

Projectbrief Woudenberg noordoost
Versie 19 augustus 2025 (definitief)
Steller; [REDACTED] (Bureau Visser)

Aanleiding

Omnia Wonen (vanaf nu; Omnia) en Gemeente Woudenberg (vanaf nu; de gemeente) werken vanuit een duurzame samenwerkingsrelatie aan huisvestingsvraagstukken in Woudenberg. Dit heeft betrekking op zowel bestaand vastgoed als nieuwbouw en kent kwalitatieve en kwantitatieve aspecten. Jaarlijks maken partijen onderling prestatieafspraken. De afgelopen periode hebben Omnia en de gemeente in vertrouwelijke setting een mogelijke aanpak van bestaande woningen van Omnia in Woudenberg noordoost (vanaf nu; het projectgebied) verkend.

Het projectgebied betreft 116 huurwoningen, vier garageboxen en een bedrijfspand van Omnia in Woudenberg noordoost. Het gaat om vastgoed in/aan de Beatrixstraat/Irenestraat/Ekris (1), Laan van Blotenburg/Kouweland (2) en Nijverheidsweg (3). Het vastgoed is deels verouderd, beperkt duurzaam en de huurderstevredenheid is in het algemeen laag. Grootschalige renovatie is voorstelbaar, maar sloop-nieuwbouw is dat eveneens. Een herontwikkeling zou kunnen voorzien in een ruimtelijke en functionele impuls voor het projectgebied, een duurzame investering in de vastgoedportefeuille van Omnia, een vliegwiel kunnen vormen voor de (gewenste) doorstroming in het woningbezit van Omnia door het op gang brengen van een verhuiscarrousel en onderdeel vormen van een integrale gebiedsontwikkeling die door Omnia en de gemeente wordt opgepakt. Deze constatering hebben aanleiding gevormd een nader gesprek tussen Omnia en de gemeente te voeren en te bezien op welke wijze de opgave zou kunnen worden vervolgd.

Voorliggend document gaat in het op het vertrekpunt van de opgave vanuit een gezamenlijk perspectief. Wat vormt de aanleiding de opgave gezamenlijk op te pakken? Welke ambities gelden daarbij? Wat zijn uitgangspunten en aandachtspunten? En wat is het perspectief op het vervolg?

Vertrekpunt

Als woningcorporatie met bezit in de gemeente en regio denkt Omnia strategisch na over de omgang met haar vastgoed. In Woudenberg vergt het bestaande vastgoed in de omgeving van de Beatrixstraat daarbij bijzondere aandacht. Ook haar bezit aan de Laan van Blotenburg/Kouweland en aan de Nijverheidsweg wordt daarbij betrokken. Omnia staat voor de keuze renoveren of sloop-nieuwbouw en heeft de afgelopen tijd eerste onderzoek gedaan naar welke keuze het meest voor de hand liggend is. Het betreft technisch onderzoek naar de staat van de woningen en een woonwensenonderzoek onder huurders. Hoewel Omnia het principe 'renoveren, tenzij' hanteert, is niet investeren geen optie en lijkt sloop-nieuwbouw meer realistisch dan renoveren. Afstemming hierover met de huidige bewoners is noodzakelijk, maar heeft - gezien de premature fase waarin dit project zich bevindt - nog niet plaatsgevonden.

Renoveren vergt per woning een forse investering, de plattegrond verbetert er niet door, de kans op oververhitting van verduurzaamde woningen is realistisch en de vraag is of renoveren leidt tot een ruimtelijke en functionele impuls voor de wijk.

Als uit het vervolg van het planproces inderdaad blijkt dat sloop-nieuwbouw aan de orde is, zal door Omnia sterk rekening worden gehouden met de toenemende vraag naar diverse woningtypen in Woudenberg, variërend van appartementen tot eengezinswoningen. Nieuwbouw biedt Omnia een kans om duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren die inspelen op de behoeften van (huidige en toekomstige) huurders. Dit is van belang gezien de verwachte groei van het aantal huishoudens in de gemeente Woudenberg de komende jaren, waarbij vooral jongere leeftijdsgroepen en ouderen in aantallen toenemen.

De huidige woningvoorraad van Omnia Wonen bestaat voor meer dan de helft uit grotere eengezinswoningen, terwijl er een groeiende vraag bestaat naar kleinere woningen voor starters en senioren. Dit vraagt om de ontwikkeling van levensloopbestendige en, indien mogelijk, zorggeschikte woningen.

