

WONINGBOUWAMBITIE GEMEENTE DRUTEN

Analyse en proces om te komen tot de
Woningbouwambitie gemeente Druten

November 2020

AANLEIDING

Recent onderzoek heeft aangetoond dat de behoefte naar woningen in Nederland aanzienlijk groter is dan uit eerdere onderzoeken is gebleken. In een drietal regio's waaronder de regio Arnhem-Nijmegen waar Druten onder valt zijn de tekorten zeer groot.

Daarnaast is de bouw van woningen de afgelopen jaren vertraagd waardoor een achterstand in de opgave is ontstaan. Hierdoor is de druk op de woningmarkt onaanvaardbaar groot geworden en is ingrijpen noodzakelijk. Hierbij gaat het zowel om het kwalitatieve component als de kwalitatieve eigenschappen van de woningen.

Om de versnelling van de woningbouw te realiseren is het noodzakelijk om de bouwplannen in kaart te brengen en te analyseren waar de mogelijkheden voor versnelling liggen. Dit document brengt deze analyse in kaart en geeft het proces om te komen tot de ambitie weer.

DE CIJFERS* (ANALYSE)

Woningbouwbehoefte gemeente Druten

- 970 woningen in de periode 2019 – 2030: **891** te gaan

Versnellingsopgave (2019 - 2025):

- **600** woningen
- Daarvan zijn nu 348 woningen in harde plannen (**58%**). Resterend is opgenomen in zachte plannen.

Opgave periode 2025 -2030: **291**

- Waarvan in plannen: **65** (22%)
- Totaal aantal woningen in potentiële planlocaties (zeer zachte plannen): **916** (318%)

*Cijfers op basis van bekende plannen begin november 2020.

WONINGBOUWPLANNEN

Hard*

Druten	273
Puiflijk	8
Afferden	30
Deest	16
Horssen	21
	348

Zacht**

Druten	267
Puiflijk	93
Afferden	15
Deest	59
Horssen	84
	518

Zeer zacht***

Druten	356
Puiflijk	310
Afferden	152
Deest	67
Horssen	31
	916

Opgave: Versnelling tot 2025: 600 woningen
 Totale opgave: 970 (1261=130%)
In verband met planuitval is in de regio afgesproken om 130% van de behoefte te programmeren.

Totaal 'bouwplannen' Druten: 1782

* **Hard**: Bestemmingsplan vastgesteld (<5jaar gereed)

** **Zacht**: Plan in voorbereiding (binnen 2-7 jaar gereed)

*** **Zeer zacht**: Potentiele planlocatie, nog niet in behandeling

DE CIJFERS (CONCLUSIE)

- De opgave zit niet in het vinden van woningbouwplannen.
- Er zijn **ruim voldoende plannen** bekend (meer plannen dan in de versnellingsopgave).
- Versnellingsopgave lijkt haalbaar (tot 2025)
- **Maar:** van zachte naar harde plannen
- **Dus:** capaciteit prioriteren naar de zachte plannen om deze te kunnen realiseren.
- **En:** keuzes maken voor de periode na 2025

ANALYSE WONINGBOUWPLANNEN

Op de volgende pagina's wordt inzichtelijk gemaakt welke woningbouwplannen er zijn en hoe de ontwikkeling van de gemeente Druten er nu op papier uit ziet. Door middel van de kaarten wordt visueel weergegeven waar de gemeente Druten op dit moment woningplannen realiseert of waar aanvragen liggen voor woningbouw.

Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden en ambities van de gemeente op bepaalde plekken in de gemeente.

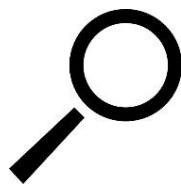
DRUTEN

HARD		
Tichellande-Noord	2020-2024	5
Tichellande-Zuid	2020-2024	170
Hooiwal	2020-2024	48
Het Erf	2020-2024	50
		273

ZACHT		
Kattenburg 33	2020-2024	3
van Heuvel tot van Heemstraweg	2020-2029	125
Introgebouw	2020-2024	40
Klepperheide 3	2020-2024	24
Jan van Galenstraat	2020-2024	72
Mr. Van Coothstraat 41	2020-2024	1
Scharenburg 4a-6	2020-2024	2
		267

ZEER ZACHT		
Drutense Waarden, Rodruzaterrein		275
Roodhekenpas		12
Ellbers Klepperheide		44
Kriekenhoek		?
Markt		13
Heuvel		12
		356





