



# MINI-MONITOR VOORTGANG NIEUWBOUW SOCIALE HUURWONINGEN MAART 2020

## Belangrijkste actualisering:

**Kruidhof:** 89% van de bewoners heeft ingestemd met de renovatie. Dat is ruim meer dan de vereiste 70%. In persoonlijke gesprekken worden de bewoners voorbereid op de werkzaamheden.

**Offem-Zuid 1e fase (combinatie van BPD/Van Rhijn Bouw/Thunnissen):** Een galerij-gebouw is aangeboden. Partijen in gesprek over de uitwerking van de uitgangspunten en voorwaarden.

**Northgo:** 1 dag na de sluiting van de ter visie leggingsperiode waren bij de gemeente en ODWH nog geen zienwijzen binnen

**Herenweg:** taskforce woningbouw van het RVO ingeschakeld om met de gemeente te komen tot een opening voor de bouw van 100 flexwoningen. In maart een gesprek met RVO en gemeente. Voor deze flexwoningen is gekoppeld aan de locatie Herenweg een RVV subsidie ad Euro 25k voor iedere opgeleverde woning aangevraagd.

**Bronsgest:** Vooruitlopend op de plannen van de gemeente is voor ca. 90 permanente woningen subsidie van aangevraagd.

**Julianahof:** Ontwerp BP en omgevingsvergunning zijn half februari ingediend. ODWH beoordeeld de stukken. Als alles volgens planning loopt, komt het besluit in het College van mei en de Raadsvergadering van juli 2020

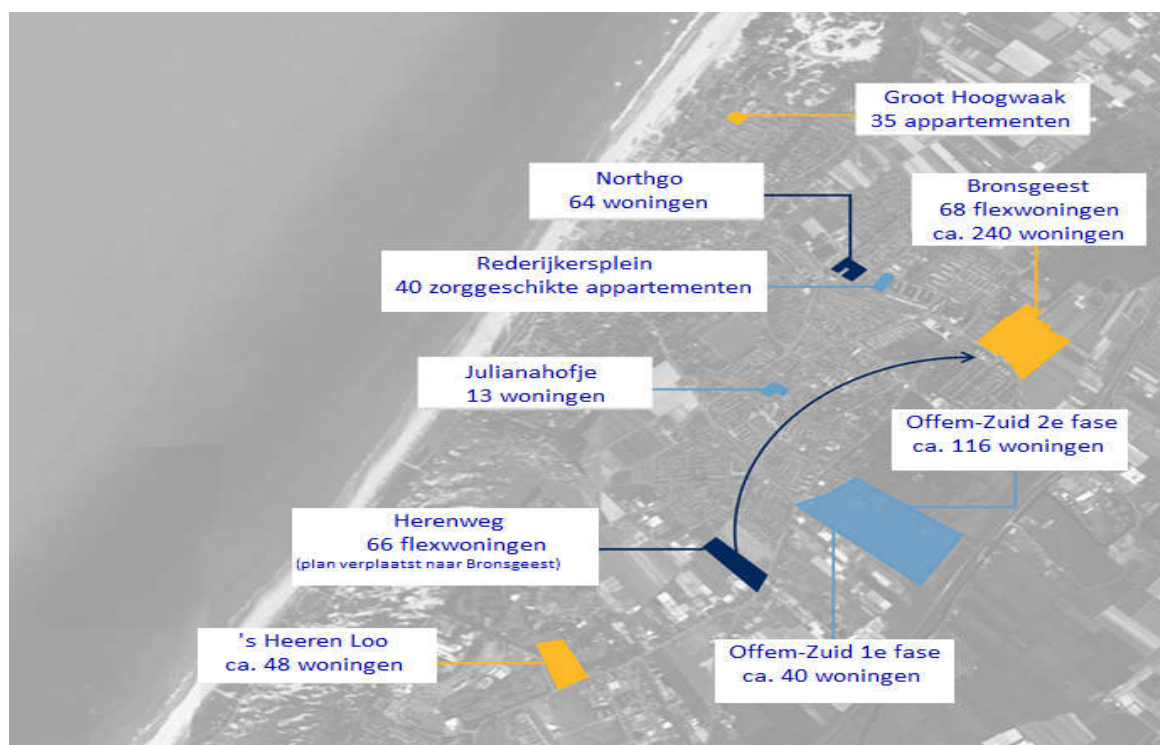
## Algemeen

Voor 2020 staan de volgende nieuwbouwprojecten op de planning:



- In exploitatie nemen van 40 woningen aan het Rederijkersplein;
- Bouw 61 woningen in plan Northgo;
- Bouw van 13 woningen in plan Julianahofje aan de Albertus van Velsenstraat.

