

# Woningbouwprogramma 2030 Gemeente Nieuwegein

18 mei 2017



## Inhoud

|   |   |
|---|---|
| Inleiding.....                                      | 2 |
| Voorwoord.....                                      | 2 |
| Achtergronden Woon- en Toekomstvisie.....           | 2 |
| Proces in schema en tekst.....                      | 3 |
| 2. Van woonwensen naar woningbouw.....              | 4 |
| Bijdrage woningbouw aan kwaliteit van de stad ..... | 4 |
| Locaties voor woningbouw .....                      | 4 |
| 3. Invulling .....                                  | 6 |
| Kwalitatieve uitgangspunten.....                    | 6 |
| Vervolg en proces .....                             | 6 |



# Inleiding

## Voorwoord

*De vraag naar woonruimte in Nieuwegein en de Utrechtse regio groeit hard. De verwachting is dat dit de aankomende 25 jaar zo blijft en pas daarna stabiliseert. Het bestaande woningbouwprogramma tot 2030 voorziet onvoldoende in deze vraag. Tot 2030 zijn nog woningen nodig om ervoor te zorgen dat Nieuwegein een aantrekkelijke woonstad blijft. Voor de Nieuwegeiners zelf, die hierdoor in Nieuwegein kunnen blijven wonen. Ook als de levenssituatie vraagt om een ander soort woonruimte. En voor mensen uit de regio, die (opnieuw) kiezen voor Nieuwegein als woonstad. Samen met de stad is het afgelopen jaar uitgebreid gekeken naar de woonbehoefte en naar mogelijkheden om de extra woningen die nodig zijn, te realiseren binnen de gemeentegrenzen. We kunnen gezien de uitkomsten van de enquête, het onderzoek naar potentiële locaties en de woningbouwcapaciteit (aantallen woningen) van deze locaties, ruimschoots voorzien in de benodigde woningbouwcapaciteit.*

Dit Woningbouwprogramma 2030 schetst kort en bondig wat de gemeentelijke ambitie is met betrekking tot woningbouw. Daarnaast worden indicatieve aantallen en kansrijke woningbouwlocaties benoemd. In de laatste woningbouwmonitor van september 2016 (2016-397) zijn voor bijna 3300 woningen locaties opgenomen, waarvan 1800 zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn. Het restant (1500 woningen) plus de huidige behoefte op basis van prognoses (2000 woningen) maakt dat dit Woningbouwprogramma 2030 locaties voor 3500 woningen aanwijst. Daarnaast biedt het een kader voor verwachte en onverwachte woningbouwlocaties die de komende jaren verdere uitwerking krijgen. Niemand kan immers in de toekomst kijken.

Uit de enquête:

Bijna 1000 Nieuwegeiners hebben een online enquête ingevuld. Daaruit bleek dat bijna één op de vijf bewoners binnen drie jaar naar een nieuwe woning wil of moet verhuizen.

## Programma over en voor de stad

Dit Woningbouwprogramma 2030 is het product van een intensief participatieproces. Er zijn gesprekken met de stad gevoerd over 'Wat wel en wat niet?' en 'Waarom wel en waarom niet?' Daarnaast is

er intern onderzoek uitgevoerd. Veel bewoners, organisaties en ondernemers dachten mee tijdens wijkbijeenkomsten, in de interviews of via een enquête. Daarvoor bedanken wij hen allen hartelijk. Dit maakt dit voorstel niet alleen een programma over de stad. Het is vooral ook een programma

Uit de enquête:

38% vindt dat de gemeente zich extra moet inspannen om te zorgen dat er zo snel mogelijk nieuwe, passende woningen komen.

van de stad.

## Achtergronden Woon- en Toekomstvisie

De Toekomstvisie en Woonvisie 2015 vormen belangrijk kaders voor dit Woningbouwprogramma. In de Toekomstvisie (2016) zijn de hoofdlijnen en ambities voor de toekomstige ontwikkeling van onze stad opgesteld. Nieuwegein wil een toekomstbestendige stad zijn, aantrekkelijk voor nieuwe, jongere doelgroepen. Een stad waar tegelijkertijd huidige inwoners plezierig van hun oude dag kunnen genieten. Het woningaanbod moet divers en kwalitatief goed zijn in toekomstbestendige, schone en veilige wijken. We onderscheiden ons in de populaire en groeiende stadsregio Utrecht door een combinatie van een

levendige binnenstad en plezierig wonen in aan-trekkelijke, groene wijken.

