

Woningbouwprojecten: van visie naar uitvoering



Agenda

- Aanleiding
- Samenhang bouwprojecten
- Presentatie ontwerp Wijngaardstraat
- Visie-elementen bij woningbouwprojecten
- Visie-elementen bij project:
 - Oranje Bolwerck
 - Westerwal
 - Schuylenburcht

Samenhang bouwprojecten



- Aantallen en soorten woningen
- Parkeren
- Geld



Aantallen en soorten woningen



Opgave volgens Woonvisie Oudewater (juni 2016):

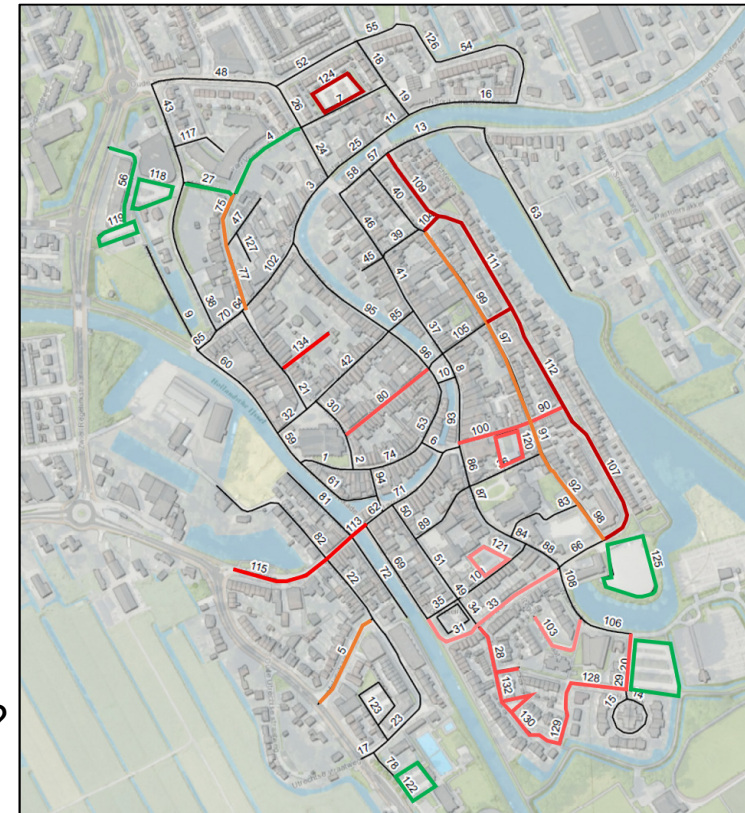
- nieuwbouw nodig ivm gezinsverdunding
 - zorggeschikte, levensloopbestendige appartementen ivm vergrijzing
 - gezinnen behouden en aantrekken ivm voorzieningen
 - starters faciliteren ivm (financiële) verdrukking
-
- totaal: 450 woningen in 15 jaar (2016-2030)
-
- diverse woningtypes: per locatie goede mix en in totaal goede mix

Parkeren



Opgave volgens Parkeeronderzoek (oktober 2018):

- bezetting spreiden: gemiddeld 76%, maar Lange Burchwal >> 85%
- bezetting op oneigenlijke plaatsen
- bezetting P-terreinen verbeteren: Joostenplein en Waardsedijk



Dilemma bij nieuwbouw:

- parkeerruimte maken aan rand van stad?

Geld (versus kwaliteit)



Regie heeft de gemeente altijd!

