

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Vergadering van 2 april 2024

Beleid en Uitvoering - Team
Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

**12 2024_B&W_00249 Informatienota update 'Stand van zaken uitvoering
woningbouw' - informeren**

Samenstelling:

Aanwezig:

J.H. Bats, burgemeester en voorzitter; Melvin Smit, wethouder; T. Jongman, wethouder; B. Harmsma, wethouder; M. Scheringa, wethouder; M.W. de Graaf, gemeentesecretaris

Samenvatting

Op 13 oktober 2023 hebben we het laatste overzicht 'Stand van zaken uitvoering woningbouw' gedeeld met de gemeenteraad. Dit overzicht zien wij als werkdocument. Deze werken we twee keer per jaar bij naar de laatste stand van zaken.

We hebben afgesproken de gemeenteraad twee keer per jaar te informeren over de stand van zaken uitvoering woningbouw. We doen dit een keer door middel van dit document te delen en een keer te bespreken in de werkvergadering die zal plaatsvinden in september 2024.

Informatienota

Inleiding

De raadsleden ontvangen een update van ons werkdocument 'Stand van zaken uitvoering woningbouw'. Het betreft de stand van zaken / bijgewerkte versie van 31-12-2023.

Kernboodschap

Informeren over de lopende ontwikkelingen.

Consequenties voor de gemeente

Geen.

Communicatie

Het overzicht wordt twee keer per jaar gedeeld met alle plaatselijke belangen en wijkverenigingen. Daarnaast wordt dit document op onze gemeentelijke website vermeld.

Vervolg

In september 2024 zullen we de gemeenteraad informeren tijdens de werkvergadering.

Besluit

In te stemmen met de informatienota 'Stand van zaken uitvoering woningbouw'.

Bijlagen

1. Memo .pdf

Voorwoord

Elk half jaar zetten we op een rij hoe het gaat met de woningbouwplannen in onze gemeente. Per kern en cluster laten we zien waar we staan. De informatie in dit overzicht is gebaseerd op de stand per 31 december 2023.

Als we terugkijken op het afgelopen jaar, dan is er veel gebeurd. Dat is goed om te zien want de vraag naar woningen is en blijft groot. Daarom zetten we alles op alles om te zorgen dat er gebouwd kan worden. Het was onze wens om vorig jaar meer woningen op te leveren. In 2023 zijn voor de bouw van 120 woningen vergunningen verleend. Die ziet u nog niet terug in de cijfers, omdat deze projecten nu nog in aanbouw zijn en in 2024 worden opgeleverd. Daarnaast werken we verder aan plannen met een gedifferentieerd aanbod. En wat we ook zullen blijven doen, is het aanjagen van initiatieven van onderop. Hierover zijn we in gesprek met bewoners en plaatselijke belangen.

Voor twee projecten in onze gemeente hebben we landelijke subsidie gekregen. Het zijn projecten van Wetland Wonen Groep in Blokzijl en Sint Jansklooster. Uit de Start Bouwimpuls is respectievelijk € 115.000 en € 180.000 onze kant op gekomen. Dat is een mooie opsteker, want zo is de bouw van sociale huurwoningen en starterswoningen binnen deze projecten financieel rendabel.

De komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 brengt de nodige wijzigingen met zich mee. Werkmethoden veranderen en dat kost tijd. Daarom hebben we in december 2023 meerdere ontwerpbestemmingsplannen in procedure gebracht. Bijvoorbeeld voor plannen in Steenwijk (Kornputkwartier en Steenwijk Zuidoost), Oldemarkt, Kuinre en Heetveld. Daarnaast heeft uw raad vorig jaar een aantal bestemmingsplannen vastgesteld. Die hebben nog niet in alle gevallen de eindstreep al gehaald. Voor de plannen in Steenwijk (Kalverstraat) en Tuk (Bergstein) is beroep ingesteld bij de Raad van State.

Wat staat er voor 2024 verder op de planning? Voor Steenwijk Zuidoost zetten we volop in op een aanvraag in het kader van de Woningbouwimpuls 6^e tranche. Dit geld moet een deel van de kosten dekken van de sanering van de PFAS verontreiniging die in het gebied is aangetroffen. Daarnaast werken we aan visies voor Vollenhove en Blokzijl.. Ook starten we dit jaar met een visie op Steenwijk waarin we onder andere de ontwikkellocaties in beeld te brengen voor woningen en bedrijven.