De gemeente heeft de Beatrixstraat e.o. aangewezen als focuswijk in het kader van de warmtetransitie. Mede vanwege het verouderd woningbestand en het gegeven dat Omnia veel bezit heeft, is het projectgebied bij uitstek geschikt om 'van het gas af te gaan'. De locatie nabij het centrum leent zich voor een herontwikkeling en een gemixt programma uitgaande van een verdichting (meer woningen op een zelfde oppervlakte als nu het geval is, bijvoorbeeld door gestapeld te bouwen) ten opzichte van de huidige ruimtelijke opzet. Binnen de scope van een herontwikkelingsproject kan ook de nieuwbouw van de Julianaschool betrokken worden, inclusief het naast de school gelegen (momenteel weinig functioneel) groen/park(je).

Projectgebied

Het projectgebied dat gehanteerd wordt, bestaat uit drie deelgebieden. Ondanks deze deelgebieden met hun eigen kenmerken wordt het project wel in samenhang en daarmee integraal benaderd. Zo kan aanpak van deelgebied 1 effect hebben op deelgebied 2 en/of 3 en andersom. Ruimtelijk, maar ook programmatisch, financieel en qua proces en planning.

Deelgebied 1 heeft betrekking op de 54 woningen van Omnia in de Beatrixstraat, Irenestraat en Ekris. Direct grenzend aan deelgebied 1, aan de noordkant van de Prinses Irenestraat, ligt de Julianaschool. De gemeente heeft aangegeven dat deze school en de nabijgelegen openbare ruimte kan worden betrokken in de studie naar een herontwikkeling, mede vanwege een huisvestingsvraagstuk van de school.

Plangebied 1: Beatrixstraat e.o. -



Deelgebied 2 is het gebied Laan van Blotenburg/Kouweland ged. en ligt oostelijk van deelgebied 1. Omnia heeft 48 huurwoningen in dit gebied in haar bezit. De stedenbouwkundige opzet van het gebied geeft vooralsnog geen aanleiding voor een ingrijpende aanpassing, echter zijn er vanuit het perspectief van infrastructuur of openbare ruimte ook geen belemmeringen voor een vernieuwing. Mocht sloop/nieuwbouw aan de orde zijn, dan kan een verkenning plaatsvinden naar een nieuwe invulling.

Deelgebied 3 betreft de acht woningen van Omnia aan de Nijverheidsweg 1 tot en met 13. De ruimte op het perceel en de omliggende openbare ruimte bieden in basis kansen voor herontwikkeling.

Plangebied 2: Laan van Blotenburg/ Kouweland (groen gearceerd)



Plangebied 3: Nijverheidsweg



Ambitie

Als eigenaar en initiatiefnemer heeft Omnia verkend met welke ambitie zij het project wenst aan te pakken. Hierbij stelt Omnia een gefaseerde aanpak voor op basis van technische urgentie, ruimtelijke kansen, spreiding van middelen, de bij het project horende herhuisvestingsopgave en zorgvuldig vormgegeven communicatie en participatie.



Ambitie voor deelgebied 1 is om de haalbaarheid van sloop-nieuwbouw verder te onderzoeken. Renovatie is voor dit deelgebied de terugvaloptie. Een snelle start is gewenst, mede gezien het herhuisvestingsvraagstuk. Sloop van 54 woningen kan gepaard gaan met de nieuwbouw van circa 130 woningen met inachtneming van gefaseerde bouw en daarmee doorstroombmogelijkheden voor bestaande bewoners. Sloop-nieuwbouw leidt tot de kans om (nieuwbouw op een andere plek voor de) de Julianaschool en haar directe omgeving te betrekken bij de opgave voor het projectgebied.

In deelgebied 2 is een herontwikkeling denkbaar, maar minder urgent dan in deelgebied 1. De ambitie is om te onderzoeken of sloop-nieuwbouw kansrijk is, waarbij net als bij deelgebied 1 renovatie als terugvaloptie wordt beschouwd. Sloop van de bestaande 48 woningen kan gepaard gaan met de nieuwbouw van 100 woningen.

Ook in deelgebied 3 is herontwikkeling denkbaar. Daarmee geldt ook voor dit gebied de ambitie te onderzoeken of dit kansrijk is met als uitgangspunt de sloop van de bestaande acht woningen en het terugbouwen van 16 tot 20 woningen. Renovatie is echter ook in deelgebied 3 voorstelbaar.

