

Stand van zaken uitvoering woningbouw, versie februari 2023



Voorwoord

Er moet veel gebeuren als het om woningbouw gaat. Dat is – na een periode van ‘krimp’ waarin we niet mochten bouwen – een nuchtere én noodzakelijke constatering. Voor de komende 10 jaar hebben we vanuit de Woonagenda de opgave om 1.735 woningen toe te voegen. En daar willen we haast mee maken. Sterker, 2/3 daarvan willen we al in de komende vijf jaar realiseren. Met harde plancapaciteit die bouwers de mogelijkheid geeft om ook écht de schop in de grond te zetten. Die versnelling maken we mogelijk met de extra middelen die we gevraagd en gekregen hebben bij de begroting. We pakken het gestructureerd aan en volgen het programma uit de Woonagenda die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Met een regieteam dat één opdracht heeft: woningbouw! Met name voor jongeren die graag op de plek willen wonen waar ze zijn opgegroeid. En ook voor senioren die willen blijven wonen waar ze hun familie, vrienden en sociale leven hebben. Kortom, voor de lokale woonbehoefte.

In dit document zetten we het voor elke kern en cluster afzonderlijk op een rij. Plannen voor woningbouw die nu worden gerealiseerd, plannen die stevig in de steigers staan én plannen die we een boost gaan geven. Het sluit aan bij de moties en toezeggingen die er op dit gebied door en aan de raad zijn gedaan. Uit het overzicht blijkt dat – hoewel we er nog niet zijn – er al wel veel gebeurt. Met plannen voor een gedifferentieerd aanbod. Zo hebben we met de woningcorporaties afspraken gemaakt voor 160 sociale huurwoningen. Bijvoorbeeld in Sint Jansklooster en Blokzijl. We jagen initiatieven van onderop aan. Zijn en gaan erover in gesprek met de plaatselijke belangen. Voor kernen waar we zelf geen of ongeschikte gronden hebben, sturen we aan op grondaankoop. Kortom, we gaan stevig de boer op en pakken door.

Dit overzicht – waarin we per kern aangeven hoe we ervoor staan – is geen statisch document. Integendeel. We actualiseren het elk half jaar. Zo hebben en houden we inzicht in wat er in onze gemeente gebeurt binnen het dynamische dossier dat woningbouw heet.

Melvin Smit
Wethouder wonen

1. Inleiding

Dit is de stand van zaken 'uitvoering woningbouw' voor de gemeente Steenwijkerland. Het is opgesteld vanuit de (beleid)kaders Regionale Woonagenda West-Overijssel, Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 en het coalitieakkoord 2022-2026 Duurzaam Doorbouwen.

Het is een dynamisch document met een scope van 10 jaar. Twee keer per jaar stellen we het bij als de actualiteit daarom vraagt. In dit document staat vanuit een totaaloverzicht per kern/cluster wat de lokale woningbouwopgave is, hoe deze woningbouwopgave de komende jaren wordt ingevuld en wat de stand van zaken is.

1.1. Afbakening

Dit document richt zich op de lokale woonbehoefte van 1.735 woningen voor de jaren 2022 – 2031 en de daarbij behorende versnellingsambitie om tot en met 2026 al 2/3 van deze lokale woonbehoefte te realiseren. Waar gesproken wordt over harde plancapaciteit gaat het om plannen met een door de gemeenteraad vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan. Zachte plancapaciteit zijn plannen waarvoor de bestemmingsplanprocedure al is of nog moet worden gestart en die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Bij zachte plannen kan het zo zijn dat deze nooit de status van harde plancapaciteit bereiken, doordat ze lopende de voorbereiding of procedure om wat voor reden dan ook stranden. Woningbouwplannen in een initiatieffase zijn niet in dit document opgenomen. Dit omdat deze plannen vaak nog niet concreet zijn uitgewerkt en ook nog niet gedeeld zijn met de omgeving.

1.2. Programma

Uitgangspunt van de Woonagenda is een passende woning voor iedereen. Dat betekent dat er de komende jaren een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd moet worden. Hiertoe is in de Woonagenda een programmering per kern/cluster uitgewerkt. Daarbij ligt de nadruk op het bouwen van woningen voor kleine huishoudens: betaalbare woningen voor starters en vooral: grondgebonden woningen met een slaap- en badkamer op de begane grond en een kleine tuin (patiowoningen) voor ouderen en andere kleine 1 of 2-persoonshuishoudens.

1.3. Algemeen

Voordat wordt ingezoomd op de woningbouwplannen binnen de kernen en clusters van Steenwijkerland, benoemen we in deze paragraaf eerst enkele algemene onderwerpen die belangrijk zijn voor de uitvoering van het woningbouwprogramma.

