

WONINGBOUWPROGRAMMA WESTERVOORT

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 behoeftcijfers 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 2023

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 geduïd. De categorieën zijn hieronder benoemd en beschreven.

Lopende projecten/ afgeronde projecten

Dit zijn de woningbouwplannen die in aanbouw zijn, sinds 2019 zijn opgeleverd of waarvan de planologische procedures van zijn afgerond en binnenkort de verwachte startbouw is. We monitoren conform de Woonvisie 2021 de opleveringen vanaf 2019. In deze categorie zijn de woningbouwaantallen en het programma hard.

Projecten in voorbereiding

Dit zijn de locaties met woningbouwplannen waar nu concreet aan gewerkt wordt en op de korte en middellange termijn moet leiden tot planologische procedures en aansluitend startbouw. Deze plannen kunnen 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. Ook kan blijken dat plannen uiteindelijk toch niet doorgaan, verschuiven naar de middel/ lange termijn of een ander programma moeten krijgen. Dit kan meerdere oorzaken hebben waarvan een deel ook buiten de invloedssfeer van de gemeente liggen.

Reserve locaties (in voorverkenning)

Dit zijn mogelijke woningbouwplannen die al wel bekend zijn en al globaal op haalbaarheid en aantallen zijn bekeken maar gelet op de vraagstelling/ planning vanuit initiatiefnemer of de prioritering van onze organisatie nog niet in behandeling kunnen worden genomen. Dit zijn wel de locaties die wanneer er ruimte ontstaat, of prioriteit krijgen bij de initiatiefnemer als eerste kunnen verschuiven naar de categorie “projecten in voorbereiding”. 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.

Reserve locaties (nog niet in voorbereiding)

Dit zijn enerzijds locaties die 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 “projecten in voorbereiding” of “voorverkenning”. 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 reserve locaties (in voorverkenning) 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.

