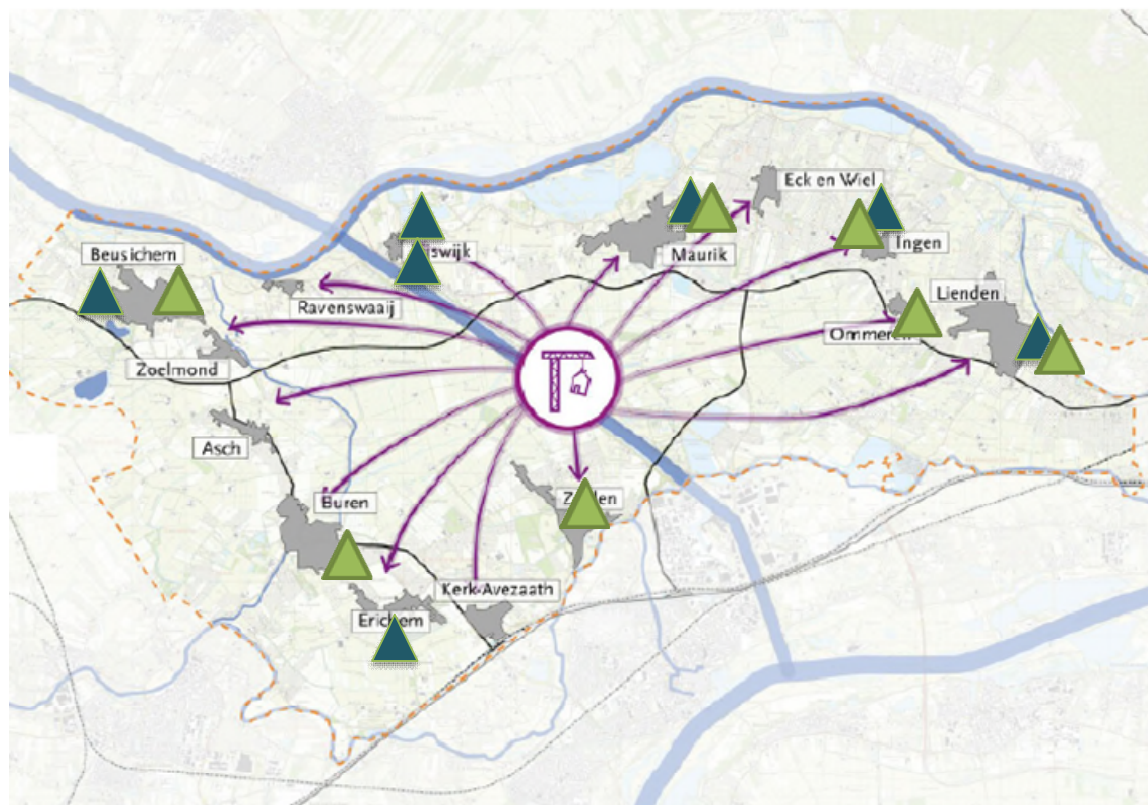


Aanjaaglocaties woningbouwprojecten

Beeldvormende Raad 11 juni 2025





Aanjaaglocaties 2024



Aanjaaglocaties 2025

Aanjaaglocaties 2024 – status nu		
Beusichem-Zuid	Is een project geworden.	
Meentstraat Erichem	College heeft principemedewerking verleend voor de bouw van 60 woningen (fase 1 en 2) en is daardoor een project geworden.	
Het Woud-Ingen	Is een project geworden.	
Rijswijk-Zuid	College heeft principemedewerking verleend voor de bouw van 27 woningen en is daardoor een project geworden.	
Rijswijk-Oost	Ontwikkeling gaat niet door.	