1.3.1. Sleutelprojecten

Voor de invulling van de lokale woonbehoefte hebben we 2 sleutelprojecten: Steenwijk Zuidoost en Vollenhove. Deze locaties zijn in dat kader ook aangemeld voor zogenaamde impuls kamers. Vanuit deze impuls kamers wordt, samen met het Rijk, gekeken of deze sleutelprojecten in aanmerking komen voor een WBI(Woningbouwimpuls)-subsidie.

1.3.2. Prestatieafspraken met woningcorporaties

Voor de komende vier jaar hebben de gemeente Steenwijkerland en de corporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en de huurdersorganisaties De Veste en Zwartewaterwiede prestatieafspraken gemaakt die gelden tot en met 31 december 2027. Hierbij zijn onder andere afspraken gemaakt over de sociale woningvoorraad binnen de gemeente Steenwijkerland.

1.3.3. Disclaimer

De ambitie is en blijft om de komende 10 jaar 1.735 woningen aan onze woningvoorraad toe te voegen, waarvan tenminste 2/3 in de periode tot en met 2026. De rol van de gemeente is zorgen voor harde plancapaciteit, bouwen doet 'de markt'. Dit neemt echter niet weg dat stijgende bouwkosten en hypotheekrente, stikstofproblematiek, PFAS, schaarste op de arbeidsmarkt etc. ons de komende jaren parten zullen spelen.

1.4. De lokale woonbehoefte

De lokale woonbehoefte voor de komende 10 jaar is 1.735 woningen. Op basis van een woningmarktonderzoek staat in de Woonagenda waar deze woningen moeten komen. Hierin onderscheiden we zogenaamde voorzieningskernen (Oldemarkt, Steenwijk en Vollenhove), basiskernen (Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold) en drie clusters van woonkernen (Noordoost, Noordwest en Zuid). In onderstaande tabel uit de Woonagenda staat per kern en cluster de woningbehoefte.

Programma koop- en huurwoningen per kern

Cluster	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur		Totaal (gemiddeld)
Blokzijl	45 – 60	Tot 10	Tot 10		65
Giethoorn	100 – 125	10 – 15	15 – 20		140
Oldemarkt	65 – 80	Tot 10	Tot 10		90
Sint Jansklooster	45 – 60	Tot 10	Tot 10		65
Steenwijk	555 – 750	75 – 90	80 -95		820
Steenwijkerwold	75 – 90	10 – 15	Tot 10		100
Vollenhove	125 – 150	15 – 20	15 – 20		170
Kleine kernen NO	70 – 100	Vernieuwing	Maatwerk		85
Kleine kernen NW	75 – 105	Vernieuwing	Maatwerk		90
Kleine kernen Z	95 – 125	Vernieuwing	Maatwerk		110
Totaal	1.250 – 1.435	140	160		1.735

1.4.1 Verleende vergunningen en in gebruik genomen (CBS gereedgemelde) woningen

Het is goed om te weten dat het aantal verleende vergunningen voor het realiseren van een woning niet betekent dat deze woningen ook in hetzelfde jaar worden gebouwd of in gebruik worden genomen. Van de in 2021 verleende vergunningen moeten nog 35 woningen en 26 appartementen gereed worden gemeld. In 2022 zijn voor de bouw van 111 woningen vergunningen verleend, terwijl er 212 woningen in gebruik genomen zijn. Daar komt bij dat er vorig jaar in Steenwijk West 66 sociale woningen zijn gesloopt. Dit betekent dat de netto toevoeging van woningen over het jaar 2022 geen 212 woningen maar 146 woningen is.

2. Overzicht per kern/cluster

In dit hoofdstuk van het document gaan we per kern/cluster nader in op de behoefte, de onderverdeling in harde en zachte plannen en de invulling van de resterende vraag.

Blokzijl	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	1			1
Benodigd programma	54	5	5	64
Plancapaciteit	89	10		99
Nog benodigde plancapaciteit	-35	-5	5	-35

Toelichting:

Als uitkomst van een intensief proces met jongeren / starters uit Blokzijl en de inzet van zowel het college als Plaatselijk Belang wordt het braakliggende terrein van Wetland Wonen ingezet voor het realiseren van een mix aan sociale huurwoningen en starterskoopwoningen. De locatie beschikt al over een bestemming wonen en op dit moment wordt er hard gewerkt om een plan te ontwikkelen dat past binnen het geldende bestemmingsplan. Dit gebeurt in nauwe samenwerking tussen Wetland Wonen, jongeren / starters uit Blokzijl en gemeente. Volgens de planning van Wetland Wonen is de start bouw in 2024. Wetland Wonen onderzoekt nog de mogelijkheid om tot een versnelling te komen.

Om de totale behoefte voor Blokzijl een plek te geven is eind 2022 een start gemaakt met de ontwikkeling van de Noordermaten IV. Dit plan wordt in fasen ontwikkeld en de eerste fase voor circa 30 woningen is bouwrijp gemaakt. Dit deel kan nog niet worden uitgegeven omdat de aangevoerde grond nog moet zetten voor voldoende draagkracht. De komende periode gebruiken we onder andere om bijvoorbeeld de riolering etc. aan te leggen. Met de kennis van nu is de verwachting dat de eerste kavels eind 2023 worden uitgegeven.

