

Gemeenteraad Duiven I Thema Wonen

3 december 2024

Agenda

- **Woonbeleid**
  - Introductie
  - Woonagenda 2023-2024
  - Woonagenda 2025-2026
  - Beter Benutten Bestaande Voorraad
  - Woonzorgvisie
  - Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen
  - Prestatieafspraken/Uitvoeringsagenda 2025
  - Woondeal 2.0.1
  - Doelgroepen (voor wie bouwen we)
- **Woningbouwprojecten**
  - Kaders
  - Woningbouwevaluatie
  - Programmacommunicatie
  - Streefbeelden
  - Intaketafel / Omgevingstafel
  - Stand van zaken projecten



Woonbeleid

Introductie

- **Rijksontwikkelingen**
  - Concept Wet regie versterking Volkshuisvesting
  - Nieuwe betaalbaarheidsgrens en NHG-grens
  - Opvang asielzoekers/ontheemden en huisvesting statushouders
  - Invoering Wet betaalbare huur

- **Lokale Ontwikkelingen**
  - Stand van zaken Woonvisie 2021-2030
    1. kwaliteit bestaande woningen en leefbare wijken
    2. huisvesten specifieke doelgroepen
    3. meer en passende woningen
  - Ontwikkelingen woningmarkt Duiven



Woonbeleid

Woonagenda 2023-2024

Gericht op ambities uit de Woonvisie 2021-2030

- Aan verandering onderhevig door actuele ontwikkelingen

Successen

- Interactieve kaart nieuwbouwontwikkelingen
- 60% van de woningen in plannen tot 2030 gericht op 1-2 persoons huishoudens
- Huisvestingsverordening herijkt
- Intensievere samenwerking met Vivare
- Contracteren verhuiscoach (regionaal)
- Meldpunt wet goed verhuurderschap
- Woondeal 2.0 vastgesteld
- Meerdere ruimtelijke procedures gestart/afgerond voor woningbouwprojecten

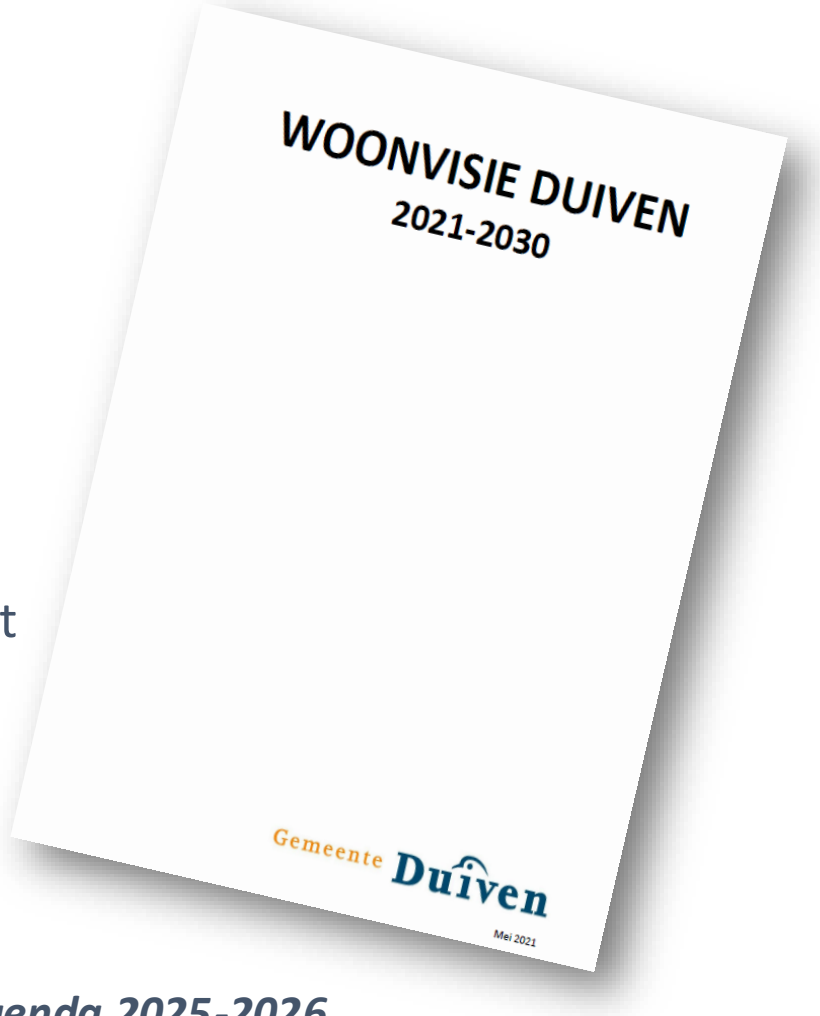
Maatregelen	Wanneer?	Resultaat	Informatie	Voortgang
Versnellen				
Flexwoningen	Q4 2023		Project flexwonen is opgestart. Het streven is om nog voor eind 2023 de eerste flexwoningen te hebben staan. Dit is een ambitieuze planning die van veel (externe) factoren afhankelijk is.	Uit het locatie onderzoek flexwonen is de Achterse Weide als enig mogelijke en snelst beschikbare locatie naar voren gekomen. De locatie is ook zeer geschikt voor permanente woningbouw. Met een raadsbesluit is de locatie Achterse Weide aangewezen als permanente woningbouwlocatie en is flexwonen als project stop gezet. De locatie is toegevoegd aan de woningbouwprojectenlijst bij de reserve woningbouwlocaties.
Herijking afwegingskaders woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen	Q2 2024		Bestaande beleidsregel geeft een afwegingskader waarbinnen wordt aangegeven hoe de gemeente Westervoort omgaat met initiatieven voor het toevoegen van één woning of enkele woningen. Zodoende kan er een heldere en eenduidige beoordeling van deze initiatieven plaatsvinden. Nu de beleidsregel een paar jaar van kracht is, is een herijking, om te kijken of de doelen van de beleidsregel nog worden bereikt, op zijn plaats.	Herijking is opgestart. Wordt gecombineerd tot breder thema 'Beter benutten bestaande woningvoorraad en kavels', waarin ook woningdelen/kamerbewoning/friendscontracten en alternatieve woonvormen worden meegenomen. 16/10/2024 Startnotitie en bestuursopdracht zijn door college vastgesteld en ter kennisgeving naar de raad gestuurd. Integrale aanpak door middel van beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels.
Procesafspraken				
Jaarlijks in de raadscyclus van de voorjaarsnota rapporteren over gestelde doelen en update bouwprogramma	rondom P&C		Kennisgeving aan gemeenteraad	Kennisgeving over de voortgang van de Woonagenda 2023-2024 en het woningbouwprogramma komt na de informele avond van 4 november naar de gemeenteraad.
Koppelen duurzaamheidsprogramma en woningbouwprogramma	doorlopend		Programma duurzaamheid is actief betrokken bij alle nieuwe woninglocaties. Met daarin aanvullende eisen op het gebied van energietransitie circulariteit en klimaatadaptatie. Er wordt gewerkt aan (regionale) kaderstelling en daarnaast kan - waar nodig - maatwerk op projectniveau van toepassing zijn.	Vanuit de woondeal is er een inspanningsverplichting om 25% circulair te bouwen. Deze verplichting brengen bij de woningbouwlocaties waar wij bij betrokken zijn aan de orde als eis. Dit gebeurd samen met andere wettelijke eisen zoals Beng en MPG. Omdat het gaat over een inspanningsverplichting en het geen 'harde eis' betreft is het echter moeilijk om te toetsen. De meeste woningbouwprojecten zijn overigens nog niet zo ver dat hier aan getoetst kan worden. Vanuit duurzaamheid wordt de eis meegegeven aan de ontwikkelaars en zij moeten kunnen aantonen hoe ze met deze inspanningsverplichting zijn omgegaan.
Prestatieafspraken Vivare	jaarlijks		Eerste tussentijdse evaluatie Q2 2023. Het proces rondom de monitoring gaat in samenspraak met Vivare meer gestroomlijnd en vereenvoudigd worden.	In 2023 zijn er meerjarenafspraken gemaakt met de corporaties welke ter kennisgeving zijn gedeeld met de raad. Q4 2024 wordt naar verwachting het uitvoeringsprogramma van de prestatieafspraken met Vivare getekend welke achtereenvolgens wordt gedeeld met de raad.
Interactieve kaart	doorlopend		Projectinformatie is vanaf heden beschikbaar op een interactieve kaart. Deze wordt actueel gehouden, zodat voor eenieder altijd inzichtelijk is hoe een	Actuele projectinformatie is te vinden via de interactieve kaart op onze website



Woonbeleid

Woonagenda 2025-2026

- Inzetten op brede aanpak rondom beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels;
- Voortzetten 'hard' maken van plannen in het kader van de woningbouwopgave;
- Opstart Programma Volkshuisvesting (onder de nog vast te stellen wet regie versterking volkshuisvesting);
- Start met uitvoeringsagenda (nog vast te stellen Woonzorgvisie)



In de kennisgeving Volkshuisvesting krijgt u ter kennisname de volledige woonagenda 2025-2026



Woonbeleid

Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad (Doel 3,4,15)

- Naast het toevoegen van 'nieuwe' woningen ook kijken naar bestaande woonvoorraad;
- Herijking en invoering van nieuwe beleid geeft duidelijkheid en is eerste prioriteit;
- Gebiedsanalyse de basis;
- Alleen nieuw beleid is niet de oplossing.





Woonbeleid

Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

Regionaal Afsprakenkader
Huisvesting Aandachtsgroepen 2024

Het afsprakenkader

Om te komen tot afspraken zijn er werkateliers gehouden met ambtenaren en bestuurders wonen en zorg, bijgestaan door experts vanuit de woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties. Hieruit komt naar voren dat de gemeenten overkoepelende afspraken willen maken en afspraken toegespitst op vier thema's:

1. Vitale wijken (spreiding, preventie & Community Up)
2. Toewijzing (evenwichtig, effectief en spreiding)
3. De taart vergroten (nieuwbouw & bestaande bouw)
4. Wonen & Zorg Ouderen (bouwopgave, doorstroom bevorderen & zorggaranties)

Het regionale afsprakenkader behelst stevige ambities. Maar de ambities en afspraken op deze thema's dragen eraan bij, dat nieuwe én huidige bewoners van onze gemeenten fijn blijven wonen.



