

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Vergadering van 18 februari 2025

Beleid en Uitvoering - Team
Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

**13 2025_B&W_00123 Informatienota over stand van zaken uitvoering
woningbouw - informeren****Samenstelling:**

Aanwezig:

Rob Bats, burgemeester en voorzitter; Melvin Smit, wethouder; Trijn Jongman, wethouder; Marcel Scheringa, wethouder; Miriam Slomp-Dekkers, wethouder; M.W. de Graaf, gemeentesecretaris

Samenvatting

We hebben afgesproken de gemeenteraad twee keer per jaar te informeren over de stand van zaken uitvoering woningbouw. Eén keer per jaar met een informatienota in februari en één keer tijdens een werkvergadering. Deze zal plaatsvinden in september 2025.

Informatienota

Inleiding

Met het document "Stand van zaken uitvoering woningbouw, versie januari 2025" informeren we de raad over de stand van zaken met betrekking tot de woningbouw. Het betreft de stand van zaken / bijgewerkte versie tot 1 januari 2025.

Kernboodschap

De "Stand van zaken uitvoering woningbouw" is een dynamisch document met een scope van 10 jaar vanaf 2022. We laten een totaaloverzicht per kern of cluster zien met de lokale woningbouwopgave, hoe deze opgave de komende jaren wordt ingevuld en wat de behoefte nog is. De informatie in deze 'stand van zaken' is gebaseerd op de gegevens tot 1 januari 2025.

We richten ons op de lokale woonbehoefte van 1735 woningen tot en met 2031, maar met de ambitie om tot en met 2026 al 2/3 deel van deze lokale woonbehoefte te realiseren.

De rol van de gemeente is zorgen voor harde plancapaciteit (i.c. vastgestelde bestemmings- en/of omgevingsplannen), bouwen doet 'de markt'. In de jaren 2022 t/m 2024 zijn er 518 nieuwe woningen gerealiseerd. In dezelfde periode zijn er ook 134 verouderde sociale huurwoningen gesloopt.

Voor de komende jaren beschikken we over een harde plancapaciteit voor de bouw van 562 woningen. Daarnaast hebben we voor 891 woningen "zachte" plannen, waarvoor bestemmings- en/of omgevingsplannen in voorbereiding zijn of in procedure gebracht.

We hebben inmiddels goede stappen gezet, maar zijn er nog niet. We blijven ons inzetten voor het toevoegen van harde plancapaciteit en het stimuleren van woningbouw(initiatieven), maar dat neemt

niet weg dat stijgende bouwkosten, PFAS, Flora & Fauna, schaarste op de arbeidsmarkt, maar vooral de stikstofproblematiek, ons parten spelen.

Consequenties voor de gemeente

Geen

Communicatie

Het overzicht wordt gedeeld met alle plaatselijke belangen, wijkverenigingen en deelnemers van het Wooncongres. Daarnaast wordt dit document op onze gemeentelijke website geplaatst.

Vervolg

In september 2025 zullen we de gemeenteraad informeren tijdens de werkvergadering.

Besluit

In te stemmen met de informatienota over "Stand van zaken uitvoering woningbouw, versie januari 2025".

Bijlagen

1. Stand van zaken uitvoering woningbouw januari 2025 .pdf

Stand van zaken uitvoering woningbouw

Versie januari 2025



Voorwoord

De zorg voor voldoende en betaalbare woningen staat hoog op onze agenda. Daarom kijken we elk half jaar hoe we ervoor staan. We evalueren lopende projecten, kijken naar toekomstige plannen en brengen de initiatieven die we onderzoeken in beeld. Dat doen we aan de hand van onze Woonagenda 2022 – 2026. Tegelijkertijd weten we dat ook daarna de vraag naar woningen onverminderd groot is. Daarom hebben we ons ten doel gesteld om in 2027 al 2/3 van de woonbehoefte tot en met 2031 te realiseren. Dit komt neer op 1.157 woningen in de dorpen en steden, kernen en buurtschappen van onze gemeente.

In de tweede helft van 2024 hebben we flinke stappen gezet

Dat is mooi om te kunnen constateren, want de vraag van onze inwoners naar nieuwe woningen is groot. We werken hard aan plannen met een woningaanbod dat vooral is gericht op starters en senioren. Als alle harde en zachte plannen uitgevoerd worden, komen we op 1.453 woningen. Dat is ruim voldoende om onze ambitie in 2027 te bereiken.

Kornputkwartier aangevuld met 49 extra woningen

In de tweede helft van 2024 is bestemmingsplan Kornputkwartier vastgesteld en vanaf 1 januari 2025 onherroepelijk geworden. Het Kornputkwartier was al harde plancapaciteit, maar een aanpassing van het plan naar kleinere kavels en meer betaalbare woningen was wenselijk. De goedkeuring hiervoor betekent dat er in plaats van de oorspronkelijke 67 woningen, nu 116 woningen gebouwd kunnen worden.

Bouw van starterswoningen een feit

Aan de Schoolstraat in Scheerwolde zijn 4 starterswoningen in aanbouw door eigen inwoners via CPO. Dit houdt in dat de nieuwe eigenaren samen aan de slag gaan met de bouw van hun eigen woning. In Sint Jansklooster (12 sociale huur- en 8 starters koopwoningen) en Blokzijl (9 sociale huur- en 4 starters koopwoningen) is de bouw in het najaar gestart. Deze woningen worden in 2025 opgeleverd.

Raad van State positief over Kalverstraat

Voor de plannen aan de Kalverstraat in Steenwijk heeft de Raad van State op 10 juli het beroep ongegrond verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Voor het woningbouwproject in Tuk (Bergstein) loopt nog een beroep bij de Raad van State.

Wat staat er voor 2025 en verder op de planning?

We zetten in op de realisatie van meer plancapaciteit (hard en zacht). Bijvoorbeeld het bestemmingsplan voor de bouw van een school en 37 woningen in Wanneperveen dat op 21 januari 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld, maar nog openstaat voor beroep bij de Raad van State. We constateren dat er voor Steenwijkerland in z'n geheel voldoende plannen zijn. Wel zien we dat de verdeling hiervan niet altijd in balans is. Zo hebben we voor Giethoorn, Oldemarkt, Steenwijkerwold en de kleine kernen noord nog niet voldoende plannen. Daarom jagen we initiatieven vanuit het dorp aan en zijn we in gesprek met lokale werkgroepen wonen en de plaatselijk belangen. Daarbij beseffen we dat plannen niet altijd leiden tot woningen. Er blijft daarom werk aan de winkel.