HOV / KLEPPERHEIDE

Huidige bestemming;

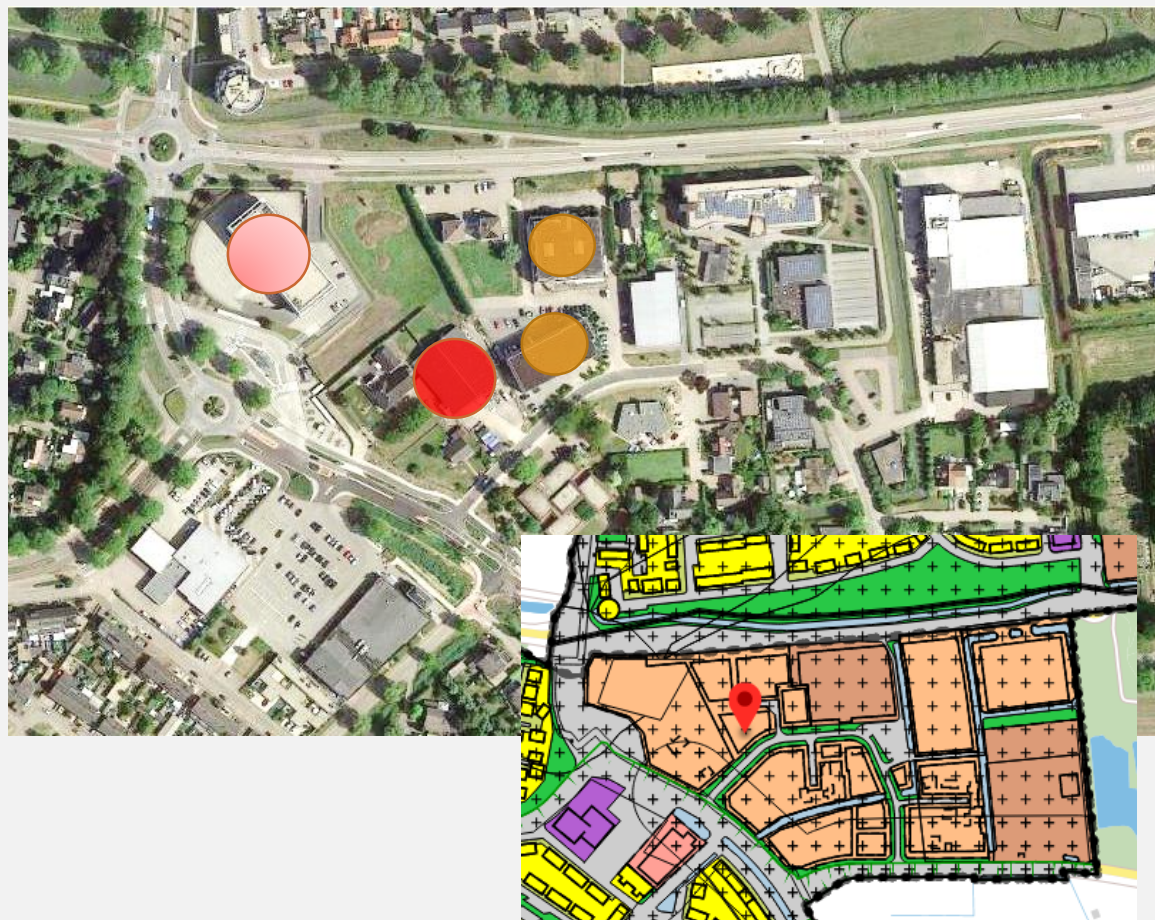
Gemengd met woningen vanaf 1^e verdieping

Bekende gevraagde ontwikkelingen:

Introgebouw:	40
Klepperheide 3:	24
Rabobankgebouw:	onbekend
Elbers:	44 app

Gewenste ontwikkeling van het gebied

- Integrale visie op NW-gedeelte
Inclusief busstation
- Op termijn ontwikkeling Scharenburg/
Koningsstraat





KERKELAND

Huidige bestemming:

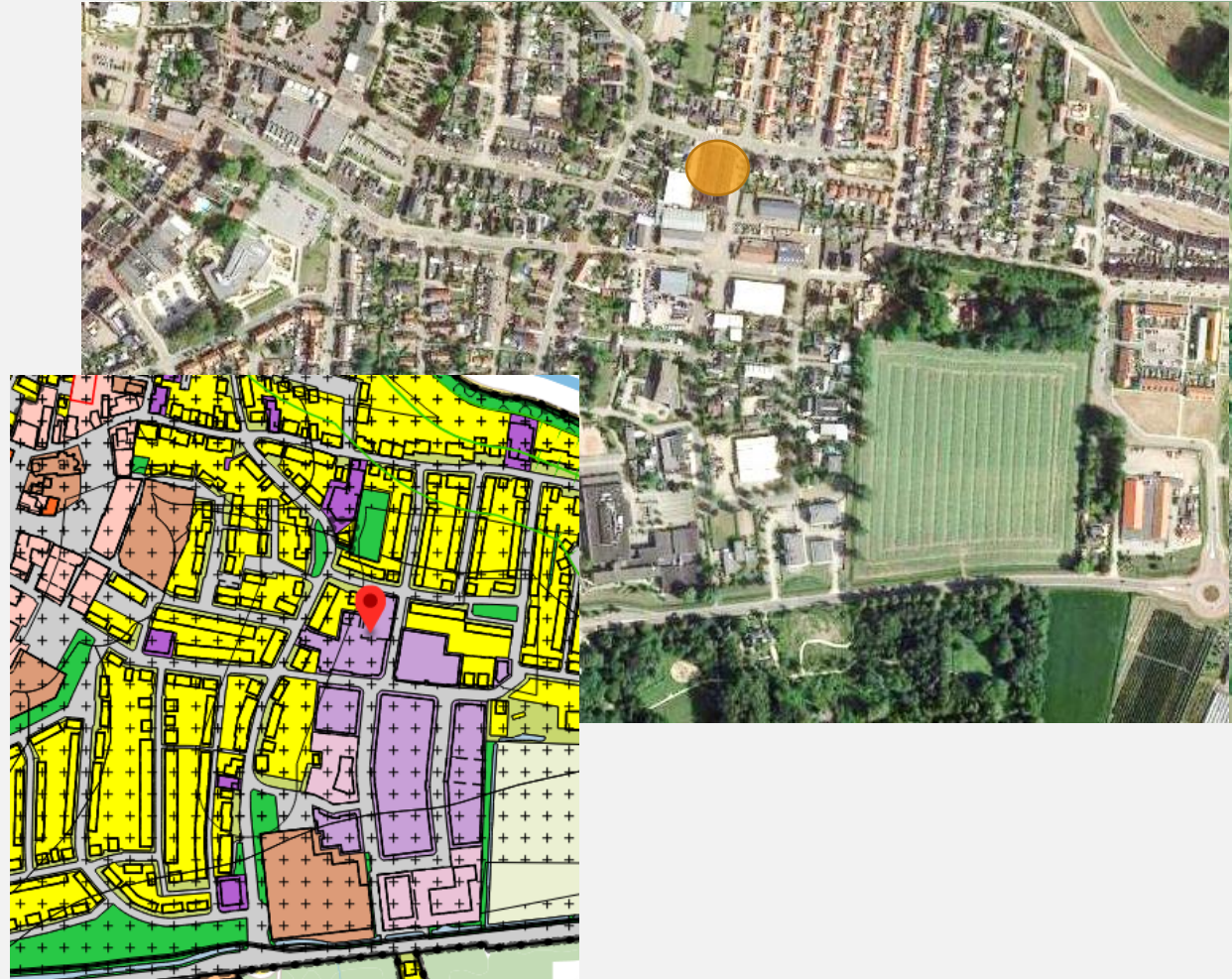
Bedrijventerrein/Maatschappelijk

Bekende gevraagde ontwikkelingen:

Jan van Galenstraat 4: 72 app

Gewenste ontwikkeling van het gebied

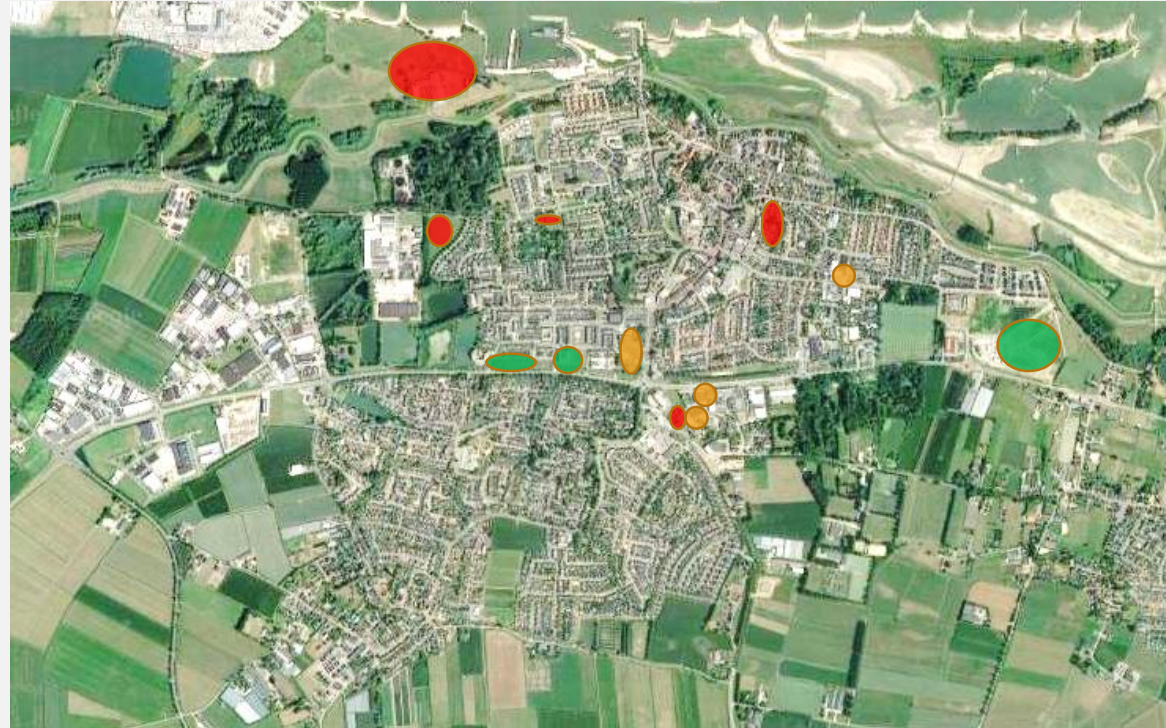
- Geleidelijke transformatie zware industrie naar wonen en maatschappelijk



DRUTEN

Ambitie voor groei

- Ontwikkelingen op de Klepperheide
- Transformatie Kerkeland
- Inbreidingen (zeer zacht naar hard):
 - Kriekenhoek
 - Roodhekkenpas
 - Centrumontwikkelingen
 - Markt/Heuvel
- Lange termijn (>10 jaar): woningbouw op het Rodruzaterrein onderzoeken