Woonbeleid

Woonzorgvisie

- In 2023 november college opdracht gegeven tot schrijven
- Visie op hoofdlijnen, nog geen uitvoering
- Volkshuisvestelijk programma
- Regionaal traject, kennisgeving is geweest
- Komt in februari ter vaststelling in de raad
- Gaat over de actuele en toekomstige woonzorgontwikkelingen
  - Dubbele vergrijzing
  - Aandachtsgroepen
  - Samenwerking woon en zorg partners





Woonbeleid

Prestatieafspraken

- Proces uitvoeringsagenda 2025 Vivare is ambtelijk afgerond

- Ondertekening op 12 december 2024, kennisgeving in januari naar de gemeenteraad
  - Inzet op beter benutten bestaande woonvoorraad
  - Circa 70 woningen verduurzamen/isoleren
  - Prioritering op realisatie van nieuwe woningen

- Prestatieafspraken Woonzorg Nederland 2025-2029
  - Realisatie 41 appartementen

vivare

WOON ZORG NEDERLAND

HUURDERS VERENIGING twee stromenland

gemeente Westervoort

Gemeente Duiven



Woonbeleid

Opgave versneld te realiseren woningen uit Woondeal 2030

- Versneld 780 nieuwe woningen.
- Benodigde plancapaciteit circa 1000 (+ 100 Modulaire woningen)
- Doelen uit woonvisie:
  - Meer differentiatie in woningen (doel 14,15)
  - Bouwen voor 1-2 persoons huishoudens (doel 7 en 8)
- Tussentijdse conclusie: ambitie uit Woondeal 2.0 staat onder druk.
- Scherp blijven op externe factoren (bijv. netcongestie en mobiliteit).



Woonbeleid

Woondeal 2.01 (2025)

In de basis zelfde afspraken als Woondeal 2.0

- Nieuwe horizon ligt op 2035
- Vraag aan regio om meer woningen te bouwen
- Woningmarktonderzoek GMR





Woonbeleid

Doelgroepen (voor wie bouwen we)

Belangrijk aandachtspunt: doorstroming uit bestaande voorraad.

Duiven Gemeente tot 2030			
Wooncategorie		Aantal	%
Sociale huur			28.0
Koop tot 289.000 en middenhuur			22.6
Koop boven 289.000 tot 405.000			17.9
dure koop			18.5
Zorgvastgoed			1.5
Overig (verplaatsbaar, bijzonder, onbekend)			6.8
		Circa 750	

Duiven Gemeente tot 2040			
Wooncategorie		Aantal	%
Sociale huur			20.0
Koop tot 289.000 en middenhuur			22.5
Koop boven 289.000 tot 405.000			17.6
dure koop			20.7
Zorgvastgoed			3.7
Overig (verplaatsbaar, bijzonder, onbekend)			12.8
		Circa 1280	

Woningbouwprojecten I Kaders & Evaluatie



Woningbouwprojecten

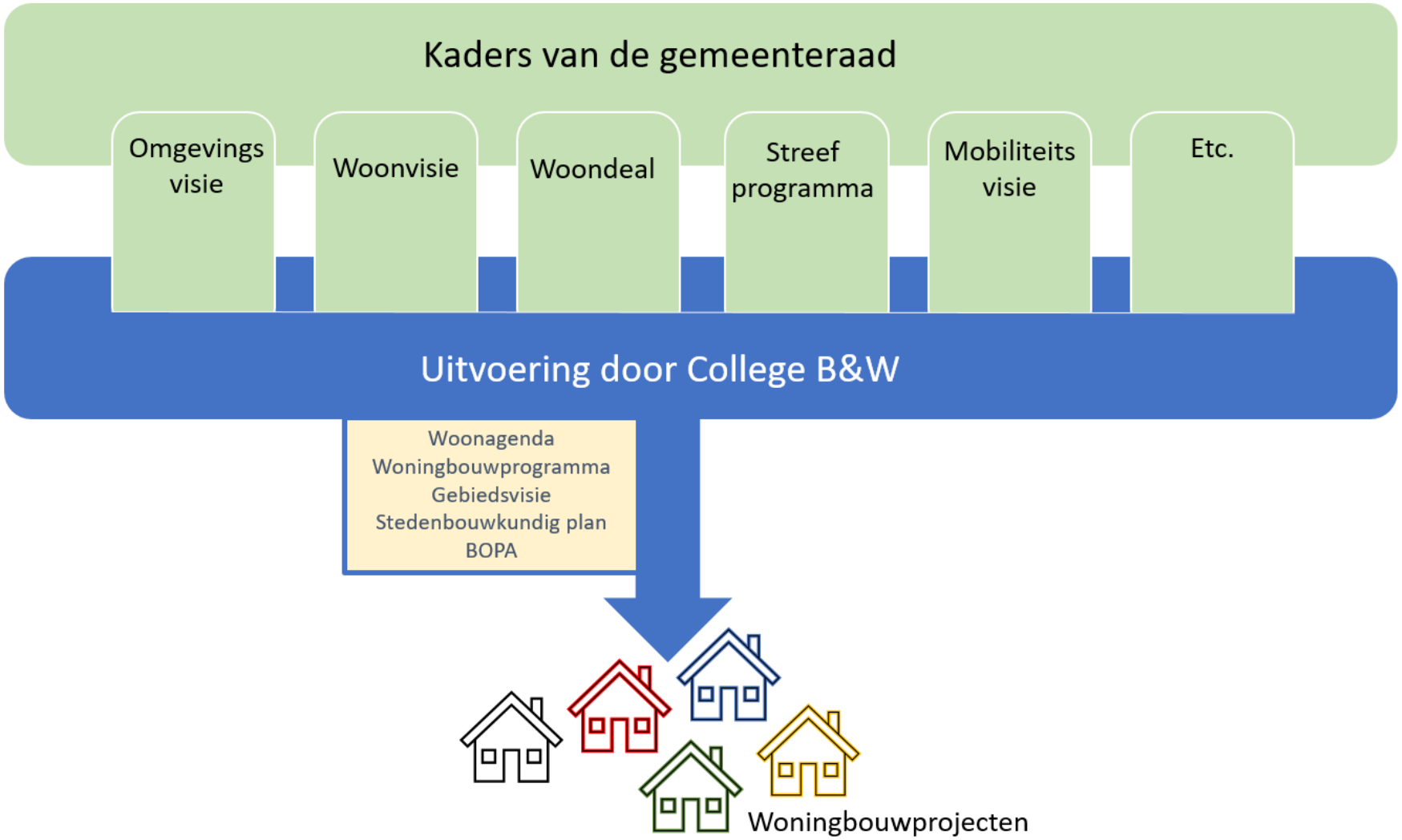
Kaders





Woningbouwprojecten

Kaders





Woningbouwprojecten

Woningbouwevaluatie



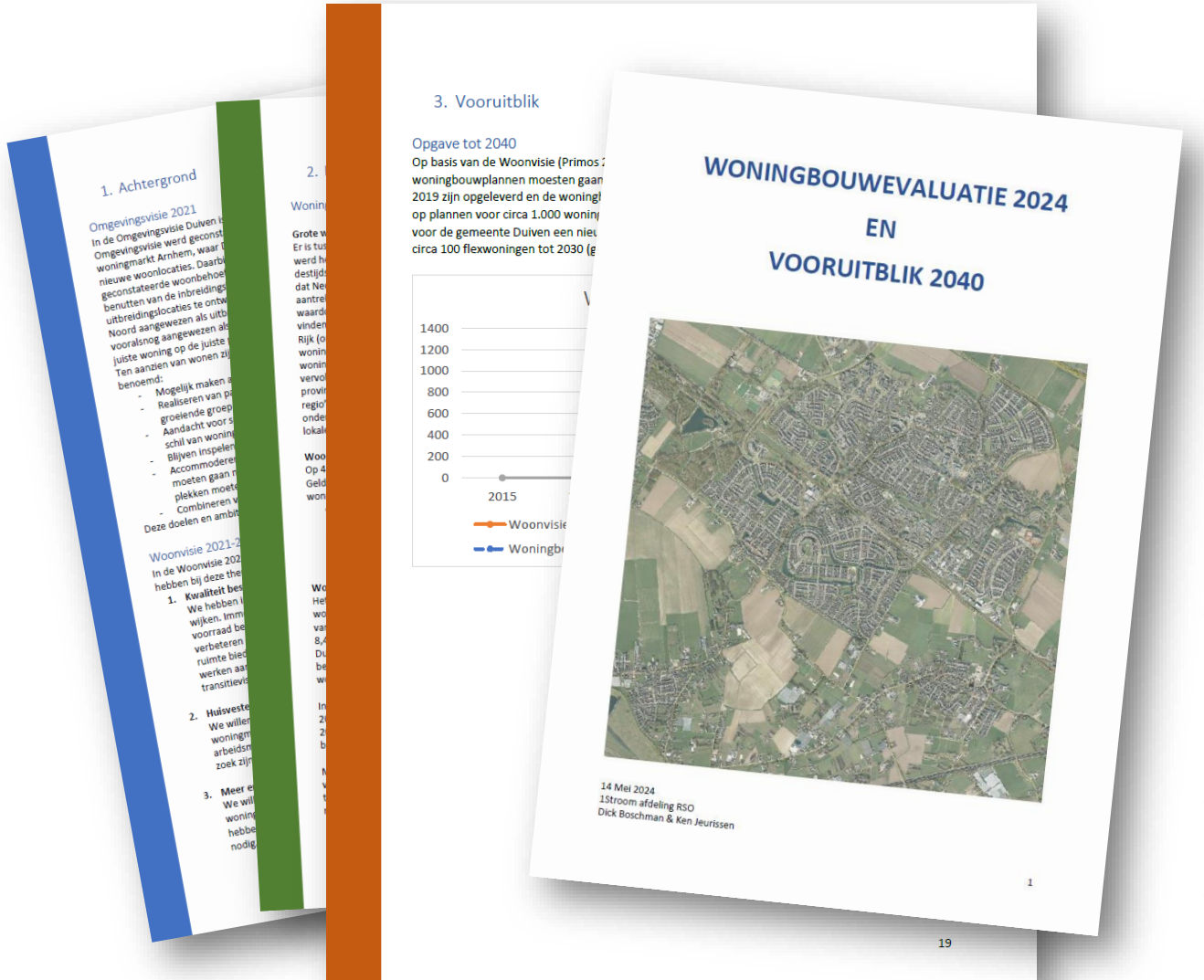
Vastgesteld 18 september 2024

Conclusies evaluatie

- Gebiedsontwikkeling is weerbarstig!
- Te weinig beschikbare reservecapaciteit
- Interne efficiëntie
- Veelheid aan verschillende raadskaders
- Hernieuwde Rijksinteresse leidt tot veel nieuw beleid
- Zorg dat je reserve woningbouwcapaciteit tot beschikking hebt
- Klein project versus groot project
- Zienswijze/Beroep kun je nergens 100% uitsluiten
- Eigen locaties leiden snel tot realisatie