Uit de enquête:

65% wil in de toekomst graag in Nieuwegein blijven wonen.

De Woonvisie 2015 geeft met name kwalitatieve ambities en acties mee. Nieuwegein wil inzetten op starters, stijgers en ouderen en zorg. Daarnaast wil de gemeente met name bijbouwen in de sociale

huur, vrije sectorhuur en het duurdere koopsegment. Met dit woningbouwprogramma kunnen we invulling geven aan de Woonvisie 2015 en de Toekomstvisie.

### Proces in schema en tekst

Dit Woningbouwprogramma 2030 is tot stand gekomen in samenwerking met de stad. Samen met bewoners, wijknetwerken, stakeholders en raadsleden is gebouwd aan de inhoud van dit document. Hieronder is dit proces schematisch weergegeven, waarin de volgende drie vragen centraal stonden:

Drie centrale vragen:

- Hoe kan woningbouw bijdragen aan de ambities uit de Woon- en de Toekomstvisie?
- Waar kunnen we in de gemeente voldoende ruimte vinden om in de vraag naar woningen te voorzien?
- Waar moet dan rekening mee worden gehouden?



## 2. Van woonwensen naar woningbouw

### Bijdrage woningbouw aan kwaliteit van de stad

*Op basis van gesprekken met de stad en interne studies zijn de kansen en mogelijkheden voor woningbouw in Nieuwegein verkend. Hieruit blijkt dat de realisatie van woningen kan bijdragen aan de kwaliteit van de stad. Leegstaande gebouwen kunnen hiermee een nieuwe toekomst krijgen. Verouderde terreinen kunnen een herontwikkeling doormaken. Er is veel behoefte aan en draagvlak voor het benutten van locaties in bestaande woonwijken die dichtbij voorzieningen liggen. Op voorwaarde dat deze passen in de buurt en dat deze geschikt zijn voor met name ouderen en mensen die zorg nodig hebben (zie ook Hoofdstuk 3).*

### Locaties voor woningbouw

Tijdens de gesprekken met de stad zijn veel mogelijke locaties voor woningbouw genoemd. Deze zijn niet allemaal geschikt. Zo is het behoud van werkgelegenheid en economische kracht belangrijk voor de stad. Hierdoor vallen economische kernzones zoals Plettenburg, het Klooster en Liesbosch/Laagraven af. Deze locaties bieden in principe ook geen goed woonmilieu.

Uit de enquête:

59% vindt dat groene plekken nooit geschikt zijn voor woningbouw.

Plekken met natuurwaarde, ecologische verbindingzones, stapstenen en groen met grote recreatieve waarde vragen volgens de stad om behoud. Een aantal onderzoekslocaties woningbouw uit de structuurvisie 'Nieuwegein verbindt' ('Huis de Geer', 'Jutphasestraatweg' en de 'Driesprong') komen daarom in dit nieuwe woningbouwprogramma te vervallen. Er zijn locaties waar vanuit milieuoogpunt op de korte of middellange termijn geen realisatie van een gezonde leefomgeving haalbaar is. Ten slotte zijn bedrijven of plekken waarin recent stevig is geïnvesteerd - zoals sportpark Galecop - niet geschikt voor woningbouw.

Op de kaart (zie Bijlage 1) staan plekken aangegeven waar woningbouw wenselijk is. Daarbij zijn twee grotere gebieden die pas na 2030 in beeld komen. Hier spelen complexe problemen ten aanzien van de

bereikbaarheid. Voor deze locaties is in regionaal verband afgesproken om deze na 2030 op te pakken in het project A12Centraal. De andere locaties zijn eerder te realiseren. De plekken op termijn tot 2030 bieden ruimte voor circa 3100 tot 5200 woningen. Dit voorziet ruimschoots in de behoefte van de benodigde 3500 woningen volgens de woningbouwprognose tot 2030.