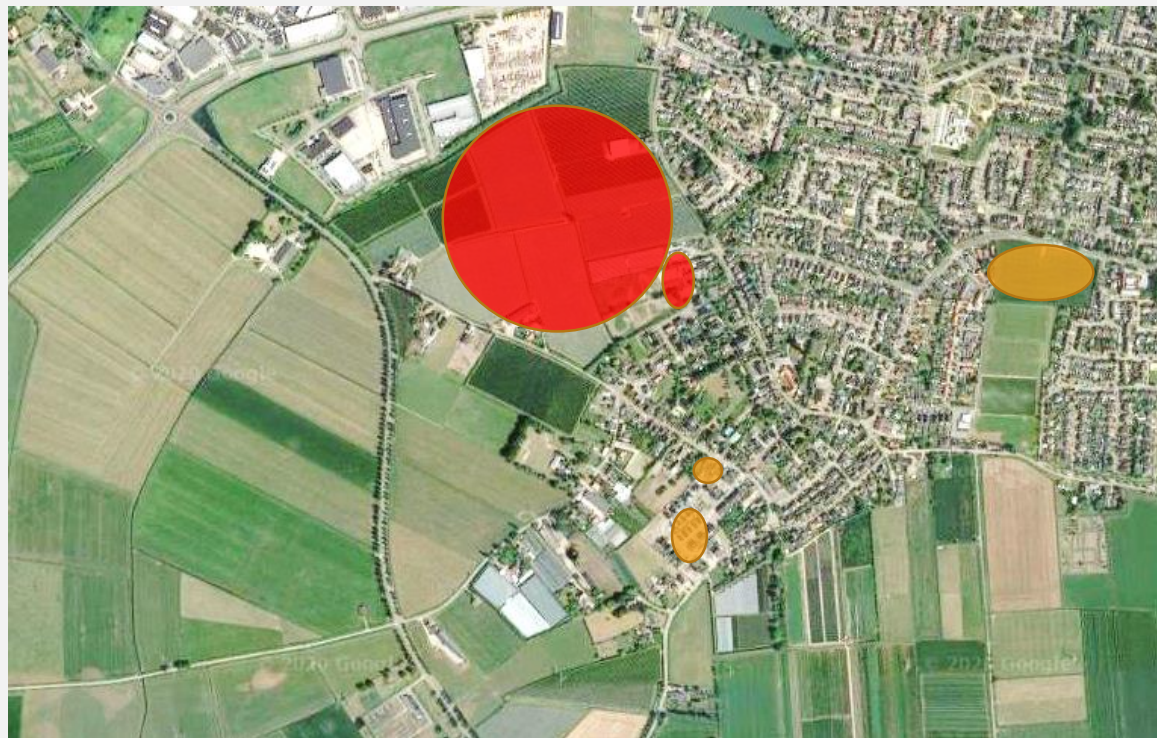


PUIFLIJK

HARD		
van Leeuwen	2020-2024	4
Tabaksveld	2020-2024	2
Rogberg	2020-2024	2
		8

ZACHT		
Tabaksveld (wozo appt)	2020-2024	8
Houtsestraat 14	2020-2024	15
Hemelrijk	2020-2024	69
Reijers Puiflijk	2020-2024	1
		94

ZEER ZACHT		
Doeschate (Postenhof)		10
vd Zand (Boomgaard)		300
		310



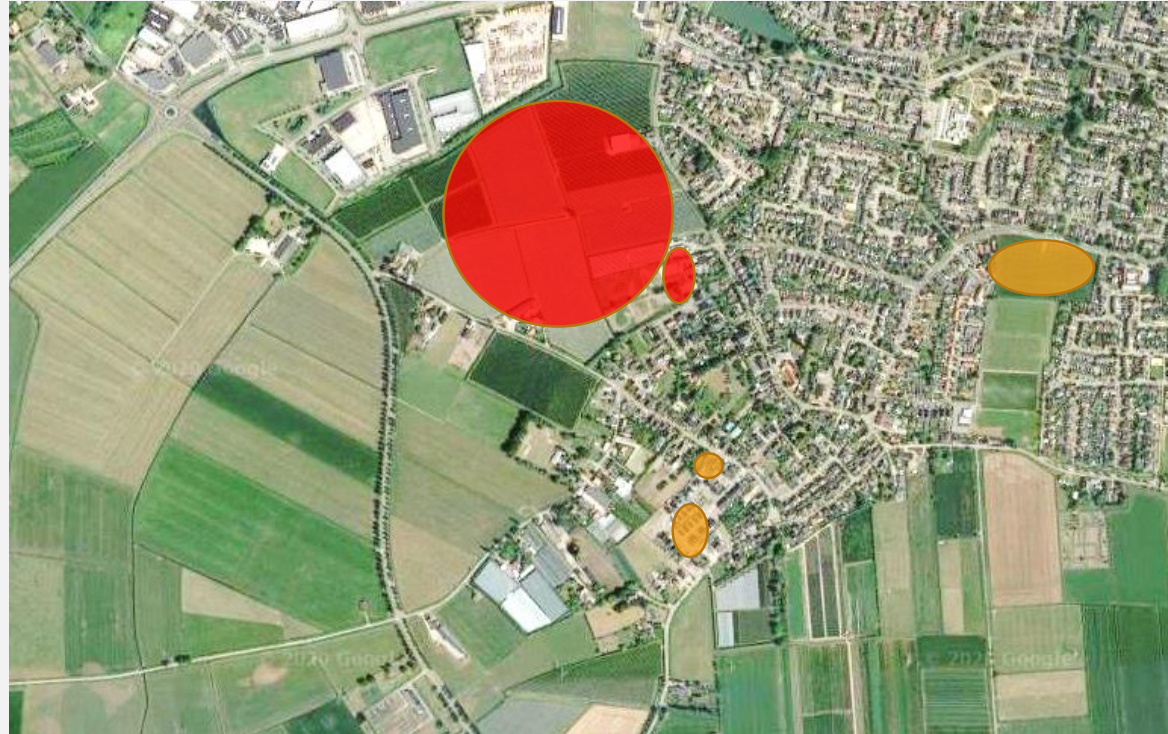
PUIFLIJK

Ambitie voor groei

- Huidige zachte plannen hard maken
- Ontwikkelingen voor de lange termijn onderzoeken (>10 jaar).