Projectnaam	Toelichting	Totaal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rederijkersplein	opgeleverd januari 2019	40	40								
Northgo		63		63							
Julianahofje		13		13							
Offem Zuid fase 1	15% sociaal	40			40						
Offem Zuid fase 2	25% sociaal	140			40	25	25	25	25		
Bronsgaest	40% sociaal	240				50	50	50	50	40	
's Heeren Loo		48				12	12	12	12		
Kantoor NWS		24			24						
Flexwoningen	gefaseerde realisatie	68		34	34						
<b>Totaal</b>		<b>676</b>	<b>40</b>	<b>110</b>	<b>138</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>40</b>	<b>0</b>

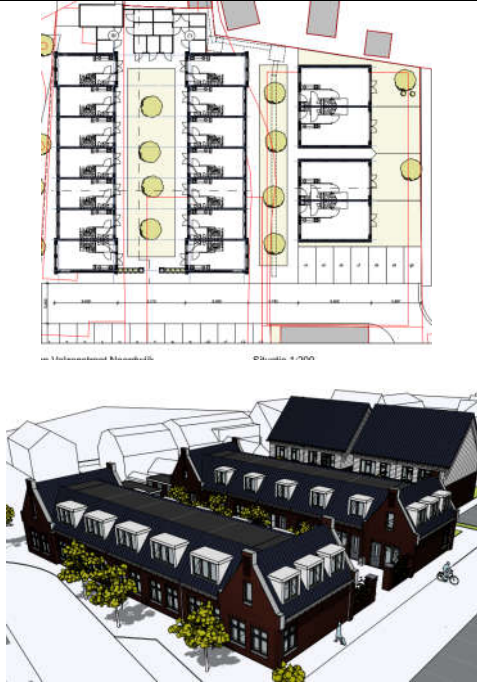
## Overzichtsk kaart



## Nieuwbouw


Northgo						
Samenvatting						
  	<b>Type</b>	Nieuwbouw				
	<b>Fase</b>	4 - Voorbereidingsfase				
	<b>Project</b>	Northgo				
	<b>Grond is eigendom</b>	NWS (koopvk)	gemeente	ontwikkelaar		
	<b>Aantal woningen</b>	61 (was 63; 2 minder vanwege woonkamer thuishuis)				
	<b>Kans realisatie</b>	100%				
	<b>Realisatie / oplevering</b>	2020-2021		2021		
	<b>Status van project</b>	Onderzoek	Verwerving	Ontwerp	Vergunning	Realisatie
	<b>Complexenmerken</b>	Appartementen 3 bouwlagen, lift, galerijen, bergingen Hof in twee bouwlagen met een kap: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ benedenwoning, gelijkvloers, tuin, inpandige berging</li> <li>▪ bovenwoning, 1<sup>e</sup> verdieping en kap, balkon</li> <li>▪ studio, begane grond, tuin</li> <li>▪ studio, 1<sup>e</sup> verdieping en kap, balkon</li> <li>▪ eengezinswoning, 2 lagen kap, tuin</li> </ul>				
	<b>Duurzaamheid</b>	Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) en gasloos (bodemwarmtepomp)				
<b>Woningkenmerken</b>	27 appartementen 3 kamer 70 m2 GBO 3 benedenwoning 3 kamer 80 m2 GBO 14 bovenwoning 3 kamer 75 m2 GBO 6 studio 2 kamer 42 m2 GBO (i.c.m. met woonkamer een thuishuis) 4 studio kopwoningen 2 kamer 55 m2 GBO 7 eengezinswoning 4 kamer en zolder 94 m2 GBO					
<b>Status</b>	De inspraakperiode op het ontwerp BP en de omgevingsvergunning is 25 februari 2020 geëindigd. Direct na de sluiting van de periode op 26 februari jl. waren bij de gemeente en ODWH nog geen zienwijzen ontvangen.					
<b>Aandachtspunten</b>	De inloopavond van 11 februari is redelijk maar niet druk bezocht. Het plan wordt als mooi beoordeeld. De zorg over parkeren en verkeer is nog aanwezig.					
<b>Planning</b>	De Raad kan in haar vergadering van de oordeelsvorming van 19 mei besluiten tot vaststelling. De bouwvak 2020 valt in augustus. De bouw kan 1 september starten, duurt 15 maanden. Dus oplevering in november 2021.					