Aanjaaglocaties 2025		
Beusichem Belverderelaan	In onderzoek	p.m.
Buren-Oost	In onderzoek	p.m.
Ommeren	Dr. Guepinlaan (circa 1 ha)	50

Aanjaaglocaties 2025		
Ingen Noord	In onderzoek	p.m.
Het Binnen II Lienden	Ontwikkeling is gewenst, maar blijft complex i.v.m. diverse eigendomssituaties.	p.m.
Voorzieningszone-Maurik	In onderzoek	p.m.
Zoelen Noord	In onderzoek	p.m.
Totaal in aanjaaglocaties		968

Lopende woningbouwprojecten



Uitgangspunt

Lopende projecten die wij nu presenteren zijn:

- Projecten van 5 woningen of meer
- Met een positief collegebesluit op het principeverzoek

Nog te bouwen woningen

	Plaats	Projectnaam	Sociale huur	Overig huur	Bereikbare koop	Dure koop
1.	div.	Cpo leegstaande scholen			41	
2.	Asch	Achterstraat				4
3.	Beusichem	Hooghendijck West	10			6
4.	Beusichem	Beusichem Zuid	94		94	48
5.	Beusichem	Zoetzandselaan	40-30=10	(30 woningen gesloopt)		
6.	Buren	Kornedijk			4	4
7.	Eck en Wiel	Gymzaal	10			
8.	Eck en Wiel	Adam van Deelenstraat			14	
9.	Erichem	Peerenbosch				6
10.	Erichem	Mierlingsestr. / Meenstraat	16 (fase 1)+ 37 (fase 2)		12	11

Nog te bouwen woningen

	PLAATS	PROJECTNAAM	SOCIALE HUUR	OVERIG HUUR	BEREIKBARE KOOP	DURE KOOP
11.	Ingen	Ingensche erf	36		10	15
12.	Ingen	Het Woud II	24		24	12
13.	Ingen	Dorpsstraat 11			8	1
14.	Kerk-Avezaath	Teisterbant II	107		107	54
15.	Kerk-Avezaath	De Stallen			14	1
16.	Kerk-Avezaath	Dorpsstraat 8		7		
17.	Lienden	Buisjesstraat			4	1
18.	Lienden	Het Binnen			7	17
19.	Lienden	Blommeland	10			
20.	Lienden	Waterstraat	4	4		2
21.	Lienden	Gildeland	41	9	6	14

Nog te bouwen woningen

	PLAATS	PROJECTNAAM	SOCIALE HUUR	OVERIG HUUR	BEREIKBARE KOOP	DURE KOOP
22.	Lienden	De Brink	28		36	29
23.	Lingemeer	Entreegebied	6		3	9
24.	Maurik	Oosterweyden	21			45
25.	Maurik	gemeentehuis	75-80			
26.	Maurik	Valentijnstraat			18	3
27.	Ommeren	Voorburg	40	5		
28.	Rijswijk	Rijswijk Zuid	10		10	7
29.	Rijswijk	Boomgaard			10	5
	Totaal		579	25	422	294
	%		44%	2%	32%	22%
	Totaal aantal te bouwen woningen in lopende projecten op 8 oktober 2024: 635					
	Totaal aantal te bouwen woningen in lopende projecten nu: 1.320					