Qua prioritering scoort deelgebied 1 hoger dan de deelgebieden 2 en 3. Een fasegewijze aanpak zou logischerwijs starten met deelgebied 1, waarbij het streven is eventuele nieuwbouw op te leveren in 2030. Deelgebieden 2 en 3 volgen daarna met een oplevering (nieuwbouw of renovatie) rond 2035.

Planvorming dient in de tweede helft van 2025 te worden opgepakt, met als vertrekpunt een vastgestelde projectbrief. In deelgebied 1 lijkt de gemeente gezien de impact op de openbare ruimte en de mogelijke nieuwbouw van de Julianaschool ook als mede-initiatiefnemer te kunnen optreden. Een gezamenlijk op te pakken herontwikkeling op basis van het principe 'gedeeld belang, gescheiden verantwoordelijkheden' ligt daarmee voor de hand.

Uitgangspunten

Ten behoeve van een gezamenlijke projectaanpak is het gewenst dat Omnia en de gemeente gezamenlijke uitgangspunten formuleren. Uitgangspunten die voor beide partijen richtinggevend werken ten behoeve van het bepalen of er perspectief is op een haalbaar project. En die in een volgende fase bijvoorbeeld kunnen landen in een (intentie)overeenkomst.

1. *Projectgrens.* Hanteer een logische projectgrens op basis van ruimtelijke en functionele aspecten die de samenwerking tussen Omnia en de gemeente op natuurlijke wijze versterkt.
2. *Wonen en onderwijshuisvesting.* De herontwikkeling in deelgebied 1 wordt verkend in samenhang met nieuwbouw voor de Julianaschool in dit deelgebied met passend schoolplein al dan niet in combinatie met kinderopvang of wonen boven de school.
3. *Verdichtingspotentieel.* Uitgangspunt bij eventuele sloop-nieuwbouw van woningen is een minimale mate van verdichting van 1 staat tot 2. Voor elke gesloopte woning worden minimaal twee nieuwbouwwoningen teruggebouwd, waarvan minimaal 1,3 betaalbare huurwoning en maximaal 0,7 in een nader te bepalen programma, wat ook gecompenseerd kan worden in de bestaande bouw (verkoop van sociale huurwoningen elders in de gemeente) zodat het saldo op 0 uitkomt. Rekenvoorbeeld: 100 sociale huurwoningen slopen leidt tot nieuwbouw van minimaal 130 sociale huurwoningen. Het programma van de overige 70 woningen is vooraf niet bepaald, maar wordt ingevuld met de ambitie te komen tot een 'sterke wijk'.
4. *Verkoop van huurwoningen.* Verkoop van 70 woningen (gespikkeld bezit) door Omnia elders in de gemeente is voor Omnia randvoorwaardelijk om het project financieel haalbaar te maken. Hiertoe maken de gemeente en Omnia vroegtijdig specifieke afspraken. Hierbij wordt rekenschap gegeven aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen, de haalbaarheid van het project en de portefeuillestrategie van Omnia.
5. *Specifieke projectafspraken.* Teneinde het project te kunnen realiseren dient een verhuisketen op gang te komen. Omnia en de gemeente maken specifieke afspraken inzake het toekennen van urgenties, de toestemming om eventuele 'sloopwoningen' tijdelijk te verhuren, het tijdelijk hebben van een 'tekort' aan sociale huurwoningen tijdens de uitvoering van het project, zogeheten doorstroomvoorrang en zekerheid over nieuwbouw van 70 woningen op nader te bepalen locaties in Woudenberg. Specifieke projectafspraken hebben ook betrekking op zaken als grondruil en daarbij te hanteren (voor beide partijen) financieel en fiscaal meest aantrekkelijke route. Grondruil vindt waar mogelijk om niet plaats.