Kortom, woningbouw is en blijft ook in 2024 onze prioriteit.

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. 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. Op 1 januari 2024 hebben we voor 610 woningen harde plancapaciteit. Zachte plancapaciteit zijn plannen waarover het college positief heeft besloten, waarvoor de bestemmingsplanprocedure al is of nog moet worden gestart, maar waarvan het bestemmingsplan nog niet door de gemeenteraad is 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. Op 1 januari 2024 hebben we voor 767 woningen zachte plannen. In totaal zijn dus voor 1.377 woningen, verspreid over de gemeente, plannen. Woningbouwplannen in de 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.

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 tot en met 2031 1.735 woningen aan onze woningvoorraad toe te voegen, waarvan tenminste 2/3 in de periode tot en met 2026. Daarbij verwachten we het zwaartepunt in 2025 en 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 tot en met 2031 bedraagt 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 aantal verleende vergunningen voor het realiseren van een woning betekent niet dat deze woningen ook in hetzelfde jaar worden gebouwd of in gebruik worden genomen.

Tot 31 december 2023 zijn er 4 twee onder één kap, 80 vrijstaande woningen, 2 vrije sector huurappartementen en 24 sociale huurappartementen opgeleverd. Daarnaast zijn 22 sociale huurwoningen gesloopt in Steenwijkerwold. Netto zijn er in 2023 92 woningen toegevoegd.

Van de tot en met 2021 verleende vergunningen moeten er nog 8 woningen gereed worden gemeld

Van de in 2022 verleende vergunningen moeten nog 25 woningen en 14 appartementen gereed worden gemeld

In 2023 zijn er vergunningen verleend voor de nieuwbouw van 22 vrijstaande woningen, waarvan er 2 zijn opgeleverd, 60 sociale huurwoningen en 18 appartementen in Steenwijk West, voor de renovatie van 8 duplexwoningen aan de Kennedystraat in Steenwijk, voor de sloop- nieuwbouw van 79 woningen van Woonzorg Nederland in Steenwijk en 12 sociale huurwoningen in Steenwijkerwold.

Daarnaast zijn er 2023 8 vergunningen verleend voor het ombouwen van winkels naar woningen en de splitsing van woningen.

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. Qua aantallen verantwoorden we iedere woning, maar in de toelichting beperken we ons tot plannen met minimaal drie woningen.

Blokzijl	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	-1			-1
Gerealiseerd 2023	-2			-2
Benodigd programma	52	5	5	62
Beschikbare harde plancapaciteit	-85	-10		-95
Zachte plancapaciteit	-6			-6
Nog benodigde plancapaciteit	-39	-5	5	-39

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. Volgens de planning van Wetland Wonen start de bouw in 2024. Voor dit project is een subsidie van € 115.000 in het kader van de Start Bouwimpuls ontvangen.

De eerste fase voor circa 30 woningen op Noordermaten IV is bouwrijp gemaakt. De eerste kavels worden in 2024 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.

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

Het ontwerpbestemmingsplan voor 3 woningen aan de Duinigermeerweg is op 12 december 2023 in procedure gebracht.

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. Aanbesteding in november (gelijktijdig met Sint Jansklooster)

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. Kaveluitgifte in 2024.

Mauritsstraat

Aantal woningen	3
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Bestemmingsplan 28 november 2023 vastgesteld

Duinigermeerweg

Aantal woningen	3
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Ontwerp bestemmingsplan is op 12 december 2023 gepubliceerd.

Conclusie:

In Blokzijk beschikken we over voldoende locaties/plannen om de komende jaren in de lokale behoefte te voorzien.

Giethoorn	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	115	10	15	140
Gerealiseerd 2022	-16			-16
Gerealiseerd 2023	-3			-3
Benodigd programma	95	10	15	121
Beschikbare harde plancapaciteit	-19			-19
Zachte plancapaciteit	-16			-16
Nog benodigde plancapaciteit	61	10	15	86

Toelichting:

De woonbehoefte in Giethoorn is groot. Onderdeel van de visie Groen Blauw Hart voor Giethoorn is de ontwikkeling van woningen. Vooralsnog wordt ingezet op een onderzoek naar de haalbaarheid van de verplaatsing van de sportvelden waarna deze locatie beschikbaar komt voor woningbouw.

Op het plan Bodelaeye zijn nog een aantal woningen in aanbouw. Daarnaast is op 3 november 2023 het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van 12 appartementen en 4 vrijstaande woningen als afronding van Bodelaeye in procedure gebracht.