Woningbouwprojecten

Woningbouwevaluatie



Vastgesteld 18 september 2024

Conclusies vooruitblik

- Bouwen naar behoefte als uitgangspunt
- Laat de maximale woningbouwaantallen uit de Woonvisie los
- Conform de Omgevingsvisie 2021 is er, naast de uitbreidingslocaties ook ruimte voor nieuwe (ook voor nu nog onbekende) inbreidingslocaties
- Ploen Noord Groot ontwikkelen tot woonwijk zonder beperkingen op maximale aantallen woningen
- De Biezenkampen benaderen als reguliere woningbouwlocatie, waarbij gestart wordt met modulaire woningen
- Strategie: voldoende plancapaciteit op de plank hebben liggen
- Uit onderzoek moeten blijken in hoeverre ruimtelijk gezien ook invulling kan worden gegeven aan de vergrote behoefte

Woningbouwprojecten

Woningbouwevaluatie



Woningbouwprojecten

Programmacommunicatie



- Naast individuele projectcommunicatie ook programmacommunicatie
- Periodieke communicatie: stand van zaken
- Doelgroep: inwoners en woningzoekenden
- Inzicht in: totale woningbouwopgave / waar wordt wat gebouwd en wanneer kunnen we het verwachten

Woningbouwprojecten

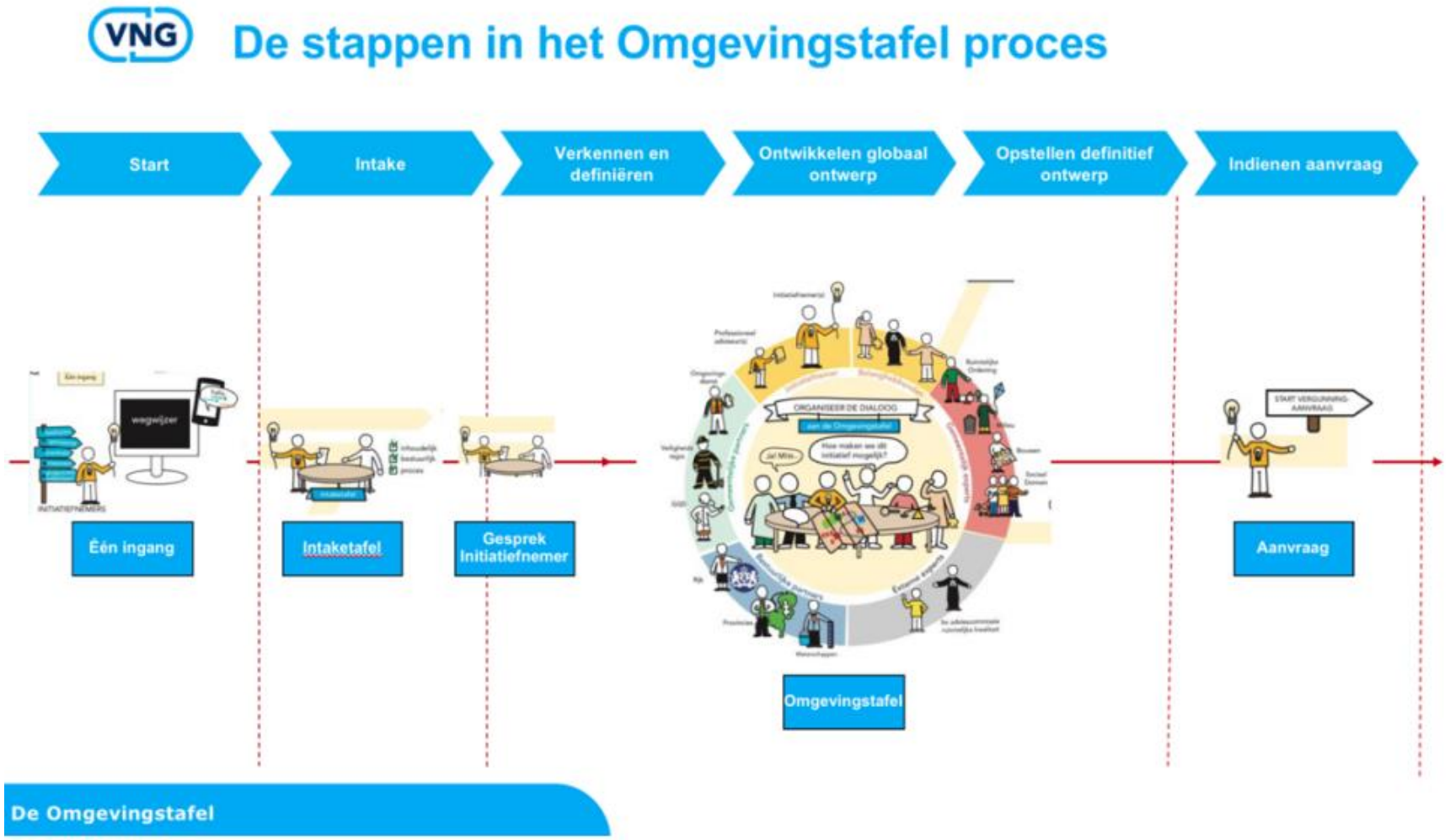
Streefbeelden



- Gebiedsanalyse: breng de wijk in beeld
- Op basis van gebiedsanalyse: in welke wijken zou woningbouwaanpak prioriteit moeten hebben op basis van maatschappelijke- fysiek ruimtelijke en adequate benutting schaarse ruimte (beter benutten bestaande voorraad, transformaties, inbreidingen)
- Kansrijke ontwikkelplekken voor >2030
- Hulp bij prioriteren: verdwaal niet in woud van initiatieven

Woningbouwprojecten

Intaketafel & Omgevingstafel





Woningbouwprojecten I Stand van zaken

Woningbouwprojecten I Stand van zaken

Vergunde projecten

- Bloesemgaarde
- Spoorzone - Scheefkelk
- Spoorzone - Eltensestraat 17

Projecten in voorbereiding

- Plakse Weide
- Ploen Noord
- Ploen Noord Groot
- Woonwagens Westsingel
- VCD Woonzorgcomplex
- Biezenkampen
- Biezenkampen Modulair
- Brouwerijweg
- Sint Antoniusstraat - Sloetstraat
- Droopad 1
- Goudenregenstraat 1
- Schoolstraat 14
- Lombokweide
- VCD Woonpark
- Kassenlocaties Loo

Potentiële projecten / Initiatieven van derden

- Dorpstraat 18 Groessen
- Spoorzone - Parallelweg 29
- Spoorzone

Vergund Start bouw Oplevering

Woningbouwprojecten

Bloesemgaarde

Ontwikkelaar: Lithos
Projectleider: Rudi Segers







- BOPA aangevraagd, procedure loopt
- Kerkakkers niet meer betrokken
- Eind 2024 verkoop gestart
- Voorjaar 2025 beginnen met bouw
- Programma
  - 12 beneden boven woningen, sociale huur
  - 11 rijwoningen
  - 5 senioren woningen
  - 10 tweekappers
  - 2 vrijstaande woningen

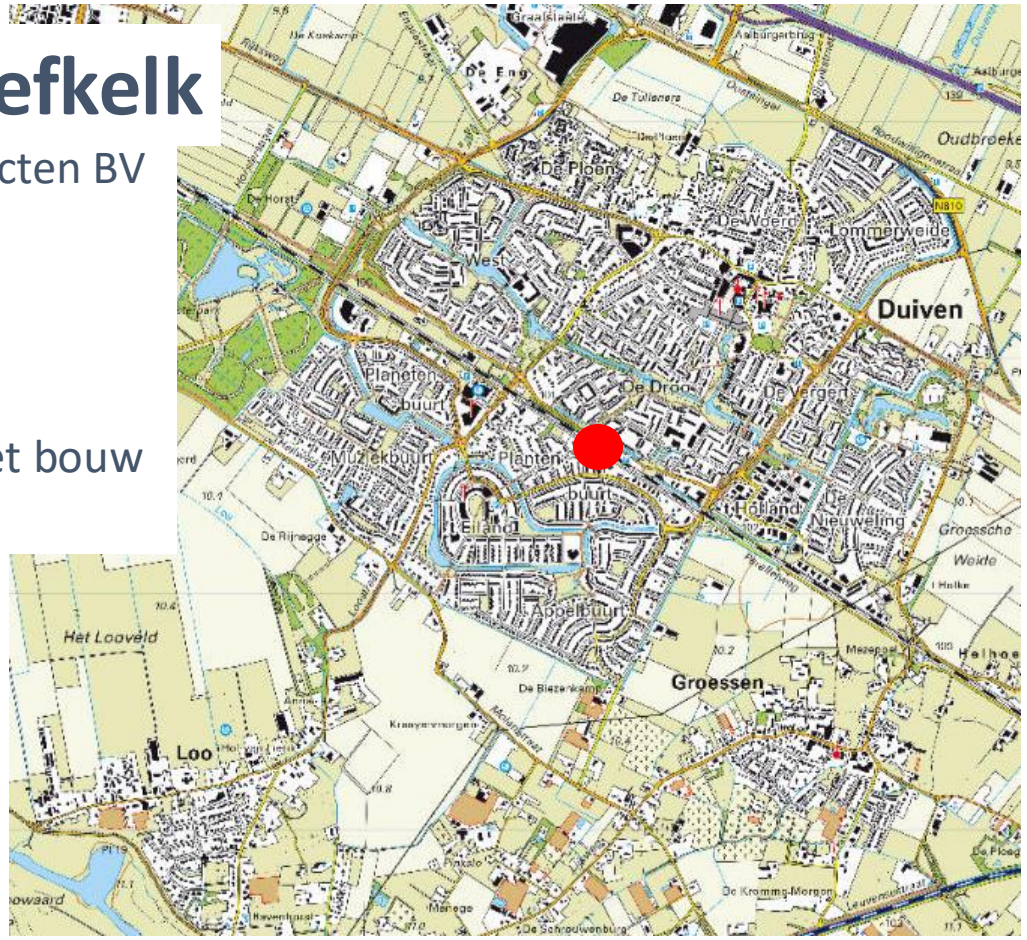
2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Spoorzone Scheefkelk

Ontwikkelaar: Oolthuis Projecten BV
Projectleider: Jurriaan Vos

- BOPA
- Eind 2024 verkoop gestart
- Voorjaar 2025 beginnen met bouw
- Programma
  - 12 appartementen
  - Categorie betaalbare koop hoog







2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Spoorzone Eltensestraat

Ontwikkelaar: Comfort Real Estate
Projectleider: Ole van Beers

- BOPA
- Steengoed benutten subsidie
- Lang proces
- Programma
  - 12 studio’s
  - 12 2-kamer appartementen