Toekomst van wonen en werken in Steenwijk is richtinggevend vastgesteld

Het afwegingskader wonen en werken in Steenwijk is door de gemeenteraad vastgesteld en gaat over potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw en bedrijven in Steenwijk en Tuk. In 2025 gaan we hier verder mee door het opstellen van 'Visie Steenwijk' die onderdeel wordt van onze

Omgevingsvisie. Daarnaast leggen we de laatste hand aan de toekomstvisies voor Vollenhove en Blokzijl waarin wonen een vanzelfsprekend thema is.

Nieuw onderzoek naar gewenste aantallen nieuwe woningen

Onze Woonagenda loopt in 2026 af. Doordat de woningmarkt de laatste jaren erg is veranderd, gaan we aan de slag met een woningmarktonderzoek. Dit onderzoek is de basis voor ons nieuwe volkshuisvestelijkprogramma. Hierin nemen we ook de Woon-zorg-welzijnsvisie mee die wordt geschreven samen met zorgaanbieders, zorgkantoor, welzijnsorganisaties en woningcorporaties en waarvoor we input ophalen bij diverse belanghebbenden en inwonersgroepen. De woonwagenstandplaatsen, waarvoor eind 2024 een behoefteonderzoek is gedaan, worden ook meegenomen in het programma. Begin 2025 wordt het behoefteonderzoek afgerond en bepalen we aan de hand daarvan ons beleid voor de komende jaren

Vanaf nu ook pré-mantelzorgwoningen mogelijk in Steenwijkerland

Begin januari 2025 is door het college van Burgemeester en Wethouders het beleid voor pré-mantelzorgwoningen goedgekeurd. Daarmee komt er een nieuwe woonvorm bij in onze gemeente. In 2024 is het beleid voor tijdelijke tiny houses geëvalueerd en daaruit bleek dat er aanpassingen nodig zijn die tegemoet komen aan de wensen van initiatiefnemers. In de eerste helft van 2025 leggen we hier de laatste hand aan.

Lokaal initiatief in Ossenzijl smaakt naar meer

In Ossenzijl is door de werkgroep Wonen hard gewerkt aan het financieel haalbaar maken van vier tijdelijke huurwoningen voor starters. Hierdoor krijgt de jeugd uit het dorp de mogelijkheid om in eigen omgeving te blijven wonen. In januari 2025 is hier door de gemeenteraad positief op gereageerd en dat betekent dat de werkgroep aan de slag kan met de vergunningsprocedure. Als gemeente zijn we erg enthousiast over initiatieven uit de kernen en we blijven dit dan ook stimuleren.

Stikstof uitspraak ook gevolgen voor onze woningbouwplannen

Net voor de Kerst van 2024 werden we onaangenaam verrast door een verstrekkende uitspraak van de Raad van State. Voor alle (woning)bouwplannen worden de mogelijkheden van het intern salderen van stikstofruimte beperkt. Ook plannen die vanaf 2020 zijn gerealiseerd, moeten voor 2030 alsnog een vergunning aanvragen. De komende tijd inventariseren we wat de gevolgen zijn voor de woningbouwplannen in onze gemeente.

Zoals u in deze actualisatie kunt lezen, zijn er op het gebied van woningbouw volop ontwikkelingen, uitdagingen, plannen en initiatieven. We blijven u daarvan op de hoogte houden.

Melvin Smit
Wethouder wonen

1. Inleiding

Deze 'stand van zaken uitvoering woningbouw' gaat over de woningbouw in onze gemeente en is opgesteld vanuit;

- de (beleid)kaders Regionale Woonagenda West-Overijssel,
- de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026
- het coalitieakkoord 2022-2026 Duurzaam Doorbouwen.

De 'stand van zaken uitvoering woningbouw' is een dynamisch document met een scope van 10 jaar vanaf 2022. We laten een totaaloverzicht per kern of cluster zien met de lokale woningbouwopgave, hoe deze opgave de komende jaren wordt ingevuld en wat de behoefte nog is. De informatie in deze 'stand van zaken' is gebaseerd op de gegevens tot 1 januari 2025.

1.1. De cijfers op een rij

Onze gemeente richt zich op de lokale woonbehoefte van 1.735 woningen tot en met 2031. Maar vooral op de daarbij behorende versnellingsambitie om tot en met 2026 al 2/3^e deel van deze lokale woonbehoefte te realiseren. Daarbij is de verwachting dat het zwaartepunt in 2025 en 2026 is. De rol van de gemeente is zorgen voor harde plancapaciteit, bouwen doet 'de markt'. Dit neemt echter niet weg dat stijgende bouwkosten, stikstofproblematiek, PFAS, Flora & Fauna, schaarste op de arbeidsmarkt ons parten spelen.

Waar gesproken wordt over 'harde plancapaciteit' gaat het om plannen met een onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan. Op 1 januari 2025 hebben we voor 562 woningen harde plancapaciteit.

Zachte plancapaciteit wil zeggen: plannen waarover het college positief heeft besloten, waarvoor de bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure al is of nog moet worden gestart, maar waarvan het bestemmingsplan of omgevingsplan nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld. Op 1 januari 2025 hebben we voor 891 woningen zachte plannen. Bij zachte plannen kan het zo zijn dat deze nooit de status van harde plancapaciteit bereiken. Dit doordat ze in de voorbereiding of procedure, om wat voor reden dan ook, stranden.

In totaal zijn dus voor 1.453 woningen, verspreid over onze gemeente, plannen. Woningbouwplannen in de initiatieffase nemen we nu nog niet mee in de cijfers. Dit omdat deze plannen vaak nog niet concreet zijn uitgewerkt of nog niet gedeeld met de omgeving.

We rapporteren de aantallen tot 1 januari 2025. Ontwikkelingen die na deze datum bekend waren zijn tekstueel benoemd, maar niet meegenomen in de cijfers.

1.2. Een passende woning voor iedereen

Uitgangspunt van de Woonagenda is een passende woning voor iedereen. Dat betekent dat we de komende jaren een gedifferentieerd woningbouwprogramma realiseren. In de Woonagenda is 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.