Op de kaart zijn de volgende drie categorieën locaties aangegeven:

- *Bestaande en geplande locaties voor woningbouw.*  
Hier is al initiatief voor woningbouw of de locatie is al opgenomen in een bestemmingsplan of grondexploitatie. Als grote gebieden voor woningbouw zijn de Binnenstad, Blokhoeve en Rijnhuizen nu reeds in ontwikkeling. Er is veel draagvlak om deze gebieden verder door te ontwikkelen tot (gemengde) woongebieden
- *Nieuwe onderzoeklocaties voor woningbouw.*  
Dit zijn rood-voor-rood locaties, waar woningbouw al planologisch mogelijk is of waar door middel van transformatie of sloop/nieuwbouw woningen gerealiseerd kunnen worden. Voorbeelden hiervan zijn vrijkomende schoollocaties die door middel van transformatie tot woningbouw leiden en de transformatie van kantoren.
- *Onderzoeklocaties voor woningbouw na 2030.*



Dit zijn gebieden die na het einde van dit programma op de agenda komen als onderzoeklocaties woningbouw.

Op de kaart (zie bijlage A) zijn de kansrijke woningbouwlocaties opgenomen voor zover ze nu bekend zijn. In de komende periode kunnen ook nieuwe gebouwen vrij komen. Ook deze nieuwe rood-voor-rood locaties zijn voor zover ze in de woonwijken zijn gelegen in principe geschikt voor woningbouw.

|                                | Gemiddeld   | Gemiddeld inclusief planuitval |
|--------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Binnenstad                     | 700         | 1170                           |
| Mooi Rijnhuizen                | 660         | 1100                           |
| Blokhoeve                      | 300         | 500                            |
| De Wiers Zuid                  | 420         | 700                            |
| Rood voor rood                 | 930         | 1560                           |
| Rood voor rood school-locaties | 60          | 100                            |
| Totaal overig                  | 100         | 160                            |
| <b>Totaal</b>                  | <b>3170</b> | <b>5290</b>                    |

*Overzicht schatting van capaciteit locaties.*

Bij de inschatting van de capaciteit van de woningbouwlocaties (zie de uitgebreide lijst in Bijlage B) is er rekening gehouden met de omgeving waarin de locatie is gesitueerd. Nieuwe woningen moeten qua maat en schaal passen in deze omgeving. Er zijn veel onzekerheden die een rol spelen bij de inschatting van de woningaantallen. Van veel locaties is bijvoorbeeld nog niet bekend welk type woningen er gerealiseerd gaat worden. Realisatie van kleine appartementen of vrijstaande woningen maakt veel verschil voor het aantal woningen dat per locatie gebouwd kan worden. Daarnaast is er ook altijd sprake van planuitval. Het is nu nog niet bekend of al deze locaties door de eigenaren van de gebouwen en gronden wel voor

woningbouw herontwikkeld gaan worden. Mogelijk krijgt een leegstaand kantoorgebouw toch opnieuw een functie als kantoor in plaats van verbouwd te worden voor woningen. Ook is niet bekend of al de locaties op de kaart voor 2030 aan bod komen. Daarom is er een ruime marge aangehouden bij de inschatting van de totale woningbouwcapaciteit. De lijst geeft daarmee alleen een indicatie van de woningaantallen.

Uit de enquête:

51% vindt dat de gemeente tijd moet investeren in de transformatie van bedrijven- en kantoren-terreinen in een woonbuurt. 38% vindt dat de gemeente hier ook geld aan moet besteden, 11% is zelfs bereid hier extra belasting voor te betalen. 55% vindt dat de gemeente hier geen extra geld in moet steken.