Het totale plan voor de Noordermaten IV biedt ruimte voor 80 woningen. Dit aantal ligt boven de lokale behoefte van Blokzijl. Dit komt omdat in het kader van de versnellingsopgave gebruik gemaakt is van een bestaande uitwerkingsbevoegdheid van het college. Had het college hier geen gebruik van gemaakt, dan had dit juist tot een ernstige vertraging geleid omdat er dan een compleet nieuw bestemmingsplan nodig was geweest.

Tot slot start naar verwachting nog dit kwartaal de bestemmingsplanprocedure voor de bouw van 3 woningen op een locatie aan de Mauritsstraat.

Noordermaten III

Aantal woningen	2
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Woningen in aanbouw

Nieuwe buurt

Aantal woningen	14
Categorie	Sociale huur (10) Koop (4)
Uitvoerende partij	WWG
Status	Harde plancapaciteit. WWG ontwikkelt plannen. Start bouw 2024 Oplevering 2025
Opmerkingen	Toewijzing koopwoningen en 5 sociale huurwoningen aan jongeren uit Blokzijl

Noordermaten IV

Aantal woningen	80
Categorie	Koop (gevarieerd programma)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	In de eerste fase kunnen 30 woningen worden gerealiseerd. We verwachten dat we de eerste kavels eind 2023 kunnen uitgeven

Mauritsstraat

Aantal woningen	3
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Ontwerpbestemmingsplan in procedure (Q1 – 2023)

Conclusie:

De recente ontwikkelingen in Blokzijl hebben in de afgelopen periode veel ambtelijke en bestuurlijke inzet gevraagd, met een tot nu toe mooi resultaat. Dit vertaalt zich naast een goede samenwerking met Plaatselijk Belang en de startergroep jongeren in voldoende locaties/plannen om de komende jaren in de lokale behoefte van Blokzijl te voorzien.

Giethoorn	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	115	10	15	140
Gerealiseerd 2022	16			16
Benodigd programma	99	10	15	124
Plancapaciteit	29			29
Nog benodigde plancapaciteit	70	10	15	95

Toelichting:

De woonbehoefte in Giethoorn is groot. Onderdeel van het visietraject voor de Gieterse Polder is de ontwikkeling van woningen. De gemeente heeft grond aan de zuidzijde van Giethoorn Noord, maar dat perceel is gezien de lage ligging geen voor de hand liggende locatie om te ontwikkelen.

Vooralsnog wordt in de conceptplannen ingezet op een verplaatsing van de sportvelden waarna deze locatie beschikbaar komt voor woningbouw. Hierover moet nog besluitvorming plaatsvinden.

In 2022 zijn 14 woningen gereed gemeld en in gebruik genomen in Giethoorn Noord. Op het plan Bodelaake zijn nog een aantal woningen in aanbouw. Daarnaast is een plan in ontwikkeling als afronding van Bodelaake.

Voor de korte termijn zetten we in op een onderzoek naar de haalbaarheid van een herontwikkeling van de voormalige Zuiderbasisschool. Hierover is overleg met een initiatiefgroep vanuit de bewoners.

Bodelaake

Aantal woningen	5
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Bodelaake
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Woningen in aanbouw

Bodelaake

Aantal woningen	16
Categorie	Koop: 4 vrijstaande woningen 12 appartementen
Uitvoerende partij	Bodelaake
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Ontwerp bestemmingsplan in procedure. Voortgang van realisatie is afhankelijk van eventuele bezwaren

Zuiderbasisschool

Aantal woningen	8 (programma nog te bepalen)
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Samen met een groep enthousiaste inwoners worden de mogelijkheden voor een herontwikkeling onderzocht

Conclusie:

Op korte termijn zijn onvoldoende grote(re) locaties beschikbaar om te voorzien in de aanzienlijke (lokale) woonbehoefte. De beschikbaarheid van locaties is (mede) afhankelijk van de visie voor de invulling van de Gieterse Polder. Er loopt een onderzoek naar de mogelijkheid om de locatie van de voormalige Zuiderbasisschool in te zetten voor woningbouw.

Oldemarkt	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	75	10	5	90
Gerealiseerd 2022	11			11
Benodigd programma	64	10	5	79
Plancapaciteit	35	14		49
Nog benodigde plancapaciteit	29	-4	5	30

Toelichting:

Oldemarkt kent op basis van de Woonagenda een stevige behoefte. Om deze behoefte in te vullen is het van belang dat er nog een nieuwe woningbouwlocatie wordt ontwikkeld. Op de huidige woningbouwlocatie Oosterbroek zijn alle kavels verkocht en zijn de laatste woningen in aanbouw. Voor een klein deel (9 woningen) kan mogelijk nog gebruik worden gemaakt van een uitwerkingsbevoegdheid. Verdragende factor hierin is de afhandeling van het faillissement van de projectontwikkelaar. Vanwege deze onzekerheid is realisatie (zeker op korte termijn) onzeker.