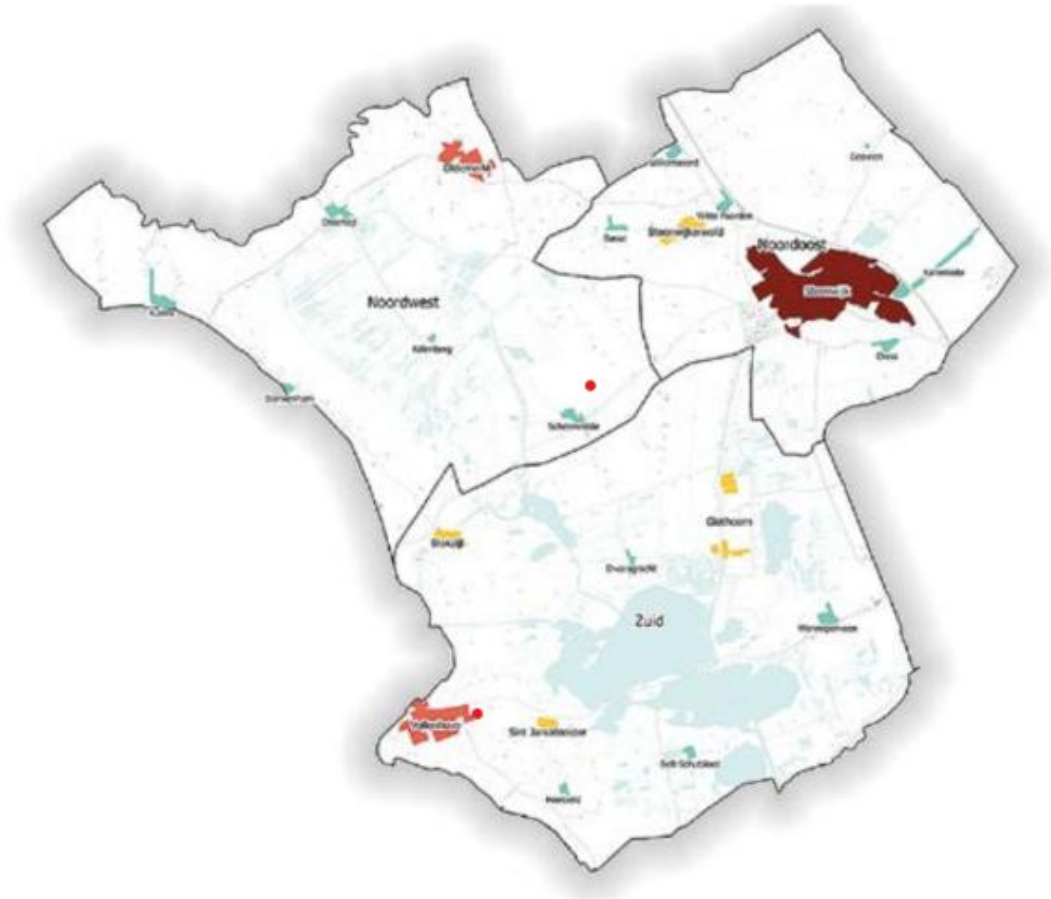
1.3. Prestatieafspraken met woningcorporaties

Voor de periode 2023 - 2027 hebben we samen met de corporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en de huurdersorganisaties De Veste en Zwartewaterwiede prestatieafspraken gemaakt. We hebben afspraken gemaakt over de sociale woningvoorraad binnen de gemeente Steenwijkerland.

Denk hierbij aan de aantallen woningen voor bepaalde doelgroepen, maar ook over het herstructureren (vernieuwing), renoveren of verduurzamen van woningen.

1.4. De lokale woonbehoefte

Op basis van het woningmarktonderzoek uit 2021 staat in de Woonagenda waar deze 1.735 woningen moeten komen. Hierin onderscheiden we zogenaamde voorzieningenkernen (Oldemarkt, Steenwijk en Vollenhove), basiskernen (Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold) en drie clusters van woonkernen (Noordoost, Noordwest en Zuid).



Programma koop- en huurwoningen per kern

In onderstaande tabel uit de Woonagenda staat per kern en cluster de woningbehoefte tot en met 2031.

Cluster	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal (gemiddeld)
Blokszijl	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

1.5 Opgeleverde woningen

In het tweede half jaar van 2024 zijn er 115 woningen gereed gemeld. Het totaal aantal gereed gemelde woningen vanaf het begin van de woonagenda 2022 – 2026 bedraagt 518. In dezelfde periode zijn 134 (sociale huur-)woningen gesloopt. Daarmee komt de netto toevoeging op 384 woningen.

In de tweede helft van 2024 zijn voor de bouw van 21 woningen vergunningen verleend. Een verleende vergunning voor het realiseren van een woning betekent niet dat deze woning ook in hetzelfde jaar wordt gebouwd of wordt bewoond.

- Tot en met 2021 verleende vergunningen - nog 2 woningen gereed te melden.
- In 2022 verleende vergunningen - nog 8 woningen gereed te melden.
- In 2023 verleende vergunningen – nog 103 woningen gereed te melden
- In 2024 verleende vergunningen – nog 141 woningen gereed te melden

In totaal dus nog voor 254 woningen verleende vergunningen die nog niet gereed zijn gemeld in Steenwijkerland.

2. Overzicht woningbouw per kern en cluster

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

2.1 Blokzijl

Blokzijl	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	-1			-1
Gerealiseerd 2023	-2			-2
Gerealiseerd 2024 tweede helft	-1			-1
Benodigd programma	51	5	5	61
Beschikbare harde plancapaciteit	-77	-21		-98
Zachte plancapaciteit	-3			-3
Nog benodigde plancapaciteit	-29	-16	5	-40

2.1.1 Toelichting

In de tweede helft van 2024 is er 1 woning gerealiseerd. Aan de Burgemeester van Ommerenweg hebben we een vergunning verleend voor een 2 onder 1 kap woning.

Nieuwe buurt, Willem Lodewijkstraat en omgeving

Op 13 november 2024 is de eerste paal geslagen voor deze nieuwe woningen. De 4 koopwoningen zijn verkocht aan starters uit Blokzijl.

Aantal woningen	13
Categorie	Sociale huur rijwoningen (4) en patiowoningen (5) Koop rijwoningen (4)
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Oplevering 2025

Noordermaten IV

In totaal komen hier 80 woningen. De eerste fase, van 34 woningen, is bouwrijp. Hiervan zijn 13 kavels in optie of verkocht via particuliere kavelf verkoop. De overige 21 woningen worden gebouwd door een projectontwikkelaar die via een tender is geselecteerd. Deze woningen worden door de projectontwikkelaar met voorrang verkocht aan mensen uit Blokzijl.