Realisatie woningen

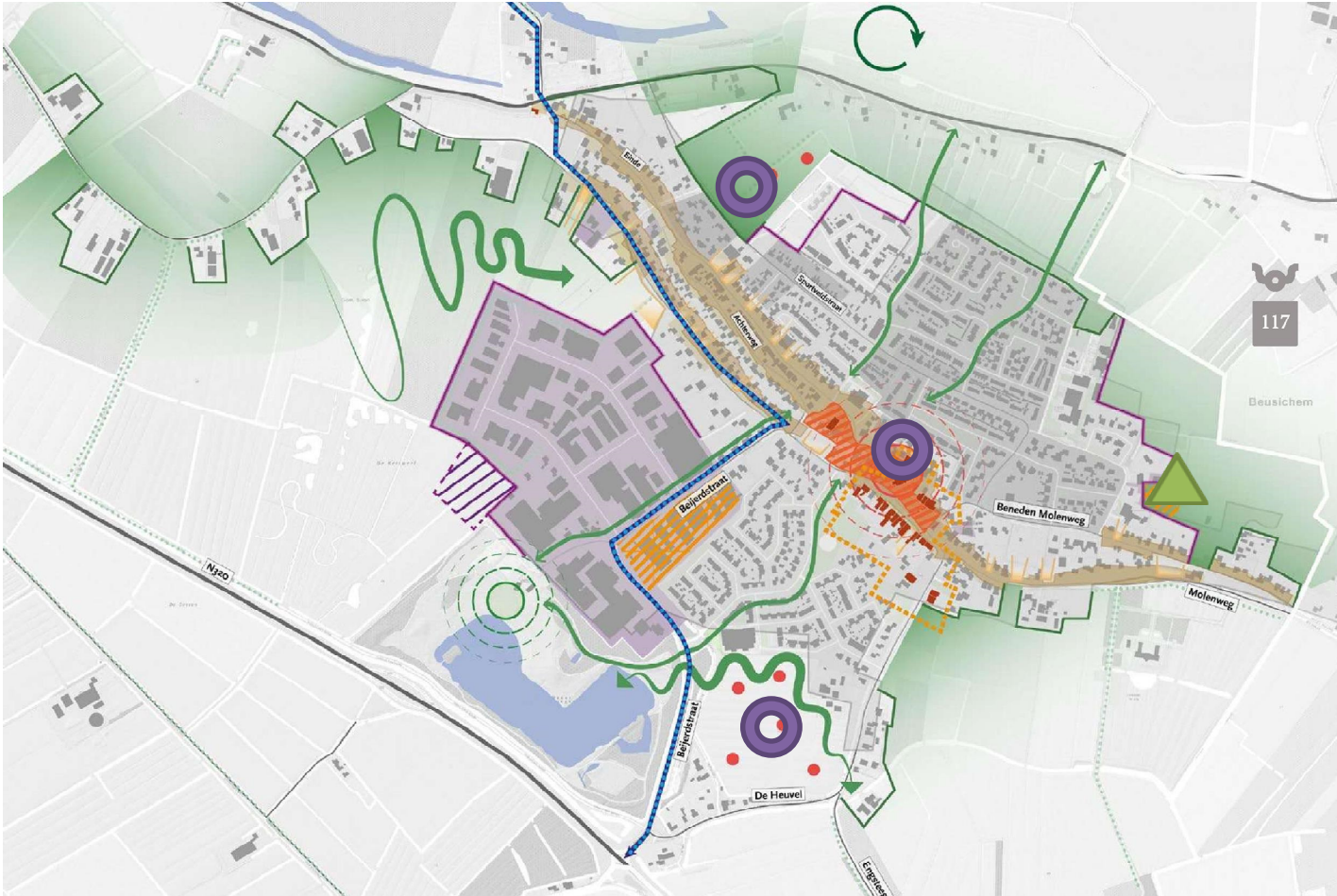
- Projecten groen aangeduid hebben onherroepelijk bestemmingsplan of zijn al in uitvoering.

	PLAATS	PROJECTNAAM	SOCIALE HUUR	OVERIG HUUR	BEREIKBARE KOOP	DURE KOOP
5.	Beusichem	Zoetzandselaan	40-30=10	(30 woningen gesloopt)		
9.	Erichem	Peerenbosch				6
13.	Ingen	Dorpsstraat 11			8	1
18.	Lienden	Het Binnen			7	17
19.	Lienden	Blommeland	10			
20.	Lienden	Waterstraat	4	4		2
24.	Maurik	Oosterweyden	21			45
26.	Maurik	Valentijnstraat			18	3
29.	Rijswijk	Boomgaard			10	5
Totaal 171			45	4	46	76
			26%	2%	25%	46%

Per kern wordt getoond

- Verbeelding
- Woningbouwprogramma
- Stand van zaken/planning
- Mogelijke knelpunten

Beusichem



Beusichem

▲ Aanjaaglocaties

Belvédèrelaan – Emballageterrein

- In onderzoek

○ Lopend Projecten

Rand Hooghendijck

- Principebesluit genomen in juli 2024 over nieuw plan: 10 sociale huurwoningen en 6 vrije sectorwoningen.
- Plan wordt uitgewerkt tot omgevingsplan.
- Verwachting dat omgevingsplan najaar 2025 in procedure gaat.



Beusichem

Beusichem Zuid

- Gronden in dec '24 in eigendom verkregen.
- Participatie met Beusichem Leeft en Beusichem bouwt is gestart. Heeft geresulteerd in Projectplan en Nota van Uitgangspunten.
- Stedenbouwkundige is geselecteerd.
- Ontwerptraject en participatietraject met klankbordgroep start vanaf juni 2025.
- Verwachting dat stedenbouwkundig plan dec 2025 gereed is.
- Start procedure omgevingsplan gepland 1^e kwartaal 2026.