- Financiële opbrengsten alleen bij eigen grondeigendom (GREX)
- Verhaal plankosten bij grond van derden (anterieure ovk)

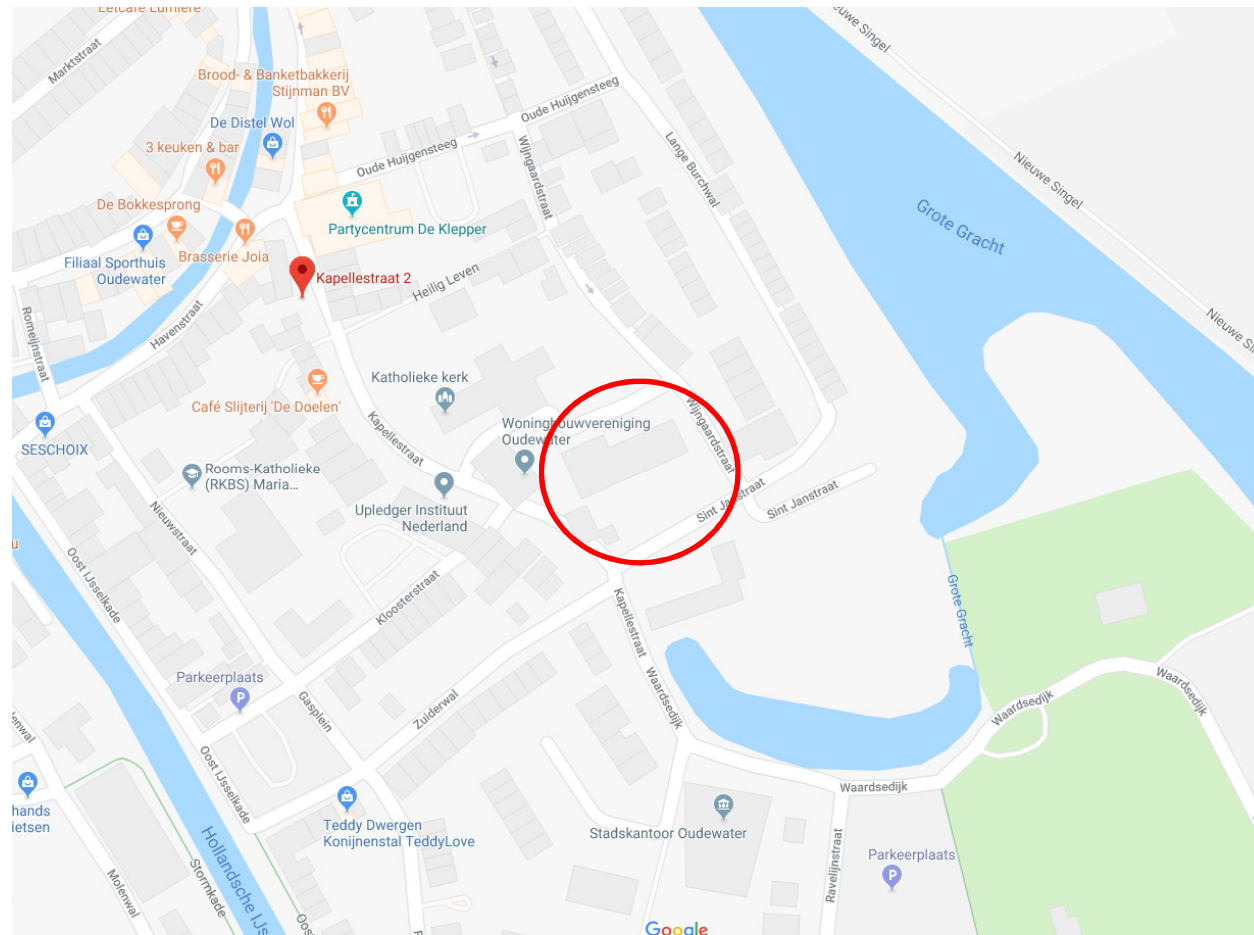
Dilemma: bijdragen aan exploitaties voor kwaliteit?

Hoe zit dat bij de 4 projecten?

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Wijngaardstraat: kostenverhaal; | beeldkwaliteitsplan |
| 2. Oranje Bolwerck: grondwaarde volgt uit bouwplan; | beeldkwaliteitsplan |
| 3. Westerwal: kostenverhaal; budgettair neutraal; | kwaliteit nog bepalen |
| 4. Schuylenburcht: kostenverhaal; | kwaliteit nog bepalen |

Dilemma: gemeente toetst (op kosten ontwikkelaar) of gemeente tekent&reket (op kosten gemeente)?