De locatie de Wiers-zuid is een kansrijke nieuwe locatie voor woningbouw. De Nieuwegeinse samenleving, zowel bewoners, stakeholders als ondernemers zien veel kansen voor de herontwikkeling van dit gebied. Het gebied sluit aan op een nieuwe en succesvolle woonwijk, op redelijke afstand van voorzieningen. Dit gebied kan echter niet vanzelf tot ontwikkeling komen. Het is een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is milieuhinder van bestaande bedrijven in de omgeving. Daarom is een visie en strategie van de gemeente nodig om een ontwikkeling tot (gemengde) woonlocatie mogelijk te maken. De eigenaren van deze terreinen en gebouwen zijn aan zet om deze ontwikkeling ook daadwerkelijk in gang te zetten.

### 3. Invulling

#### Kwalitatieve uitgangspunten

*In het participatieproces hebben we gehoord dat de Nieuwegeinse samenleving wel de behoefte aan woningbouw in het algemeen ziet. Tegelijkertijd maakt men zich ook zorgen over de uitwerking en de effecten op de eigen woonomgeving en voor de woonomgeving van de toekomstige bewoners.*

In de uitwerking van de onderzoeklocaties worden daarom de volgende onderwerpen meegenomen:

- Maat en schaal is belangrijk voor een kwalitatief en passende invulling van het programma. De nieuwbouw moet passen in de omgeving. Randvoorwaarden zoals parkeren moeten goed zijn geregeld.
- Het hele perceel, inclusief de buitenruimte maakt onderdeel uit van een herontwikkeling, niet alleen de 'voetafdruk' van het gebouw.
- In de stad moet sprake zijn van voldoende sociale woningbouw, namelijk 30% van het totale aanbod. Dit percentage is uitgangspunt bij de ontwikkeling van grotere woningbouwprojecten.
- De aanwezigheid van voorzieningen is voor veel (oudere) doelgroepen van groot belang bij woningbouw en daardoor een belangrijk aandachtspunt bij de bouw van nieuwe woonbuurten en -projecten. In de Woonvisie 2015 zijn zorgcirkels opgenomen, waarmee wordt aangegeven welke locaties in de stad gunstig zijn gelegen voor doelgroepen die afhankelijk zijn van voorzieningen. Binnen deze cirkels vindt met name realisatie van woningen voor deze doelgroepen plaats.
- Met de nieuwbouw willen we vooral voorzien in woningen voor starters, stijgers en ouderen en zorg.

Een bijzondere categorie binnen de rood-voor-rood locaties vormen de schoollocaties. Door de samenvoeging van schoolgebouwen komen locaties vrij voor herontwikkeling. Deze locaties liggen centraal in een woonbuurt en dichtbij bij voorzieningen. Ze zijn daardoor bij uitstek geschikt voor herontwikkeling voor woningen voor ouderen en zorg. Deze locaties bieden op de korte termijn ruimte voor circa 100 woningen op drie locaties in de wijken Doorslag en Fokkesteege. Ook in de andere wijken zal over enkele jaren een onderzoek starten naar de mogelijkheid van samenvoeging van schoolgebouwen.

#### Vervolg en proces

Dit woningbouwprogramma is een startpunt voor de verdere ontwikkeling van woningbouw in Nieuwegein: het is een beleidsbesluit. Na dit besluit over programma en locaties volgt de uitwerking in concrete bouwprogramma's per locatie. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld het type en aantal woningen, de uitstraling en architectuur van de woningen enzovoorts. Hiervoor worden aparte projecten opgestart. Deze uitwerkingen krijgen vorm in overleg met omwonenden en andere belanghebbenden, in een proces dat per gebied weer anders kan zijn. Ze vinden plaats op basis van de werkwijze zoals genoemd in de nota "Vertrouwen op de kracht van de stad".

#### *Bijlagen:*

A: Kaart Kansrijke woningbouwlocaties

B: Lijst Kansrijke woningbouwlocaties

C: Resultaten onderzoek woningbouw 2017

Uit de enquête:

17% vindt dat in zijn/haar buurt meer variatie in woningen nodig is.

Uit de enquête:

15% vindt dat er geen extra woningen hoeven te komen, ook als zij zoeken naar een type woning die nu niet in Nieuwegein aanwezig is. Ze verhuizen wel naar een andere stad.

Uit de enquête:

39% vindt dat sommige type groene plekken mogen worden gebruikt voor woningbouw. Perken (41%) en struikgewas/reststroken (92%) worden hier het meest voor gekozen.