6. *Variatie in programma.* Sloop-nieuwbouw biedt de kans om een mix van doelgroepen en woningtypen in het projectgebied te realiseren, zodat er een gevarieerde samenstelling ontstaat en spiegel dit programma expliciet aan de kaders van de gemeentelijke woonvisie. Bij afwijkingen expliciet formuleren waarom dit verklaarbaar en gewenst is.
 - a. Uitgangspunt sociale huur is minimaal 60% - 70% betaalbaar, oftewel tot de zogeheten 2e aftoppingsgrens.
 - b. Gespikkeld wonen en zorg met als uitgangspunt een 'samen redzame gemeenschap'.
7. *Verantwoordelijkheden.* Omnia bouwt geen koopwoningen of commerciële voorzieningen, maar kan dit aan een marktpartij overlaten als onderdeel van het project, waarmee bijgedragen wordt aan het realiseren van een gevarieerd woonmilieu. Ook eventuele nieuwbouw van de Julianaschool behoort niet tot primaire opgave van Omnia, maar indien de verdere uitwerking van het project hier aanleiding toe biedt is het denkbaar de bouwopgave van de school te betrekken in de opgave tot het realiseren van woningbouw (bijvoorbeeld indien de school onder appartementen van Omnia gerealiseerd wordt).
8. *Investeren.* De investering voor Omnia is marktconform en past in het duurzame bedrijfsmodel van Omnia Wonen, waarbij de investering bijdraagt aan voldoende positieve kasstromen.
9. *Duurzaamheid.* De herontwikkeling heeft een duurzaam karakter. Nieuwbouwwoningen worden gebouwd volgens de BENG-norm en zijn gasloos. Zo veel mogelijk circulair slopen en zo mogelijk ook bouwen is uitgangspunt.
10. *Openbare en buitenruimte.* Gewijzigde inrichting van de openbare en buitenruimte biedt kansen om verkeers- en groenstructuur te verbeteren, een betere ruimtelijke inpassing van de parkeeropgave en het voorkomen van hittestress.
11. *Parkeren.* Het oplossen van de parkeerbehoefte vindt in basis plaats op maaiveld en is gebaseerd op de gemeentelijke parkeernorm, waarbij verlaging van de norm op basis van een maatwerkbenadering aan de orde is indien dit te onderbouwen is vanuit de specifieke kenmerken van de opgave en Omnia en de gemeente elkaar daarin vinden.
12. *Sociale cohesie.* In samenhang met een herontwikkeling kan worden voorzien in het realiseren van ruimte voor ontmoeting (wijkfunctie) en een kans tot realiseren van een gebied dat fungeert als 'stapsteen' in wandelingen van zorgcentrum Groene Woude naar het centrum en Schans.
13. *Communicatie en participatie.* Zorgvuldige communicatie met en participatie van de huidige bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden is randvoorwaardelijk voor het welslagen van dit project. Bij het verkennen van de haalbaarheid en de verdere uitwerking van het project verdient dit gepaste aandacht, waarbij een bewonersadviesgroep wordt opgericht.

Aandachtspunten

Het beoogd project betreft een voor Omnia en de gemeente uitdagende opgave, waarbij onderkend moet worden dat er op voorhand ook aandachtspunten of kanttekeningen moeten worden genoteerd. Hieronder worden deze toegelicht, inclusief het daarbij horende handelingsperspectief.

1. *Maatschappelijke impact en draagvlak.* Sloop van woningen en nieuwbouwen in een kleine gemeente/gemeenschap en omgeving die al vaker te maken heeft gehad met herontwikkeling heeft impact. Niet alleen voor bewoners van woningen die gesloopt worden, ook voor omwonenden. Een en ander vergt een zorgvuldige communicatie- en participatiestrategie. Dit is ook van belang om politiek-bestuurlijke besluitvorming goed te laten verlopen.
2. *Herhuisvesting voor huidige bewoners.* Met bewoners heeft nog geen afstemming plaatsgevonden. Niet alle bewoners zullen de noodzaak tot eventuele sloop-nieuwbouw ervaren. Met hen komen tot instemming op het planvoornemen en een alternatieve woonruimte vraagt om een zorgvuldige aanpak. Herhuisvesting van bewoners van huurwoningen is daarnaast een opgave die niet onderschat moet worden. Mogelijk kunnen Hoevelaar Fase 2 en 3 uitkomst bieden, maar dan vergt dit zeker nog de nodige voorbereiding.