Presentatie ontwerp Wijngaardstraat



Samenvatting Wijngaardstraat



Inhoud

- wonen: 21 zorggeschikte appartementen in sociale huursector
- parkeren: 51 parkeerplaatsen: eigen behoefte én extra parkeerplaatsen
- duurzaamheid: aardgasvrij
- groen: openbaar groen achter kerk versterken
- focus op plaatselijke woningzoekenden: sociale huurwoningen
- kwalitatief hoogwaardige bouw: zie ontwerp architect

Proces

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - beeldkwaliteitsplan | 2017 Q4 ® |
| - ontwerp-bestemmingsplan en ovk | 2018 Q4 |
| - bestemmingsplan | 2019 Q2 ® |
| - vergunning en start uitvoering | 2020 Q1 |



Visie-elementen bij woningbouwprojecten



1. Woningen – aantallen en soorten
2. Parkeren
3. Duurzaamheid
4. Groen
5. Focus op plaatselijke woningzoekenden
6. Kwalitatief hoogwaardige bouw (architectuur)

Visie-elementen bij Oranje Bolwerck



Structuurvisie 2005

- 35 appartementen
- maat en schaal aansluiten op bestaande bebouwing
- ≤ 3 lagen met kap: 4^e laag mogelijk binnen kaplijn
- ≥ 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein realiseren
- openbaarheid oever langs gracht bij beide bolwerken herstellen

Woonvisie 2016

- 30 appartementen en/of eengezinswoningen in middeldure koopsector

Raadsinformatiebrief Oranje Bolwerck 2018 (nav raadsmotie 2017)

- toevoegen starterswoningen < €150.000

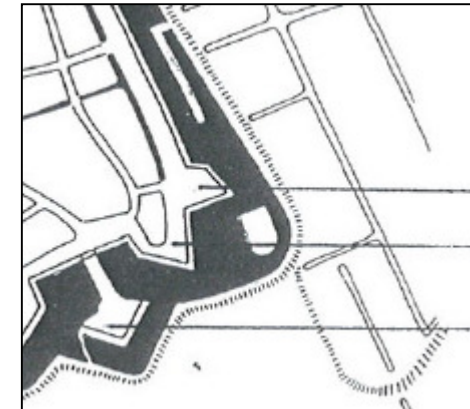
Visie-elementen bij Oranje Bolwerck



1. Woningen: appartementen in goedkope koop, middenhuur en midden/dure koop
2. Parkeren: eigen behoefte (bewoners ondergronds) en ontsluiting naar Waardsedijk?
3. Duurzaamheid: aardgasvrij
4. Groen: publiek toegankelijk ommetje over vestingoevers (met bomen)
5. Focus op plaatselijke woningzoekenden: eerst lokaal adverteren
6. Hoogwaardige architectuur: A-locatie komt tot uitdrukking in beeldkwaliteitsplan

Proces

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - beeldkwaliteitsplan | 2018 Q4 ® |
| - ontwerp-bestemmingsplan en ovk | 2019 Q1 |
| - bestemmingsplan | 2019 Q4 ® |
| - vergunning en start uitvoering | 2020 Q2 |



Visie-elementen bij Westerwal



Structuurvisie 2005

- 60-130 vooral grondgebonden woningen en waterrecreatie ipv industrie
- maat en schaal aansluiten op bestaande bebouwing
- ≤ 3 lagen met kap: 4^e laag mogelijk binnen kaplijn
- ≥ 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein realiseren

Economische beleidsvisie 2012

- passantenhaven voor toeristen; oplossing voor boten langs Hollandse IJssel

Woonvisie 2016

- 40 voornamelijk luxe stadswoningen in koopsegment midden/hoog

Motie maart 2018

- machinefabriek in één bedrijfshal; lege hal behouden (voor voorzieningen?)
- relatie stad met water herstellen: grachten verbinden en aanlegplaatsen sloepen
- verminderen parkeerdruk centrum door verbinding met binnenstad
- horecapunt nabij water
- hoogwaardige invulling met mix aan woningen in hoog (koop)prijssegment
- parkeren waar mogelijk ondergronds
- budgetneutraal voor de gemeente