Julianahofje						
Samenvatting						
	<b>Type</b>	Nieuwbouw				
	<b>Fase</b>	3 - Ontwerpfase				
	<b>Project</b>	Julianahofje (Albertus van Velsenstraat)				
	<b>Grond is eigendom</b>	NWS (13 sociaal)	gemeente	Ontwikkelaar (4 koop)		
	<b>Aantal woningen</b>	13				
	<b>Kans realisatie</b>	100%				
	<b>Realisatie / oplevering</b>	2021		2022		
	<b>Status van project</b>	Onderzoek	Verwerving	Ontwerp	Vergunning	Realisatie

	<b>Complexkenmerken</b>	Hof in één bouwlaag met een kap, aparte berging, de hof als tuin
	<b>Duurzaamheid</b>	BENG en gasloos (bodemwarmtepomp)
	<b>Woningkenmerken</b>	9 eengezinswoning 3 kamer 45 m2 GBO 4 eengezinswoning 3 kamer 50 m2 GBO (kopwoningen)
	<b>Status</b>	De stikstofdispositie voor Julianahofje is nihil. De procedure is weer opgestart. Zie bij planning.
	<b>Planning</b>	<p><b>Fase ontwerp BP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>februari 2020: indiening stukken (gelukt)</li> <li>omgevingsdienst doet beoordeling; 6 weken (loopt)</li> <li>april: concept collegebesluit omgevingsvergunning van ODWH naar gemeente; bij gemeente periode van 2 weken voor check stukken voor indiening naar College</li> <li>april: indiening door gemeente behandeling van het ontwerp bestemmingsplan en omgevingsvergunning in het college van mei</li> <li>mei: college besluit vrijgave voor behandeling in de Raadsvergadering van juli 2020</li> <li>juli: vrijgave voor inspraak door omwonenden</li> </ul> <p><b>(totale duur fase ontwerp BP tot publicatie is 5 maanden)</b></p> <p><b>Fase vaststelling</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>na het raadsbesluit volgt een periode publicatie en verwerking van zienswijzen; duur 12 weken</li> <li>vervolgens volgt de procedurestap van de vaststelling die 16 weken duurt tot Raadsbesluit</li> <li>ter afronding volgt een periode van 6 weken totdat de bestemming en vergunning onherroepelijk zijn</li> <li>Op basis van de huidige planning is de vergunning medio maart 2021 onherroepelijk.</li> <li>De bouw duurt 12 maanden. Dus oplevering in maart 2022.</li> </ul>
<b>Aandachtspunten</b>	Een aanzienlijk aantal omwonenden heeft een zienwijze ingediend. De meest voorkomende onderwerpen zijn parkeren en verkeersdrukte.	

## Herenweg (flexwoningen)

### Samenvatting



	<b>Type</b>	Tijdelijke woningen				
	<b>Fase</b>	1 - Definitiefase				
	<b>Project</b>	Herenweg				
	<b>Grond is eigendom</b>	Herenweg -> NWS	Gemeente	Ontwikkelaar		
	<b>Aantal woningen</b>	3 fasen 34, 68, tot maximaal 100				
	<b>Kans realisatie</b>	100%				
	<b>Realisatie / oplevering</b>	2021		2021		
	<b>Status van project</b>	Onderzoek	Verwerving	Ontwerp	Vergunning	Realisatie
	<b>Complexkenmerken</b>	3 woonblokken in 2 bouwlagen, in hart woonblok ligt tuin, trap en galerij naar verdieping				
	<b>Duurzaamheid</b>	All-electric, luchtwarmtepomp				
<b>Woningkenmerken</b>	Flexwoning 2 kamer 35 m2 GBO					
<b>Status</b>	De toezegging van het college om een besluit nemen waarin zij uitspreken zich in te spannen voor de realisatie van flexwoningen aan de Herenweg is tot op heden niet genomen.					