Uit de enquête:

33% vindt het een goede zaak als er nieuwe woningen in bestaande buurten vlakbij voorzieningen worden gebouwd.

Uit de enquête:

17% vindt zijn/haar buurt aantrekkelijk, juist omdat er veel dezelfde woningen staan.

Uit de enquête:

65% wil in de toekomst in Nieuwegein blijven wonen, 18% wil of moet binnen drie jaar naar een ander soort woning verhuizen.

Uit de enquête:

4% vindt dat de gemeente geen tijd en geld moet steken in de transformatie van bedrijven- en kantorenterreinen naar woonbuurten.

“Bij het omvormen van een bedrijventerrein in woningbouw zou het mooi zijn als dat als het ware een nieuwe wijk kan worden, met voorzieningen.”

“De behoefte moet ook vooral regionaal worden afgestemd, dat geldt vooral voor sociale huurwoningen. Diversiteit is voor iedere gemeente belangrijk, ook qua soorten woningen en inkomens.”

“Meer woningen voor ouderen leidt tot een betere doorstroming, wat weer mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld jongeren.”

“Het groen in Nieuwegein is wat Nieuwegein voor mij Nieuwegein maakt. Juist het groen en de mooie parken maakt Nieuwegein een stadsdorp. Variatie in huizen door middel van nieuwbouw is een fantastisch idee, maar mag nooit ten koste gaan van wat voor soort groen dan ook.”

“Het is belangrijk dat er meer aandacht wordt besteed aan het uiterlijk/architectuur van woningen. Nieuwegein heeft slechts een beperkt aantal karakteristieke woningen. Dat moet gekoesterd worden en liefst nog toenemen.”

“Kijk bij woningbouw ook naar categorieën woningen. Er is veel behoefte aan woningen voor ouderen en woningen voor kleine gezinnen/alleenstaanden, ook voor de midden-categorie.”

“In mijn buurt is al een redelijke variatie in woningen. Als de gemeente laagbouw of oudere flats wil vervangen door nieuwere met voorzieningen zoals een lift of met betere isolatie/energiegebruik vind ik dat een goede zaak.”







“Creëer seniorenwoningen in bestaande wijken; mensen willen graag in hun eigen omgeving blijven. De eventueel benodigde zorg is dan ook beter te organiseren, omdat de mensen elkaar kennen.”