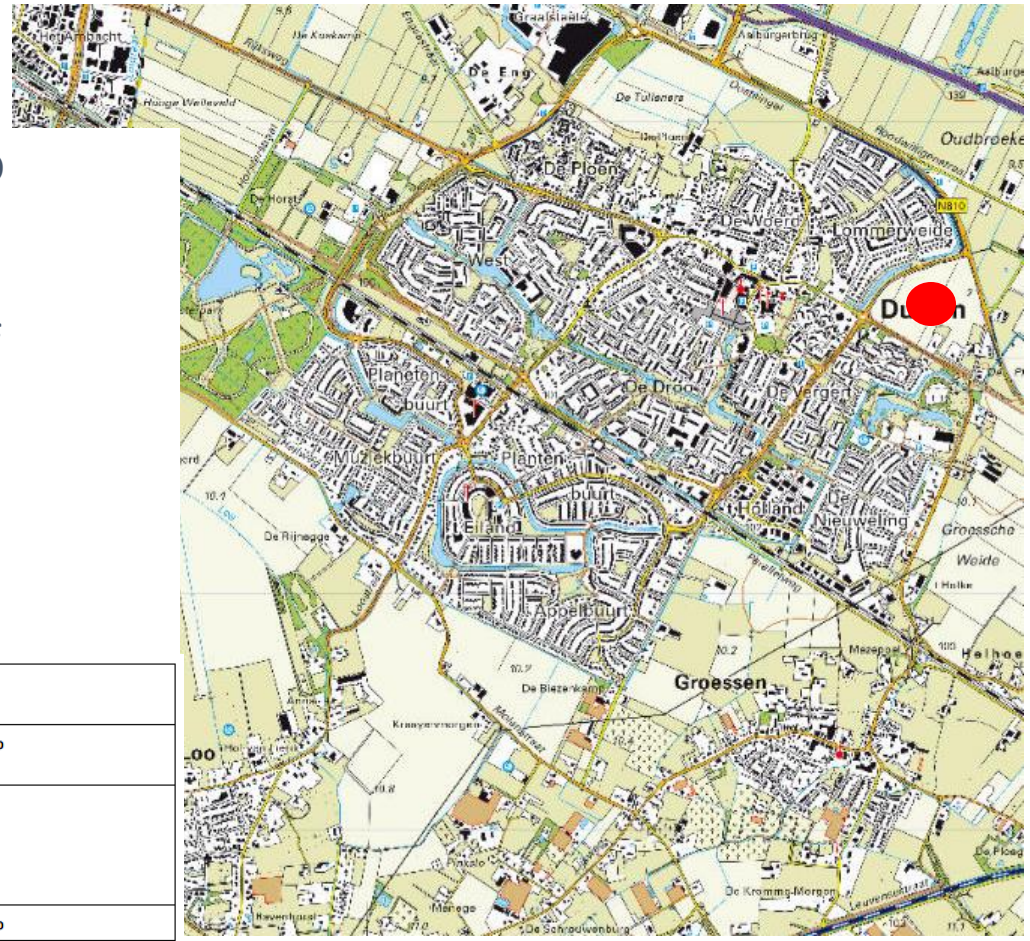
2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Plakse Weide

Ontwikkelaar: Klaassen I BPD
Projectleider: Jurriaan Vos

- Bestemmingsplan definitief september 2024
- 3 beroepzaken
- Procesverloop
- Communicatie
- Programma





Prijscategorie (prijspeil 1 januari 2023)	Percentage
Sociale huurwoning < € 647,19 per maand (eerste aftoppingsgrens)	Minimaal 15%
Middeldure huur: € 808,06 (liberalisatiegrens) tot € 1026,00 per maand (o.b.v. maximaal 187 punten uit het woonwaarderingsstelsel)	Circa 10%
Betaalbare koop: < € 243.474,00* V.O.N.	Minimaal 20%
Middeldure koop: € 243.474,00* tot € 405.000,00 V.O.N. (NHG-grens)	Circa 25%
Dure koop: > € 405.000,00 (NHG-grens)	Maximaal 30%

2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

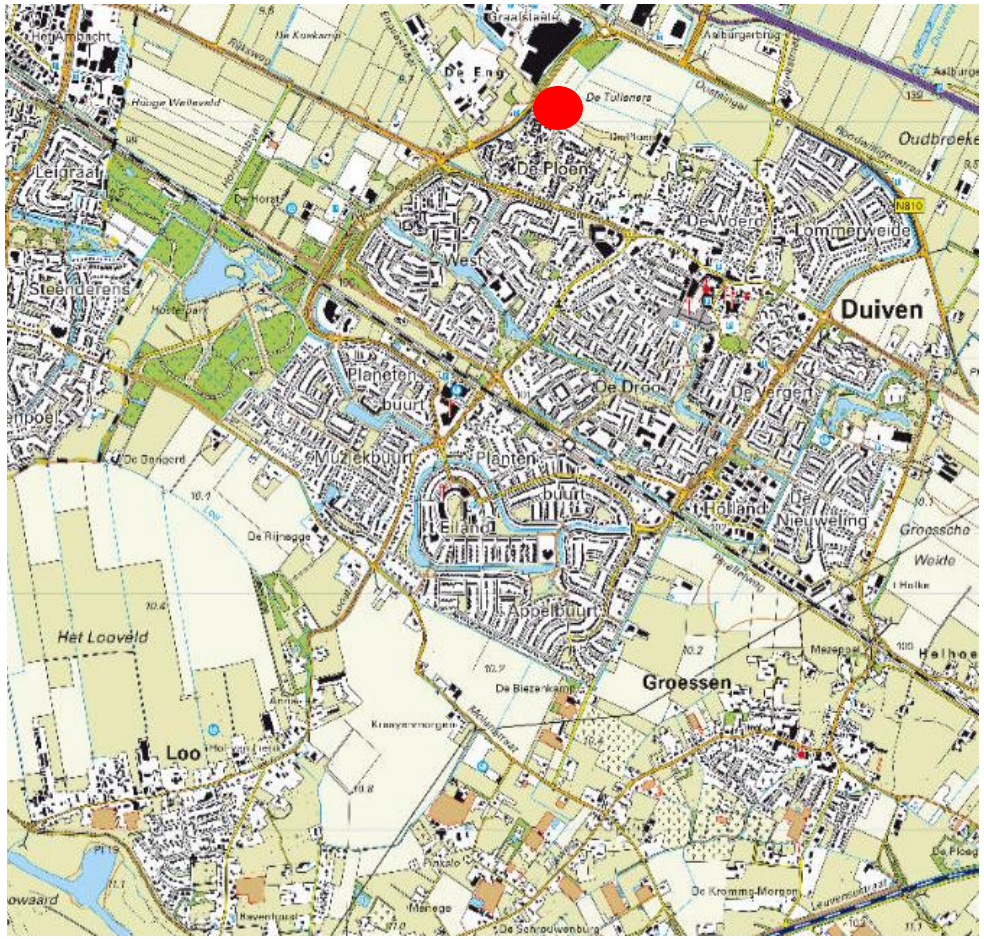
Woningbouwprojecten

Ploen Noord

Ontwikkelaar: Van Wanrooij
Projectleider: Rudi Segers

- Bestemmingsplan definitief (verwacht) maart 2025
- Mogelijk beroepzaken
- Programma

Betaalbare koop laag	28	
Rug-rug woning		12
Beneden-boven		16
Betaalbare koop hoog	21	
Tussenwoning		17
Hoek/eindwoning		4
Vrije sector	38	
Tussenwoning		12
Hoek/eindwoning		10
Levensloop		7
Tweekapper		2
Vrijstaand		7
Sociale huur	39	
Appartement		25
Rug-rug woning		8
Tussenwoning		4
Hoek/eindwoning		2
Totaal		126







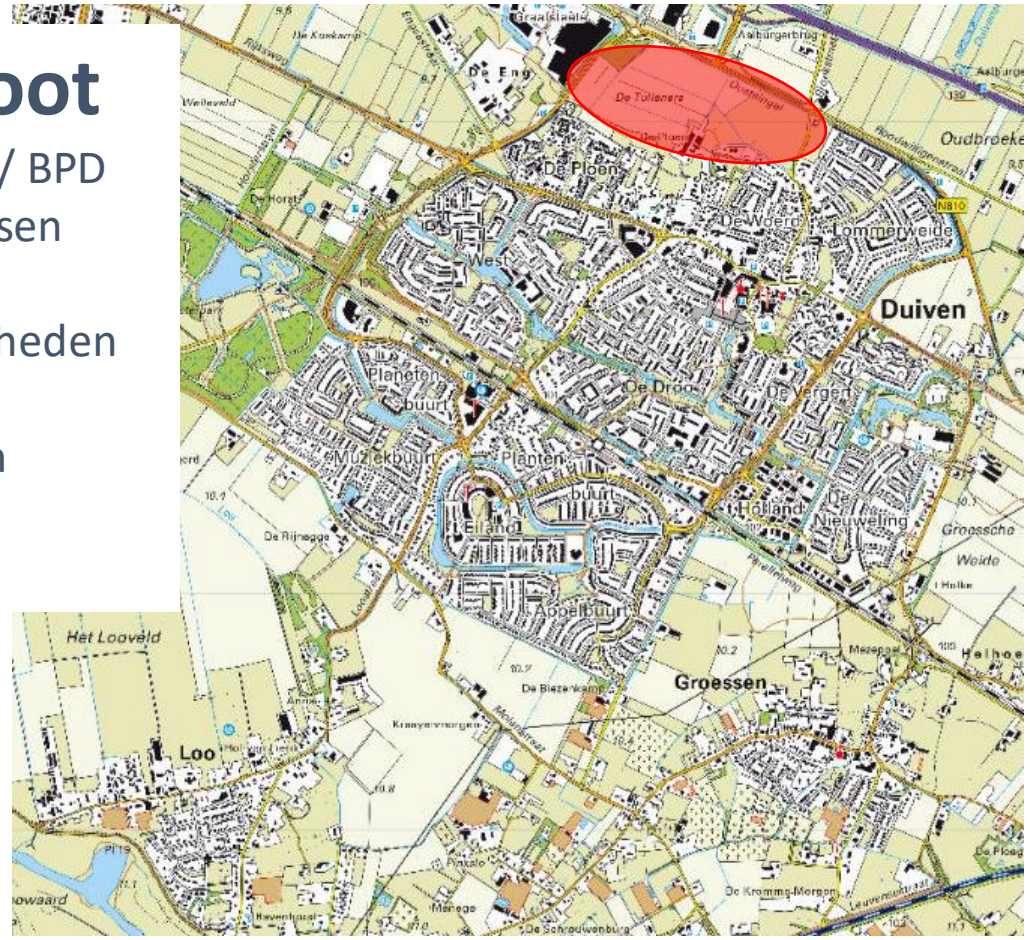
2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Ploen Noord Groot