Waaronder de Boomgaard:

- toekomstige groei Puiflijk/Druten
- groei bedrijventerrein
- landschappelijk / groen

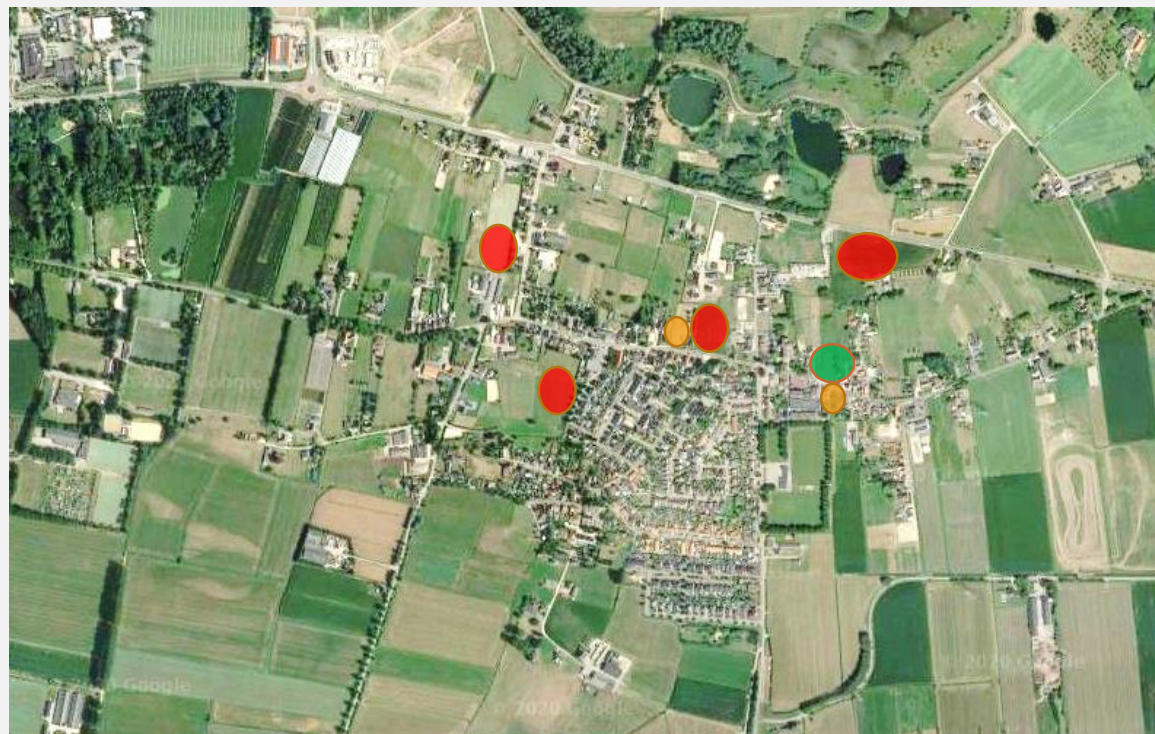


AFFERDEN

HARD		
Megenseind	2020-2024	19
Koningstraat/ Schriksestraat	2020-2024	1
Reijers	2020-2024	2
De Pas	2020-2024	2
Koningstraat 83a-85	2020-2024	1
Koningstraat 10-12	2020-2024	1
Pas 1f	2020-2024	1
Pas 4	2020-2024	1
Oude Weisestraat 2-1	2020-2024	1
Van Heemstraweg (Beernink)	2020-2024	1
		30

ZACHT		
Koningstraat 53	2020-2024	4
Schoolstraat 6	2020-2024	2
Koningstraat 32	2020-2024	6
Kerkweg 24	2020-2024	2
Koningstraat 85a-85b	2020-2024	1
		15

ZEER ZACHT		
Locatie Litjens		25
Driemorgen		54
Van Heemstraweg		23
Klapstraat-West		50
		152