In de Hoofdstraat worden 4 koopwoningen gebouwd.

Op de locatie van het voormalige gemeentehuis in Oldemarkt realiseert Wetland Wonen 14 sociale huurwoningen. Dit plan bevat drie verschillende woningtypes, waardoor er een mooi gedifferentieerd woningbouwprogramma ontstaat voor de sociale huur. De voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de locatie worden gecombineerd met de herinrichting van het Marktpllein.

Op het terrein naast de kerk is een particulier initiatief met een zorgcomponent in voorbereiding.

Oosterbroek

Aantal woningen	6
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Woningen in aanbouw

Oosterbroek

Aantal woningen	9
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Realisatie is onzeker vanwege afhandeling faillissement

Voormalige gemeentehuis

Aantal woningen	14
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Bestemmingsplan ligt ter beoordeling bij Omgevingsdienst en Waterschap. Over de plannen is regelmatig afstemming met Plaatselijk Belang

Hoofdstraat

Aantal woningen	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	

Zorginitiatief

Aantal woningen	16
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	

Conclusie:

Er is nog een aantal plannen die de komende jaren tot uitvoering komen, maar voor de langere termijn moeten nieuwe plannen worden ontwikkeld. Grenzend aan Oosterbroek beschikt de gemeente nog over eigendommen die tot ontwikkeling gebracht kunnen worden.

Sint Jansklooster	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	8			8
Benodigd programma	47	5	5	57
Plancapaciteit	15	12		27
Nog benodigde plancapaciteit	32	-7	5	30

Toelichting:

Op Molenkampen III zijn alle kavels verkocht en zijn de laatste woningen in aanbouw.

Net als in enkele andere kernen kent Sint Jansklooster een braakliggend terrein dat in eigendom is bij Wetland Wonen. Na intensief contact met Wetland Wonen en starters uit Sint Jansklooster worden hier 12 sociale huurwoningen en 8 starterskoopwoningen ontwikkeld. De locatie beschikt al over een woonbestemming. In het verlengde daarvan heeft het college vlak voor de jaarwisseling aan Wetland Wonen de toezegging gedaan dat zij op termijn minimaal 8 sociale huurwoningen mag bouwen binnen de toekomstige woningbouwlocatie Molenkampen IV.

Voor de nog te realiseren woningen zijn twee locaties in beeld: Molenkampen IV en een lokaal initiatief voor transformatie van een agrarisch erf. De gesprekken over het lokale initiatief zijn op dit moment in volle gang. Voor wat betreft de locatie Molenkampen IV begint de voorbereiding in 2025. Doel is om vanaf 2029 woningbouw te realiseren zodat er geen sprake meer is van een forse nabetalingsverplichting. Voordat we deze locatie kunnen ontwikkelen moet bovendien een reguliere pachtovereenkomst worden beëindigd. Naast de benodigde (juridische)proceduredtijd is er sprake van een schadeloosstelling.

Molenstraat e.o.

Aantal woningen	20
Categorie	Sociale huur (12) Koop (8)
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Na een intensief traject zijn afspraken gemaakt met WWG over een onderverdeling in sociale huur en starterskoop. Op basis van de planning van WWG, afgestemd met de bewonersgroep, wordt in 2024 gestart met de bouw van de woningen.

Molenkampen III

Aantal woningen	7
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Woningen in aanbouw

Conclusie:

Met de beoogde (potentiële) plannen is er de komende jaren voldoende ontwikkelruimte om tot en met 2031 te voorzien in de lokale behoefte van 55 – 75 woningen. Niet alleen voor de huidige groep woningzoekenden, maar ook voor mensen die op termijn een woning zoeken.

Steenwijk	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeft conform Woonagenda	660	80	80	820
Gerealiseerd 2022	58	5	35	98
Onttrokken / gesloopt 2022		66		66
Onttrekking / sloop 2024		46		46
Vervallen harde plancapaciteit	137		63	200
Benodigd programma	739	187	108	1.034
Plan capaciteit	436	297	95	828
Nog benodigde plan capaciteit	303	-110	13	206

Toelichting:

Er zijn veel plannen in voorbereiding voor de bouw van sociale huurwoningen. Daarnaast is door een koerswijziging bij de Vijverhof sprake van een toename van de vrije sector huur.

