

Bijlage 23

Woningbouwprogramma Hart van Heteren, West- en Oostzijde plein, Liefkenshoek, Kamperfoeliestraat en woningbouw categorieën

Op 10 maart 2020 heeft het college ingestemd met het woningbouwprogramma Hart van Heteren en Westzijde Plein om deze verder uitwerken in een definitief ontwerp en heeft het college ingestemd met het woningbouwprogramma voor Liefkenshoek en Kamperfoeliestraat om deze verder uit te werken in een schetsontwerp en deze ter kennisneming voor te leggen aan de raad (20bw000114). Op 7 april 2020 heeft de raad ook kennis kunnen nemen van het betreffende woningbouwprogramma (20rb000030).

Het geaccordeerde woningbouwprogramma ligt ten grondslag aan het Addendum op de koop-/realisatieovereenkomst 2011 tussen Gemeente Overbetuwe en Artica Vastgoedontwikkeling (21bij04656).

Hart van Heteren

Een afgewogen woningbouwprogramma voor locatie Hart van Heteren (woningen boven de winkels) en Westzijde Plein (Narcissenstraat, Rauwendaal en OLVstraat) kan worden gerealiseerd volgens de aanbevelingen van de Stec rapportage van 26 maart 2019 en passend binnen het vigerende bestemmingsplan van 2012. Aanbeveling voor Centrum/Plein: 'inzetten op mix van doelgroepen en varieer in woningtypen, eigendom en prijsklassen'. In de Stec rapportage wordt de aanbeveling gedaan om enkele starters woningen te realiseren in de goedkope koop. Wij zien hiervoor de 3 de maisonnettes en de 4 rijwoningen aan de Narcissenstraat en Rauwendaal als zeer geschikt.

Vanuit vitale ouderen is ook vraag naar ruime koopappartementen. De (Westzijde) Plein locatie is zeer geschikt voor deze doelgroep, gezien de centrale ligging bij voorzieningen. Deze doelgroep heeft doorgaans meer te besteden dan bovengenoemde starters en hebben daarom ook andere woonwensen. Een appartement kopen is voor hen een aantrekkelijke optie. Wij zien hiervoor de appartementen "middel" en de appartementen "groot" tot en met het penthouse aan het Plein als zeer geschikt. Bovengenoemde doelgroepen worden aangevuld met de vraag vanuit gezinnen naar ruimere woningen. Wij zien hiervoor de twee-onder-een-kap en de vrijstaande woningen als zeer geschikt.



Hart van Heteren Plein en Westzijde Plein

Dit sluit aan bij de conclusie van de Stec rapportage dat in Heteren behoefte is aan meer doorstroom producten, zoals ouderen die een grondgebonden woning achterlaten bij verhuizing naar een appartement en gezinnen die een kleinere grondgebonden woning voor starters achterlaten bij verhuizing naar een ruimere grondgebonden woning (twee-onder-een-kap of vrijstaand).

A. Hart van Heteren Plein (westzijde)

- 1 Koopappartement, de woningentrees en 20 woningbergingen op de begane grond
- 1.003 m² BVO commerciële ruimten op de begane grond
- 19 Koopappartementen op de 1^e, 2^e en (deels) 3^e verdieping -
- Privé parkeerterrein met 25 parkeerplaatsen ontsloten vanuit de Narcissenstraat

B. Westzijde Plein

- 4 Rijwoningen Narcissenstraat (koop)
- 1 Appartement hoek Narcissenstraat/Rauwendaal (koop)
- 1 Maisonnette hoek Narcissenstraat/Rauwendaal (koop)
- 4 Rijwoningen Rauwendaal (koop)
- 2 Twee-onder-één-kap woningen Rauwendaal (koop)
- 2 Vrijstaande woningen Onze Lieve Vrouwestraat (koop)
- 2 Twee-onder-één-kap woningen Onze Lieve Vrouwestraat (koop)



Hart van Heteren Plein en Westzijde Plein

C. Hart van Heteren Plein (oostzijde)

- Circa 160 m2 BVO commerciële ruimten, woningentrees en woningbergingen op de begane grond
- 2 of 3 koop- danwel vrije sector huurappartementen c.q. maisonnettes op de 1^e en 2^e verdieping.

Liefkenshoek

Volgens de aanbevelingen van de Stec rapportage van 26 maart 2019 is de locatie Liefkenshoek, naast het zorgcentrum, bij uitstek geschikt om invulling te geven aan de toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen of andere doelgroepen met een zorgbehoefte.

D. Liefkenshoek

- 20 tot 25 appartementen en woningbergingen over 3 verdiepingen (koop- dan wel vrije sector huur)
- Een (privé) parkeerterrein conform de geldende parkeernorm



Locatie Liefkenshoek

Sociale woningbouw in Heteren:

Woningstichting Heteren (WSH) heeft aangegeven bij voorkeur hun product sociale woningbouw te realiseren op de locatie Julianaweg. Daarnaast nemen ze op locatie Liefkenshoek liever een sociale grondgebonden woning af, dan een appartement. Momenteel heeft de locatie Julianaweg een overprogrammering van sociale woningbouw, zijnde 19 appartementen en 4 grondgebonden woningen.

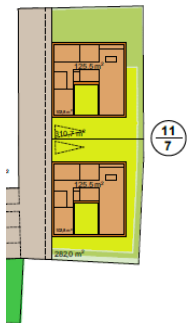
Beide programma's Liefkenshoek (24 appartementen) en Julianaweg (54 woningen) betreft in totaal 78 woningen, waarvan 23 woningen sociale woningbouw betreft. Dit betreft 30% sociaal en voldoet hiermee aan uw wens.

Kamperfoeliestraat

Volgens de aanbevelingen van de Stec rapportage van 26 maart 2019 is de Kamperfoeliestraat geschikt voor levensloopbestendige grondgebonden woningen voor ouderen. Het beoogde woningbouwprogramma voor Kamperfoeliestraat omvat: 2 levensloopbestendige patiowoningen met een ruime kavel.

E. Kamperfoeliestraat

- 2 levensloopbestendige patio woningen (koop)
- (privé) parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm



De te realiseren woningbouwcategorieën zijn als volgt:

Hart van Heteren Plein

Het beoogde woningbouwprogramma omvat:

3 starters maisonnette	VON 215.000 tot 235.000,=
10 Appartement "middel" (tot 75 tot 85 m2 GO)	VON 270.000 tot 280.000,=
10 Appartemenen Plein "groot"	VON 325.000 en de 525.000,= (penthouse)

Westzijde Plein

Het beoogde woningbouwprogramma omvat:

4 Rijwoning Narcissenstraat	VON 250.000 tot 270.000,=
1 Appartement Rauwendaal "middelgroot"	VON 280.000 tot 295.000,=
1 Maisonnette Rauwendaal	VON 280.000 tot 295.000,=
4 Rijwoningen Rauwendaal	VON 250.000 tot 270.000,=
2 x Twee onder 1 kap (met garage)	VON 385.000,= tot 425.000,=
2 Vrijstaande woning OLV straat (met garage)	VON 495.000 tot 525.000,=

Liefkenshoek

Het beoogde woningbouwprogramma omvat:

8 Appartemenen "klein" (rond 65 m2 GO)	VON vanaf € 250.000
16 Appartemenen "middel" (vanaf 75 m2 GO)	VON vanaf € 275.000

Kamperfoeliestraat

Het beoogde woningbouwprogramma omvat:

2 levensloopbestendige patiowoningen met ruime kavel	VON € 325.000 tot € 365.000
--	-----------------------------