In samenspraak met bewoners, ondernemers en Gieters Belang onderzoeken we haalbaarheid van een herontwikkeling van de voormalige Zuiderbasisschool. Woningbouw op deze locatie wordt vooralsnog beperkt door horecabestemmingen in de directe nabijheid. Verplaatsing / uitbreiding van deze bestemming richting de Binnengracht is in strijd met de Toekomstvisie Giethoorn.

Bodelaeye

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

Hylkemaweg

Aantal woningen	12 (2 x 6 appartementen)
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Afstemming met visie Groen Blauw Hart voor Giethoorn noodzakelijk.

Bodelaeye

Aantal woningen	16
Categorie	Koop: 4 vrijstaande woningen 12 appartementen
Uitvoerende partij	Bodelaeye
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Tegen het ontwerpbestemmingsplan dat op 3 november 2023 in procedure is gebracht zijn bezwaren ingediend.

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 uitwerking van het visiedocument Groen Blauw Hart voor Giethoorn.

Oldemarkt	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeft conform Woonagenda	75	10	5	90
Gerealiseerd 2022	-11			-11
Gerealiseerd 2023	-5			-5
Benodigd programma	59	10	5	74
Beschikbare harde plancapaciteit	-6			-6
Zachte plancapaciteit	-18	-14		-32
Nog benodigde plancapaciteit	35	-4	5	36

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. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels opgestart met het instellen van een werkgroep wonen vanuit Plaatselijk Belang. Naast een uitbreidingslocatie worden ook een aantal inbreidingslocaties onderzocht. Deze bevinden zich nog in de initiatieffase. Op Oosterbroek zijn alle woningen opgeleverd. 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. Op 19 december 2023 is het bestemmingsplan (gewijzigd) door de raad vastgesteld

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

Hoofdstraat

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

Voormalige gemeentehuis

Aantal woningen	14
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Bestemmingsplan 19 december 2023 (gewijzigd) vastgesteld

Zorginitiatief

Aantal woningen	18
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Er is overeenstemming over de aankoop van de locatie. De plannen kunnen verder worden uitgewerkt.

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. Daarnaast wordt de haalbaarheid van enkele inbreidingslocaties onderzocht.

Sint Jansklooster	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	-8			-8
Gerealiseerd 2023	-6			-6
Benodigd programma	41	5	5	51
Beschikbare harde plancapaciteit	-10	-12		-22
Zachte plancapaciteit				
Nog benodigde plancapaciteit	31	-7	5	29

Toelichting:

Op Molenkampen III is de laatste woning in aanbouw.

Na intensief contact met Wetland Wonen en starters uit Sint Jansklooster worden op het braakliggende terrein in het centrum 12 sociale huurwoningen en 8 starterskoopwoningen ontwikkeld. In 2024 wordt gestart met de bouw. Oplevering in 2025. Voor dit project is een subsidie van € 180.000 in het kader van de Start Bouwimpuls ontvangen.

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 een planontwikkeling waarbij vooral wordt ingezet op betaalbare (starters)woningen zijn in volle gang.

Molenkampen III

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

Molenstraat e.o.

Aantal woningen	20
Categorie	Sociale huur (12) Koop (8)
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	In 2024 start de bouw van de woningen.

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 (incl. Tuk)	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeft conform Woonagenda	660	80	80	820
Gerealiseerd 2022	-58	-5	-35	-98
Gesloopt 2022		66		66
Gerealiseerd 2023	-60	-24	-2	-86
Benodigd programma	542	117	43	702
Beschikbare harde plancapaciteit	-198	-86	-96	-380
Zachte plancapaciteit	-372	-179		-551
Nog benodigde plancapaciteit	-28	-148	-53	-229

Toelichting:

Er zijn veel plannen in voorbereiding voor de bouw van sociale huurwoningen. Er is sprake van een inhaalslag in het kader van de investeringsopgave sociale huur uit 2018. Bovendien is er sprake van een verhoogde vraag o.a. verhoogde taakstelling huisvesting statushouders opvang van ontheemden)

Omdat de (nieuwe) eigenaar van de Vijverhof heeft besloten om te renoveren in plaats van te herontwikkelen komen in de loop van 2024 gefaseerd huurappartementen in de vrije sector beschikbaar.