Zoetzandselaan/Torenstraat



- Bestemmingsplan vastgesteld februari 2023 voor 40 huurwoningen.
- Project wordt gefaseerd uitgevoerd.
Verwachting start bouw 1^e fase grondgebonden woningen in de 2^e helft van 2025.

Buren



Buren



Aanjaaglocatie

Buren Oost

- In onderzoek

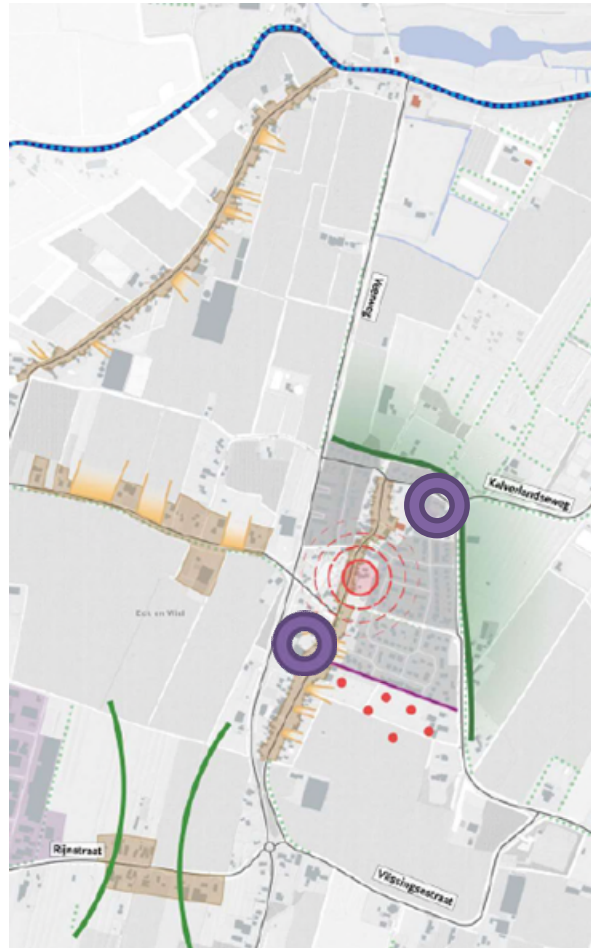
Lopende projecten



Kornedijk - Buren

- Principebesluit genomen in januari 2024 voor: 4 appartementen en 4 woningen.
- Plan wordt uitgewerkt voor BOPA procedure 2025.

Eck en Wiel



Eck en Wiel

○ Lopende projecten

Adam van Deelenstraat 6c – Eck en Wiel

- Herontwikkeling van bedrijfspand (slopen) naar 14 betaalbare woningen.
- Programma voorziet in starters- en seniorenwoningen in diverse prijsklassen, maar allen in het segment betaalbare koop.
- Omgevingsvergunning t.b.v. BOPA procedure wordt begin juli aangevraagd en kan afgewikkeld worden zonder tussenkomst van de raad (nieuw onder Omgevingswet).





Gymzaal -Hellenbergstraat 1a

- 10 appartementen, 100% sociale huur
- Besluit tot verkoop en principe medewerking aan herontwikkeling 3 juni 2025.



Erichem



Erichem



Lopende projecten

Peerenbosch - Erichem

- Realisatie 6 landgoedwoningen in uitvoering.