		Wij hebben de taskforce woningbouw van RVO ingeschakeld om een opening te bewerken. In Q2 2020 is een gesprek van RVO/gemeente/NWS om te zorgen dat de flexwoningen kunnen worden gerealiseerd. De vergunning wordt voor 100 woningen doorlopen, maar de realisatie kan in 3 fasen, namelijk 34, 34 en 32.
	<b>Planning</b>	De te lopen procedure is een vrijstelling van bestemming voor onbepaalde tijd. Deze procedure duurt 26 weken. Dit kan gecoördineerd met de omgevingsvergunning. De productie en plaatsing van de flexwoningen duurt ook 26 weken. Oplevering van de eerste fase van 34 woningen in Q3 2021 is mogelijk indien de procedure in Q3 2020 wordt gestart.
	<b>Aandachtspunten</b>	-

## Offem-Zuid 1<sup>e</sup> fase (Van Rhijn Bouw / Thunnissen / gemeente)

### Samenvatting

 	<b>Type</b>	Nieuwbouw				
	<b>Fase</b>	2- Definitiefase				
	<b>Project</b>	Offem-Zuid 1 <sup>e</sup> fase				
	<b>Grond is eigendom</b>	NWS	Gemeente (klein deel)	Ontwikkelaar (Van Rhijn/BPD/Thunnissen)		
	<b>Aantal woningen</b>	15% sociaal grond Van Rhijn 25% sociaal grond Thunnissen/gemeente				
	<b>Kans realisatie</b>	100%				
	<b>Realisatie / oplevering</b>	2021		2022		
	<b>Status van project</b>	Onderzoek	Verwerving	Ontwerp	Vergunning	Realisatie
	<b>Complexkenmerken</b>	Ca. 68 appartementen				
	<b>Duurzaamheid</b>	BENG en gasloos (bodemwarmtepomp)				
	<b>Woningkenmerken</b>	Nog niet bekend				
	<b>Status</b>	Van Rhijn Bouw heeft 2 varianten van een galerijgebouw aan NWS aangeboden. In beide varianten zijn het 67 sociale huurappartementen en geen vrije sector woningen. NWS heeft – onder voorbehoud van de instemming van het MT van NWS - hierop positief gereageerd naar Van Rhijn Bouw en partijen gaan in gesprek over de uitwerking van de uitgangspunten.				
	<b>Planning</b>	Op het deel van Van Rhijn Bouw ligt een bestemmingsplan, maar voor het deel van Thunnissen en de gemeente dient nog een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. De parkeernorm bepaalt het aantal te realiseren woningen.  Van de uitwerking van het schetsontwerp tot en met de omgevingsvergunning duurt volgens inschatting van Van Rhijn Bouw tot Q1 2021. De bouw zou 1 februari 2021 kunnen starten duurt 12 maanden. De oplevering is Q2 2022.				
	<b>Aandachtspunten</b>	-				


## Offem-Zuid 2<sup>e</sup> fase (Campri)

### Samenvatting

	<b>Type</b>	Nieuwbouw				
	<b>Fase</b>	1 - Initiatiefase				
	<b>Project</b>	Offem-Zuid 1 <sup>e</sup> fase				
	<b>Grond is eigendom</b>	NWS	Gemeente	Ontwikkelaar (Campri)		
	<b>Aantal woningen</b>	25% sociaal				
	<b>Kans realisatie</b>	95%				
	<b>Realisatie / oplevering</b>	2020		2021-2025		
	<b>Status van project</b>	Onderzoek	Verwerving	Ontwerp	Vergunning	Realisatie
	<b>Complexkenmerken</b>	Nog niet bekend				
	<b>Duurzaamheid</b>	BENG en gasloos warmtepomp				
	<b>Woningkenmerken</b>	Nog niet bekend				
	<b>Status</b>	<b>6 mei 2019</b> Het stedenbouwkundig plan is vastgesteld. Campri overweegt om haar ontwikkeling in 2 fasen op te delen. Een 1e fase tot de Achterweg en een 2 <sup>e</sup> fase voorbij de Achterweg. Wanneer deze opdeling plaatsvindt, kan de realisatie van de 1 <sup>e</sup> fase worden gestart.				
	<b>Aandachtspunten</b>	Er is gebleken dat het verkeersgeluid van de N206 een belemmering geeft op de woningbouw die het dichtst bij deze weg staat. Mogelijk is een aanpassing van het stedenbouwkundig plan benodigd.				