Aantal woningen	Ongeveer 80
Categorie	68 Koop (vrijstaande, 2 ^e kap, patio- en rijwoningen) 12 sociale huur rijwoningen van Wetland Wonen Groep
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De starterswoningen hebben een verkoopprijs beginnen vanaf € 241.000 vrij op naam. Deze kavels zijn al bouwrijp en de overige kavels worden in 2025 bouwrijp gemaakt

Mauritsstraat

Het bestemmingsplan voor de bouw van 3 woningen is op 28 november 2023 door de raad vastgesteld.

Aantal woningen	3
Categorie	Koop; vrijstaande woningen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Er is 1 vergunning aangevraagd, de overige kavels staan nog te koop

Duinigermeerweg

Het ontwerpbestemmingsplan voor 3 woningen aan de Duinigermeerweg is op 12 december 2023 in procedure gebracht. Deze is nog niet ter vaststelling aan de raad aangeboden. Dit omdat we nog geen natuurontheffing van de provincie hebben ontvangen.

Aantal woningen	3
Categorie	Koop; vrijstaande woningen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Naast het bestemmingsplan dient ook nog een natuurontheffing worden verkregen

2.1.2 Conclusie

In Blokzijl beschikken we over voldoende harde plannen om de komende jaren in de lokale behoefte te voorzien. Het aantal plannen, op vrije verhuur na, ligt zelfs boven de lokale behoefte uit de woonagenda. Dit komt omdat, in het kader van de versnellingsopgave, gebruik gemaakt is van een bestaande uitwerkingsbevoegdheid van het college. Alle nieuwbouw koopwoningen krijgen de verplichting voor zelfbewoning.

2.2 Giethoorn

De woonbehoefte in Giethoorn is groot, maar het maken van plannen is een uitdaging. In 2023 is het toekomstbeeld 'Groen Blauw Hart' voor Giethoorn geschreven en in de raad besproken. Hierin is ook de ontwikkeling van woningen omschreven. Afgelopen jaar is in samenwerking met provincie en waterschap onderzoek gedaan naar de haalbaarheid op diverse locaties. Bijvoorbeeld locatie sportvelden in Giethoorn Noord, de Zuiderbasisschool en bouwen in een lint langs de Beulakerweg. In 2025 willen we deze locaties concreet maken om invulling te geven aan de woonbehoefte in Giethoorn.

Giethoorn	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	115	10	15	140
Gerealiseerd 2022	-16			-16
Gerealiseerd 2023	-3			-3
Gerealiseerd 2024 eerste helft	-1			-1
Gerealiseerd 2024 tweede helft	-6			-6
Benodigd programma	89	10	15	114
Beschikbare harde plancapaciteit	-12		-8	-20
Zachte plancapaciteit	-16			-16
Nog benodigde plancapaciteit	61	10	7	78

2.2.1 Toelichting

In de tweede helft van 2024 zijn 4 woningen gerealiseerd in het project Bodelaake aan de Rietkragge, is een vrijstaande woning gerealiseerd en is een woning gesplitst.

Nabij Kulturhus, Eendrachtsplein

Bij de twee kavels die de bestemming 'wonen' hebben is ruimte voor 2 x 6 appartementen. Of deze woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd wordt meegenomen in het ontwerp 'entree centrumgebied Giethoorn'.

Aantal woningen	12
Categorie	Koop (2 x 6 appartementen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Plan wordt meegenomen in ontwerp 'entree centrumgebied Giethoorn'

Beulakerweg, Bartus Warnersweg

Een voormalig bedrijfspand wordt omgebouwd naar een winkel, studio's en appartementen.

Aantal woningen	8
Categorie	Vrije verhuur 6 studio's en 2 appartementen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De appartementen zijn in aanbouw

Bodelaeke, Jonenweg

Eind 2023 is het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van 12 appartementen en 4 vrijstaande woningen aan de Jonenweg in procedure gebracht. Dit als afronding van project Bodelaeke.

Aantal woningen	16
Categorie	Koop (4 vrijstaande woningen en 12 appartementen)
Uitvoerende partij	Bodelaeke
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Verwachting Q3 2025 naar de raad

Initiatieven

Zuiderbasisschool

Een ontwikkeling die al langer loopt is de locatie van de Zuiderbasisschool. Deze locatie is na verplaatsing van de school naar de nieuwbouw aan de Beulakerweg in “Groenblauw hart voor Giethoorn” als inbreidingslocatie benoemd. Medio 2023 is een werkgroep gevormd door omwonenden die graag een woningbouwontwikkeling zagen op deze locatie. Later zijn de eigenaar van naastgelegen bedrijf de Grachthof en 't Gieters Belang toegevoegd aan de werkgroep. De eigenaar van de Grachthof is tevens eigenaar van de omliggende percelen waaronder de Olde skoele. Na diverse gesprekken met de werkgroep is er uiteindelijk een gezamenlijk plan ontstaan over de nieuwe functies in het plangebied: permanente woningbouw op locatie Olde skoele en Zuiderbasisschool en een verplaatsing en kleine uitbreiding van de (planologische al mogelijke realisatie van) logiesgebouwen op het perceel van de Grachthof. Met deze ontwikkeling worden vrije sector huurwoningen toegevoegd en 12-15 koopwoningen. Met betrokken partijen sluiten we een intentieovereenkomst voor een gezamenlijke gebiedsontwikkeling. De intentieovereenkomst moet leiden tot een anterieure overeenkomst waarna de ruimtelijke procedure kan starten.

2.2.2 Conclusie

Op korte termijn zijn onvoldoende locaties beschikbaar om te voorzien in de aanzienlijke woonbehoefte. De locaties opgenomen in de visie Groenblauw hart voor Giethoorn zijn niet voldoende om te voorzien in de woonbehoefte tot 2031. Komende periode werken we aan een strategie om invulling te geven aan de woonbehoefte in heel Giethoorn.

2.3 Oldemarkt

Oldemarkt	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	75	10	5	90
Gerealiseerd 2022	-11			-11
Gerealiseerd 2023	-5			-5
Gerealiseerd 2024 eerste helft	-4			-4
Gerealiseerd 2024 tweede helft	-1			-1
Benodigd programma	54	10	5	69
Beschikbare harde plancapaciteit	-3	-14		-17
Zachte plancapaciteit			-18	-18
Nog benodigde plancapaciteit	51	-4	-13	-34

2.3.1 Toelichting

In de tweede helft van 2024 is 1 woning gerealiseerd. Er is harde plancapaciteit voor 2 bedrijfswoningen en 1 vrijstaande woning.