Ontwikkelaar: Van Wanrooij / BPD
Projectleider: Mirella Brienissen

- Voorbereidende werkzaamheden gebiedsvisie
- Medio 2025 gebiedsvisie in ontwerp ten behoeve van participatieproces





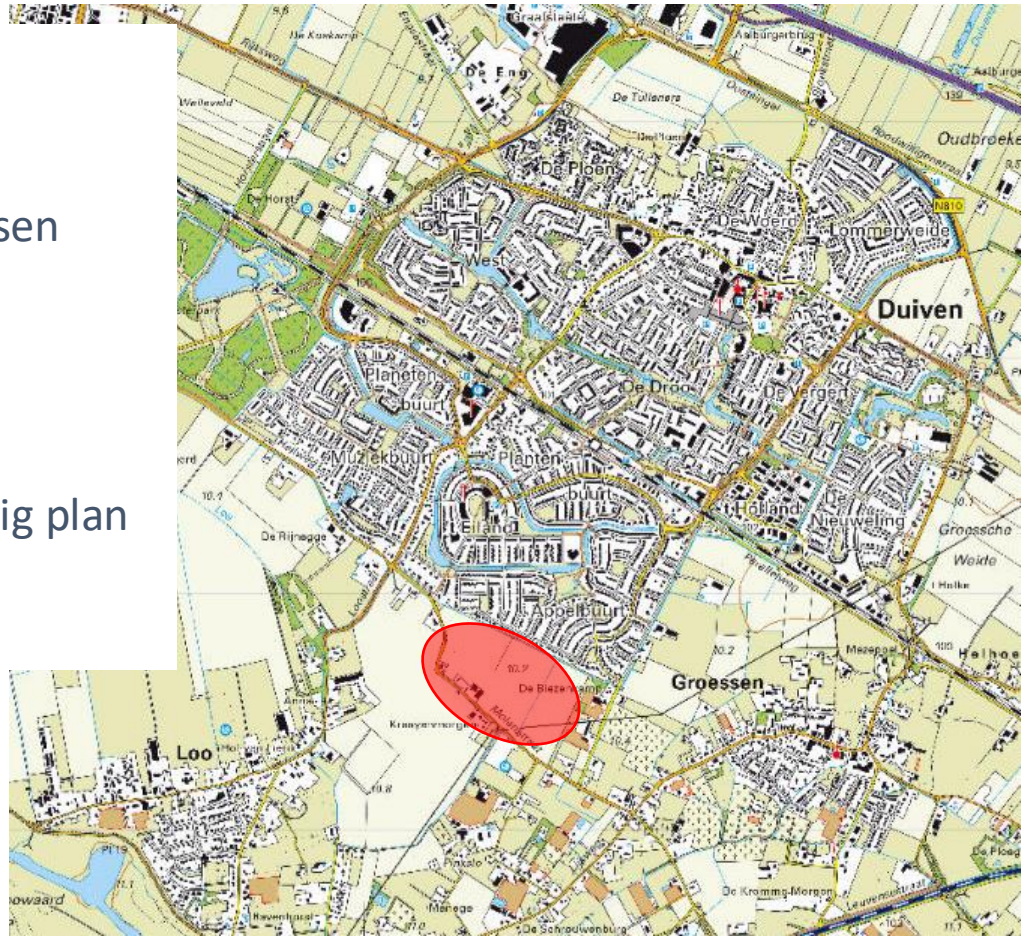
2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Biezenkampen

Ontwikkelaar: Gemeente
Projectleider: Mirella Brienissen

- Vaststelling gebiedsvisie 10 december 2024
- Start klankborgroep
- Opstellen stedenbouwkundig plan
- Derde kwartaal 2025 omgevingsplan ter visie







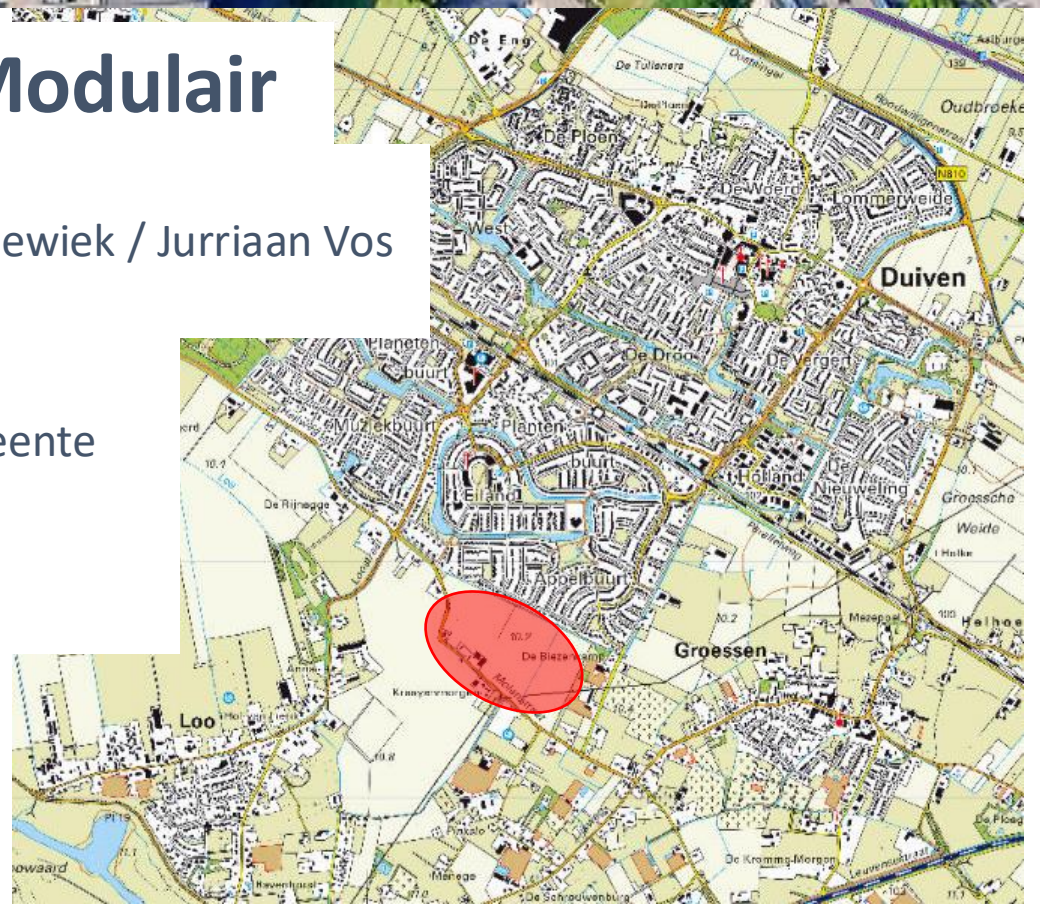
2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Biezenkampen Modulair

Ontwikkelaar: Gemeente
Projectleider: Inge Klein Gunnewiek / Jurriaan Vos

- Opstellen SOK Vivare/Rabo
- Ontwikkelstrategie
- 40 jaar (grond blijft in gemeente eigendom)
- Programma
  - Circa 110 modulaire woningen (30 sociaal)





2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Woonwagens Westsingel

Ontwikkelaar: Vivare
Projectleider: Rudi Segers / Rick Smink

- Op basis van behoefte zoals vastgesteld in Woonvisie 2021-2030
- Aanvankelijk was een mogelijke uitbreiding als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in bestemmingsplan Ploen Noord
- Zorg voor veilige verkeersontsluiting via Ploen Noord
- Onderzoeken benodigd voor onderbouwing mogelijke uitbreiding zijn uitgevoerd
- Moeilijke businesscase





2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

VCD Woonzorg

Ontwikkelaar: Woonzorg Nederland
Projectleider: Rudi Segers

- Bezonningstudie
- Afwijking raadskaders
- Raad kaders Q1/Q2 2025
- Klankbordgroep
- BOPA, koopovereenkomst Q2
- Winkelunits in de plint aan zijde Pastoriestraat
- 17 december nadere toelichting tijdens raadsavond VCD
- Programma
  - 41 appartementen: hoofdzakelijk sociale huur, een aantal in de middenhuur.







2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Sint Antoniusstraat Sloetstraat

Ontwikkelaar: Vivare
Projectleider: Rudi Segers

- Opstellen stedenbouwkundige hoofdopzet
- Afstemming met Vivare, huidige bewoners, dorpsraad en omwonenden
- Sociaal plan huidige bewoners
- Openbare ruimte gemeente afkoppelen en herinrichten, investering gemeente
- Programma
  - 2 woningen gesloopt, 20 te slopen. Terug te bouwen 35 woningen grotendeels sociale huur.