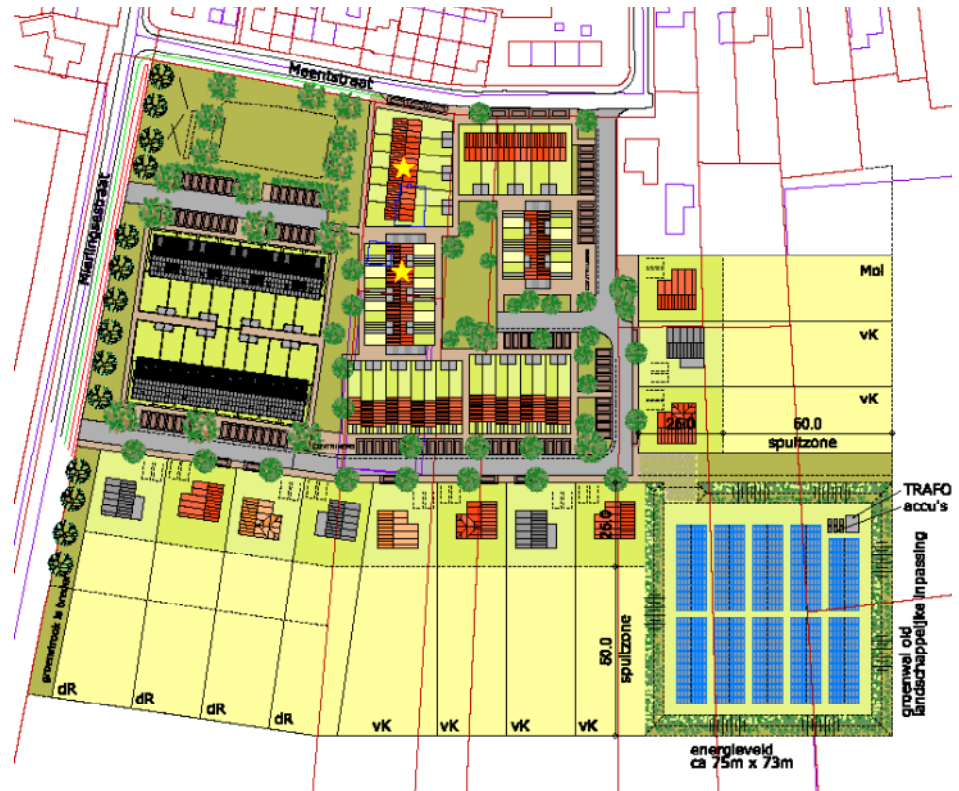


Mierlingsestraat - Erichem

- Ontwerp-bestemmingsplan voor 16 sociale huurwoningen lag december '23- febr '24 ter inzage. Zienswijze is ingediend.
- Hindercontour door spuitzone belemmert afwikkeling. Eerst duidelijkheid gewenst over vervolgfase aan Meentstraat.

Meentstraat - Erichem

- Principebesluit genomen en voorovereenkomst gesloten voor de bouw van 37 sociale huurwoningen, 12 betaalbare koopwoningen en 11 vrije sectorwoningen.
- Procedure omgevingsplan wordt 2026 verwacht.



Ingen



Ingen

○ Lopende projecten



Dorpsstraat - Ingen

- Transformatie van oud dorpscafé naar 9 koopappartementen waarvan 8 betaalbaar.
- 2025 Uitgebreide omgevingsvergunning verleend.
- Start bouw mei 2025.

Ingen

Lopende projecten

Het Woud - Ingen

- Locatie dec '24 in eigendom verkregen.
- Plangebied incl. voetbalveld. Geschikt voor ca. 60-70 woningen.
- Participatie met directe omgeving is gestart. Heeft geresulteerd in Projectplan en Nota van Uitgangspunten.
- Stedenbouwkundige geselecteerd en klankbordgroep is gevormd.
- Ontwerptraject en participatietraject met klankbordgroep start vanaf mei 2025.
- Verwachting dat stedenbouwkundig plan dec 2025 gereed is.
- Start procedure omgevingsplan gepland 4^e kwartaal 2025.



Het Ingensche erf - Ingen

- Principebesluit november 2024.
- Woningbouwlocatie voor 61 woningen wordt uitgewerkt om omgevingsplan te wijzigen.

Kerk-Avezaath



Kerk-Avezaath

○ Lopende projecten

Teisterbant II – Kerk Avezaath

- Woningbouwlocatie voor ca. 230 woningen en een voorzieningenzone voor een supermarkt.
- Participatie heeft geresulteerd tot kleine vertraging en planaanpassing.
- Mogelijk knelpunt: Aansluiting rotonde op provinciale weg is door provincie akkoord. Onduidelijk is wat de kosten hiervoor zijn en wat dit voor een effect op het project heeft.

Teisterbant I – Kerk Avezaath

- 55 Woningen opgeleverd.

Daverhof - Kerk Avezaath

- 23 woningen opgeleverd.



