



Groene Hart

9 maart 2026

Dit is waarom de bouw van honderden woningen niet van de grond komt: ‘Wij kunnen geen kant op’

René Cazander

Hoe frustrerend! De bouw van honderden huizen in het Groene Hart komt niet van de grond. De wil is er, de locaties zijn er ook, maar waarom loopt het dan toch zo spaak? Drie projecten uit de praktijk, die letterlijk niet van de grond komen.

Laten we beginnen in het Woerdense. In Harmelen, welteverstaan. Een dorp met ruim 8000 zielen, waar de afgelopen jaren mondjesmaat is gebouwd. De roep van de jeugd voor starterswoningen is hier, net als in veel andere dorpen, heel luid. Het vergrijzende Harmelen heeft nieuwbouw hard nodig om het voorzieningenniveau (waaronder twee supermarkten) op peil te houden.

Het is dan ook voor de vele woningzoekenden in deze Woerdense kern niet te verkroppen dat al sinds 1998 plannen zijn om te bouwen aan de westkant van hun dorp. Olav Veenhof is een van de jongeren, die naarstig op zoek is naar een eigen stekje. De 22-jarige Harmelenaar wil graag in zijn eigen dorp blijven en daar een betaalbare woning kopen.

Economische vluchteling

Tot zijn metershoge frustratie moet hij erkennen dat die er gewoon niet is. Al jaren niet. „Thuis hebben we regelmatig flinke discussies over de woningmarkt in Harmelen. Over het Hof van Harmelen is eerst tien jaar gedaan. Het zouden betaalbare woningen worden, maar inmiddels kosten die huizen zes ton tot zelfs een miljoen euro. Ik heb er echt geen enkel vertrouwen meer in. Ik wil graag met mijn vriendin samenwonen, het liefst ooit in Harmelen, maar dan zou ik eerst op een erfenis moeten wachten. Anders gaat dat gewoon nog vijftien jaar duren.”

Chris Fredriks (45) noemt zichzelf al twintig jaar een ‘economische vluchteling’. Hij is geboren en getogen in Harmelen, maar verhuisde noodgedwongen naar Vleuten omdat hij daar toen nog een betaalbaar appartement kon kopen. Fredriks wil dolgraag terug naar zijn geboortedorp, maar loopt net als lotgenoot Veenhof, tegen onbetaalbare koopprijzen aan. „Ik heb een keer een bod op een huis in Harmelen gedaan, maar dat werd dik overboden.”

Hij erkent dat Vleuten en Harmelen heel dicht bij elkaar liggen maar desondanks niet met elkaar te vergelijken zijn. „Harmelen heeft een heel andere sfeer.”

Fredriks en Veenhof hopen dat het bouwplan Hanick voor hen uitkomst kan bieden. In 2015 tekenden de ontwikkelaars (Maatschap Haanwijk) en gemeente een zogeheten intentieovereenkomst om het gebied in de polder Haanwijk tussen de nieuwe westelijke randweg en de Hollandse Kade te ontwikkelen. In eerste instantie ging het nog om negentig woningen.

Geen capaciteit voor

Hanick is in eerste instantie op de plank blijven liggen, omdat de provincie van meet af aan erop aandrong dat Woerden de zogeheten binnenstedelijke projecten in Harmelen, zoals Hof van Harmelen, 't Raadhuis en Alexanderlaan oppakt, legt wethouder Arjan Noorthoek uit. „Dat hebben we gedaan.”

Inmiddels is de provincie Utrecht akkoord met het bouwen buiten het stedelijke gebied, maar dient de volgende bottleneck zich al weer aan: de ontwikkelaar heeft laten weten met negentig woningen het bouwplan niet meer financieel rond te krijgen. De gemeente is gezien het oplopende woningtekort in Harmelen, bereid het aantal van 90 op te hogen naar 300. Dat leidt weer tot vertraging.

„We hebben de ontwikkelaar gevraagd met een nieuw plan te komen, waarin onze kaders staan verwerkt. Zoals 30 procent sociale huur en de ontsluiting van de wijk. Als dit klaar is, kunnen ze bij ons terugkomen en kijken we er met een planoloog en stedenbouwkundige naar. Daar hebben we nu [geen capaciteit](#) voor.” Het goede nieuws is dat Noorthoek verwacht dat de provincie met het hogere aantal van 300 woningen kan leven.

Rijksmonument

Ontwikkelingsmanager Arno Hallie van AM, die samen met Sander van Oostrum de maatschap Haanwijk vormt, hoopt dat de plannen waar de ontwikkelaars nu aan moeten gaan werken zonder een ambtelijke projectgroep niet op een bureau blijven liggen. Hij is blij dat het aantal huizen dat gebouwd mag worden, is opgehoogd tot 300. „Maar het gebied kan nog meer aan.”

Voor het tweede voorbeeld van een ‘gestrand’ project melden we ons aan de Hekendorperweg In Oudewater. Hier herinneren de historische 350 meter lange monumentale touwbaan, een van de langste van Europa, met bijgebouwen nog aan de oude touwfabriek Van der Lee. Projectontwikkelaar KRKTR heeft dit stukje historie en naastgelegen gronden (bijna drie hectares) in 2022 gekocht met de intentie het stukje erfgoed samen met partner Thunnissen te herontwikkelen.