Meest in het oog springend is de ontwikkeling van Zuidoost, waarbij in eerste instantie de nadruk ligt op de ontwikkeling van de deellocatie Betap Crilux. Bij de ontwikkeling is veel nadruk gelegd op de aspecten klimaat adaptief en natuurinclusiviteit. In verband met noodzakelijke aanvullende milieukundige onderzoeken is het bestemmingsplan nog niet in procedure gebracht. Dit staat nu gepland in het 2^e kwartaal van 2023. Afhankelijk van eventuele bezwaren zou eind 2023 kunnen worden gestart met het bouwrijp maken. Tegelijkertijd zal Roosdom Tjhuis beginnen met de verkoop van de woningen. In het plan ontwikkelt Woonconcept 70 sociale huurwoningen die in drie fasen worden gebouwd.

Het Kornputkwartier is een gemeentelijke ontwikkeling waar kavels worden aangeboden. In 2022 zijn 18 woningen opgeleverd. In 2023 worden ook meerdere woningen opgeleverd. Omdat de verkaveling van de laatste nog uit te geven fase (67 kavels) niet aansluit op de woonbehoefte wordt de stedenbouwkundige opzet herzien en een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voor de zogenaamde gouden driehoek worden samen met Wetland Wonen plannen ontwikkeld voor de bouw van 24 sociale huurwoningen.

In de Woldmeenthe zijn door Wetland Wonen twee appartementengebouwen met elk 12 sociale huurappartementen gebouwd. Vanaf begin 2023 zullen deze worden bewoond.

In de Kalverstraat worden door ontwikkelaar Junco 13 appartementen ontwikkeld die door Wetland Wonen in exploitatie worden genomen.

Na jarenlange onzekerheid over de plannen met de Vijverhof is er eind 2022 duidelijkheid gekomen nadat het pand is verkocht. De nieuwe eigenaar gaat het pand renoveren en de woningen verhuren. In de harde plan capaciteit werd nog uitgegaan van 70 koopwoningen en 63 vrije sector huurwoningen. Door deze koerswijziging zal het aantal woningen met 38 dalen. De heroverweging betekent echter wel dat er versneld 95 appartementen beschikbaar komen in de vrije huursector. Het bestemmingsplan zal hiervoor moeten worden aangepast.

In 2023 verwachten we ook duidelijkheid over de plannen voor de locatie Gouden Engel als de Raad van State een oordeel velt over het beroep tegen het bestemmingsplan dat in december 2021 is vastgesteld.

Op de plek van de voormalige bibliotheek aan de Nic. Ter Maethstraat start in 2023 de bouw van 14 appartementen.

Na jaren van stilstand is de ontwikkeling van Eeserwold op stoom gekomen. In 2022 zijn 28 woningen opgeleverd en in 2023 en daarna volgen er nog eens 123 woningen en 27 appartementen. In 2022 is het bestemmingsplan hiervoor herzien.

In West zijn in 2022, als onderdeel van de Wijkvisie 2025, 66 sociale huurwoningen aan de voorraad onttrokken en gesloopt. Op de vrijgekomen locatie worden 8 seniorenwoningen, 44 eengezinswoningen en 18 jongerenappartementen gebouwd. Na de oplevering van deze woningen in 2024 worden 46 beneden-bovenwoningen in de Rembrandstraat e.o. gesloopt en vervangen door 37 eengezinswoningen, die in grootte en huurprijs variëren.

Woonconcept ontwikkelt plannen voor de transformatie van 8 beneden- bovenwoningen aan de Kennedystraat naar 7 eengezinswoningen. In verband met de aanwezigheid van meervleermuizen is een ontheffing in het kader van de Wnb aangevraagd, maar nog niet verleend door de provincie.

De voormalige zorgwoningen aan de H. de Vroomestraat worden door Woonconcept getransformeerd naar gezinswoningen.

Er is een plan ingediend voor de verbouw van het voormalige RABO-bankgebouw aan de Meppelerweg. Plan is om op de verdiepingen 18 appartementen te realiseren.

Betap Crilux

Aantal woningen	240
Categorie	Sociale huur (70) Koop (140)
Uitvoerende partij	Roosdom Tijhuis (in samenwerking met Woonconcept)
Status	Voorbereiding voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan (streven Q2- 2023)
Opmerkingen	Plan is aangemerkt als zogenaamd Sleutelproject

Kornputkwartier

Aantal woningen	24
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Betreft afronding van het al uitgegeven deel. Woningen zijn deels in aanbouw

Kornputkwartier fase IV

Aantal woningen	90 (prognose)
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Als harde plancapaciteit zijn 67 woningen opgenomen. Omdat de verkaveling niet aansluit op de woonbehoefte wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld

Kornputkwartier, Gouden driehoek

Aantal woningen	24
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Planvoorbereiding gestart

Meppelerweg, vml. Rabobank

Aantal woningen	18
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Verkoop is inmiddels gestart

Nic. Ter Maethstraat, vml. Bibliotheek

Aantal woningen	14
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Na aanvankelijke vertraging start de bouw in 2023

Eeserwold

Aantal woningen	150
Categorie	Koop: 123 woningen 27 appartementen
Uitvoerende partij	De Woldberg
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Het merendeel van de vrije kavels is verkocht en deze woningen zijn in aanbouw. De laatste fase van de vrije kavels en de appartementen komen nog in de verkoop.

