WONINGBOUWPROGRAMMA JUNI 2022

Het overzicht van alle woningbouwlocaties is integraal onderdeel van de Woonvisie 2021-2030 en wordt jaarlijks geüpdatet.

Beleidskader

In het kader van de regionale monitoring woningbouwplannen en als onderdeel van (sub) regionale woonagenda's en de Woondeal wordt jaarlijks in de periode februari/maart een update gevraagd van alle woningbouwplannen. Daarmee wordt regionaal gemonitord of de plannen die de verschillende gemeenten hebben, passen bij de regionale behoeftecijfers en afspraken, zoals de Liemerse Woonagenda en de Woondeal.
Conform de Woonvisie wordt het woningbouwprogramma met gerealiseerde woningen en het overzicht aan (mogelijke) plannen in de gemeente Westervoort jaarlijks met een kennisgeving aan uw raad voorgelegd.

Woningbouwprogramma 2022

De nieuwe lijst is een actueel overzicht van alle (mogelijke) woningbouwlocaties. In deze lijst zijn de locaties verdeeld in een aantal verschillende categorieën woningbouwplannen. Aan de hand van deze indeling kunnen de verschillende stadia in de ontwikkeling van de plannen worden geduid. De categorieën zijn hieronder benoemd en beschreven.

Lopende projecten/ projecten in afronding

Dit zijn de woningbouwplannen die in aanbouw zijn of sinds 2019 zijn opgeleverd. We monitoren de opleveringen vanaf 2019 omdat het meest recente woningmarktonderzoek gaat over de periode 2019-2030. In deze categorie zijn de woningbouwaantallen en het programma hard.

Korte termijn locaties

Dit zijn de locaties met woningbouwplannen waar nu concreet aan gewerkt wordt. Dit kan zowel nog in een voorstadium zitten als al meer richting vaststelling van een ruimtelijk plan. In deze categorie zijn de woningbouwaantallen en het programma indicatief in beeld. Al zijn ze voor sommige plannen al wat definitiever. Op detail kan zowel het programma als de aantallen bij veel plannen nog veranderen als plannen echt richting ruimtelijk plan (zoals: bestemmingsplan/ omgevingsvergunning) gaan.

Uitbreidingslocaties

Dit zijn de mogelijke uitbreidingsplannen. Er wordt nu nog gekozen om deze als aparte categorie te benoemen. Als het besluitvormingstraject van de huidige planfase is afgerond kunnen de uitbreidingslocaties onderdeel worden van de korte termijn locaties.

Middellange en lange termijn locaties

Dit zijn mogelijke inbreidingsplannen die al wel bekend zijn en al globaal op haalbaarheid en aantallen zijn bekeken maar gelet op de prioritering nog niet in behandeling kunnen worden genomen. Dit zijn wel de locaties die, wanneer er ruimte ontstaat, als eerste kunnen verschuiven naar de korte termijn locaties. Omdat er overwegend alleen nog maar globaal naar deze locaties is gekeken, maakt dat het nog onzeker is of het haalbaar is om op deze locaties te kunnen bouwen. Daarom wordt voor deze mogelijke locaties alleen een totaal aantal woningen opgenomen en is dit niet uitgesplitst per locatie. Dit aantal is de schatting van dit moment op basis van een woningbouwprogramma dat passend is bij het gewenste gemeentelijke woningbouwprogramma.

(Nieuwe) Mogelijke middellange en lange termijn locaties

Dit zijn enerzijds locaties die het afgelopen jaar in beeld zijn gekomen en anderzijds locaties (Spoorzone) die al jarenlang bekend zijn maar andere redenen kennen waarom ze nog geen onderdeel zijn van de categorie middellange en lange termijn locaties. Bij de nieuwe locaties die in beeld zijn gekomen komt dit door ontwikkelingen zoals de aangekondigde sluiting van een school of doordat particulieren zelf met vragen over de mogelijkheden van woningbouw op een locatie bij de gemeente zijn gekomen. Gelet op de prioritering is anders dan bij de categorie middellange en lange termijn locaties nog niet globaal naar deze locaties gekeken. Daarmee is nog onduidelijk of woningbouw op deze locaties voorstelbaar is. Ook is nog niet naar mogelijke aantallen woningen gekeken.

Afgevallen locaties

Onder deze categorie worden locaties genoemd die eerder in notities zijn genoemd als mogelijke woningbouwlocaties maar op dit moment niet meer actueel zijn omdat de locatie inmiddels een andere ontwikkeling kent.