De oude fabriek is jaren geleden al gesloopt en heeft plaats gemaakt voor een woonwijkje, waarin de historie van het gebied nog duidelijk in terug komt. Nu is het de beurt aan het resterende weiland, inclusief loods, en het naastgelegen weiland. De oude touwbaan, waarin voor een deel nog touw wordt geslagen, is een Rijksmonument en moet behouden blijven.

Iedereen is enthousiast

De plannen van KRKTR zijn ambitieus, vertelt mede-eigenaar Taco Meerpoel. „We hebben een aantal scenario’s met een maximum van 80 woningen. We willen het touwmuseum naar deze locatie brengen. In het eerste gebouw willen we ook horeca vestigen.” Iedereen is volgens hem enthousiast, maar ook deze plannen komen maar niet van de grond.

Wat is hier het probleem? Volgens Meerpoel het ontbreken van mankracht bij zowel gemeente als provincie om de plannen op te pakken. Gewoon, te weinig ambtenaren dus. „De gemeente heeft geen capaciteit en heeft een beroep gedaan op het Erfgoed Expert Team van de provincie. Maar ook hier ontbreekt de mankracht.” KRKTR heeft er volgens Meerpoel al meerdere keren tevergeefs bij de gemeente op aangedrongen de herontwikkeling van de touwbaan snel op te pakken.

Huizen worden te duur

Wethouder Bernadette Schomaker erkent dat ook zij al enige tijd een capaciteitsprobleem heeft en moet kiezen welke projecten ze als gemeente oppakt. En dat zijn er op dit moment best veel, vertelt ze: het Wassende Water (500 woningen), Statenland (120 woningen) en Oranjepark II (50 huizen). „Dus we bouwen als gemeente volop.”

Het huidige plan voor de oude Touwbaan is in de ogen van Schomaker niet goed genoeg. „We hebben van de ontwikkelaar nog geen plan ontvangen waarmee we uit de voeten kunnen. Het wachten is hierop.” Ze erkent dat het een bijzondere locatie is. „De oude touwbaan moet opgeknapt worden. Het geld hiervoor wil de ontwikkelaar halen uit de verkoop van de huizen. Die worden dan erg duur. Wij zitten vast aan ons woonprogramma. Hierin staat dat een deel van de huizen sociale huur moet zijn. Ook moet de nieuwbouw passen in het gebied.”

Om de ontwikkelaar te helpen bij het zoeken naar andere mogelijkheden om het behoud van de monumentale touwbaan te bekostigen, is de hulp van het Erfgoed Expert Team van de provincie ingeroepen, bevestigt Schomaker. Dat had eveneens een capaciteitsprobleem, maar dat is inmiddels verleden tijd.

Jongeren staan in de rij

Voor het derde voorbeeld kijken we uit naar Kaag en Braassem. Deze gemeente staat te popelen om in Rijpwetering dertig huizen te bouwen (plan Straathof). Een plan waar de jongeren voor in de rij staan, vertelt wethouder Yvonne Peters „Van de dertig huizen zijn er negen sociale huur.” Omwonenden zijn akkoord, maar dat geldt allesbehalve voor de provincie Zuid-Holland. [Die ligt dwars](#) en houdt de bouw tegen, omdat de huizen in een beschermd gebied voor de weidevogels zijn gepland.

De gemeente heeft een stuk grond aangekocht om dit te compenseren, maar de provincie houdt voet bij stuk, aldus Peters: „Dat is ontzettend jammer. We hebben geprobeerd op verschillende niveaus te overleggen, maar de provincie is niet te vermurwen. Maar wij zetten door. Wij kunnen geen kant op. Wij komen op voor onze kleine kernen.” Van de provincie mag Kaag en Braassem wel in andere kernen, zoals Roelofarendsveen, bouwen.

Het geschil tussen de twee overheden is zo hoog opgelopen dat de provincie zelfs naar de Raad van State is gestapt om het bestemmingsplan van Kaag en Braassem aan te vechten.

Volgens emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw gaat er in zo'n geval 'iets goed mis.' Wat hem betreft hoeft het niet zover te komen en zouden beide partijen er in overleg moeten kunnen uitkomen.

Niet meer van deze tijd

In de ogen van De Zeeuw ogen is Zuid-Holland de meest rigide provincie wat betreft de woningbouw in ons land. Hierna komt Utrecht. „Zuid-Holland zegt tegen een straatje of wijkje erbij wel erg vaak 'nee'. Dat is een politieke keuze, maar die is niet meer van deze tijd als je kijkt naar de grote woningnood en het in stand willen houden van vitale kernen.”

De emeritus hoogleraar bracht juni vorig samen met de [commissie Stoer](#) een rapport uit met aanbevelingen om de woningbouw in ons land weer vlot te trekken. Dit rapport was op gesteld in opdracht van voormalig minister Mona Keijzer. De Zeeuw concludeerde dat het bouwtempo van nieuwe woningen kan worden opgevoerd als er flink wordt gesnoeid in belemmerende regelgeving.