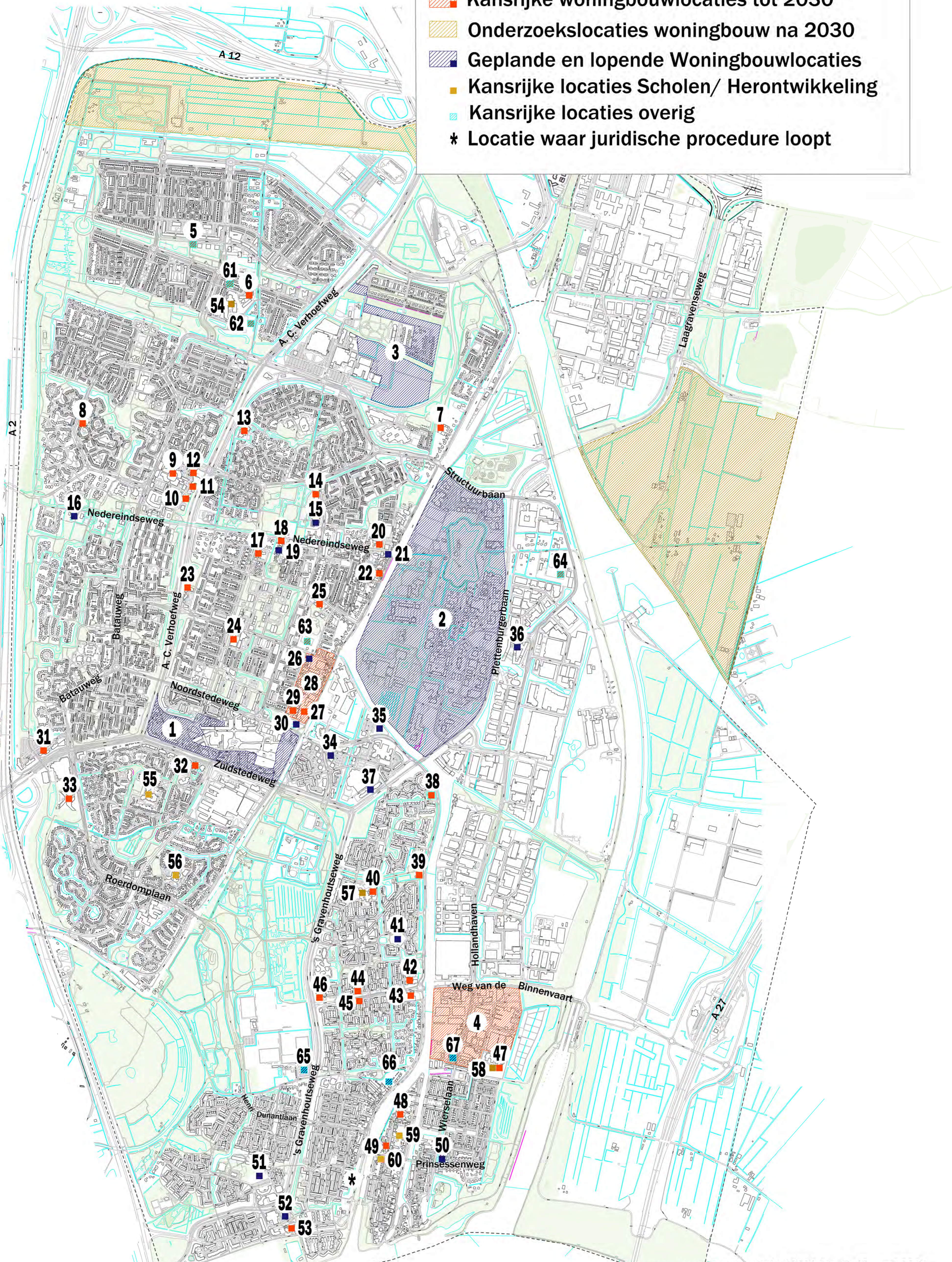


# Kansrijke woningbouwlocaties

Gebaseerd op het woningbouwprogramma september 2016

## Legenda

-  Kansrijke woningbouwlocaties tot 2030
-  Onderzoekslocaties woningbouw na 2030
-  Geplande en lopende Woningbouwlocaties
-  Kansrijke locaties Scholen/ Herontwikkeling
-  Kansrijke locaties overig
-  \* Locatie waar juridische procedure loopt





**Bijlage 1b: Lijst Kansrijke woningbouwlocaties**

Deze lijst is gebaseerd op de woningbouwmonitor van september 2016

| Nummer    | Adres                                   | Reeds gepland / lopend |
|-----------|---|------------------------|
|           |   | Woningbouwproject      |
|           | Binnenstad West\ Stationsgebied         | ja                     |
|           | Binnenstad Doorslagzone                 | ja                     |
|           | Binnenstad overig                       | ja                     |
|           | Binnenstad kantoren                     | ja                     |
| <b>1</b>  | <b>Totaal Binnenstad</b>                |                        |
|           |   |                        |
| <b>2</b>  | <b>Totaal Mooi Rijnhuizen</b>           | ja                     |
|           |   |                        |
|           | Blokhoeve Overig \ het eiland           | ja                     |
|           | Blokhoeve Woningen vrijwaringszone      | ja                     |
|           | Blokhoeve oost                          | ja                     |
|           | Blokhoeve Blok west                     | ja                     |
| <b>3</b>  | <b>Totaal Blokhoeve</b>                 |                        |
|           |   |                        |
| <b>4</b>  | <b>Totaal de Wiers Zuid</b>             | nee                    |
|           |   |                        |
|           |   |                        |
| <b>6</b>  | Rembrandthage/ Altrecht                 | nee                    |
| <b>7</b>  | Utrechtsestraatweg 20                   | nee                    |
| <b>8</b>  | Gazelleweide                            | nee                    |
| <b>9</b>  | Muntplein                               | nee                    |
| <b>10</b> | Dukatenburg 78                          | nee                    |
| <b>11</b> | Dukatenburg 80                          | nee                    |
| <b>12</b> | Dukatenburg 90                          | nee                    |
| <b>13</b> | Cimbaalsingel                           | nee                    |
| <b>14</b> | Diepenbrocklaan/ steunpunt Kokkebogaard | nee                    |
| <b>15</b> | Zuilenstein                             | ja                     |
| <b>16</b> | Nedereindseweg 405                      | ja                     |
| <b>17</b> | Mondriaanlaan                           | nee                    |
| <b>18</b> | Nedereindseweg 149                      | nee                    |