## Bronsgest (permanente bebouwing)

### Samenvatting

	<b>Type</b>	Nieuwbouw				
	<b>Fase</b>	0 - Verkenningsfase				
	<b>Project</b>	Bronsgest				
	<b>Grond is eigendom</b>	NWS	Deels Van der Wiel en deels gemeente	Ontwikkelaar		
	<b>Aantal woningen</b>	30% sociale huur van ca. 280 woningen				
	<b>Kans realisatie</b>	50%				
	<b>Realisatie / oplevering</b>	2021		2022-2024		
	<b>Status van project</b>	Onderzoek	Verwerving	Ontwerp	Vergunning	Realisatie
	<b>Complexkenmerken</b>	Nog niet bekend				
	<b>Duurzaamheid</b>	BENG en gasloos warmtepomp				
	<b>Woningkenmerken</b>	Nog niet bekend				
	<b>Status</b>	In het deel dat het huidige college nog wil bebouwen komen ca. 280 woningen. In plaats van de 240 sociale huurwoningen die bij een volledige bebouwing van Bronsgest beschikbaar komen, zijn het nu nog maar ca. 84 woningen. De alternatieve gebieden die de gemeente op het oog heeft om de rest te bouwen, liggen buiten BSD (Bestaand Stads en Dorps gebied). De provincie en ISG Bollenstreek zullen moeten meewerken.				

	<p><b>Planning</b></p>	<p>De gemeente heeft de een deel van de procedure voorontwerp bestemmingsplan doorlopen. Dit voorontwerp zag op geheel Bronsgeest. Er moet rekening worden gehouden met een geheel nieuwe procedure voor bestemmingsplan en daarna omgevingsvergunningen. De tijdsduur van de niet gecoördineerde procedure van successievelijk bestemmingsplan en omgevingsvergunning bedraagt 17 maanden. In de besluitvorming is geen rekening gehouden met versnelling door besluitvorming na de oordeelsvorming. De bouw duurt per bouwdeel ca. 12 maanden. Voor de oplevering van de eerste woningen in 2022 dient de procedure in 2020 te worden gestart.</p>
--	------------------------	--

## Renovatie

Kruidhof					
Samenvatting					
<b>bestaande voor- en achtergevel</b> 	<b>Type</b>	Renovatie			
	<b>Fase</b>	4 - Voorbereidingsfase			
	<b>Project</b>	Kruidhof / Van der Mortelstraat			
	<b>Grond is eigendom</b>	NWS	gemeente	ontwikkelaar	
<b>nieuwe voor- en achtergevel</b> 	<b>Aantal woningen</b>	32			
	<b>Kans realisatie</b>	100%			
	<b>Realisatie / oplevering</b>	2019-2020	2020		
	<b>Status van project</b>	Onderzoek	Verwerving	Ontwerp	Vergunning
<b>Complexkenmerken</b> 2 bouwlagen, portiek, scootmobielruimte, bergingen in tuin					
<b>Duurzaamheid</b> Gevel en dak Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG); verwarming blijft gas					
<b>Woningkenmerken</b> 8 appartementen beneden 3 kamer 52 m2 GBO tuin 8 appartementen boven 3 kamer 52 m2 GBO balkon 8 appartementen beneden 4 kamer 63 m2 GBO tuin 8 appartementen beneden 4 kamer 63 m2 GBO balkon					
<b>Status</b> Het uitgangspunt van de renovatie is BENG met gas. Aannemer KBM uit Katwijk gaat als hoofdaannemer i.c.m. RC Panels (levert een innovatief gevel- en daksysteem) de renovatie in bewoonde staat uitvoeren. Ruim meer dan het vereiste minimum van 70% van de huurders heeft 89% ingestemd met de renovatie. In maart worden persoonlijke gesprekken met de bewoners gevoerd. De bewoners hebben een boekje ( <a href="https://we.tl/t-MxSly2wJaV">https://we.tl/t-MxSly2wJaV</a> ) ontvangen waarin de werkzaamheden en de aanpak worden toegelicht. Welstand is akkoord met het ontwerp. De omgevingsvergunning wordt in de 1 <sup>e</sup> week van maart verwacht.					
<b>Aandachtspunten</b> Voorbereiding van de huurders door persoonlijke gesprekken.					
<b>Planning</b> De omgevingsvergunning wordt in de 1 <sup>e</sup> week van maart verwacht. De start van de bouw staat gepland voor 1 april 2020. De verwachte bouwtijd is 6 maanden.					