Voormalig gemeentehuis, Marktplaats

Wetland Wonen bouwt 14 sociale huurwoningen in twee verschillende woningtypes.

Aantal woningen	14
Categorie	5 eengezinswoningen en 9 levensloopbestendige woningen in de sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Startbouw Q1 2025 en ambitie is om in 2025 ook op te leveren

Zorginitiatief, Krukmansveldweg

Initiatiefnemer werkt aan een plan voor zorgappartementen aan de Krukmansveldweg in Oldemarkt. Welstand en stedenbouw zijn akkoord op het ontwerp.

Aantal woningen	18
Categorie	Huur
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Verwachting is dat de ruimtelijke procedure medio 2025 opgestart kan worden

Initiatieven

Oosterbroek

Grenzend aan Oosterbroek beschikt de gemeente nog over eigendommen die tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels opgestart met de werkgroep wonen vanuit Plaatselijk Belang.

2.3.2. Conclusie

Oldemarkt kent op basis van de Woonagenda een stevige behoefte. Er is nog een aantal plannen die de komende jaren tot uitvoering komen en de gronden grenzend aan de Oosterbroek bieden voldoende mogelijkheden.

2.4 Sint Jansklooster

Sint Jansklooster	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeftte volgens Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	-8			-8
Gerealiseerd 2023	-6			-6
Gerealiseerd 2024 eerste helft	-1			-1
Gerealiseerd 2024 tweede helft	-1			-1
Benodigd programma	39	5	5	49
Beschikbare harde plancapaciteit	-8	-12		-20
Zachte plancapaciteit				
Nog benodigde plancapaciteit	31	-7	5	29

2.4.1 Toelichting

In de tweede helft van 2024 is 1 vrijstaande woning opgeleverd.

Molenstraat en omgeving

Eind oktober 2024 is de eerste paal de grond in gegaan. Dit is door Wetland Wonen gedaan met een feestelijk moment voor de toekomstige bewoners. De koopwoningen zijn verkocht aan starters uit Sint Jansklooster. Mensen uit Sint Jansklooster hebben voorrang gekregen bij de sociale huurwoningen.

Aantal woningen	20
Categorie	Sociale huur (12) Koop (8)
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De oplevering is in 2025

Initiatieven

Met de eigenaar van het naast Molenkampen IV gelegen agrarische perceel zijn we in overleg om gezamenlijk tot een gevarieerd woningbouwplan te komen voor Sint Jansklooster. In Molenkampen IV is op termijn ruimte voor minimaal 40 woningen.

2.4.2. 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 koop- en vrije verhuurwoningen.

2.5. Steenwijk

Er zijn meerdere plannen in voorbereiding en zijn we bezig met de voorbereidingen voor het opstellen van de 'Visie Steenwijk' voor nog 1000 – 1500 extra woningen voor de periode na 2030 en verder.

Steenwijk (incl. Tuk)	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	660	80	80	820
Gerealiseerd 2022	-60	-5	-35	-100
Gesloopt 2022		66		66
Gerealiseerd 2023	-62	-24		-86
Gerealiseerd 2024 eerste helft	-19	-41	-30	-90
Gerealiseerd 2024 tweede helft	-14	-27	-31	-72
Gesloopt 2024		46		46
Benodigd programma	505	95	-16	584
Beschikbare harde plancapaciteit	-231	-27	-59	-317
Zachte plancapaciteit	-230	-188	-11	-429
Nog benodigde plancapaciteit	44	-120	-86	-162

2.5.1. Toelichting

In de tweede helft van 2024 zijn 72 woningen gerealiseerd. Aan de Markt en Gasthuisstraat worden winkels omgebouwd tot totaal 4 appartementen. Dit is harde plancapaciteit. Aan de Beukenhof is een vergunning verleend voor een (bedrijfs-)woning en op het bedrijventerrein Eeserwold is harde plancapaciteit voor 1 bedrijfswoning.

Eeserwold

In de nieuwe wijk Eeserwold staan al veel nieuwe woningen. De komende jaren zullen gefaseerd nog 59 woningen en 27 appartementen volgen.

Aantal woningen	86
Categorie	Koop: 59 vrijstaande 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 staan nu te koop en de appartementen komen nog in de verkoop

Oostercluft, Vijverhof

Aan de Vijverhof komen in 2024 en 2025 gefaseerd huurappartementen in de vrije sector beschikbaar. De eerste 60 appartementen, van de 99, zijn inmiddels opgeleverd.

Aantal woningen	39
Categorie	Vrije sector huur
Uitvoerende partij	Lenferink Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De eigenaar renoveert het bestaande gebouw en verhuurt de appartementen in de vrije sector huur.

Steenwijk West, Jan Steenstraat e.o.

In West zijn in 2022, als onderdeel van de Wijkvisie 2025, 66 sociale huurwoningen gesloopt. Op de vrijgekomen locatie staan al 8 seniorenwoningen en 52 eengezinswoningen. Begin 2025 worden er nog 18 jongerenappartementen opgeleverd.

Aantal woningen	18
Categorie	Sociale huur:18 jongerenappartementen
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Start bouw eerste kwartaal 2025

Tukseweg, Gouden Engel

Het oude hotel 'De Gouden Engel' is afgebroken en Woonconcept gaat hier 21 sociale huurappartementen bouwen.

Aantal woningen	21
Categorie	Sociale huur appartementen
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Woonconcept is bezig met de planvorming. Door de tijd die is verstreken door het beroep bij de RvS moet het ontwerp opnieuw op haalbaarheid worden beoordeeld. Verwachting is start bouw in 2025

Beatrixstraat en omgeving

De eerste 27 van de 79 sociale huur zorgwoningen van Woonzorg Nederland zijn afgebroken en vervangen door 27 nieuwe huizen. In totaal komen er 54 huur- en 25 koopwoningen voor senioren.

Aantal woningen	79
Categorie	54 sociale huur 25 koop
Uitvoerende partij	Woonzorg Nederland
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Vervangende nieuwbouw. Het aantal sociale huurwoningen neemt af met 25 en het aantal koopwoningen groeit met 25

Kalverstraat

In de Kalverstraat ontwikkelt Wetland Wonen 13 appartementen. Op 10 juli was de uitspraak van de Raad van State en is het beroep ongegrond verklaard.

