹ In de bijlage zijn de diverse huur- en kooprijsgrenzen (prijspeil 2019) terug te vinden.

² Zie woonvisie 'Woerden Woont', hoofdstuk 5.2)

(lelijk) kantoorpand naar schitterend woongebouw. Sloop/nieuwbouw is sneller herkenbaar dan transformatie.

4. Proces van sturing en monitoring

Omdat programma, planning en fasering niet bekend zijn én er ruimte gegeven wordt aan nieuwe ideeën, wordt het des te belangrijker om het proces vast te leggen. Het gaat om duidelijkheid vooraf voor ontwikkelende partijen en procesafspraken om gezamenlijk te komen tot een optimaal programma, afgestemd op de ruimtelijke en financiële mogelijkheden.

4.1 Randvoorwaarden bij de start

Elke initiatiefnemer krijgt deze woonvisie Middelland als ook de woonvisie 'Woerden Woont' 2019-2024.

Bij elk nieuw initiatief worden de volgende randvoorwaarden besproken:

- Gedifferentieerd woonmilieu: zowel het project zelf als in relatie tot het deelgebied.
- Welke bijdrage levert het project aan de eis van 20% sociale huur in het deelgebied.
- Aandeel van 15% middeldure huur en/of goedkope koopwoningen, ook in relatie tot reeds aanwezig aanbod in het deelgebied.
- Differentiatie en variëteit van het woningaanbod binnen de ontwikkellocatie als ook in relatie tot de directe omgeving en het deelgebied.
- Beschrijving doelgroepen. Het gaat daarbij om een inschatting voor wie de woningen geschikt en interessant zijn.
- overige (kwetsbare) doelgroepen en voorzieningen: beschutte en beschermde woonvormen, tijdelijke opvangvoorzieningen.

Tevens wordt besproken op welke wijze toekomstige inwoners bij de planontwikkeling betrokken worden.

4.2 Toets haalbaarheidsonderzoek

Toets haalbaarheidsverzoek

Een haalbaarheidsonderzoek wordt om te beginnen getoetst aan de hiervoor vermelde randvoorwaarden. Daarbij wordt een initiatief vanuit het oogpunt van wonen kansrijker als aansluiting gevonden wordt met de doelstellingen uit de woonvisie, het programma inspeelt op tekorten (sociaal, middelduur) en de actuele vraag (door de initiatiefnemer te onderbouwen) en het project een positieve bijdrage levert aan een gedifferentieerd woonmilieu en een goede mix aan woningen.

Voor de beoordeling van initiatieven in Middelland zijn twaalf gebiedsdoelen gedefinieerd, zie hiervoor het ontwikkelingskader. Een van de gebiedsdoelen van Middelland is een doelgroepenmix: 'ontwikkelingen dragen bij aan een gemengd stedelijk gebied, aantrekkelijk voor een mix aan bewoners'.

Planontwikkeling

Bij elke fase van de ontwikkeling van een project (van haalbaarheidsonderzoek tot definitief ontwerp) wordt het woningbouwprogramma gemonitord.

Monitoring haalbaarheidsverzoek in relatie tot totale programma (gerealiseerd en gepland)

De gemeente houdt de samenhang tussen projecten, het eindbeeld van het totale gebied en de relatie met (het aanbod in) Woerden in geheel in de gaten. Woerden heeft hiervoor de strategische woningbouwplanning. Bij de strategische woningbouwplanning wordt gestuurd op wat er voor wie, wanneer en waar gebouwd wordt. Binnen deze strategische woningbouwplanning zijn de projecten geordend naar kernen en wijken (bij Woerden stad). De projecten van Middelland worden in de strategische woningbouwplanning opgenomen als aparte wijk van Woerden stad.

In de fase van het haalbaarheidsverzoek wordt een initiatief beoordeeld en – bij een positief advies – opgenomen in de strategische woningbouwplanning. Dan wordt het programma van alle dan bekende

projecten in samenhang bekeken: is er nog sprake van een gevarieerd programma. Dreigt er teveel van hetzelfde te worden gebouwd enz..

Bij Middelland wordt in eerst instantie vooral gekeken naar een beperkt aantal randvoorwaarden en wordt ook (nog) niet gestuurd op een gefaseerde oplevering. Mocht na een aantal jaar blijken, dat er extra sturing op programma, fasering of situering nodig is, dan worden de randvoorwaarden hierop aangepast. Extra sturing kan nodig zijn als er teveel van hetzelfde dreigt te komen en er een wijk, of deel van een wijk, lijkt te ontstaan die te eenzijdig opgebouwd is.

4.3 Monitoring

Omdat de wereld sterk in beweging is, is een continue monitoring en bijstelling noodzakelijk van het woonbeleid en het woningbouwprogramma. Daarbij kan ingespeeld worden op veranderingen in wet- en regelgeving, financiële mogelijkheden en de actuele marktcapaciteit. Er is dan ook altijd een korte termijn en een langere termijn. De strategische woningbouwplanning wordt jaarlijks gemonitord en waar nodig bijgesteld. Kaders voor de monitor zijn verwoord in de woonvisie: doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen, planning en fasering, levensloopgeschiktheid en energieduurzaamheid. Onderdelen van het monitoren zijn in ieder geval:

- monitoren van wijzigingen in trends en ontwikkelingen en de mogelijke invloed op programma, planning en fasering.
- monitoren van de daadwerkelijke woningbouwproductie in relatie tot prognoses en geplande aantallen.
- monitoren van de gerealiseerde woningen in relatie tot de doelstellingen uit de woonvisie en het toetsingskader.
- monitoren van de effecten op migratie en doorstroming na oplevering van woningen.

5. Begrippenkader

Prijscategorieën huur

Huur (prijspeil januari 2019)		
< kwaliteitskortinggrens	Sociaal, laag	Tot € 424,44
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Sociaal, middel	Tussen € 424,44 en € 651,03
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Sociaal, hoog	Tussen € 651,03 en € 720,42
> liberalisatiegrens	Midden duur (vrije sector)	Tussen € 720,42 en € 966
> liberalisatiegrens	Duur (vrije sector)	€ 966 en duurder

Prijscategorieën koop

Koop (Grondprijsbrief 2018)	
Sociaal, nieuwbouw	Tot € 225.000
Betaalbaar	Tussen € 225.000 en € 300.000
Middelduur	Tussen € 300.000 en € 350.000
Duur	Vanaf € 350.000

Inkomensgroepen

Inkomensgroep	Inkomensniveau
Laag	Huishoudens met een verzamelinkomen (= belastbaar inkomen) tot € 36.165 (exclusief inkomens van inwonende kinderen)
Midden ('laag midden' en 'midden')	Huishoudens met een verzamelinkomen van € 36.165 tot € 46.423 waarbij soms een onderscheid gemaakt wordt tussen lage middeninkomens (tot € 39.874) en middeninkomens (€ 389.874 - € 46.423)
Hoog ('hoog midden' en 'hoog')	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 46.423 (hoge middeninkomens) en vanaf € 62.000 (hoge inkomens)