



Gemeente  
Woudenberg

# Memo

---

**Betreft** : Sociale woningbouw in de plannen Het Groene Woud en Nijverheidsweg  
**Van** : Henk Voulon  
**Datum** : 12 januari 2018

---

Met de ontwikkeling van Het Groene Woud is beoogd in de noordoost hoek van Woudenberg een gedifferentieerde woonwijk te realiseren. Een wijk voor de doelgroepen jong en oud, meer en minder vermogend en kiezend voor koop of huur. Binnen dit palet aan soorten woningen is manifest ingezet op het meenemen van een substantieel deel sociale huur- en koopwoningen. Haaks op het beleid van andere gemeenten heeft Woudenberg ervoor gekozen direct in de eerste fasen een fors deel in deze categorie op te nemen en de financiële impact hiervan op de grondexploitatie te accepteren. In deze eerste twee fasen (periode 2009 – 2012) was bijna één op de twee van de gerealiseerde woningen een sociale huur- of koopwoning (46%). Nu alle plandelen zijn verkocht en het woningbouwprogramma definitief is uitgekristalliseerd, kan de eindbalans worden opgemaakt. Deze komt uit op een totaal aantal sociale woningen van 114 (= 26%).

Door de aanwezigheid van Autoschade Schreuder en Bouwbedrijf Van Lambalgen aan de Nijverheidsweg was het tot voor kort niet mogelijk Het Groene Woud geheel af te ronden. In het plandeel dat ligt binnen de hindercirkels van deze twee bedrijven mogen immers geen woningen worden gebouwd. Na jarenlange gesprekken met de bedrijven door de gemeente en projectontwikkelaars is recent duidelijk geworden dat de bedrijven hun bedrijfsactiviteiten op de Nijverheidsweg willen staken en hun locaties willen (laten) herontwikkelen naar woningbouw. Een en ander zoals door de gemeente ook beoogd in de Structuurvisie Woudenberg 2030.

Vanwege de expliciete kansen voor ruimtelijke en programmatische optimalisaties is besloten de her te ontwikkelen locaties van Schreuder en Van Lambalgen en het aangrenzende restdeel van Het Groene Woud (fase 4E) als één locatie te beschouwen en te verkennen op welke manier voor dit gebied een gedragen en vooral ook (financieel) haalbare ontwikkeling van de grond zou kunnen komen. Dit met inachtneming van actueel beleid rond het opnemen van sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen (oplegger 2016+ op Woonvisie 2013+) en de opdracht van de gemeenteraad om te verkennen of in deze hoek van Woudenberg nog eens 20 extra sociale huurwoningen zouden kunnen worden ingepast.

Per juli 2017 heeft het College van B&W haar fiat gegeven aan het Plan van Aanpak voor de herontwikkeling van de Nijverheidsweg en omgeving. In dit Plan van Aanpak is onderstaand doel van de herontwikkeling opgenomen.

### Doel project herontwikkeling Nijverheidsweg en omgeving

Haalbare en gedragen transformatie van een gedeelte van de Nijverheidsweg en directe omgeving naar woningbouw met borging van een consistente en toekomstbestendige ruimtelijke opzet, een financieel sluitende ontwikkeling, een programmatische invulling die recht doet aan vigerend beleid, juridisch passende samenwerkingen en een onherroepelijk planologische kader / bestemmingsplan.

Dit doel weerspiegelt de opgave om een balans te vinden tussen de invulling van de thema's ruimte, programma, geld, samenwerking en planologische (on)mogelijkheden. Met betrekking tot het thema "programma" zijn bij de uitwerkingen in de tweede helft van 2017 ten aanzien van de sociale opgave de grenzen van het haalbare opgezocht teneinde maximaal het vigerend beleid en de opgave van de raad te kunnen inlossen. Hierbij zijn in acht genomen (en overeind gebleven) de toekomstbestendigheid van het plan, de ruimtelijke opgaven rond parkeren en speelvoorzieningen, de wensen van derden met grondposities langs de randen van het plangebied en een sluitend financieel plaatje (grondexploitatie). Het geplande programma voor het project "Herontwikkeling Nijverheidsweg en omgeving" is opgenomen in onderstaande tabel.

### Gepland woningbouwprogramma ontwikkeling Nijverheidsweg en omgeving

Tweekappers	Vrije sector koop	12 stuks
Hoekwoningen	Vrije sector koop	18 stuks
Rijwoningen	Vrije sector koop	24 stuks
Sociale huur	Grondgebonden / twee lagen met kap / kleine tuin	11 stuks
Sociale huur	Grondgebonden / nulrede woning	4 stuks
Sociale huur	Appartementen	7 stuks
<b>Totaalprogramma</b>		<b>76 stuks</b>

Zoals hiervoor al aangegeven, is het aantal sociale huurwoningen (22 stuks) in balans met de gemaakte keuzen op andere thema's en wordt vergaand de opgave voor sociale woningbouw ingelost (beleid en extra). Verder ophogen van het aantal sociale woningen leidt tot onevenwichtigheid en een minder toekomstbestendig plan. In onderstaande tabel staan de kengetallen van de woningbouwprogramma's van Het Groene Woud en de Nijverheidsweg. Ter samenvatting blijkt hieruit het navolgende met betrekking tot het sociale deel:

- Het Groene Woud zonder fase 4E 114 woningen = 26%
- Additioneel deel Nijverheidsweg 22 woningen = 52%
- De combinatie Nijverheidsweg / fase 4E 22 woningen = 29%
- Geheel van Het Groene Woud + Nijverheidsweg (\*) 136 woningen = 26%

(\*) HGW + Nijverheidsweg = 514 woningen > 20% sociaal = 103 woningen + 33 extra = 136

## Memo

Sociale woningbouw in de plannen Het Groene Woud en Nijverheidsweg

Het Groene Woud		HGW excl. fase 4E	%	HGW fase 4E	%		
Vrijstaand (geschakeld)	Koop	45					
Tweekapper	Koop	70		8			
Rij/hoek	Huur	16					
Rij/hoek	Koop	169		26			
Appartementen	Koop	24					
Subtotaal VS		324	74	34	100		
Rij/hoek - Sociaal	Huur	27					
Rij/hoek - Sociaal	Koop	51					
Appartementen - Sociaal	Huur	36					
Subtotaal Sociaal		114	26	0	0		
Totaal		438	100	34	100		



Nijverheidsweg		NHW excl. fase 4E	%	HGW fase 4E	%	NHW totaal	%
Tweekapper	Koop	4		8		12	
Rij/hoek	Koop	16		26		42	
Subtotaal VS		20	48	34	100	54	71
Rij/hoek - Sociaal	Huur	15				15	
Appartementen - Sociaal	Huur	7				7	
Subtotaal Sociaal		22	52	0	0	22	29
Totaal		42	100	34	100	76	100

HGW + Nijverheidsweg		HGW excl. fase 4E	%	NHW totaal	%	HGW + NHW	
Vrijstaand (geschakeld)	Koop	45				45	
Tweekapper	Koop	70		12		82	
Rij/hoek	Huur	16				16	
Rij/hoek	Koop	169		42		211	
Appartementen	Koop	24				24	
Subtotaal VS		324	74	54	71	378	74
Rij/hoek - Sociaal	Huur	27		15		42	
Rij/hoek - Sociaal	Koop	51				51	
Appartementen - Sociaal	Huur	36		7		43	
Subtotaal Sociaal		114	26	22	29	136	26
Totaal		438	100	76	100	514	100