



datum	3 december 2024
portefeuillehouder	Arjan Noorthoek
contactpersoon	Rein Kroon
fractie(s)	Progressief Woerden
onderwerp	Woonprogramma (Z/24/071758)

Vraag 1.

Pagina 6: De fysieke leefomgeving wordt meegenomen bij ontwikkeling van nieuwe (zorg)woningen. De klimaatadaptatie vraagt maatregelen m.b.t. de fysieke leefomgeving.

1. Welke mogelijkheden zijn er in dit programma om bij de realisatie van nieuwe woningen een beperking op te leggen dat er bijvoorbeeld maximaal 40% van het terrein verhard mag zijn (bijvoorbeeld maar 40% van de eigen grond rondom de woning)? Als dit niet binnen dit programma past, waar dan wel?

Antwoord

Op dit moment zijn er nog geen regels voor private gronden. De regels uit het beleidsplan 'Gemeentelijk Water en Klimaatbestendig 2023-2027' beperken zich tot het openbaar gebied. Wel zijn er regels die ontwikkelaars verplichten om regenwater op eigen terrein te verwerken bij nieuwbouw. Deze regels staan in de Verordening afvalwater, hemelwater, grondwater en spoelwater gemeente Woerden 2022. Nieuw verhard oppervlak valt onder deze verordening en daarmee fungeert de verordening als middel om verharding te ontmoedigen bij nieuwbouwwontwikkelingen. Eventuele nieuwe regels over het beperken van verharding bij nieuwbouwwontwikkelingen kunnen worden meegenomen in de verordening fysieke leefomgeving, die op termijn zal moeten worden opgenomen in het Omgevingsplan.

Vraag 2.

Pagina 17: Er vindt onderzoek naar splitsen, woningdelen, optoppen en woningen op erf.

1. Wat is de planning voor deze onderzoeken?
2. Wie stelt de regels hierover vast? College of Raad?
3. Hoe wordt omgegaan met de mogelijke gevolgen voor de parkeernormen?

Antwoord

De planning om te starten met de nota 'woonvormen' ligt in 2025. Deze moet nog bevestigd worden bij een specifieke afdeling/ persoon. De nota woonvormen wordt stapsgewijs opgebouwd. We starten met de meest kansrijke maatregelen. Het uitwerken van beleid is een bevoegdheid van het College. Waarbij de gemeenteraad wordt betrokken. Het vaststellen van regels in het omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De parkeernormen zijn onderdeel van de toetsing van de omgevingsvergunning. Deze regels zijn ook een onderdeel van het omgevingsplan en worden getoetst op vastgestelde kaders van de gemeenteraad.



Vraag 3.

Pagina 17: Er wordt ingezet op de transformatie van legen winkelpanden naar woningen waar passend en wenselijk.

1. Wat is passend en wenselijk?
2. Is er verschil in beleid tussen Woerden en de kernen?

Antwoord

1. Passend betekent dat het voldoet aan de gestelde criteria om de locatie eventueel te transformeren. Dat wil niet automatisch zeggen dat de locatie wenselijk is om te transformeren. Vandaar dat het zowel passend als wenselijk moet zijn.

2. De stad Woerden heeft grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. We streven naar een gedifferentieerde woningvoorraad die toekomstbestendig is in de binnenstad. Woningen kennen per initiatief een minimaal gemiddelde gebruiksoppervlakte van 50m² en zijn nooit kleiner dan 45m². Naast gebruiksoppervlakte zijn collectiviteit, flexibiliteit en gebruikskwaliteit onderwerp van gesprek bij een initiatief. Het toevoegen van meer (kleine) woningen in bestaande gebouwen is gewenst in bepaalde delen van de binnenstad. Zoals: Noordelijk deel van de Havenstraat: wonen, deel Kerkstraat-Hogewoerd: wonen en zakelijke dienstverlening, zuidelijk deel Kerkstraat: wonen en Nieuwstraat: wonen. Bovenstaande geldt alleen voor de binnenstad van Woerden. Voor de overige kernen is er op dit moment geen beleid op het gebied van transformatie van winkel naar wonen.

Vraag 4.

Pagina 27: hier wordt beschreven wat er vanuit de gemeentezijde een versnelling in de bouw kunnen zorgen. Veel (lange) vertragingen worden veroorzaakt door zienswijzen en procedures bij de RvS. Welke mogelijkheden zijn er om hier invloed op uit te kunnen oefenen?

Antwoord

Het belangrijkste onderdeel waarop invloed op uitgeoefend kan worden is de communicatie met de omgeving vanuit de initiatiefnemer. Door goede communicatie verklein je de kans op een eventuele rechtsgang.

