

Potentiele Woningbouwlocaties op grond gemeente en maatschappelijke partners

strategie korte termijn
A. Intensief ruimtegebruik: boven(op) andere functies
B. Transformatie bestaande gebouwen/gebieden
C. Bestaande braakliggende locatie (o.a. na sloop) voor woningbouw (van gemeente of derden)
D. Groengebieden

strategie lange termijn
A. Intensief ruimtegebruik: combinatie met andere functies
B. Transformatie bestaande gebouwen/gebieden
C. Bestaande braakliggende locatie (o.a. na sloop) voor woningbouw (van gemeente of derden)
D. Groengebieden

Kansrijk op korte termijn

		Tijdelijk/ Permanent	strategie	toelichting	bestemming	woonvorm	grondgeb/ appartement	pluspunt	minpunt	aantal	waarvan sociaal	Quick Scan ODMH	opmerking
1	Bospark GHL	P	vrijkomend na sloop school: braakliggend	vergt strategiewijziging	Maatschappelijk	25% sociale woningbouw	ggb	nabijheid van vz, maatschappelijke boodschap	BP wijziging, erg gevoelig voor inspraak	ca 30	7	6/4/2019	
2	Asfalt Centrale 's Molenaarspad	T	bestaande braakliggende locatie	tijdelijk vanwege brugtracé en Perspectief Stad en landschap	Bedrijven	units op braakliggend terrein	ggb + app	speciale doelgroepen, snel beschikbaar	Geïsoleerde ligging, milieucoutouren, anticiperen op perspectief	150 190	150 190	18-04-2019 04-06-2019	
3	Rijnhaven Oost (Botel)	T	Intensief ruimtegebruik	vergt strategiewijziging: ook huisvesting op het water	Haven, wonen toegestaan	botel	app	woonbestemming, duurzaam, flexibel	Uitspraak Raad van State, milieucoutouren	ca 60	60		vervallen. Woningen op een boot niet wenselijk
4	Burg. Bruinsslotssingel	T	Bestaande braakliggende locatie	huisvesting maatschappelijke doelgroepen	Verkeer	units op braakliggend terrein	app	snel beschikbaar, studie WF	Op locatie aansluiting kleine bypass; milieucoutouren?	ca 50	50	4/18/2019	
5	Oudshoorn parkeerplaats	P	bestaande parkeerplaats	eigendom derden; gaat ten koste van parkachtig groengebied	Maatschappelijk	100% zorgwoningen (sociaal)	app	speciale doelgroepen, koppeling zorg Oudshoorn	BP wijziging, geluid en parkeren niet in te passen zonder ten koste te gaan van park	ca 50	50	6/14/2019	
6	Klompemaker (Noorderbrink)	P	Groengebieden	erg dicht op bestaande bebouwing; gaat ten koste van groen	Groen	ouderenhuisvesting waarvan 50% sociaal	app	speciale doelgroepen, zorg Noorderbrink	BP wijziging, doorbreken groenstructuur, tkv bomen, leidingen, parkeren maatgevend	ca 40	20	6/4/2019	*
7	Korenbloem	P	Groengebieden	gaat ten koste van parkachtig groengebied; nadere studie inpassing Eisenhowerlaan	Groen	100% sociale woningbouw	ggb	beschikbaar, ontwikkeling WF	BP wijziging, ten koste van bomen	ca 12	12		
8	Saffierstraat	P	Groengebieden	gaat ten koste van parkachtig groengebied	Recreatie	marktsector woningbouw (0% sociaal)	app	passend in bestaande structuur	Bp wijziging (inspraak), ten koste van groen/bomen, parkeren	ca 25	0		
9	Kees Musterstraat	T&P	bestaande braakliggende locatie	locatie bestaande noodlokalen	Gemengd (wonen uitgesloten)	units en 25% regulier	app	op korte termijn beschikbaar	hereikbaarheid/parkeren in omgeving; geluid, bij permanent meer terrein nodig	ca 50	12		de noodlokalen worden nog gebruikt; woningbouw kan hier alleen als een groter gebied wordt betrokken
10	KPN Concertweg	T&P	Transformatie bestaande gebouw/gebied	eigendom derden; T of P in bestaande gebouw; P na sloop	Bedrijf	senioren units en 25% regulier senioren	app	beschikbaar pand; duurzaam, dicht bij vz	Koop; igv sloop nieuwbouw: Bp wijziging (inspraak), parkeren	25 30	25 30		
11	Parkeerterrein ARC	P	Bestaande parkeerplaats	appartementen boven parkeerplaats op parkeerdek; vergt visie Zegersloot	Sport	25% sociale woningbouw	app	dubbel grondgebruik, woonkwaliteit	BP wijziging, ten koste van bomen, geluid, verplaatsing KPN mast, beschermw. Bomen	ca 130	33		
	parkeerterrein Herenhof	P	Bestaande parkeerplaats	appartementen boven parkeren,		25% sociale woningbouw	app	dubbel grondgebruik, woonkwaliteit	BP wijziging, ten koste van bomen				
12	P&R terrein Station Alphen	T	Bestaande parkeerplaats derden	aanspreken op maatschappelijk belang, eigendom derden	Verkeer	units op palen boven parkeerplaats	app	nabijheid van vz, dubbelgebruik, duurzaamheid, lage parkeerdruk	veel kabels en leidingen, veiligheid, eigendom, gevoelig voor inspraak	ca 50	50		
										Totaal (afgerond)	Totaal (afgerond)		
										550 600	400 450		