Aantal woningen	13
Categorie	Sociale huur appartementen
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar i.s.m. Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	In het voorjaar start sloop

Oyershoeve

De dienstvleugel wordt omgebouwd tot 16 woonstudio's.

Aantal woningen	16
Categorie	Vrije verhuur zorgwoningen
Uitvoerende partij	Noorderboog
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Er worden 16 studio's toegevoegd aan Zonnekamp

Kornputkwartier fase III

Er is nog 1 woning in aanbouw en 1 kavel staat nog te koop.

Aantal woningen	2
Categorie	Koop vrijstaande woning
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Woning in aanbouw en nog 1 kavel aan de Steenakkers 12 in de verkoop

Kornputkwartier fase IV

De 67 kavels voor vrijstaande woningen van de laatste fase zijn niet uitgegeven omdat de verkaveling niet aansluit op de woonbehoefte. De stedenbouwkundige opzet is herzien naar 116 woningen.

Aantal woningen	116
Categorie	Koopwoningen (79 Rijwoningen, 24 2 [^] 1 kap woningen, 13 vrijstaande woningen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Vanaf 1 januari 2025 harde plancapaciteit

Kornputkwartier, Stormbaan

Voor de locatie Stormbaan worden samen met Wetland Wonen plannen ontwikkeld voor de bouw van sociale huurwoningen en appartementen.

Aantal woningen	46
Categorie	Sociale huur: 28 appartementen 8 starters-, 2 eengezins-, 4 senior- en 4 bovenwoningen.
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Planvoorbereiding gestart en omgevingsplan wordt opgesteld. Verwachte start bouw 2026

Molenstraat, Walzicht

Voor een locatie aan de Molenstraat is eind 2023 een plan ingediend voor 4 appartementen. Het bestemmingsplan staat 2 woningen toe.

Aantal woningen	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar/aannemer
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Er is de mogelijkheid om mee te werken aan het initiatief van 4 appartementen. Parkeren dient wel op eigen terrein opgelost te worden.

Meppelerweg, vml. Rabobank

Op de verdieping van het voormalige RABO-bankgebouw aan de Meppelerweg zijn plannen om 14 appartementen te realiseren.

Aantal woningen	14
Categorie	Koopappartementen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De vergunning is verleend. Nog wel ontheffing nodig van de provincie in verband met aanwezigheid vleermuizen.

Meppelerweg 50-52,

Aan de Meppelerweg ligt nog een kavel vrij geschikt voor woningbouw. Deze kavel grenst aan de achterzijde met de Prins Bernhardstraat.

Aantal woningen	10
Categorie	Koop gedifferentieerd woningaanbod
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In gesprek over aantal woningen en haalbaarheid

Steenwijk West, Rembrandstraat e.o.

De 46 beneden-bovenwoningen in het project aan de Rembrandstraat en omgeving zijn inmiddels gesloopt. Deze worden vervangen door 38 eengezinswoningen, die in grootte en huurprijs variëren.

Aantal woningen	38
Categorie	Sociale huurwoningen
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit (toepassing uitgebreide procedure voor een deel van de woningen aan de Paul Krugerstraat)
Opmerkingen	Verwachte start bouw Q2 2025 en oplevering 2026

De Gagels, Frisoschool

Zodra de school in de toekomst gaat verplaatsen naar een nieuwe locatie, komt deze locatie beschikbaar voor woningbouw.

Aantal woningen	8
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Afspraken gemaakt in 2018 voor de impuls sociale woningbouw

Steenwijk Zuidoost, Betap Crilux

In 2024 hebben we de beschikking ontvangen voor € 1,2 mln. subsidie vanuit de Woningbouwimpuls. Dit bedrag gebruiken we als dekking voor een deel van de kosten van het saneren van de PFAS-verontreiniging welke in 2025 gaat plaatsvinden.

Aantal woningen	240
Categorie	Sociale huur (70) Koop (170)
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar in samenwerking met Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Nadat een anterieure overeenkomst is gesloten kan het bestemmingplan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Naar verwachting is dat medio 2025

Steenwijk, Parade

Aantal woningen	3
Categorie	sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Op 11 november is de omgevingsvergunning ingediend

Steenwijk, Stationsstraat 8

Aantal woningen	5 appartementen
Categorie	koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) ligt ter inzage

Steenwijk, Korte Woldpromenade 10

Aantal woningen	3
Categorie	koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) is in januari 2025 verleend.

Tuk, Bergstein

Het bestemmingsplan Tuk, Bergstein voor de bouw van 11 sociale huurwoningen is op 10 oktober 2023 gewijzigd vastgesteld. Er is beroep ingesteld bij de Raad van State.

Aantal woningen	11
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Er is nog geen datum voor de uitspraak van de Raad van State

Tuk, Bergwold

Samen met de klankbordgroep wordt gewerkt aan de planvorming van de woningbouw.

Aantal woningen	Ongeveer 40
Categorie	12 sociale huur 28 koopwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De 40 woningen is een schatting uitgaande van een mix met 30% sociale huur

Tuk, Tukseweg (herbestemming Attent)

De raad heeft 18 december 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Aantal woningen	11
Categorie	Vrije verhuur
Uitvoerende partij	Particuliere initiatiefnemer
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Als geen zienswijzen worden ingediend tegen ontwerpverklaring kan de omgevingsvergunning worden verleend

2.5.2 Conclusie

In Steenwijk en Tuk zijn veel plannen in uitvoering of voorbereiding voor zowel de (sociale) huur- als de koopsector. Op het gebied van sociale huur is sprake van een inhaalslag ten opzichte van het investeringsprogramma uit 2018. Voor koopwoningen is nog ruimte met een grote vraag naar patiowoningen.

2.6 Steenwijkerwold

Samen met de inwoners is in 2021 een dorpsvisie opgesteld. Woningbouw is hier een belangrijk onderdeel van. Inwoners van Steenwijkerwold willen graag betaalbare woningbouw voor starters en senioren, zowel koop- als huurwoningen.

Steenwijkerwold	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	83	12	5	100
Gerealiseerd 2022	-1			-1
Gesloopt 2023		22		22
Gerealiseerd 2024 eerste helft		-8		-8
Gerealiseerd 2024 tweede helft	-2			-2
Benodigd programma	80	26	5	111
Beschikbare harde plancapaciteit		-9		-9
Zachte plancapaciteit	-28			-28
Nog benodigde plancapaciteit	52	17	5	74

2.6.1. Toelichting

In de tweede helft van 2024 zijn 2 woningen aan de Oldemarktseweg gereed gemeld.