Als gemeente hebben we geen invloed op de duur van rechtelijke procedures. In de nieuwe wet 'versterking regie op de volkshuisvesting' wordt het belang van kortere en snellere procedures benadrukt.

Hierbij gaat het om het versnellen van vergunningsprocedures, door middel van vereenvoudigen en inkorten van de processen. Daarnaast wordt onderzocht of kortere bezwaar- en beroepsprocedures mogelijk zijn en of het een goede optie is om eventueel tijdelijk uitbreiden van de maatregelen zoals de Crisis- en herstelwet. Dit alles volgen we als gemeente nauwgezet.

Vraag 5.

Pagina 33: De ambitie tot 2030 is minimaal 300 woningen per jaar realiseren. Is in de afgelopen 5 jaar de ambitie voor de nieuwbouw behaald? Zo nee, wat was het verschil (in aantal) tussen de ambitie en de daadwerkelijke realisatie? Welke oorzaken lagen hieraan ten grondslag?

Antwoord

De volgende nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd de afgelopen jaren: 2019 - 220/ 2020 – 282/ 2021 – 85/ 2022 -261/ 2023 – 302 (Bron: jaarbrief wonen). Oorzaken van het niet realiseren van de beoogde ambitie is divers. Hierbij gaat het soms om bouwbedrijven die vanuit de bedrijfsvoering vertraging hebben of er zijn bezwaren vanuit de omgeving of er moeten nog rapporten worden aangeleverd bij de vergunningsaanvraag.



Vraag 6.

Vanaf pagina 47: de indicatieve beoogde verdeling in de nieuwbouwprogrammering in Woerden en de kernen. Deze aantallen zijn niet uitsluitend met inbreiding te realiseren. Wat is de planning voor de zoektocht naar nieuwe locaties (graag zo mogelijk per kern)?

Antwoord

Voor de kern Woerden is er geen uitbreidingslocatie noodzakelijk om de beoogde aantallen te halen.

Voor de kern Zegveld zijn er nog beschikbare locaties binnen de rode contouren te bebouwen. Daarnaast zal in samenspraak met de provincie gekeken moeten worden naar mogelijke uitbreidingslocaties.

Voor de kern Kamerik zijn uitbreidingslocaties aanwezig. Kamerik – Noord Oost 3 is toegewezen door de provincie Utrecht voor uitbreiding van 50 permanente woningen en 50 flexwoningen. Hierdoor kan een deel van de opgave worden ingevuld. Overige locaties zijn een gezamenlijk zoekproces wat zich in eerste instantie zal richten op locaties binnen de rode contouren, daarna eventueel locaties buiten de rode contouren.

Voor de kern Harmelen zijn ontwikkellocaties beschikbaar zoals 'De Hof van Harmelen', Haanwijk, Raadhuislaan.

Concept uitvoeringsagenda

Vraag 7.

Pagina 6: Hier wordt gesproken over kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing als onderdeel van de transitie van het landelijk gebied. Zijn er al gesprekken met de provincie/ binnen U-10 over verruiming van de mogelijkheden om vrijkomende agrarische gebouwen een woonbestemming te geven?

In 2020 hebben het CDA en Progressief Woerden het manifest 'Woningnood verminderen vraagt om creatieve aanpak' aan het college aangeboden (zie verderop). Destijds bleek dat de provincie alleen langs de randen van de kernen mogelijkheden zag om vrijkomende agrarische bebouwing een woonbestemming te geven.

Antwoord

De provincie heeft haar VAB-aanpak geactualiseerd. De nieuwe aanpak "Erven met Perspectief" voor de periode 2024-2026 biedt meer ruimte voor erftransities bij vrijkomende en vrijgekomen agrarische bebouwing ook naar wonen. Het (primaire) doel daarbij van de provinciale bijdrage aan de aanpak van VAB is om stoppende boeren meer perspectief te bieden, erftransities te versnellen en vereenvoudigen en daarmee bij te dragen aan het voorkomen van ongewenst gebruik en stimuleren van toekomstbestendige erven. De gemeente is ambtelijk in gesprek, ook met de U10 over Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)-beleid. Met betrekking tot de mogelijkheden voor wonen: de nadruk blijft liggen op het slopen van vrijkomende agrarische bebouwing. Dus geen realisatie van woningen in vrijkomende agrarische bebouwing maar sloop waarna conform Ruimte voor Ruimte een woning gerealiseerd kan worden. De provincie stuurt daarbij op m³ en niet op m². Dus bijv. in plaats van een woning van 600m³, het stimuleren van de realisatie van twee woningen van 300m³.

Vraag 8.