Kansrijk op lange termijn

		Tijdelijk/ Permanent	strategie	toelichting		woonvorm	grondgeb/ appartement	pluspunt	minpunt	aantal	waarvan sociaal	Quick Scan ODMH	
a	Arena/Sporthal	P	Transformatie bestaande gebouwen	eerst definitieve nieuwe locatie sporthal tbv schuifruimte	Maatschappelijk	25% regulier sociaal in ontwikkeling	ggb	nabijheid van voorzieningen, bestaande locatie	Bp wijziging, parkeren maatgevend	ca 25	6		
b	Scala Diamant	P	Transformatie bestaande gebouwen	eerst definitieve nieuwe locatie schoot tbv schuifruimte	Maatschappelijk	25% regulier sociaal in ontwikkeling	ggb + app	nabijheid van voorzieningen, bestaande locatie	Bp wijziging, parkeren maatgevend	ca 30	8		
c	Briljantstraat/Juweelstraat	P	Transformatie bestaande gebouwen	groenbuffer aan zijde flat noodzakelijk	Maatschappelijk	bijzondere doelgroepen; 100% sociaal	ggb	nabijheid van voorzieningen, doorstroming	Bp wijziging (inspraak), parkeren, verplaatsing buurthuis, inkijk, weinig privacy	ca 22	22		
d	H. Dunantweg	P	Transformatie bestaande gebouwen	eigendom derden	Gemengd (wonen uitgesloten)	25% regulier sociaal in ontwikkeling	app	transformatiebestaand gebouw, voorzieningen	geluid, parkeren en veel huidige huurders	40 60	10 15		particulier
e	Horizon/ON Singel	P	Groengebieden	eigendom derden; markt aanspreken op maatschappelijk belang	Maatschappelijk	100% zorgwoningen	app	aansluiting doelgroep huisvesting	Ten koste van groen, gevoelig voor inspraak, kabels en leidingen langs ON Singel	60 90	15 23		
f	Euromarkt	P	Woningbouw na sloop		Gemengd (wonen toegestaan)/Verblijfsgebied	25% regulier sociaal in ontwikkeling	app	Kwaliteitsverbetering, intensivering	Bp wijziging (inspraak), identiteitsloos bouwen (hoogte)	ca 350	21		particulier. Locatie Rivierduinen-Noorderkeerkring is wel eigendom van maatschappelijke partner
V	Rivierduinen Noorderkeerkring	P	Transformatie bestaand gebied	60 woningen bijzondere doelgroep, rest regulier	Maatschappelijk	30% sociaal	app	intensivering, verbetering ruimtelijke kwaliteit	gevoelig voor inspraak, parkeren	ca 200	60		stond onder particulier, maar is wel eigendom van maatschappelijke partner
g	Marsdiep An Noer	P	Bestaande braakliggende locatie na sloop	doelgroep senioren met lage parkeernorm, behoud gymzaal	Maatschappelijk	25% regulier sociaal in ontwikkeling	app	bijzondere doelgroepen, senioren	Bp wijziging (inspraak), parkeren leidend	ca 28	7		
h	Marsdiep Ashram	P	Gedeeltelijk braakliggende locatie na sloop	pakeren maatgevend: ook parkeren school faciliteren; parkeren onder dek	Maatschappelijk	25% regulier sociaal in ontwikkeling	ggb	aansluiting woongebied, tevens schoolontwikkeling	Bp wijziging (inspraak), geluid BBS	ca 20	5		
i	Rijnhaven Helm locatie	P	Transformatie bestaand gebied		Bedrijf; Geluidzone Industriegebied	25% regulier sociaal in ontwikkeling	app	past in transformatie; combinatie met werk en leisure	uitspraak RvS, milieubeperkingen (geluidsomring: Rijnhaven)	100 150	25 38		particulier
j	Dillenburg + DOS	P	Bestaande braakliggende locatie na sloop		Maatschappelijk	25% regulier sociaal in ontwikkeling	ggb + app	dicht bij vz, verbetering ruimtelijke kwaliteit	Bp wijziging, kap van vele grote bomen, parkeren onder druk	ca 50	13		
k	Meerkoetstraat	P	Bestaande braakliggende locatie na sloop	eigendom derden, 2 eigenaren, parkeren verdiept onder gebouw	Gemengd (wonen uitgesloten)/Bedrijf	25% regulier sociaal in ontwikkeling	app	senioren mogelijk	Bp wijziging, geluid, dure parkeeroplossing, mogelijk vervuilde grond	ca 40	10		betreffende locatie is (nog) niet beschikbaar
l	Zegersloot: Aarkanaal	P	Groengebieden	krappe locatie, veel ruimte voor infra nodig: structuur wijzigen, vergt visie Zegersloot	Sport	25% regulier sociaal in ontwikkeling	app	ruimtelijke kwaliteit, recreatie	Beperkt toegankelijk, forse investering infra , ten koste v oefenveld, geluid vanuit sport	ca 72	18		
										Totaal (afgerond)	Totaal (afgerond)		
										425 525	125 150		