|    |                                   |     |
|----|-----------------------------------|-----|
| 19 | Kerkveld                          | ja  |
| 20 | Het Sluisje                       | nee |
| 21 | Herenstraat 18                    | ja  |
| 22 | Herenstraat Armensteeg            | nee |
| 23 | Richterslaan 60\ kantoor          | nee |
| 24 | Macado\ boven winkels             | nee |
| 25 | Vredebestlaan                     | nee |
| 26 | Hildo Kropstraat 35               | ja  |
| 27 | Herenstraat\ Karwei               | nee |
| 28 | Herenstraat Kruijderlaan\ gebied  | nee |
| 29 | Kruijderlaan 31 - 35              | nee |
| 30 | Herenstraat\ HN locatie           | ja  |
| 31 | Nevelgaarde                       | nee |
| 32 | Geelgors/Rietgors                 | nee |
| 33 | Buizerdlaan                       | nee |
| 34 | Meerwal 7 - 23                    | ja  |
| 35 | Meentwal                          | ja  |
| 36 | Martinbaan                        | ja  |
| 37 | Merweplein                        | ja  |
| 38 | Urkerveste                        | nee |
| 39 | Jutphasestraatweg 30              | nee |
| 40 | Uddelerschans                     | nee |
| 41 | Deventerschans                    | ja  |
| 42 | Lemsterschans                     | nee |
| 43 | Graaf Florisweg 2                 | nee |
| 44 | Lierseschans                      | nee |
| 45 | Graaf Karellaan                   | nee |
| 46 | Holterschans                      | nee |
| 47 | Industrieweg\ schippersinternaat  | nee |
| 48 | Emmaweg\ de Pinguin               | nee |
| 49 | Christineweg                      | nee |
| 50 | Prinsessenweg                     | ja  |
| 51 | Lupinestraat\ Middenblok          | ja  |
| 52 | Nijemonde\ Oude Rank              | ja  |
| 53 | Lekboulevard 10 \ Huize Vreeswijk | nee |

|    |  |     |
|----|--|-----|
|    | <b>Totaal Rood voor rood</b>                   |     |
|    |  |     |
| 54 | School aan de Aert de Gelderhage               | nee |
| 55 | School aan de Groenling                        | nee |
| 56 | School aan de Parelduiker                      | nee |
| 57 | School aan de Dintherseschans                  | nee |
| 58 | School aan de Industrieweg                     | nee |
| 59 | School aan de Julianaweg                       | nee |
| 60 | School aan de Koninginnenlaan                  | nee |
|    | <b>Totaal Rood voor rood (schoollocaties)</b>  |     |
|    |  |     |
| 5  | Gerbrandypark                                  | nee |
| 61 | Rembrandthage\ Pieter van Lierhage             | nee |
| 62 | Galecopperdijk                                 | nee |
| 63 | Professor dr. Hesselaan\ juko                  | nee |
| 64 | De Malapertweg                                 | nee |
| 65 | Helmkruid\ parkeerterrein                      | ja  |
| 66 | Handelskade 13\ Verdonkterrein                 | ja  |
| 67 | Wierselaan 229                                 | ja  |
|    | <b>Totaal Overig</b>                           |     |
|    |  |     |
|    | <b>Locatie waar juridische procedure loopt</b> |     |
| *  | Handelskade\ Lekboulevard\ Huiden              |     |