Pagina 6: Woonwensen en ondersteuningsbehoefte (van ouderen) worden opgehaald.

1. Wat is de definitie van ouderen?

Antwoord

Op blz.53 & 54 van het woonprogramma 2024-2029 'Woerden woont goed!' staan de volgende definities:

- Aandachtsgroepen ouderen: Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.
- Senioren: Leeftijdscategorie van mensen die tot de oudere generatie behoren, vaak bedoeld worden personen vanaf de AOW-leeftijd.



Vraag 9.

1. Hoe worden deze bereikt?

Antwoord

Dit gebeurt via de zorg- en welzijnpartners die hun cliënten etc. met regelmaat spreken.

Daarnaast gebeurt dit via bijeenkomsten van Woerdenwijzer, wijkregisseurs en overige partners.

Vraag 10.

Pagina 13: Experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen krijgen ruimte.

1. Wat zijn voorbeelden hiervan?

Antwoord

In de uitvoeringsagenda, onderdeel 2.6, staat expliciet 'Beleid opstellen'. Dit betreft een actie die in 2025 opgepakt gaat worden met als doel het opstellen van beleid en kaders waaraan experimentele, flexibele, innovatieve woonvormen en andere particuliere (collectieve) initiatieven getoetst gaan worden.

Het doel hiervan is om indieningsprocedure te stroomlijnen, en zal dit op een gegeven moment minder capaciteit kosten. Initiatiefnemers krijgen hierdoor aan de voorkant van een project duidelijke kaders mee. Daarmee zorgen initiatiefnemers zelf dat het plan zodanig wordt uitgewerkt dat het rijp is om het te bespreken op de intake- en omgevingstafel van de gemeente. Hierdoor komt er uiteindelijk een protocol 'stappenplan en vaste doorlooptijden'. Met het protocol leggen we de verantwoordelijkheid voor de voortgang bij de initiatiefnemers zelf en bieden we meer duidelijkheid over het te doorlopen proces.

Vraag 11.

1. Tot nu toe kregen initiatiefnemers voor bijvoorbeeld Tiny Houses nauwelijks voet aan de grond. Betekent ruimte in dit verband ook meer ondersteuning om plannen zover te ontwikkelen zodat de daadwerkelijke uitvoering mogelijk wordt?

Antwoord

De bedoeling is dat met het opstellen van de 'nota Woonvormen' er meer duidelijkheid komt voor initiatiefnemers waar het project aan moet voldoen. Hierdoor ontstaat er duidelijkheid aan de voorkant van het project, waar deze projecten aan moet voldoen en ontstaat er meer snelheid in het beoordelingsproces. De nota woonvormen wordt de komende jaren stapsgewijs opgebouwd.

Vraag 12.

1. Bestaat er een (provinciaal) "aanjaagteam" voor CPO's, experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen?

Antwoord

Nee. Wel volgen de provincie Utrecht nadrukkelijk op dit gebied. Zodra de kans zich voordoet schakelen we met de provincie.

Vraag 13.

1. Zo nee, zijn er mogelijkheden om hiervoor te pleiten zodat niet iedere gemeente hiervoor eigen plannen hoeft te maken? Tenslotte wil de provincie ook dat de afspraken uit de woondeal behaald worden.

Antwoord

De woondeal ziet toe op het maken van snelheid van het realiseren van nieuwe woningen. Daar wordt ingezet op de 'massa' locatie. Er is beperkte capaciteit en we zien de wens van inwoners om afwijkende woonvormen te benutten. Vanuit dit oogpunt willen we duidelijkheid creëren aan de voorkant middels de beoogde nota 'woonvormen'.



Vraag 14.

Pagina 14: Er wordt ingezet op geclusterde woonvormen in iedere kern.

1. Wachten we op initiatiefnemers zoals bijvoorbeeld Knarrenhof of worden initiatiefnemers uitgenodigd om met de gemeente mee te denken/werken aan de daadwerkelijke realisatie?

Antwoord

Ja, gemeente wacht op dat initiatieven worden ingediend. Wel wordt er met initiatiefnemers kort afgestemd om hen richting te geven. Alle initiatieven moeten als principeverzoek worden ingediend waarna deze getoetst worden op de intaketafel op de wenselijkheid. Initiatieven die als wenselijk zijn beoordeeld en waarvan initiatiefnemer aangegeven heeft bereid te zijn voor het kostenverhaal dan worden aangemeld voor de portfoliotafel. Op deze tafel wordt dan een afweging gemaakt van het initiatief ten opzichte van andere initiatieven die voorliggen bij de gemeente. Hierbij vindt dan ook een afweging plaats op basis van de beschikbare ambtelijke capaciteit.