TOTAAL KORTE + LANGE TERMIJN (afgerond)

975 1125 525 600

Woningbouwlocaties - nieuwe particuliere initiatieven												
		Tijdelijk/ Permanent	strategie	toelichting		woonvorm	grondgeb/ appartement	pluspunt	minpunt	aantal	waarvan sociaal	Quick Scan ODMH
I	Blok 22/23 Stationsomgeving	P	Braakliggende locatie	100% sociale huurontwikkeling	Gemengd (wonen uitgesloten)	100% sociale woningbouw	app	helpt sociale huur, helpt middeldure huur		ca 200	100	
II	Swaenswijkplaats	P	Braakliggende locatie	reguliere woningbouwontwikkeling, dure categorie	Wonen	Particuliere ontwikkeling; 0% sociaal	app	intensivering, verbetering ruimtelijke kwaliteit	ten koste van groen	7	0	
III	Frames/L'Oreal	P	transformatie bestaand gebied	Woningbouwontwikkeling, 25% huur	Gemengd (wonen uitgesloten)	25% regulier in ontwikkeling	app	grote varieteit woningtypes huur en koop	geluid, parkeren, ten koste van groen	ca 175	44	
IV	Gouwsluisseweg	P	Braakliggende locatie	kantoren ontwikkeling met later woningbouw	Kantoren	Particuliere ontwikkeling; 0% sociaal	app	braakliggend terrein ontwikkeld	geen openbare oever langs Rijn, ondermaatse ruimtelijke kwaliteit	7	0	
V	Rivierduinen Noorderkeerkring	P	Transformatie bestaand gebied	60 woningen bijzondere doelgroep, rest regulier	Maatschappelijk	30% sociaal	app	intensivering, verbetering ruimtelijke kwaliteit	gevoelig voor inspraak, parkeren	ca 200	60	
f	Euromarkt	P	Woningbouw na sloop		Gemengd (wonen toegestaan)/Verblijfsgebied	25% regulier sociaal in ontwikkeling	app	Kwaliteitsverbetering, intensivering,	bp wijzigin (inspraak), identiteitsloos bouwen (hoogte)	ca 350	23	
VI	Rijnhaven-Oost	P	Transformatie bestaand gebied	Woningbouwontwikkeling, 25% huur	Wonen	Bestaande gebiedstransformatie	app	kwaliteitsverbetering	uitspraak Raad van State	ca 1100	275	
VII	Magnolia	P	transformatie bestaand gebied	seniorenhuisvesting en zorg transformatie door derden; geheel of gedeeltelijk	Wonen	Ontwikkeling WF 100% sociaal	app			45 60	11 15	
VIII	Bristol	P	transformatie bestaand gebied	grondgebonden woningen	Centrum-2	0% sociaal	app	sterke kwaliteitsverbetering	inspraakgevoelig, parkeren maatgevend	6	0	
IX	Raadhuisstraat 120/122	P	transformatie bestaand gebied	kleine appartementen binnen BP	Centrum-2	100% sociaal	app	intensivering dijkstraat centrum	t. k. v. groene tuin en waardevolle bebouwing, kwaliteit woningen	ca 12	12	
X	Raoul Wallenbergplein	P	transformatie bestaand gebouw	transformatie bestaand pand; centrumtree	Gemengd (wonen uitgesloten)	25% regulier sociaal in ontwikkeling	app	verbetering kwaliteit mogelijk	woonkwaliteit matig door kleine woningtypes, meer ambitie mog.	ca 40	10	