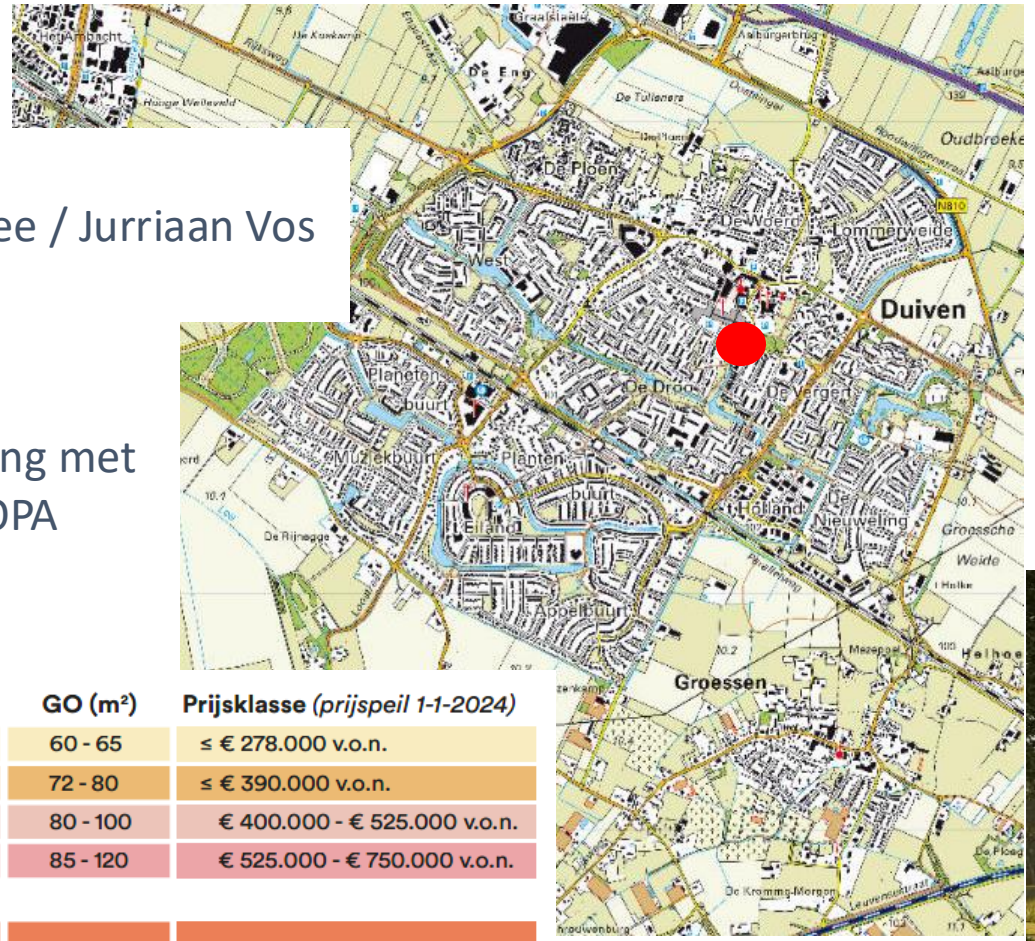
2023 2024 2025 2027 2029 2030

Woningbouwprojecten

Droopad 1

Ontwikkelaar: Blauwhoed
Projectleider: Jop van der Wee / Jurriaan Vos

- Bestemmingsplan
- Tender gunning
- Proces: omgevingsvergunning met onderbouwing, mogelijk BOPA
- Communicatie/Participatie
- Programma







Woningtype	Aantal	GO (m²)	Prijsklasse *(prijspeil 1-1-2024)*
Betaalbaar - laag	13	60 - 65	≤ € 278.000 v.o.n.
Betaalbaar - hoog	13	72 - 80	≤ € 390.000 v.o.n.
Vrije sector appartementen	18	80 - 100	€ 400.000 - € 525.000 v.o.n.
Vrije sector - penthouse	6	85 - 120	€ 525.000 - € 750.000 v.o.n.
Totaal	**50**		
Huiskamer	1		
Parkeerplaatsen	82		

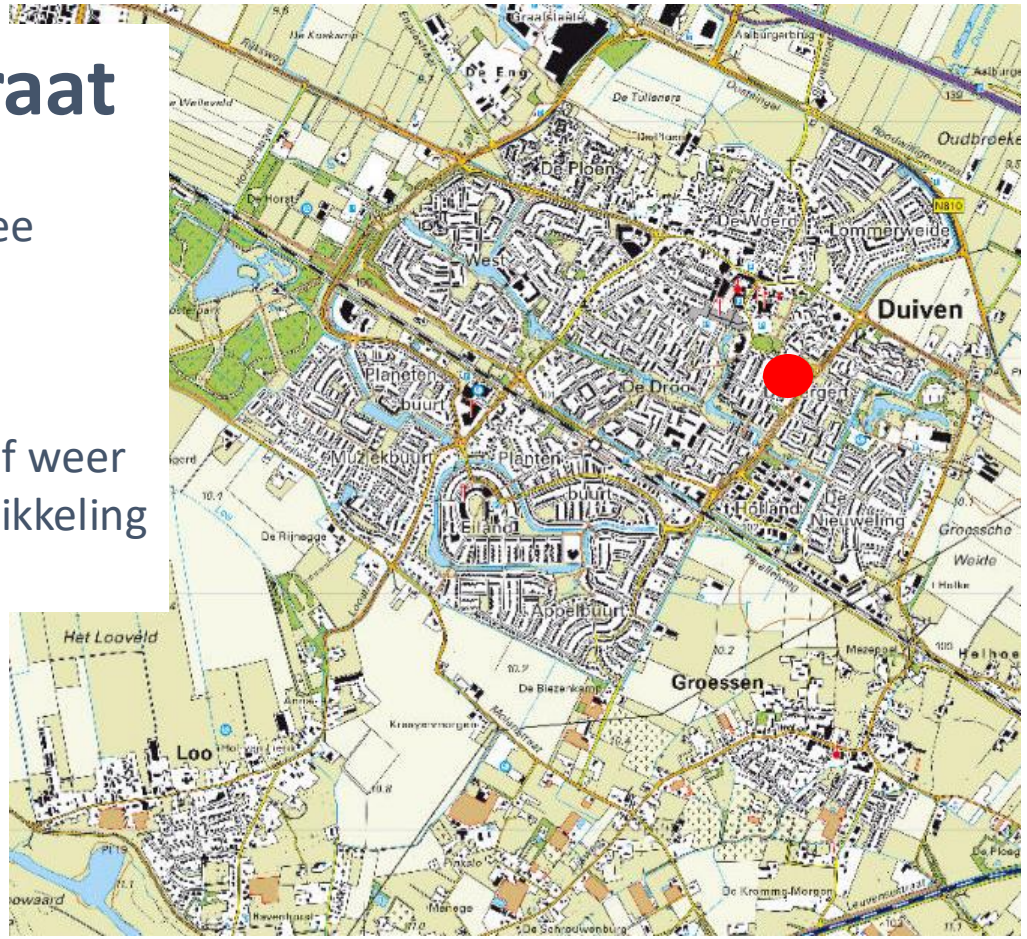
2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Goudenregenstraat

Ontwikkelaar: Vivare
Projectleider: Jop van der Wee

- Intentieovereenkomst ondertekend
- Tankstation en garagebedrijf weer in gebruik: niet in planontwikkeling
- Programma
  - Circa 30 sociale huurappartementen





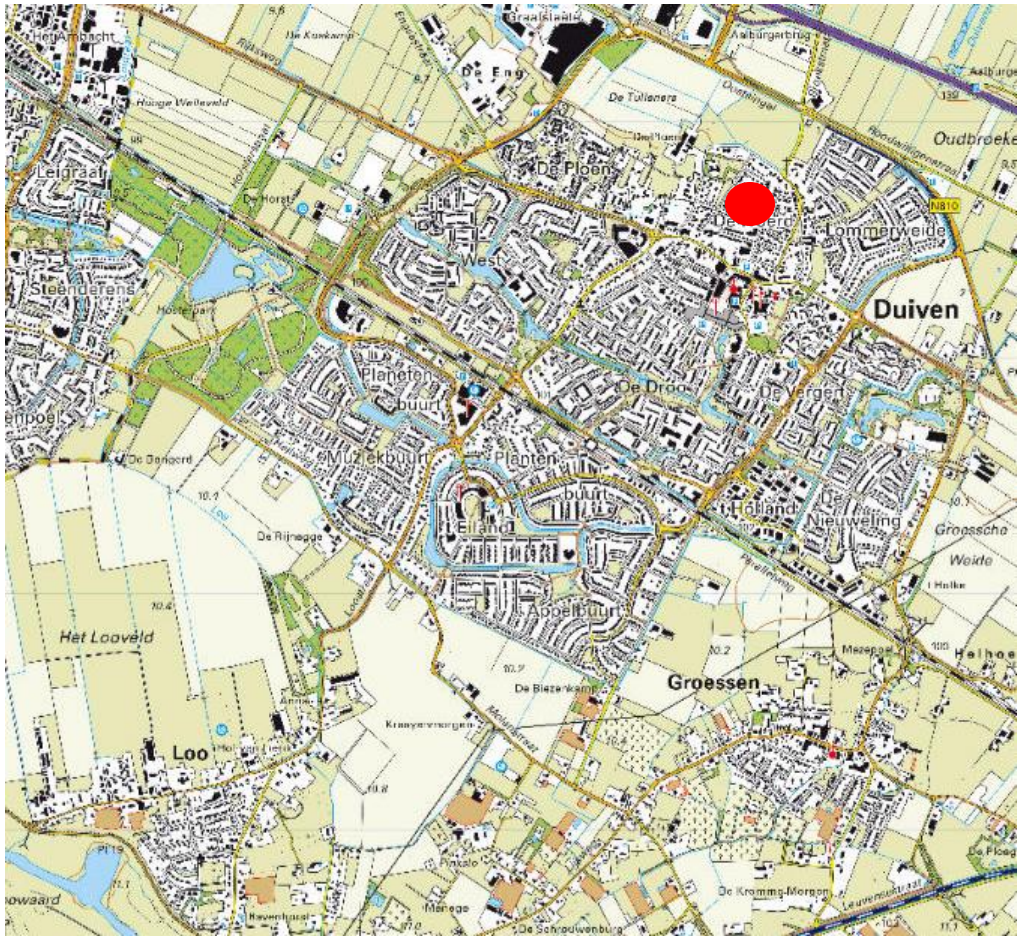
2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Schoolstraat 14

Ontwikkelaar: n.t.b.
Projectleider: Jurriaan Vos

- Collegebesluit behoud pand (transformatie)
- Proces
- BOPA
- Programma
  - 3 levensloopbestendige koopwoningen vrije sector
  - 3 koopappartementen onder betaalbaarheidsgrens
  - 4 koopappartementen vrije sector