3. *Aankoop bestaand vastgoed.* Omnia bezit 116 woningen in het projectgebied. Bekend is dat in ieder geval 1 woning (Irenestraat 12) zal moeten worden aangekocht alvorens tot eventuele sloop-nieuwbouw en daarmee een herontwikkeling van deelgebied 1 te kunnen overgaan. Inzet van gemeentelijk instrumentarium is bespreekbaar, maar op voorhand niet het doel. Het bereiken van overeenstemming met de eigenaar/eigenaren heeft logischerwijs de voorkeur.
4. *Capaciteit in de organisatie(s).* Een mogelijke herontwikkeling van deelgebied 1 op initiatief van Omnia en het benutten van door de gemeente geformuleerde meekoppelkansen vergt een projectmatige aanpak en daarmee capaciteit (kwantitatief en kwalitatief). Deze capaciteit is geen onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering van Omnia en de gemeente en zal mogelijk tijdelijk moeten worden ingehuurd. Beschikbaarheid en bekostiging van projectmedewerkers dient vroegtijdig onderzocht te worden. Mogelijk kan Provincie Utrecht hierbij ondersteunen.
5. *Netcongestie.* Gebrek aan capaciteit op het stroomnet is ook in Woudenberg een realistisch risico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het is zaak in een vroeg stadium met de netbeheerder te onderzoeken, afhankelijk van een indicatief programma en planning, of netcongestie problemen geeft bij de bouw en de bewoning van nieuwe woningen. Uitgangspunt zou moeten zijn om 'netbewust' te bouwen.
6. *Stikstofruimte.* Vooralsnog hebben stikstofvraagstukken woningbouw in Woudenberg nog niet bemoeilijkt, maar onderzocht zal moeten worden of het project (bouw- en gebruiksfase) leidt tot stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Zo ja, dan is het zaak dit in een vroegtijdig stadium te onderkennen en te bezien welke maatregelen kunnen worden genomen om stikstofdepositie terug te brengen naar 0,00 mol/ha/jaar of hoe alsnog tot een vergunning kan worden gekomen.
7. *Milieukundige en civieltechnische beperkingen.* Op dit moment lijken dergelijke beperkingen niet aan de orde, maar zaken als een bodemverontreiniging of (langjarig) hoge grondwaterstanden kunnen de nieuwbouw wel bemoeilijken.
8. *Duurzaamheid.* De gemeente heeft het *Convenant toekomstbestendig bouwen* ondertekend. De impact van dit convenant gaat verder dan de wettelijke eisen. In de prestatieafspraken is echter overeengekomen dat er bij nieuwbouw geen bovenwettelijke eisen worden gesteld door de gemeente. In het kader van onderhavig project is het voorstelbaar dat Omnia en de gemeente een projectspecifieke 'duurzaamheidsafpraak' maken over hoe het project zich verhoudt tot voornoemd convenant en waarom op onderdelen maatwerk benodigd is.
9. *Bouwheerschap van de Julianaschool.* Bij herontwikkeling in deelgebied 1 is het denkbaar dat de Julianaschool op een andere dan de huidige plek nieuwbouw krijgt. In combinatie met nieuwbouw van woningen boven de school is het voorstelbaar dat het bouwheerschap van de school bij Omnia komt te liggen. Deze situatie is niet uniek, maar vergt wel duidelijke afspraken over verantwoordelijkheid, financiën en omgang met risico's tussen Omnia en de gemeente.

Afhechten projectbrief en doorkijk naar vervolg

Duidelijk is dat de opgave meerdere 'ingrediënten' in zich zal hebben. Het gaat niet alleen om een ruimtelijke opgave; het betreft een ontwikkeling die zondermeer ook sociale impact heeft en een bijzonder zorgvuldig procesverloop vergt. Zowel aan de kant van Omnia als bij de gemeente. Voor de hand ligt een procesaanpak die fasegewijs wordt doorlopen en per fase leidt tot een product (besluit, document, ontwerp, e.d.) dat de basis biedt voor het al dan niet zetten van een volgende stap.

Een eerste stap is het vaststellen van deze projectbrief door Omnia en de gemeente. Vaststelling geeft aanleiding (en rugdekking) om vanuit Omnia (conform toezegging) richting huurders terug te koppelen wat de beoogde aanpak van het vastgoed in de bestaande deelgebieden inhoudt. Voor B&W van Woudenberg geeft vaststelling aanleiding de gemeenteraad te informeren en aan te kondigen dat op een later moment een kaderstellend (financieel en ruimtelijk) besluit gevraagd wordt. Vaststellen van de projectbrief hecht een eerste projectfase af en geeft houvast voor het uitwerken van een projectaanpak en een intentieovereenkomst.