XI	Steekterweg	P	transformatie bestaand gebied en sloop	woon werk ontwikkeling, ten noorden van Steekterpoort III		0% sociaal	app	mogelijk in te zetten voor speciale doelgroepen	inspraak, decentraal	8	0	
XII	Ridderhof	P	transformatie bestaand gebied	Woningbouwontwikkeling, 25% huur		25% regulier sociaal in ontwikkeling	app	intensivering bestaand gebied, voorzieningen	inspraak	60 80	15 20	
XIII	Aarhof	P	transformatie bestaand gebied	woningbouwontwikkeling, 25% huur	Centrum-1	25% regulier sociaal in ontwikkeling	app	verbeteren r. kwaliteit, verdichting, voorzieningen	verlies identiteit centrum door druk op aantallen	ca 150	20	
XIV	V&D locatie (Toussaint)	P	transformatie bestaand gebied	reguliere woningbouwontwikkeling, dure categorie	Centrum-1	0% sociaal	app	verbeteren ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen	inspraakgevoelig, ondanks bouwtitel	ca 23	0	
d	H. Dunantweg	P	Transformatie bestaande gebouwen	eigendom derden	Gemengd (wonen uitgesloten)	25% regulier sociaal in ontwikkeling	app	transformatiebestaand gebouw, voorzieningen	geluid, parkeren en veel huidige huurders	40 60	10 15	
i	Rijnhaven Helm locatie	P	Transformatie bestaand gebied		Bedrijf; Geluidszone Industriegebied	25% regulier sociaal in ontwikkeling	app	past in transformatie, combinatie met werk en leisure	uitspraak RvS, milieubeperkingen (geluidszonering Rijnhaven)	100 150	25 38	
										Totaal (afgerond)	Totaal (afgerond)	
										2325 2425	575 600	25%

Afgevallen locaties

Reden

A	Diamantflat		Niet slopen
B	Edelsteensingel		Inspraakgevoelig, groengebied
C	Avifauna		Eigendorm derden, parkeerplaats
D	President Kennedylaan		Hoofdgroenstructuur, krap en geluidsgevoelig
E	Zegersloot Noord		Hoofdgroenstructuur en veel bomen, inspraakgevoelig
F	Eisenhowerlaan		Hoofdgroenstructuur, krap naast hoge flats en geluidsgevoelig
G	Zegersloot ON Singel		Hoofdgroenstructuur, krap en geluidsgevoelig
H	Hoorn West		Milieubeperkingen
I	Bos Beton		Bedrijventerrein, milieubeperkingen van 't Schip
J	Heimanswetering		Milieubeperkingen, bedrijventerrein, geen transformatie in woningbouw
K	Mandenvlechter		In gebruik, schoollocatie
L	Klepperman		In gebruik, schoollocatie
M	Rijnoevers Hoorn West		Milieubeperkingen
N	VTH terrein		Nieuwe functie; geen woningbouw
O	Molenwetering bedrijventerrein		Bedrijventerrein, milieubeperkingen
P	Molenwetering		Hoofdgroenstructuur, gasleiding
Q	Alphense Wetering		Groene hoofdstructuur; voedseltuin en speelplaats
R	Krijtfabriek		Eigendom derden, cultuurhistorisch erfgoed
3	Rijnhaven Oost (Botel)		huisvesting op het water niet wenselijk
9	Kees Musterstraat		locatie bestaande noodlokalen; woningbouw kan hier alleen als een groter gebied wordt betrokken
k	Meerkoetstraat		eigendom derden, 2 eigenaren, betreffende locatie is (nog) niet beschikbaar