AFFERDEN

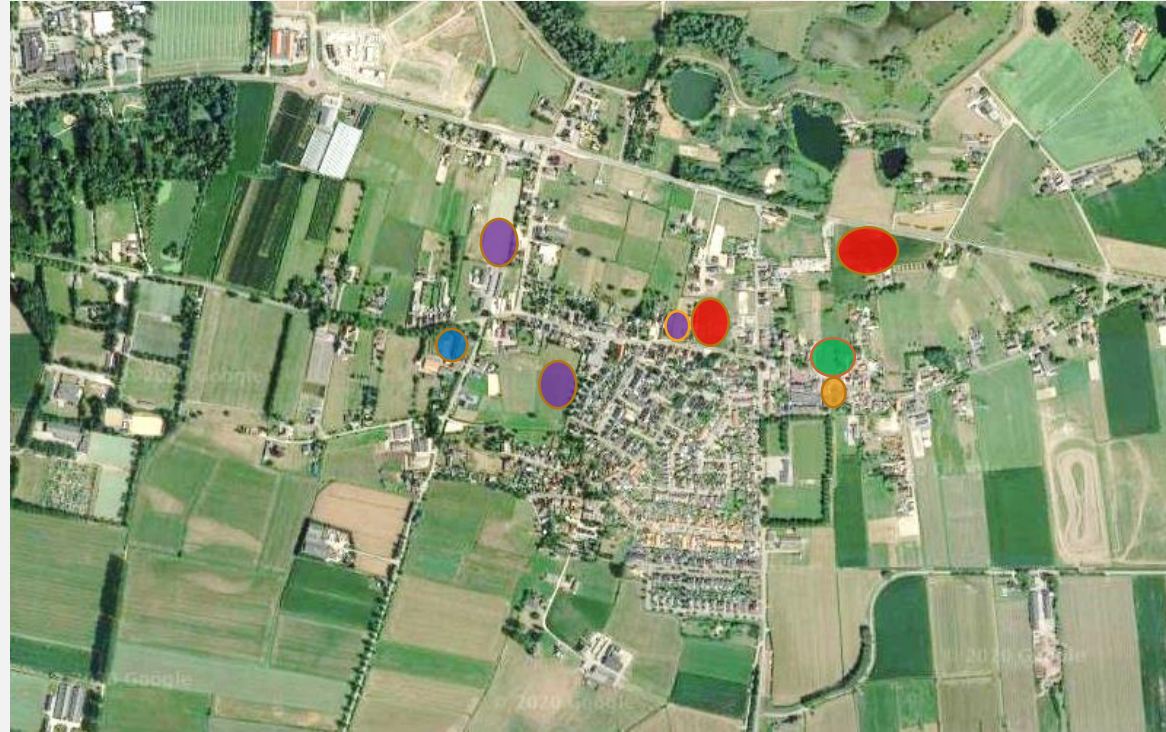
Dorpslijst Afferden:

- Uitbreiding De Driemorgen naar het westen
- Hoek Koningsstraat/Klapstraat
- Hoek Koningsstraat/ Oude Weisestraat
- Koningsstraat 51-53

- In lijst bouwplannen en voorkeur dorpslijst
- Voorkeur dorpslijst, niet op de lijst

Ruimtelijke wensen

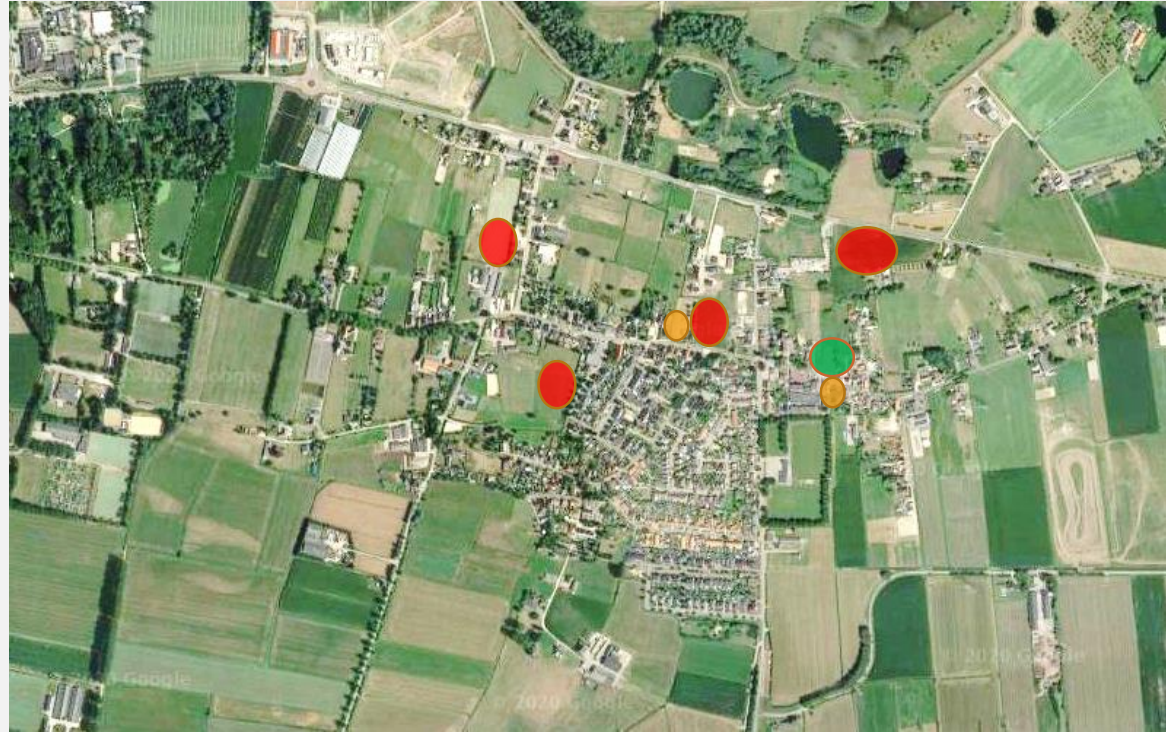
- Zuid-oost: landerijen en boerderijen
- Noord: zichtbaarheid richting dijk
- Entree Klapstraat/Koningstraat: agrarische activiteiten naar woningbouw