Transformatie_of_nieuwbouw	Planning_startbouw	Verwachting_periode_oplevering	Plannaam	Project loopt/ gemeentelijke betrokkenheid sinds	Inbreiding_Uitbreiding	Eigendom	Woonvorm	Prijssegment	Restcapaciteit per 1-1-2022	Aantal woningen in plannen	Opgeleverd 2021	Opgeleverd 2020	Opgeleverd 2019	Sloop		Aantallen in Woonvisie	Opmerking
Lopende projecten/ projecten in afronding																	
Nieuwbouw	2019	2020-2024	Wonen achter de dijk	2005	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	2	0	0	2	0		2	Afgerond
Nieuwbouw	2019	2020-2024	Het Geerken	2005	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	9	2	6	1	0		9	Afgerond
Nieuwbouw	2019	2020-2024	Beekenoord	2005	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	3	0	0	3	0		3	Afgerond
Nieuwbouw	2019	2020-2024	Hof van Hamerden	2012	Inbreiding	Koop	GGB	Koop 250.000-310.000,-	0	23	8	4	11	0		23	Afgerond. Openbaar gebied wordt woonrijp gemaakt en daarna overgedragen aan de gemeente
Transformatie	2019	2020-2024	Klapstraat 31	2017	Inbreiding	Koop	GGB	Koop 250.000-310.000,-	0	1	0	1	0	1		0	Afgerond
Transformatie	2020	2020-2024	Klapstraat 129	2019	Inbreiding	Huur	Appartement	Huur < € 720,-	0	4	4	0	0	0		4	Afgerond
Nieuwbouw	2019	2020-2024	Klapstraat 194	2018	Inbreiding	Koop	GGB	Koop 250.000-310.000,-	0	1	0	1	0	0		0	Afgerond
Transformatie	2021	2020-2024	Klapstraat 233	2019	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	2	2	0	0	0	0		2	in afronding
Nieuwbouw	2020	2020-2024	Beekenoord, kavels Liemersallee	2016	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	1	6	3	2	0	0		6	in afronding
Transformatie	2021	2020-2024	IJsseldijk - Brouwerslaan	2019	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	2	2	0	0	0	0		2	in afronding
Transformatie	2022	2020-2024	Klapstraat 185	2020	Inbreiding	Mix	Mix	20% < 325.000,- 80% > 325	24	24	0	0	0	0		22	Bestemmingsplan 13 juni 2022 in de raad vastgesteld (geen zienswijzen)
Transformatie	2022	2020-2024	Klapstraat 209-211	2020	Inbreiding	Koop	Appartement/ GGB	Koop > 235.000,-	6	6	0	0	0	2		0	5 appartementen 1 vrijstaande. Bestemmingsplanis onherroepelijk
Nieuwbouw	2022	2020-2024	Beekenoord, kavel maatschappelijk	2020	Inbreiding	Huur	Appartement	Huur 720 -1.000/mnd	20	20	0	0	0	0		21	Bouw is gestart. Oplevering mei 2023
Subtotaal									55	103	17	14	17	3			
Korte termijn locaties																	
Nieuwbouw	2022	2020-2024	Fort Geldersoorth	2005	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > 310.000,-	20	20				0		20	Bestemmingsplan is vastgesteld. Beroep ingediend.
Transformatie	2022	2020-2025	Flierefluiter, voormalige schoollocatie	2015	Inbreiding	Koop	GGB	koop < 250.000	12	12				0		12	Herontwikkkeling start na de zomer 2022
Transformatie	2023	2020-2024	Nieuwhof	2020	Inbreiding	Mix	Appartement	Mix	50	50				0		0	Plannen bouw van een gezondheidscentrum in combinatie met 50 appartementen.
Transformatie	2023	2022-2029	Dorpstraat - Hamersestraat	2020	Inbreiding	Mix	Appartement	Mix	15	15				0			Mogelijkheid voor ombouw naar woningen van meerdere panden aan deze straten
Transformatie	2023	2023-2024	Vredenburgstraat	2020	Inbreiding	Huur	GGB	Huur < 720,-	6	6				6		0	Sloop en nieuwbouw van 6 woningen
Transformatie	2023	2020-2025	Kerkstraat 28 - 28a	2019	Inbreiding	Huur	Appartement	Huur < € 850,-	6	6				0		0	Procedure moet opnieuw
Nieuwbouw	2023	2020-2025	De Clossei	2020	Inbreiding	Huur	GGB	Huur < € 635,-	25	25				0		35	conceptplan juni 2022 gaat uit van 25 GGB. Planning BP Q1 vaststellen
Transformatie	2023	2020-2024	Klapstraat 117/117a	2019	Inbreiding	Huur	Appartement	Huur < € 850,-	4	4				0		4	
Transformatie	2023	2023-2025	Pals 40	2021	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > 310.000,-	8	8				0		0	onderdeel van gebiedsvisie Pals
Transformatie	2023	2023-2025	Werenfriduskerk(Dorpstraat)	2020	Inbreiding	Huur	Appartement	Huur < € 850,-	16	16				0		0	Plannen voor 16 appartementen en een rouwcentrum. ROB wordt opgesteld
Subtotaal									162	162				6			
Uitbreidingslocaties																	
Nieuwbouw		2024-2032	Westervoort Noord		Uitbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	475	475							300 tot 600 woningen
Subtotaal									475	475							
Middellange en lange termijn locaties (bij de wonongbouwnotities al globaal bekeken op haalbaarheid en 1e indicatie van aantallen woningen)																	
Transformatie		2025-2029	Centrum Westervoort	2018	Inbreiding	Onbekend	Appartement	Onbekend									
Nieuwbouw		2025-2029	Heilweg 122	2021	Inbreiding	Onbekend	GGB	Onbekend									
Nieuwbouw	2025	2025-2029	De Pals, meerdere locaties	2019	Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend									gebiedsvisie vastgesteld
Subtotaal									80	80							
Totaal									733	820	17	14	17	9			

(Nieuwe) Mogelijke Middellange en lange termijn locaties (nog niet eerder bekeken op haalbaarheid en 1e indicatie van aantallen woningen)

nog geen locaties

Afgevallen locaties (omdat ze een andere ontwikkelingsrichting kennen of nu niet meer actueel zijn)