Vijverhof

Aantal woningen	95
Categorie	Vrije sector huur
Uitvoerende partij	Lenferink Groep
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De nieuwe eigenaar renoveert het bestaande gebouw. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan op grond waarvan 133 woningen konden worden gerealiseerd worden aangepast. De harde plancapaciteit daalt als gevolg hiervan met 38 woningen.

Jan Steenstraat e.o.

Aantal woningen	78
Categorie	Sociale huur: 44 eengezinswoningen 18 jongerenappartementen 8 seniorenwoningen
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Gemeente vervangt rioleringen en richt openbare ruimte in Start bouw zomer 2023

Rembrandstraat e.o.

Aantal woningen	37
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Betreft vervanging van 46 beneden-bovenwoningen

Kennedystraat

Aantal woningen	7
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Realisatie is afhankelijk van ontheffing Wnb

De Vroomestraat

Aantal woningen	12
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Betreft de ombouw van zorgwoningen naar reguliere woningen

Kalverstraat

Aantal woningen	13
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar i.s.m. Wetland Wonen Groep
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Plannen zijn in ontwikkeling

Sluisweg en Vesting

Aantal woningen	24
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Appartementen vanaf januari / februari 2023 bewoond

Gouden Engel

Aantal woningen	21
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Beroep ingesteld via Raad van State

Tuk

Aantal woningen	11
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Bestemmingsplan in procedure. Voortgang afhankelijk van bezwaren

Conclusie:

In Steenwijk zijn veel plannen in uitvoering / voorbereiding. Er zijn voldoende plannen voor sociale huur. In de koopsector is er nog ruimte voor nieuwe plannen. De renovatie van de Vijverhof betekent voor de harde plancapaciteit dat er 38 woningen minder worden gebouwd. De herziening van de plannen van de laatste fase van het Kornputkwartier betekent dat een deel van de harde plancapaciteit (67 kavels) voorlopig niet wordt gerealiseerd, maar op termijn met 90 toeneemt. Om de benodigde aantallen te kunnen is er nog ruimte voor nieuwe plannen die inmiddels zijn ingediend maar waarover nog geen principebesluit is genomen.

Steenwijkerwold	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeft conform Woonagenda	83	12	5	100
Gerealiseerd 2022	1			1
Onttrekkingen 2023		22		22
Benodigd programma	82	34	5	121
Plancapaciteit	33	17		50
Nog benodigde plancapaciteit	49	17	5	71

Toelichting:

Samen met de inwoners is een visie opgesteld voor de komende jaren. In eerste instantie wordt een plan opgesteld voor de herontwikkeling van de schoollocatie. Aansluitend aan deze locatie ligt de locatie Linthorst. Hier moet agrarische bebouwing worden gesloopt in het kader van een rood voor rood regeling. De vrijkomende locatie kan worden getransformeerd tot een woningbouwlocatie.

Woonconcept vernieuwt een aantal woningen. In 2023 worden 6 woningen aan de Gelderingen gesloopt en vervangen door 8 nieuwbouwwoningen. Aan de Blaankamp worden 16 woningen gesloopt en vervangen door 9 nieuwbouwwoningen.

De volgende stap om tot een volledige invulling van de woonbehoefte te komen, is dat er naast de huidige plannen nog een uitbreidingslocatie wordt ontwikkeld. Hiervoor beschikken we als gemeente over De Beek en/of een deel van het evenemententerrein.

Oldemarktseweg (vml. hertenboerderij)

Aantal woningen	5
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkeling
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Ontwerpbestemmingsplan in procedure

Woldschool

Aantal woningen	14
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Voor de uitvoering van de plannen moet er vervangende ruimte voor de Postduivenvereniging worden gevonden

Locatie Linthorst

Aantal woningen	14
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkeling
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Agrarische bebouwing moet worden gesloopt in kader van afspraken binnen de Kwaliteit Groene Omgeving (KGO). We onderzoeken in hoeverre de karakteristieke boerderij kan worden getransformeerd

Gelderingen

Aantal woningen	8
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Betreft vervanging van 6 verouderde woningen

Blaankamp

Aantal woningen	9
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Betreft vervanging van 16 verouderde woningen

Conclusie:

We hebben plannen waar we op korte termijn mee aan de slag kunnen, maar om te voldoen aan de behoefte is extra plancapaciteit nodig. Nadat de Woldschool en Linthorst in ontwikkeling zijn gebracht gaan we verder met de uitbreidingslocaties.

Vollenhove	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeft conform Woonagenda	121	20	29	170
Gerealiseerd 2022	21		6	27
Benodigd programma	100	20	23	143
Plancapaciteit	122	87	23	232
Nog benodigde plancapaciteit	-22	-67	-	-89

Toelichting:

Alle kavels op de uitbreidingslocatie Noordwal zijn verkocht. De laatste woningen zijn aanbouw.