Kerk-Avezaath



Dorpsstraat 8

- 7 woningen in planvorming
- Vergunningsaanvraag verwacht in 2025



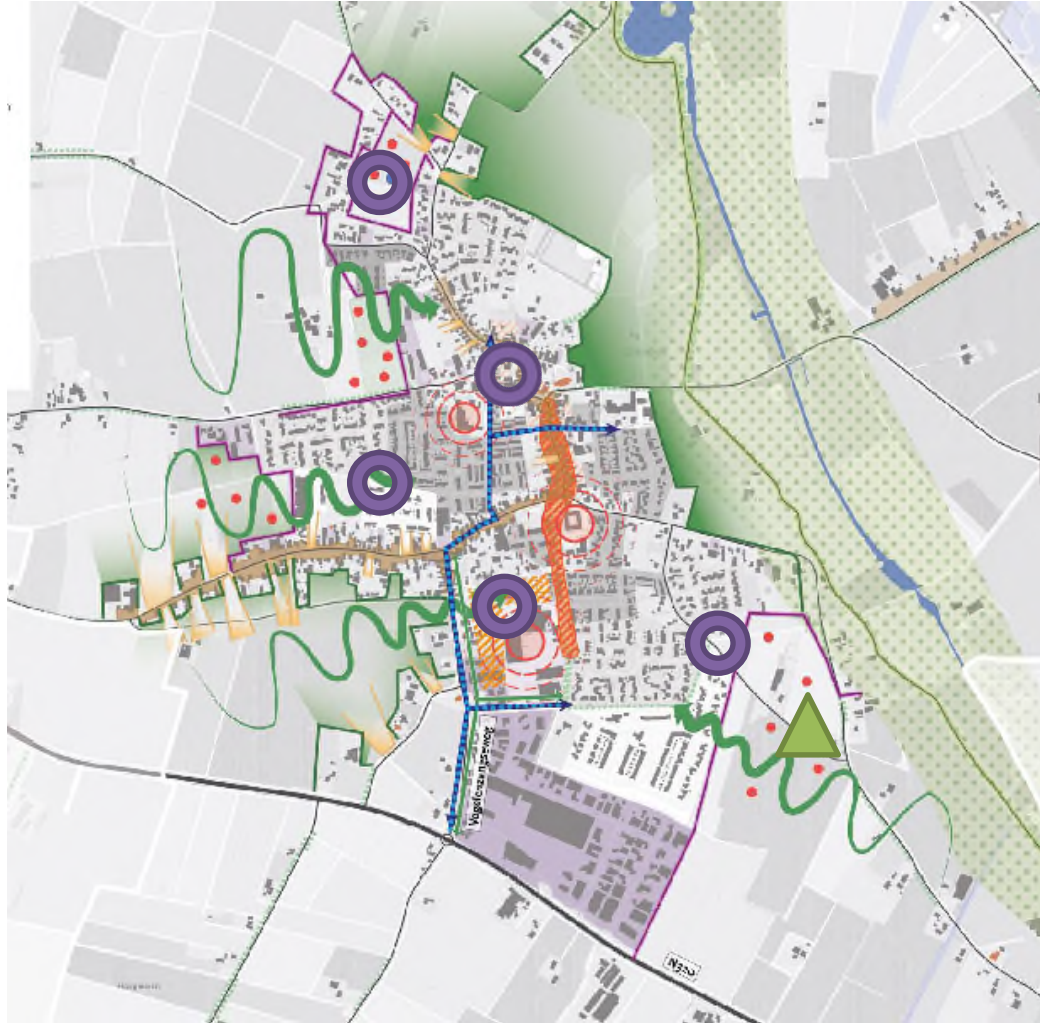
Kerk-Avezaath

○ De Stallen

- Principebesluit voor 14 betaalbare koopwoningen en 1 vrijstaande woning
- Planning onduidelijk omdat ontwikkelaar plan financieel risicovol vindt.



Lienden



Lienden



Aanjaaglocatie

Het binnen II - Lienden

- Ontwikkeling ligt complex i.v.m. diverse eigendomssituaties. Voorlopig geen verwachtingen.