Visie-elementen bij Westerwal



0. Voorzieningen: machinefabriek (één hal), passantenhaven en horeca aan IJssel
1. Woningen: mix in grondgebonden/gestapeld en in midden/dure huur en koop
2. Parkeren: eigen behoefte (ondergronds?) en parkeerdruk centrum verlagen (brug?)
3. Duurzaamheid: aardgasvrij
4. Groen: historische waterstructuur met stadsgracht herstellen; evenemententerrein?
5. Focus op plaatselijke woningzoekenden: eerst lokaal adverteren
6. Hoogwaardige architectuur: integrale blik op westkant (iconisch gebouw?)

Proces

- | | |
|--|-----------|
| - stedenbouwkundige visie (scenario's) | 2019 Q2 |
| - intentieovereenkomst | 2019 Q3 |
| - beeldkwaliteitsplan | 2019 Q4 ® |
| - ontwerp-bestemmingsplan en ovk | 2020 Q1 |
| - bestemmingsplan | 2020 Q4 ® |
| - vergunning en uitvoering | 2021 Q2 |



Visie-elementen bij Schuylenburcht



Structuurvisie 2005

- vernieuwing van ouderwetse verzorgingstehuizen
- maat en schaal aansluiten op bestaande bebouwing
- ≤ 6 bouwlagen, waarvan de hoogste terugliggend

Woonvisie 2016

- 30-50 zorggeschikte appartementen sociale huur

Wonen en zorg in Oudewater 2018

- 40 zorggeschikte appartementen in sociale huur: jong & oud, zorg- & niet-zorg
- behoud van Abrona en Hospice
- creëer multifunctionele ruimte als huiskamer voor bewoners en omwonenden

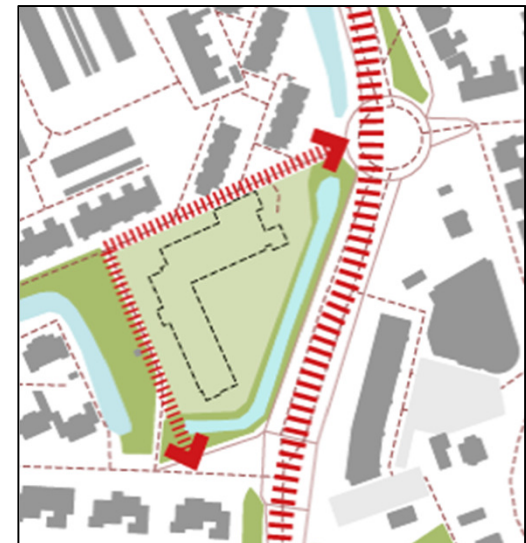
Visie-elementen bij Schuylenburcht



0. Voorzieningen: kleinschalige welzijn/zorgvoorzieningen ipv verzorgingstehuis
1. Woningen: zorggeschikte appartementen in sociale huursector
2. Parkeren: eigen behoefte.
3. Duurzaamheid: aardgasvrij en circulair, waterbesparing, gescheiden riool
4. Groen: verbinden van groen/waterstructuren van wijk, Vierbergenweg en centrum
5. Focus op plaatselijke woningzoekenden: faseren
6. Hoogwaardige architectuur: alzijdige uitstraling

Proces

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - stedenbouwkundige visie | 2019 Q2 |
| - intentieovereenkomst | 2019 Q3 |
| - beeldkwaliteitsplan | 2019 Q4 ® |
| - ontwerp-bestemmingsplan en ovk | 2020 Q1 |
| - bestemmingsplan | 2020 Q4 ® |
| - vergunning en uitvoering | 2021 Q2 |



Afsluiting



Dank voor uw aandacht

Afsluiting