In de kern zijn geen bebouwingsmogelijkheden. Gezien de grote woonopgave is er behoefte aan een uitbreidingslocatie die ook ruimte biedt aan de vraag naar woningen na afloop van de periode van de Woonagenda. Vanwege de bodemgesteldheid wordt deze uitbreiding gepositioneerd op een hoger gelegen deel en niet op het perceel dat al eigendom is van de gemeente.

Wetland Wonen kan binnen het huidige bestemmingsplan 9 woningen bouwen aan de Canneveltstraat en ontwikkelt plannen voor 6 grondgebonden woningen en 12 appartementen aan de Clarenberglaan.

Noordwal

Aantal woningen	5
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente (Noordwal) en particuliere ontwikkelaar (Steiger)
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Woningen zijn in aanbouw

Uitbreidingslocatie

Aantal woningen	200
Categorie	Koop (117) Midden huur (23) Sociale huur (60)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Betreft een sleutelproject

Clarenberglaan

Aantal woningen	18
Categorie	12 sociale huur: 12 appartementen 6 gezinswoningen
Uitvoerende partij	Wetland Wonen
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Plannen in voorbereiding

Canneveltstraat

Aantal woningen	9
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	

Conclusie:

Na jaren van voorspelde krimp zijn er op korte termijn geen woningbouwplannen beschikbaar. We zetten in op een uitbreidingswijk waar de woonbehoefte voor langere tijd kan worden gerealiseerd. In verband met de aanwijzing als sleutelproject betreft 30% van het programma sociale huurwoningen. Als gevolg daarvan is er sprake van een over-programmering.

Wetland Wonen ontwikkelt op 2 locaties sociale huurwoningen.

De behoefte aan woningen in de vrije sector huur moet nog worden ingevuld. Mogelijk kan een deel van de woningen op de uitbreidingslocatie hiervoor worden ingezet (in plaats van koop)

Kernen Noordoost	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	79	6		85
Gerealiseerd 2022	5			5
Benodigd programma	74	6		80
Plancapaciteit	39	6		45
Nog benodigde plancapaciteit	35			35

Toelichting:

Het cluster kernen Noordoost betreft de kernen Basse, Willemsoord, Eesveen, Kallenkote, Onna, Witte Paarden en enkele buurtschappen. De in 2022 gerealiseerde woningen zijn een ontwikkeling in Witte Paarden (voormalige Wok).

In Willemsoord is nog een aantal woningen in aanbouw. In 2022 is het bestemmingsplan van Oude Meinebos aangepast om de bouw van 6 sociale huurwoningen mogelijk te maken.

De grootste uitbreiding is voornamelijk voorzien in Eesveen waar plannen worden gemaakt voor de voormalige locatie van Smithy's Palace.

Willemsoord, Meinebos

Aantal woningen	14
Categorie	Koop (8) Sociale huur (6)
Uitvoerende partij	Gemeente (koop) en Wetland Wonen
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De gemeentelijke kavels zijn verkocht. Een aantal woningen zijn nog in aanbouw. Voornamelijk heeft Wetland Wonen geen prioriteit gesteld voor de realisatie van de sociale huurwoningen

Eesveen, Smithy's Palace

Aantal woningen	31
Categorie	Koop: 23 rijwoningen 6 twee-kappers 2 vrijstaande woningen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Planvorming gaat in nauwe samenwerking met werkgroep wonen van Plaatselijk Belang

Conclusie:

Voor de woonbehoefte in het cluster Noordoost is nog ruimte voor nieuwe plannen. In alle kernen is sprake van maatwerk. Dit vraagt nauwe samenwerking met en ondersteuning van lokale initiatieven.

Kernen Noordwest	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	90			90
Gerealiseerd 2022	31	8		39
Benodigd programma	59	-8		51
Plancapaciteit	30			30
Nog benodigde plancapaciteit	29	-8	-	21

Toelichting:

Het cluster kernen Noordwest betreft de kernen Scheerwolde, Ossenzijl, Kuinre, Kalenberg, Blankenham en enkele buurtschappen.

Het beeld voor dit cluster wordt vertekend door 30 koopwoningen in het plan Rietstaete in Scheerwolde die vooral voorzien in de bovenregionale behoefte.

Wetland Wonen heeft aan de Brink in Scheerwolde 8 sociale huurwoningen gerealiseerd. In een intensief traject met de toekomstige bewoners was er sprake van maatwerk.

In Scheerwolde ligt achter de gerealiseerde sociale huurwoningen nog een locatie voor de bouw van 4 starterswoningen. Samen met Plaatselijk Belang kijken we hoe deze locatie beschikbaar kan worden gesteld aan lokale starters. Een locatie in Scheerwolde, oorspronkelijk bedoeld voor de bouw van 8 sociale huurappartementen, wordt getransformeerd naar 5 kavels. Reden hiervoor is dat de woningcorporatie gezien de geringe vraag geen sociale huurappartementen wil bouwen.