Lopende projecten



Groenestraat/Brinkstraat - Lienden

- Principebesluit juni 2024 voor ca. 94 woningen.
- Participatietraject en stedenbouwkundig plan afgerond.
- Omgevingsplan wordt juli 2025 ingediend.
- Water/rioleringsproblematiek is onderzocht en voorziening is getroffen.
- Herinrichting Vogelenzangseweg is mogelijk van invloed op vaststelling omgevingsplan.



Lienden



Gildeland

- Principebesluit 11 maart '25 voor 71 woningen (41 sociale huurwoningen - 9 midden huurwoningen- 6 midden huurwoningen / betaalbare koopwoningen en 14 dure koopwoningen.
- Voorovereenkomst met Thius en Klasiro BV juni '25 getekend.
- Planning Q4 2025 aanvraag omgevingsplan.





Blommeland

- Woningprogramma van 10 sociale huurwoningen.
- Start bouw mei 2025 – oplevering eind 2025.





Het Binnen

- Woningbouwprogramma 24 woningen waarvan 7 betaalbare koopwoningen.
- Start verkoop juni 2025.
- Start bouw naar verwachting Q3 - 2025.





Waterstraat 3-5 Lienden

- 2-onder-1 kap woningen zijn op geleverd.
- Omgevingsvergunning bouw appartementen is verleend.
- Start bouw van 4 goedkope huurappartementen en 4 middeldure huurappartementen 2e helft 2025.