AFFERDEN

Ambitie voor groei

- Veel kleinschalig initiatieven voor groei, zaak om deze hard te maken.
- Zeer zachte plannen toetsen, keuzes maken en gefaseerd ontwikkelen.
- Noodzakelijk om daar op korte termijn over te beslissen voor ontwikkeling in de periode 2025 – 2030



DEEST

HARD		
De Gaarden fase 3	2021	14
Van Heemstraweg 12a en 12b	2020-2024	2
		16

ZACHT		
Deest-Zuid, locatie Versteeg	2020-2024	40
Grootstuk	2020-2024	2
Bijmanstraat	2020-2024	4
Van Heemstraweg 7-9	2020-2024	7
t Zwaantje	2025-2029	3
Vriezeweg 20	2020-2024	3
		59

ZEER ZACHT		
Bijmanstraat-zuid		7
Erven Litjens		30
BPD		30
		67



DEEST

Ambitie voor groei

- Ontwikkelingen aansluitende op de huidige ontwikkelingen van de nieuwe wijk Wilgenland
- Fasering meenemen in het uitwerken van de ontwikkelvisie Deest.
- Dorpslijst: wens om ruimte te houden voor inbreidingsinitiatieven, zoals de Bijmanstraat-zuid (van zacht naar hard)



HORSSEN

HARD		
Van Dijk (Rijdt 52-56)	2020-2024	16
Romijnders	2020-2024	3
Molenweg 33	2020-2024	2
		21

ZACHT		
H. Antonius Abtkerk	2020-2024	18
t Straatje	2020-2024	14
Bikkeldam	2020-2024	48
V Ooijen	2020-2024	2
VAB Hogeweg	2020-2024	2
		84

ZEER ZACHT		
Hertenwei		31
		31



HORSSEN

Ambitie voor groei

- Er heeft de afgelopen jaren weinig woningbouwontwikkeling plaatsgevonden (tevens aandachtspunt dorpslijst).
- Voldoende plannen, waar mogelijk versnellen (wordt al aan gewerkt).
- Verdere uitbreidingen (>10 jaar) onderzoeken



INTEGRAAL I

Van zacht naar hard;

- **Capaciteit intern** op het versnellen van zachte woningbouwplannen
- Door focus op genoemde ontwikkelingen
- Kernboodschap: nieuwe plannen (>2) worden meegenomen voor de langere termijn

Vervolgtraject: onderzoek met implicaties woningbouwversnelling in bredere context (zowel extern, als intern) en update van huidige afwegingskader naar de huidige behoeften en ambities.



INTEGRAAL II

Langere termijn: zeer zachte plannen

Paradox: om te kunnen versnellen moeten we keuzes maken.

Interne capaciteit is nodig voor het realiseren van de harde en zachte plannen in dit ambitedocument.

Vervolgtraject: Voor de zeer zachte plannen is het noodzakelijk om keuzes te maken en deze kwantitatief en kwalitatief in de kernen en dorpen te toetsen.