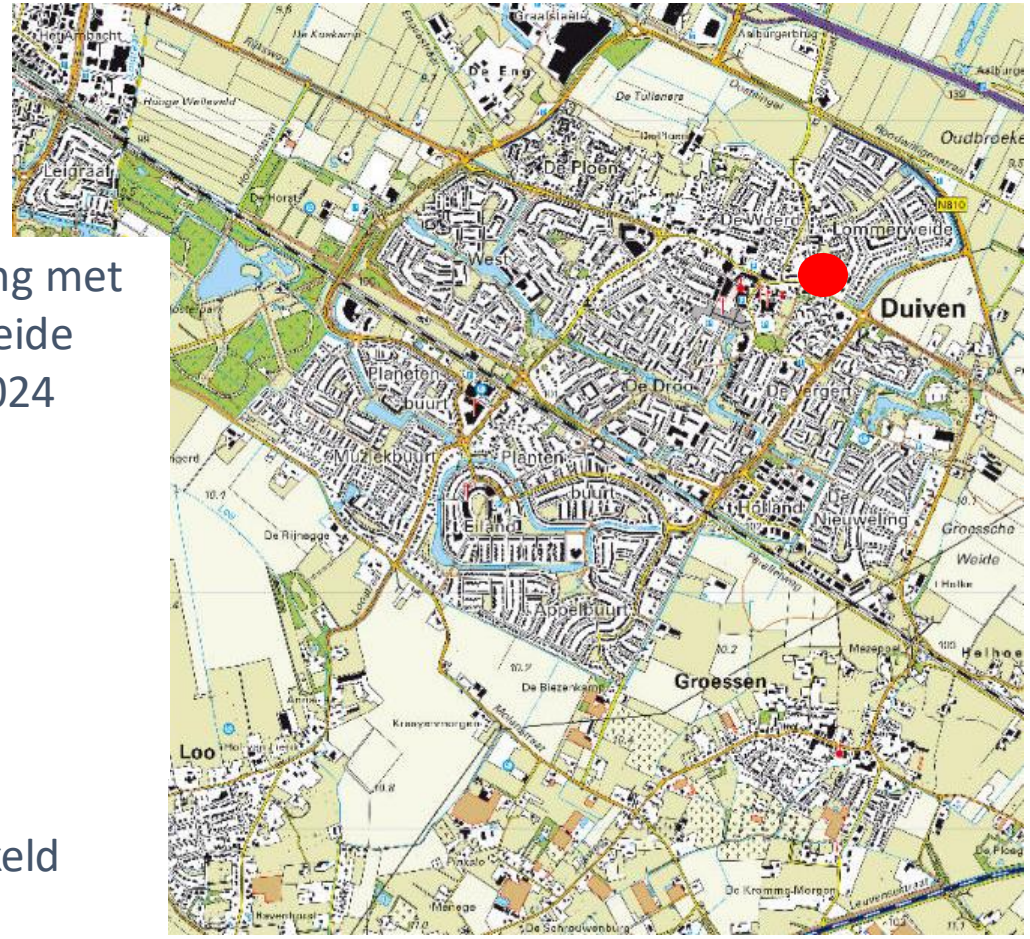
2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Lombokweide

Ontwikkelaar: De Bunte
Projectleider: Rudi Segers

- Plan opgesteld in afstemming met Vereniging GroenLombokweide
- Informatieavond oktober 2024
- Klankbordgroep
- Omgevingstafel
- Adviesrecht raad
- BOPA verwacht Q2 2025
- Programma
  - 8 llb rijwoningen
  - 12 starterswoningen
  - 2 llb vrijstaand geschakeld
  - 1 vrijstaand







2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Lombokweide





Woningbouwprojecten

VCD Woonpark

Ontwikkelaar: nog niet bekend
Projectleider: Jop van der Wee

- Bestemmingsplan geeft kaders:
  - 15 tot 20 woningen
  - Max 2 bouwpercelen
  - Max 17 m hoog
- Tender wordt voorbereid – verfijning kaders in overleg met omgeving
- Tender wordt Q1 2025 gepubliceerd
- Omgevingvergunning, eventueel BOPA





2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Brouwerijweg

Ontwikkelaar: Triavesta
Projectleider: Monique Giezen





- Procedure
  - Switch van aansluiting Action naar Raadhuis
- Programma
  - 7 studio's (<50 m2)
  - 2 appartementen voor senioren (<90 m2)
- Moeten aangepast plan indienen
- Concept anterieur gereed:
  - Grond verkopen voor parkeren
  - Plankosten
- Vervolgens concept aanvraag

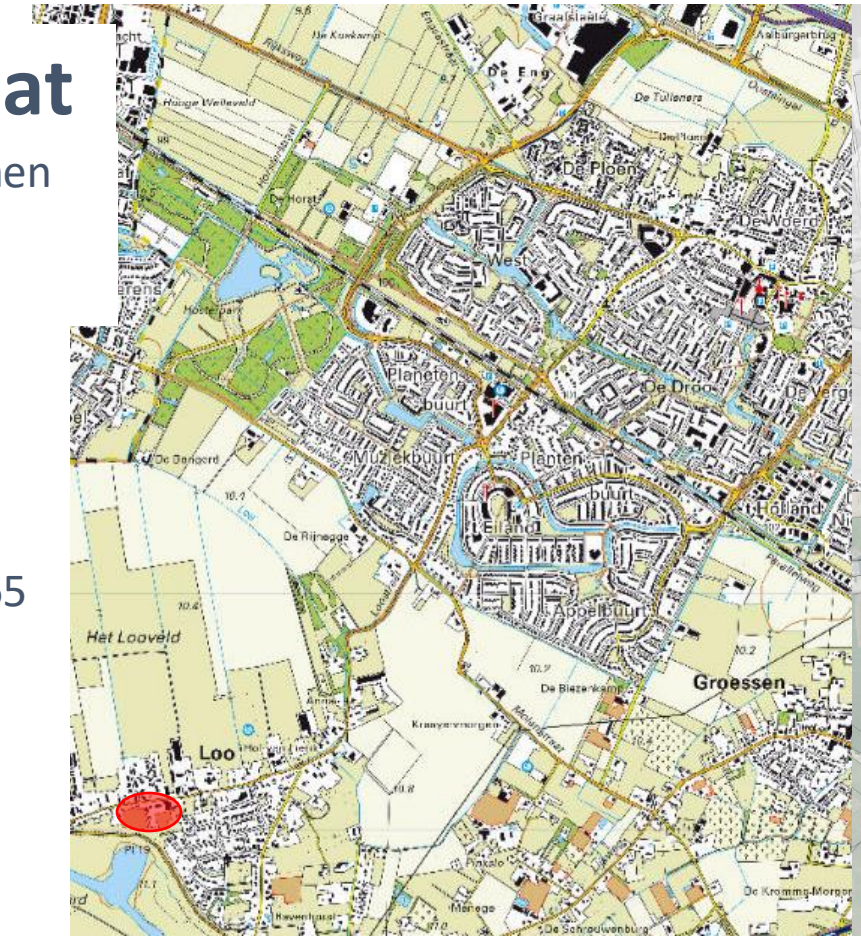


Woningbouwprojecten

Kassenlocatie Loostraat

Ontwikkelaar: Hoedemakers / Van Wijnen
Projectleider: Rudi Segers

- Opstellen stedenbouwkundige hoofdopzet
- Afstemming met ontwikkelaars, grondeigenaren, dorpsraad en omwonenden
- 2 locaties, Loostraat 61 en Loostraat 65
- Uitdaging dijkverzwaring, afstemming met Waterschap (planning afhankelijk van PVVR)
- Programma
  - conform woondeal per locatie
  - Loostraat 65 35 - 40 woningen
  - Loostraat 61 25 - 30 woningen







2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Dorpstraat 18 Groessen

Ontwikkelaar:
Projectleider:

- Intaketafel
- Principeverzoek: horeca naar appartementen
- Programma dient nader onderzocht te worden





2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Spoorzone Parallelweg 29

Ontwikkelaar:
Projectleider:

- Intaketafel
- Programma
  - 24 appartementen
  - Behoud horeca functie
  - Inpandig parkeren





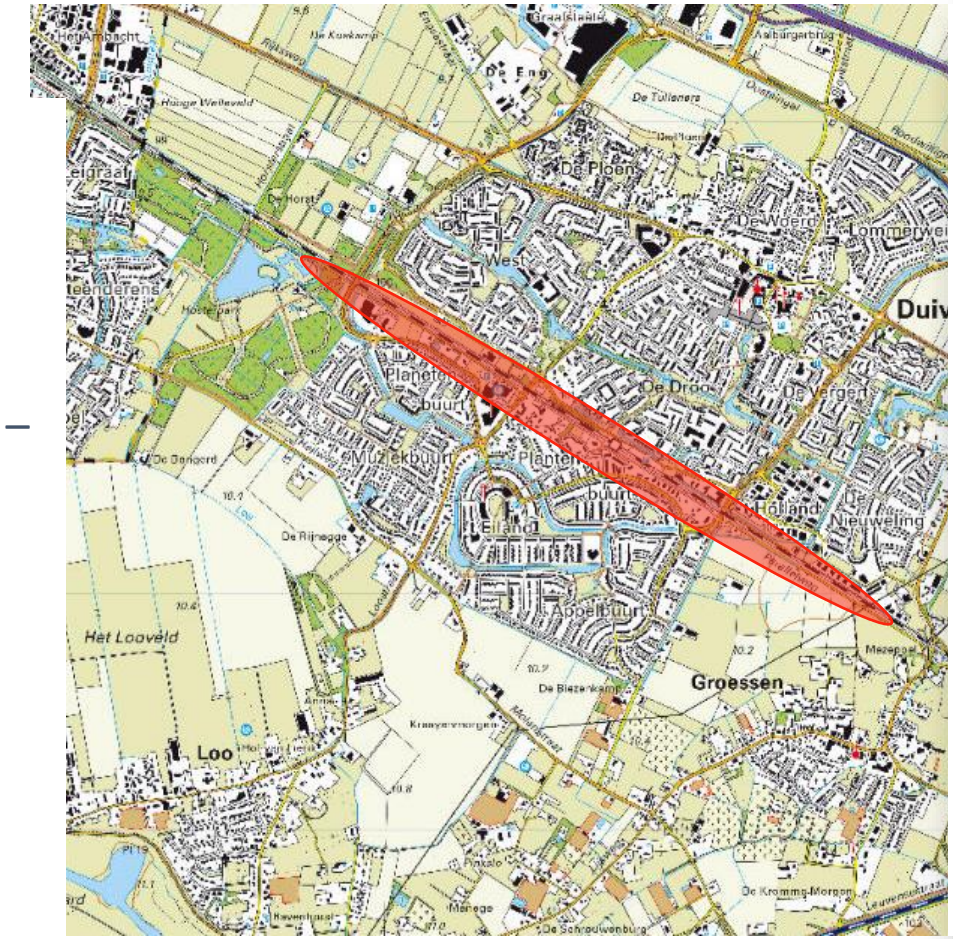
2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

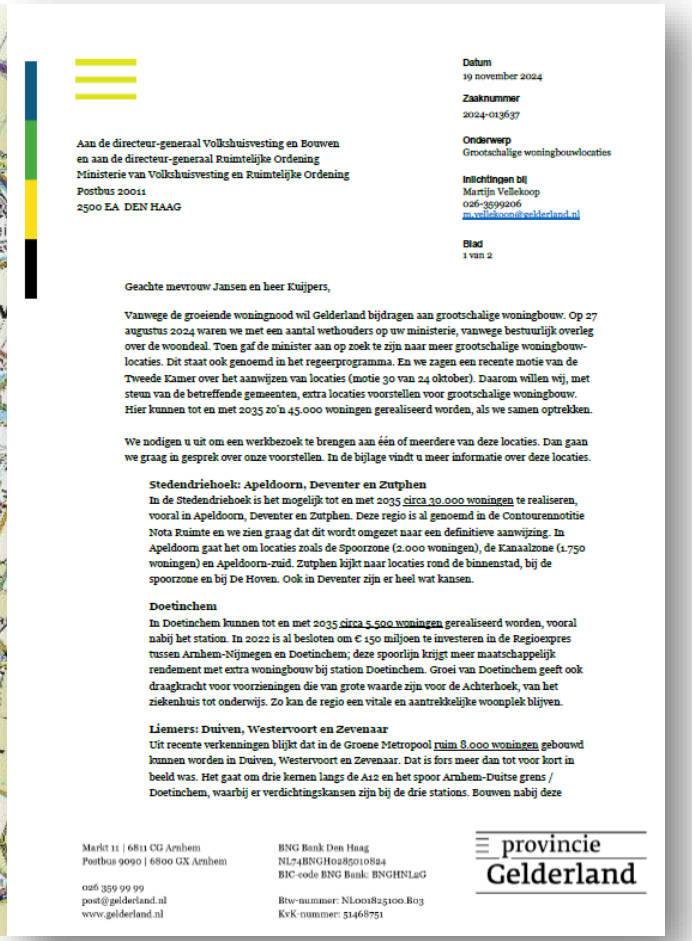
Woningbouwprojecten

Spoorzone

Ontwikkelaar:
Projectleider:

- Onderdeel van potentiële GWL de Liemers
- Provincie heeft Westervoort – Duiven – Zevenaar op 18 november voorgedragen aan Ministerie
- GWL betreft gehele woningbouwprogramma incl. reeds bekende projecten + potentieel in Spoorzone Duiven
- Samenwerking met Rijk biedt kansen om knelpunten aan te pakken
- Besluitvorming Nota Ruimte medio 2025





Datum
19 november 2024

Zaaknummer
2024-013637

Onderwerp
Grootschalige woningbouwlocaties

Inlichtingen bij
Martijn Vellekoop
026-3599206
m.vellekoop@gelderland.nl

Blad
1 van 2

Aan de directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen
en aan de directeur-generaal Ruimtelijke Ordening
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Geachte mevrouw Jansen en heer Kuijpers,

Vanwege de groeiende woningnood wil Gelderland bijdragen aan grootschalige woningbouw. Op 27 augustus 2024 waren we met een aantal wethouders op uw ministerie, vanwege bestuurlijk overleg over de woondeal. Toen gaf de minister aan op zoek te zijn naar meer grootschalige woningbouw-locaties. Dit staat ook genoemd in het regeerprogramma. En we zagen een recente motie van de Tweede Kamer over het aanwijzen van locaties (motie 30 van 24 oktober). Daarom willen wij, met steun van de betreffende gemeenten, extra locaties voorstellen voor grootschalige woningbouw. Hier kunnen tot en met 2035 zo'n 45.000 woningen gerealiseerd worden, als we samen optrekken.

We nodigen u uit om een werkbezoek te brengen aan één of meerdere van deze locaties. Dan gaan we graag in gesprek over onze voorstellen. In de bijlage vindt u meer informatie over deze locaties.

Stedendriehoek: Apeldoorn, Deventer en Zutphen
In de Stedendriehoek is het mogelijk tot en met 2035 circa 30.000 woningen te realiseren, vooral in Apeldoorn, Deventer en Zutphen. Deze regio is al genoemd in de Contourennotitie Nota Ruimte en we zien graag dat dit wordt omgezet naar een definitieve aanwijzing. In Apeldoorn gaat het om locaties zoals de Spoorzone (2.000 woningen), de Kanaalzone (1.750 woningen) en Apeldoorn-zuid. Zutphen kijkt naar locaties rond de binnenstad, bij de spoorzone en bij De Hoven. Ook in Deventer zijn er heel wat kansen.

Doetinchem
In Doetinchem kunnen tot en met 2035 circa 5.500 woningen gerealiseerd worden, vooral nabij het station. In 2022 is al besloten om € 150 miljoen te investeren in de Regioexpres tussen Arnhem-Nijmegen en Doetinchem; deze spoorlijn krijgt meer maatschappelijk rendement met extra woningbouw bij station Doetinchem. Groei van Doetinchem geeft ook draagkracht voor voorzieningen die van grote waarde zijn voor de Achterhoek, van het ziekenhuis tot onderwijs. Zo kan de regio een vitale en aantrekkelijke woonplek blijven.

Liemers: Duiven, Westervoort en Zevenaar
Uit recente verkenningen blijkt dat in de Groene Metropool ruim 8.000 woningen gebouwd kunnen worden in Duiven, Westervoort en Zevenaar. Dat is fors meer dan tot voor kort in beeld was. Het gaat om drie kernen langs de A12 en het spoor Arnhem-Duitse grens / Doetinchem, waarbij er verdichtingskansen zijn bij de drie stations. Bouwen nabij deze

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

provincie Gelderland

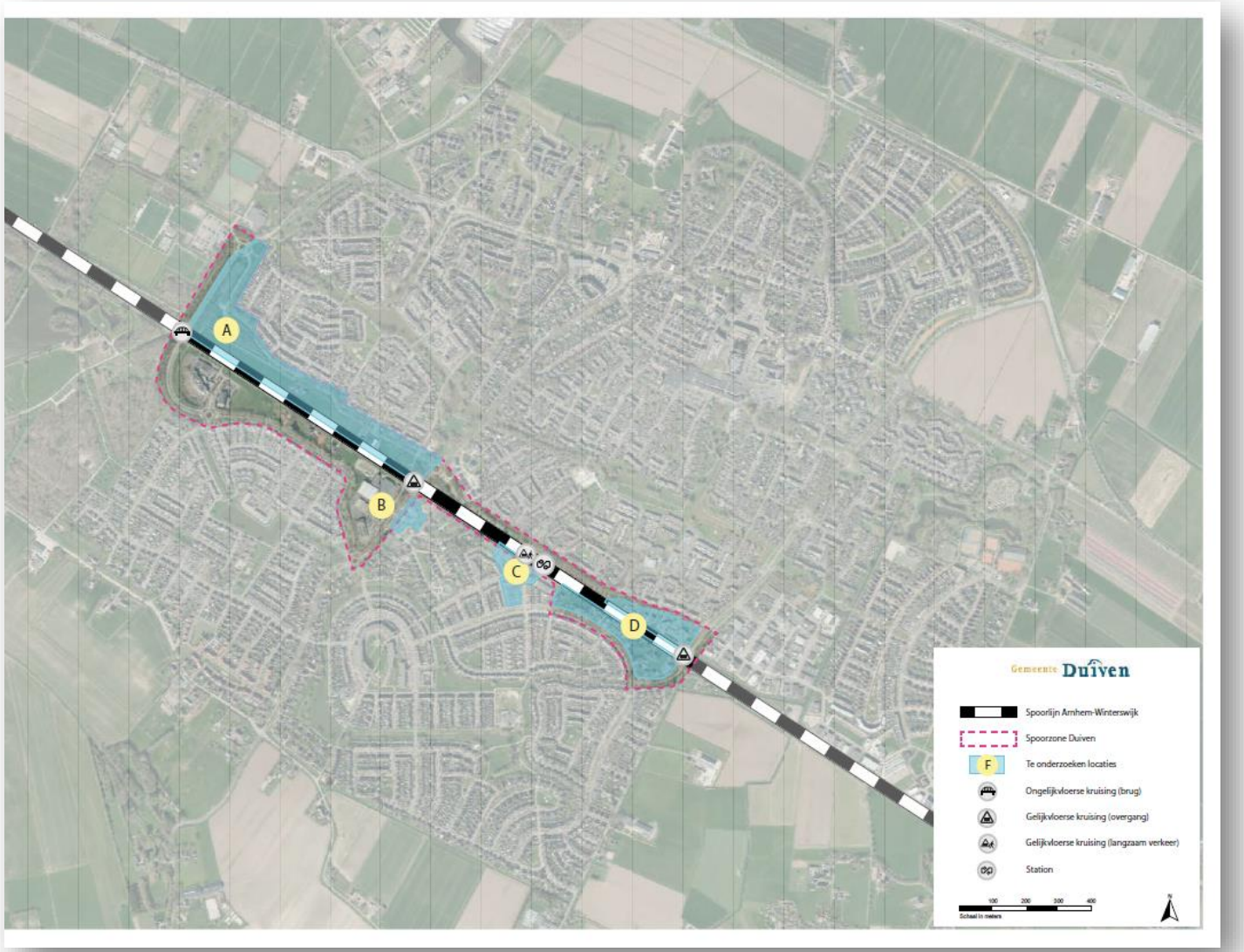
2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Woningbouwprojecten

Spoorzone

- Steun nodig dat de regio niet verder vastloopt qua mobiliteit: verbreding A12 en A15 niet afdoende
- Belangrijk hierbij: de aanleg van ontbrekende schakels in de (hoogwaardige) fietsinfra-structuur en de realisatie van HOV
- Realisatie ongelijkvloerse spoorwegovergangen (conform onderzoek Movares)
- Steun bij gezamenlijk gebiedsprogramma: aandacht voor mobiliteit, milieu, water, bodem

GWL biedt kans om belangrijke (financiële) ondersteuning te krijgen om de reeds aanwezige (mobiliteits) knelpunten bij onze (huidige) woningbouwlocaties en kernen op te lossen.



Woningbouwprojecten I Stand van zaken

	2019-2025	2025-2030	2030-2040	Totaal 2019-2040
Projecten in tijd	**162**	**816**	**653**	**1661**
Afgeronde projecten	**162**			**162**
Vergunde projecten		**76**		**76**
Bloesemgaarde		40		
Spoorzone - Eltensestraat 17		24		
Spoorzone - Scheefkelk		12		
Projecten in voorbereiding		**740**	**653**	**1375**
VCD Woonzorg		41		
Plakse Weide I		125		
Plakse Weide II			175	
Ploen-Noord I		127		
Ploen-Noord Groot		75	300	
Loo Sint Antoniusstraat - Sloetstraat		35		
VCD Woonpark		15 - 20		
Droopad 1 (BS Remigius)		50		
Goudenregenstraat 1 (BS Wereldwijzer)		30		
Schoolstraat 14 (Groene Ring)		10		
Kassencomplexlocaties Loostraat 65 en 61		38	**28**	
Lombokweide/Lombokstraat		23		
Brouwerijweg 9		6		
Biezenkampen		50	150	
Biezenkampen Modulair		+- 110		
Reservelokaties in voorverkenning				
Spoorzone				
Spoorzone - Parallelweg 29				
Dorpstraat 18 Groessen				
Potentiele lokaties nog niet in verkenning				

- Op koers om de doelen vanuit de Woondeal 2.0. voor 2030 te halen
- Voldoende plancapaciteit
- Aandacht voor interne efficiëntie
- Gebiedsvisies geven input voor uiteindelijke woningbouwaantallen
- Nog een opgave tot 2040