Lingemeer

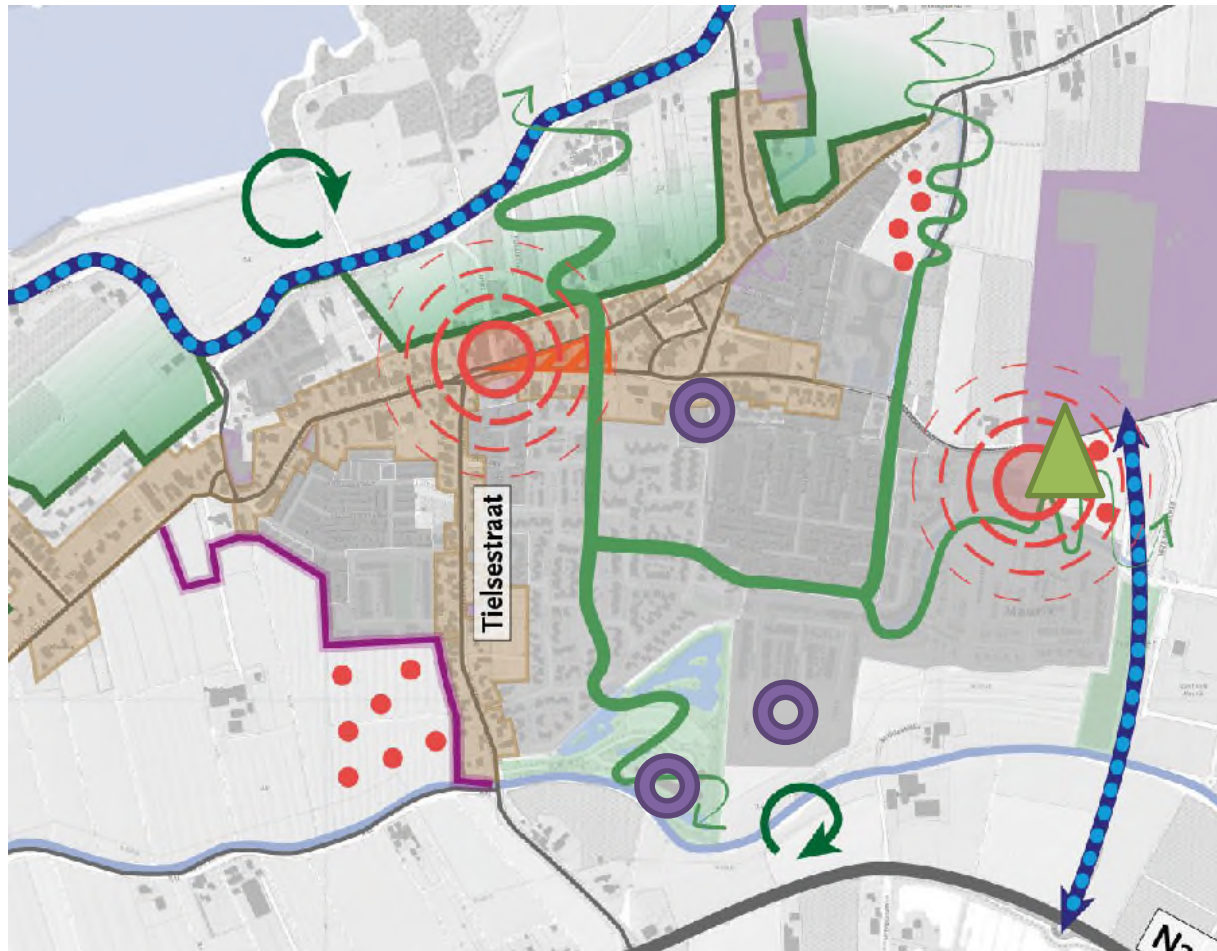


Entreegebied Lingemeer

- Langlopend project.
- Locatie met wijzigingsbevoegdheid.
- Plan met 18 woningen (sociale huur, betaalbare koop en vrije sector)
- Omgevingsplan is ingediend, daarna verkoop eind 2025, en start bouw in 2026.



Maurik



Maurik



Aanjaaglocatie

Voorzieningszone – Maurik

- Komt tussen school en rotonde te liggen.
- Winkels welkom in Oosterweyden.
- Naar verwachting wordt een stedenbouwkundige schets met programma rond de zomer 2025 naar buiten gebracht.
- Zoeken naar balans tussen centrumvoorzieningen, wonen en parkeren op die plek.



Lopende projecten

Transformatie gemeentehuis - Maurik

- Ontwerp bestemmingsplan december 2023.
- Zienswijze op spuitvrije zone. Gesprekken worden met eigenaren gevoerd.
- Naar verwachting vaststellen bestemmingsplan eind 2025.



Oosterweyden - Maurik

- Langlopende woninguitbreiding in Maurik: totaal 399 woningen.
- Plan voorziet in diversiteit aan woningbouw in ruime, groene inpassing
- Momenteel is het plan met de 45 (witte) woningen in aanbouw op de Terpen.
- Tenslotte volgt het Appartementeneiland met 21 woningen voor Thius, verwachte start bouw Q2 2026.





Valentijnstraat - Maurik

- Bestemmingsplan is onherroepelijk.
- Omgevingsvergunning bouw naar verwachting Q3 - 2025.
- Start verkoop juni 2025.
- Verwachting start bouw Q1 - 2026.



De Mirabelle

Ommeren



Ommeren



Het Voorburg en Brei 13 - Ommeren

- Ontwikkeling van 40 sociale huurwoningen en 5 huurwoningen t.b.v. vrije sector.
- Bestemmingsplan voor beide locaties Q1-2024 ter inzage gelegen. Enkele zienswijzen zijn ingediend.
- Geurbelasting op plangebied is te hoog. Oplossing is bereikt door bedrijfsvoering agrarisch bedrijf te wijzigen. Plan is om oude varkensstallen te slopen, nieuwste varkensstal met extra geurwasser uit te breiden en nieuwe rundveeststal te bouwen.
- Geurbelasting zal hierdoor fors afnemen.
- Principebesluit hierover is 27 mei '25 genomen. Agrarisch bedrijf werkt Q3 '25 aanvraag omgevingsplan uit.
- Beide plannen worden naar verwachting Q1 '26 in de raad ter vaststelling aangeboden.



Rijswijk



Rijswijk



Rijswijk zuid (ten zuiden van Hoekenburgplein)

- Aanjaaglocatie is project geworden. Principebesluit is genomen voor ca. 27 woningen
- Programma bestaat uit: 10 sociale huurwoningen, 10 middenhuur of betaalbare koopwoningen en 7 vrije sector woningen.
- Participatie is gestart. Informatiebijeenkomst 16 april en 11 juni '25
- Omgevingsplan wordt verwacht Q3 '25



Rijswijk Oost (ten noorden van voetbalvelden)

- Spuitzone beperkt de ontwikkeling. Ontwikkelaar en eigenaar naastgelegen gronden komen er niet uit.
- Ontwikkeling gaat niet door.



De Boomgaard

- Bestemmingsplan voor 15 koopwoningen onherroepelijk geworden.
- Uitvoering Q3/Q4 2025.



Vragen ?