In Ossenzijl is al jaren de wens voor betaalbare huurwoningen voor starters. Hierover zijn veel gesprekken gevoerd tussen Wetland Wonen en gemeente. Dit heeft nog niet geleid tot concrete plannen. In de totale ontwikkeling van Ossenzijl wordt met Staatsbosbeheer gesproken over mogelijke inzet van gronden van Staatsbosbeheer aan de Hillegepoortersweg. In Ossenzijl is nog één kavel beschikbaar.

In Kuinre wordt samen met de inwoners gewerkt aan een plan voor de Overhavendijk.

In Blankenham kunnen bij de voormalige school nog 4 woningen worden gebouwd op het moment dat de paardenbak is verplaatst. Hierover is intensief overleg met de Dijkruiters.

Scheerwolde, Brink

Aantal woningen	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	We kijken of deze woningen via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kunnen inzetten voor starters.

Scheerwolde, Scheerwolderweg

Aantal woningen	5
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Transformatielocatie: sociale huur wordt koop. Wijziging en programma afgestemd met Plaatselijk Belang

Scheerwolde, Scheerwolderweg

Aantal woningen	1
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Woning in aanbouw

Ossenzijl, Hoofdstraat

Aantal woningen	1
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Gemeentelijke kavel

Ossenzijl, Waterstaete

Aantal woningen	5
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Morse Vastgoed
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Betreft project Waterstaete

Kuinre, Overhavendijk

Aantal woningen	8
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In overleg met inwoners wordt een plan opgesteld

Kuinre, Het Anker

Aantal woningen	2
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	

Blankenham, Strand

Aantal woningen	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Uitvoering afhankelijk van de verplaatsing van de paardenbak

Conclusie:

Voor de woonbehoefte in het cluster Noordwest is nog ruimte voor nieuwe plannen. In alle kernen is sprake van maatwerk. Dit vraagt nauwe samenwerking met en ondersteuning van lokale initiatieven.

Kernen Zuid	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeft conform Woonagenda	110			110
Gerealiseerd 2022	6			6
Benodigd programma	104			104
Plancapaciteit	85			85
Nog benodigde plancapaciteit	19			19

Toelichting:

Het cluster kernen Zuid betreft de kernen Wanneperveen, Heetveld, Belt-Schutsloot, Dwarsgracht en enkele buurtschappen.

Voor Wanneperveen is overeenstemming met de provincie Overijssel over de bouw van woningen in combinatie de bouw van een nieuwe school. Met de bouw van de nieuwe school komen twee schoollocaties vrij voor woningbouw. Op het moment dat de nieuwe school klaar is, wordt hiervoor een plan gemaakt.

In Heetveld wordt de voormalige school De Opstap vanuit het lokaal initiatief "Oud worden op Heetveld" herontwikkeld. Dit worden 8 levensloopbestendige woningen. Op dit moment wordt in samenspraak met de initiatiefgroep het plan verder uitgewerkt, waarbij er een nieuwe plek wordt gezocht voor de Ooievaar. Hierover is reeds contact met de provincie Overijssel.

In Belt-Schutsloot zijn 4 woningen in aanbouw. Daarna is er nog een woningbouwopgave. Daarbij moeten we rekening houden met de ligging van Belt-Schutsloot in Natura 2000-gebied. Op dit moment loopt er een onderzoek naar de mogelijkheden voor woningbouw aan de Vaste Belterweg.

In Dwarsgracht is geen ruimte voor grootschalige ontwikkelingen, maar wel kleinschalige lokale initiatieven zoals transformatie en woningsplitsing. In overleg met de lokale werkgroep wonen is afgesproken dat ideeën van inwoners via de werkgroep worden gebundeld en met de gemeente worden gedeeld.

Wanneperveen, schoollocatie (nieuwbouw)

Aantal woningen	39
Categorie	Koop: 8 rijwoningen 6 tweekappers 11 vrijstaande woningen 14 patiowoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	

Wanneperveen, De Wennepe

Aantal woningen	Circa 7
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Afhankelijk van realisatie schoollocatie

Wanneperveen, De Lisdodde

Aantal woningen	Circa 5
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Afhankelijk van realisatie schoollocatie

Heetveld, De Opstap

Aantal woningen	8
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Lokaal initiatief in samenwerking met een ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	

Belt-Schutsloot, Belterweg

Aantal woningen	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Heutink
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Woningen zijn in aanbouw

Belt-Schutsloot, Vaste Belterweg

Aantal woningen	20
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Gezien de ligging nabij Natura 2000 is realisatie onzeker (stikstof)

Conclusie:

Voor de woonbehoefte in het cluster Zuid is nog ruimte voor nieuwe plannen. In alle kernen is sprake van maatwerk. Dit vraagt nauwe samenwerking met en ondersteuning van lokale initiatieven.