Blaankamp

Twaalf oude onder- en bovenwoningen zijn afgebroken en maken plaats voor 9 nieuwe eengezinswoningen. De bouw is inmiddels gestart

Aantal woningen	9
Categorie	Sociale huur eengezinswoningen
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Oplevering in 2025

Holthinge Campweg (Woldschool)

De oude Woldschool maakt plaats voor woningen. Via een openbare aanbesteding konden ontwikkelaars hun plannen indienen voor minimaal 10 starters-en 4 levensloopbestendige woningen met een betaalbare verkoopprijs

Aantal woningen	14
Categorie	Koop (10 starterswoningen en 4 levensloopbestendige woningen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In samenwerking met de Werkgroep Wonen is een openbare aanbestedingsprocedure uitgewerkt voor de verkoop van de locatie in Q2

Holthinge Campweg, (Linthorst)

Achter boerderij 'Linthorst' is de agrarische bebouwing gesloopt. Deze maakt plaats voor woningbouw.

Aantal woningen	14
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkeling
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De karakteristieke boerderij vormt geen onderdeel van de ontwikkeling en blijft gehandhaafd

Initiatief:

Aan De Beek heeft de gemeente een kavel in eigendom. Ook het evenemententerrein is eigendom van de gemeente. Samen met de werkgroep wonen wordt gekeken hoe we de kavel kunnen inrichten voor woningbouw en of het wenselijk is om het evenementen terrein te verplaatsen in ruil voor woningbouw. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar bodem- en watersturend bouwen wordt gekeken hoeveel woningen er gebouwd kunnen op deze kavels.

2.6.2 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. De Beek is een mooie uitbreidingslocatie, maar er is onderzoek nodig om te bepalen of we op deze locatie voldoende woningen kunnen laten bouwen om aan de behoefte te voldoen. Dit wordt in de eerste helft van 2025 onderzocht.

2.7. Vollenhove

Vollenhove	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	121	20	29	170
Gerealiseerd 2022	-21		-6	-27
Gerealiseerd 2023	-5			-5
Gerealiseerd 2024 tweede helft	-1			-1
Benodigd programma	94	20	23	137
Beschikbare harde plancapaciteit	-2	-9	-3	-14
Zachte plancapaciteit	-188	-88		-276
Nog benodigde plancapaciteit	-96	-77	20	-153

2.7.1 Toelichting

In de tweede helft van 2024 is er 1 woning opgeleverd. Er is harde plancapaciteit voor het plaatsen van 1 bedrijfswoning en het splitsen van een woning. Voor de vrije verhuur wordt een restaurant omgebouwd naar 3 studio's.

Canneveltstraat

Wetland Wonen kan hier binnen het huidige bestemmingsplan 9 woningen bouwen.

Aantal woningen	9
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Start bouw eind 2025/begin 2026

Clarenberglaan, Molenberglaan

Wetland Wonen ontwikkelt plannen voor 6 eengezinswoningen en 12 appartementen

Aantal woningen	18
Categorie	18 sociale huur: 12 appartementen 6 gezinswoningen
Uitvoerende partij	Wetland Wonen
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In 2025 omgevingsplan in procedure. Verwachte start bouw in 2026

Oppen Swolle

Er is een intentieovereenkomst getekend met Heutink Groep voor de ontwikkeling van woningen op een agrarisch perceel aan de Oppen Swolle. Hierbij wordt een woningbouwprogrammering aangehouden van 30-40-30 (30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% vrije sector woningen)

Aantal woningen	260
Categorie	Gevarieerd aanbod met sociale huur en koopwoningen
Uitvoerende partij	Projectontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit

Initiatieven

Bij het samenvoegen van twee of drie basisscholen ontstaan inbreidingslocaties die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw. Invulling van deze locaties gaan we verder onderzoeken.

2.7.2 Conclusie

Vollenhove heeft voldoende ruimte om aan de woningvraag te voldoen. Daarnaast biedt het huisvesten van meerdere basisscholen onder 1 dak mogelijke nieuwe locaties voor woningbouw.

2.8. Kernen Noordoost

Het cluster kernen Noordoost betreft de kernen De Basse, Willemsoord, Eesveen, Kallenkote, Onna, Witte Paarden en enkele buurtschappen.

Kernen Noordoost	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeftte volgens Woonagenda	79	6		85
Gerealiseerd 2022	-5			-5
Gerealiseerd 2023	-6			-6
Gerealiseerd 2024 eerste helft	-1			-1
Gerealiseerd 2024 tweede helft	-4		-21	-25
Benodigd programma	63	6	-21	48
Beschikbare harde plancapaciteit	-6	-6		-12
Zachte plancapaciteit	-45			-45
Nog benodigde plancapaciteit	12	0	-21	-9

2.8.1 Toelichting

In de tweede helft van 2024 zijn er 5 woningen in Willemsoord en Eesveen opgeleverd en 21 zorgwoningen in Kallenkote. In Zuidveen, De Pol en Willemsoord is nog harde plancapaciteit voor totaal 6 woningen.

Willemsoord, Meinebos

Wetland Wonen wil hier 6 sociale huurwoningen bouwen.

Aantal woningen	6
Categorie	Sociale huur (6)
Uitvoerende partij	Gemeente en Wetland Wonen
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	In overleg met het dorpsbelang en Wetland Wonen wordt invulling gegeven aan deze kavel, ook in relatie tot verkoop bestaand bezit elders in het dorp.

Eesveen, Smithy's Palace

In Eesveen worden plannen gemaakt voor de voormalige locatie van Smithy's Palace in samenwerking met de Werkgroep wonen van Plaatselijk Belang.

Aantal woningen	45
Categorie	Koop: 29 rij-, 4 2 ¹ kap-, 7 vrijstaande woningen en 5 appartementen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Gestart met omgevingsplan en ambitie om deze zomer in procedure te brengen

2.8.2 Conclusie

Voor de woonbehoefte voor koopwoningen 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.

2.9 Kernen Noordwest

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

Kernen Noordwest	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeftte volgens Woonagenda	90			90
Gerealiseerd 2022	1	-8		-7
Gerealiseerd 2024 eerste helft	-1			-1
Gerealiseerd 2024 tweede helft	-2			-2
Benodigd programma	88	-8		80
Beschikbare harde plancapaciteit	-35			-35
Zachte plancapaciteit		-4		-4
Nog benodigde plancapaciteit	53	-12		41

2.9.1 Toelichting

In de tweede helft van 2024 zijn er 2 woningen opgeleverd in Wetering en Scheerwolde.