Woningbouwprogramma Westervoort november 2023

Plannaam	Planning_startbouw	Verwachting_periode_oplevering	Eigendom	Woonvorm	Prijsegment	Restcapaciteit per 1-1-2023	Aantal woningen in plannen	Opgeleverd 2023	Opgeleverd 2022	Opgeleverd 2021	Opgeleverd 2020	Opgeleverd 2019	Sloop	Aantallen in Woonvisie	Project loopt/ gemeentelijke betrokkenheid sinds	Opmerking
Lopende projecten/ afgeronde projecten																
Wonen achter de dijk	2019	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	2			0	0	2	0	2	2005	Afgerond
Het Geerken	2019	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	9			2	6	1	0	9	2005	Afgerond
Beekenoord	2019	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	3			0	0	3	0	3	2005	Afgerond
Hof van Hamerden	2019	2020-2024	Koop	GGB	Koop 250.000-310.000,-	0	23			8	4	11	0	23	2012	Afgerond.
Klapstraat 31	2019	2020-2024	Koop	GGB	Koop 250.000-310.000,-	0	1			0	1	0	1	0	2017	Afgerond
Klapstraat 129	2020	2020-2024	Huur	Appartement	Huur < € 720,-	0	4			4	0	0	0	4	2019	Afgerond
Klapstraat 194	2019	2020-2024	Koop	GGB	Koop 250.000-310.000,-	0	1			0	1	0	0	0	2018	Afgerond
Klapstraat 233	2021	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	2		2	0	0	0	0	2	2019	Afgerond
t Kleefse 33a	2021	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	1			1	0	0	0	0	2019	Afgerond
Rijndijk 23 d	2021	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	1		1	0	0	0	0	0	2019	Afgerond
Beekenoord, kavels Liemersallee	2020	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	7		2	3	2	0	0	6	2016	Afgerond
IJsseldijk - Brouwerslaan	2021	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	2		2	0	0	0	0	2	2019	Afgerond
Klapstraat 185	2023	2020-2024	Mix	Mix	20% < 325.000,- 80% > 325.000,-	24	24			0	0	0	0	22	2020	Bestemmingsplan onherroepelijk en omgevingsvergunning verleend
Klapstraat 209-211	2022	2020-2024	Koop	Appartement/ GGB	Koop > 235.000,-	6	6			0	0	0	2	0	2020	5 appartementen 1 vrijstaande. Bouw gestart
Kerkstraat 28 - 28a	2023	2020-2025	Huur	Appartement	Huur < € 850,-	0	6		6	0	0	0	0	0	2019	Afgerond
Beekenoord, kavel maatschappelijk	2022	2020-2024	Huur	Appartement	Huur < 1.026/mnd	20	20			0	0	0	0	21	2020	Bouw is gestart. Oplevering juni 2023
Vredenburgstraat	2023	2023-2024	Huur	GGB	Huur < 720,-	0	6	6	0	0	0	0	6	0	2020	Sloop is afgerond nieuwbouw van 6 woningen is gestart en bijna afgerond.
Werenfriduskerk(Dorpstraat)	2023	2023-2025	Huur	Appartement	Huur < € 850,-	16	16			0	0	0	0	0	2020	Vergunning is verleend. Verbouwing is gestart.
						72	134	6	14	17	14	17	3			
Projecten in voorbereiding																
Fort Geldersoord	2023	2020-2024	Koop	GGB	Koop > 355.000,-	20	20						0	20	2005	Bestemmingsplan is in beroep vernietigd. Heroriëntatie loopt.
Flierefluiter, voormalige schoollocatie	2023	2020-2025	Koop	GGB	Koop < 355.000,-	12	12						0	12	2015	31 augustus Omgevingsvergunning aangevraagd.
Nieuwhof	2024	2020-2024	Mix	Appartement	Mix huur/koop	50	50						0	0	2020	Plannen bouw van een gezondheidscentrum in combinatie met 50 appartementen. 1e bewonersavonden zijn geweest. Op dit moment verdere uitwerking plannen. Anterieure overeenkomst en Omgevingsplan naar verwachting 2024
Dorpstraat - Hamersstraat	2023	2022-2029	Mix	Appartement	Mix huur/koop	25	25						0	0	2020	woningaantal reservering voor mogelijkheid ombouw naar woningen van meerdere panden (e.e.a conform economische visie)
Westervoort Noord	2024	2025-2032	Mix	Mix	Mix (67% betaalbaar / 33% >€ 355.000)	600	600							350		600 woningen. Plan van aanpak is door de raad vastgesteld. Volgende mijlpaal wordt het vaststellen van gebiedsvisie in Q4 2023.
De Closse	2023	2020-2025	Huur	GGB	Huur < € 635,-	25	25						0	35	2020	BP juni in procedure. Vaststelling verwacht op 18 december.
Pals 40	2023	2023-2025	Koop	GGB	Koop > 355.000,-	8	8						0	0	2021	Onderdeel van gebiedsvisie Pals. Ontwerp BP ter visie sinds oktober 2023
Centrum Westervoort (Wyborgh)	2024	2025-2029	Onbekend	Appartement	Onbekend		60							0	2018	Kaders en uitgangspunten 18 december 2023 in de gemeenteraad
						800	800						0			
Reserve locaties (in voorverkenning)																
Klapstraat 123 125	2025	2025-2029	Onbekend	App	Onbekend										2023	Wordt begin 2024 opgepakt
De Pals, meerdere locaties	2025	2025-2029	Onbekend	Onbekend	Onbekend										2019	Gebiedsvisie vastgesteld. Ontwikkelingen in afwachting van particulier initiatief passend binnen gebiedsvisie
						25	25									
Totaal						838	959	6	14	17	14	17	3			
Reserve locaties (nog niet in voorbereiding)																
Achterse Weide	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb										2023	Na besluit over Flexwoningen in beeld als permanente woningbouwlocatie
Westervoort Centrum - oud gemeentehuis	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb										2023	Kaders en uitgangspunten 18 december 2023 in de gemeenteraad
Westervoort Centrum - gemeentehuis	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb										2023	Kaders en uitgangspunten 18 december 2023 in de gemeenteraad
Spoorzone	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb										2022	Conform verstedelijkingsstrategie eerst visie nodig op totale spoorzone
Klapstraat 117/117a	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb										2019	Geen voortgang bij initiatiefnemer--> naar reserveve gezet
Heilweg 122	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb										2021	Geen voortgang bij initiatiefnemer--> naar reserveve gezet