In Ossenzijl is harde plancapaciteit voor 1 bedrijfswoning en aan de Hoofdstraat ligt een gemeentelijk kavel voor 1 woning. Samen met de Werkgroep Wonen wordt deze kavel betrokken in een totaalontwikkeling aan de Hoofdstraat, het Kuitenpad en Hilligerspoortweg. De provincie heeft 2 woningen aan de Schoolstraat, nabij de Kolk, aangekocht voor het herstellen van de kademuur. Deze woningen zijn gesloopt en de kavels worden door de provincie verkocht. Wij verkennen wat er nodig is om met inachtneming van het Didam-arrest, de kavels te kunnen reserveren voor initiatieven voor betaalbare woningen in Ossenzijl voor inwoners met lokale binding.

Aan Het Anker in Kuinre liggen 2 kavels voor vrijstaande woning en 2 kavels voor bedrijfswoningen. Ook is er een vergunning verleend voor 1 woning aan H. de Cranestraat in Kuinre en voor 1 woning in Kalenberg.

Scheerwolde, Schoolstraat

Aan de Schoolstraat worden 4 starterswoningen gebouwd door een CPO-groep.

Aantal woningen	4
Categorie	Koop rijwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Is in aanbouw en oplevering 2025

Scheerwolde, Dorpsuitbreiding Scheerwolderweg

Aan de Scheerwolderweg is een dorpsuitbreiding waar 5 kavels liggen.

Aantal woningen	5
Categorie	Koop (vrijstaand en 2 ¹ kap woningen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Kavels zijn uitgegeven en voor de bouw van drie woningen is de vergunning inmiddels verleend

Blankenham, Strand

In Blankenham, bij de voormalige school, worden 4 woningen gebouwd.

Aantal woningen	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De woningen zijn in aanbouw. Oplevering in 2025

Kuinre, Kuinderdiep

Het bestemmingsplan is onherroepelijk en het bouwrijp maken van de grond wordt in gang gezet.

Aantal woningen	12
Categorie	Koop (4 rijwoningen, 6 tweekappers en 2 vrijstaande woningen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Verwacht kaveluitgifte Q2 2025

Ossenzijl

De gemeenteraad heeft ingestemd met het raadsvoorstel voor het inwonersinitiatief voor 4 sociale huurwoningen in Ossenzijl. Stichting WoonWens Ossenzijl is samen met de gemeente bezig met vervolgstappen die nodig zijn voor realisatie.

Aantal woningen	4
Categorie	Tijdelijke sociale huurwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Plaatsen tijdelijke woningen 2025

2.9.2 Conclusie

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

2.10 Kernen Zuid

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

Kernen Zuid	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeftte volgens Woonagenda	110			110
Gerealiseerd 2022	-6			-6
Gerealiseerd 2023	-1			-1
Gerealiseerd 2024 eerste helft	-1			-1
Gerealiseerd 2024 tweede helft	-4			-4
Benodigd programma	98			98
Beschikbare harde plancapaciteit	-18			-18
Zachte plancapaciteit	-72			-72
Nog benodigde plancapaciteit	8			8

2.10.1 Toelichting

In de tweede helft van 2024 zijn er 4 woningen gerealiseerd in Wanneperveen en Beltschutsloot.

In Dwarsgracht komt er een woning bij door bestemmingswijziging en in Wanneperveen is harde plancapaciteit voor het bouwen van een vrijstaande woning. In het buitengebied van Sint Jansklooster is harde plancapaciteit voor een 2 onder 1 kap woning.

Heetveld, Heetveld 35-41

Het bestemmingsplan voor de bouw van 3 vrijstaande woningen op 19 september 2023 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk.

Aantal woningen	3
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkeling
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Bestemmingsplan onherroepelijk, nog geen vergunning ingediend

Belt-Schutsloot, Rietveld

In Belt-Schutsloot zijn nog 3 woningen in aanbouw

Aantal woningen	3
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Heutink
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Woningen zijn in aanbouw en in 2025 klaar

Heetveld, De Opstap

Op de locatie van de voormalige school De Opstap is vanuit het lokaal initiatief "Oud worden op Heetveld" een plan ontwikkeld voor de bouw van 8 levensloopbestendige woningen. De oude basisschool is eind 2024 afgebroken en de bouw is gestart.

Aantal woningen	8
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Lokaal initiatief in samenwerking met een ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Oplevering woningen 2025

Belt-Schutsloot, Vaste Belterweg/Zandbelt

Samen met Dorpsbelangen en is de gemeente bezig met een woningbouwonderzoek. Op 8 maart 2022 heeft het college opdracht gegeven om dit perceel verder uit te werken als woningbouwlocatie. Op 11 juni 2024 is besloten om de planologische procedure voor te bereiden door het maken van een concept omgevingsplan.

Aantal woningen	Ongeveer 20
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De benodigde onderzoeken zijn gestart ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan.

Wanneperveen, uitbreidingslocatie nabij Wethouder Vosstraat

In afstemming met Plaatselijk Belang en het schoolbestuur worden hier woningen in combinatie met een nieuwe school gebouwd.

Aantal woningen	37
Categorie	Koop: 13 rijwoningen 10 tweekappers 8 vrijstaande woningen 6 patiowoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Het omgevingsplan is op 21 januari 2025 vastgesteld. Als het omgevingsplan onherroepelijk is wordt het plan harde capaciteit en kan worden gestart met het bouwrijp maken

Wanneperveen, Veneweg 67 (locatie kinderopvang)

De nieuwe uitbreidingslocatie nabij de Wethouder Vosstraat wordt eerst gebouwd. Zodra de kinderopvang het nieuwe pand heeft betrokken gaan we verder met deze ontwikkeling.

Aantal woningen	8
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Verdere uitwerking volgt zodra nieuwe brede school wordt gebouwd.

Wanneperveen, Siebenweg 14 (locatie school De Wennepe)

De nieuwe uitbreidingslocatie nabij de Wethouder Vosstraat wordt eerst gebouwd. Zodra de school het nieuwe pand heeft betrokken gaan we verder met deze ontwikkeling.

Aantal woningen	7
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Verdere uitwerking volgt zodra nieuwe brede school wordt gebouwd

2.10.2 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.