Als gevolg van een aangetroffen verontreiniging is de ontwikkeling van Betap Crilux vertraagd. Het ontwerpbestemmingsplan is op 12 december 2023 in procedure gebracht. In februari 2024 zal een aanvraag worden ingediend in het kader van de Woningbouwimpuls. Doel is het verkrijgen van een subsidie voor het saneren van de PFAS verontreiniging. Vaststelling van het bestemmingsplan is afhankelijk van de financiële haalbaarheid van het plan.

Op het Kornputkwartier zijn in 2023 acht woningen opgeleverd. Diverse woningen zijn nog in aanbouw. Omdat de verkaveling van de laatste nog uit te geven fase (67 kavels) niet aansluit op de woonbehoefte is de stedenbouwkundige opzet herzien en is op 19 december 2023 een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Voor de locatie Stormbaan worden samen met Wetland Wonen plannen ontwikkeld voor de bouw van 14 sociale huurwoningen en 26 sociale huurappartementen.

In de Woldmeenthe zijn twee appartementengebouwen met elk 12 sociale huurappartementen opgeleverd en in gebruik genomen.

In de Kalverstraat ontwikkelt ontwikkelaar Junco 13 appartementen die door Wetland Wonen in exploitatie zullen worden genomen. Het bestemmingsplan is op 19 september 2023 vastgesteld. Er is beroep aangetekend bij de Raad van State. De Raad van State heeft de voorlopige voorziening tegen de voorgenomen sloop afgewezen. Uitspraak in de bodemzaak wordt in het tweede kwartaal 2024 verwacht.

Op 12 december 2023 heeft de Raad van State het beroep behandeld tegen de plannen voor de locatie Gouden Engel. De Raad van State heeft de beslistermijn inmiddels verlengd. We verwachten de uitspraak in het tweede kwartaal 2024.

Op de plek van de voormalige bibliotheek aan de Nic. Ter Maethstraat zijn 14 appartementen in aanbouw welke in 2024 zullen worden opgeleverd.

Woonconcept renoveert 8 beneden- bovenwoningen aan de Kennedystraat. In het te renoveren complex wordt ook rekening gehouden met de huisvesting van een kolonie meervleermuizen. De oplevering is in 2024.

Na jaren van stilstand is de ontwikkeling van Eeserwold op stoom gekomen. In 2023 zijn 51 woningen opgeleverd. De komende jaren zullen gefaseerd nog 72 woningen en 27 appartementen volgen.

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. De bouw is gestart. Oplevering staat gepland in april 2024.

In 2024 worden 46 beneden-bovenwoningen in de Rembrandstraat e.o. gesloopt en vervangen door 37 eengezinswoningen, die in grootte en huurprijs variëren.

Op de verdieping van het voormalige RABO-bankgebouw aan de Meppelerweg worden 18 appartementen gerealiseerd. De appartementen staan in de verkoop.

Voor een locatie aan de Molenstraat is eind 2023 een plan ingediend voor 4 appartementen. Het bestemmingsplan staat 2 woningen toe. Plan moet inhoudelijk nog worden beoordeeld.

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

In Tuk is met de eigenaar van een voormalig tuincentrum overeenstemming bereikt over de aankoop van een woningbouwlocatie. Op 19 december 2023 heeft de raad een aankoopkrediet beschikbaar gesteld.

Kornputkwartier

Aantal woningen	9
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Betreft afronding van het al uitgegeven deel. Woningen in aanbouw

Meppelerweg, vml. Rabobank

Aantal woningen	14
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit (omgevingsvergunning is ingediend)
Opmerkingen	Appartementen zijn door de ontwikkelaar in verkoop gebracht

Nic. Ter Maethstraat, vml. Bibliotheek

Aantal woningen	14
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	In aanbouw. Oplevering in 2024

Eeserwold

Aantal woningen	97
Categorie	Koop: 72 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	93
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 (middenhuur)

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 Oplevering in april 2024

Kennedystraat

Aantal woningen	8 (beneden- bovenwoningen)
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Oplevering in 2024

Betap Crilux

Aantal woningen	240
Categorie	Sociale huur (70) Koop (140)
Uitvoerende partij	Roosdom Tijhuis (in samenwerking met Woonconcept)
Status	Zachte plancapaciteit. Plan is vertraagd in verband met de aanwezigheid van Pfas
Opmerkingen	Ontwerpbestemmingsplan is 12 december 2023 in procedure gebracht. In 2024 wordt een aanvraag in het kader van de Woningbouwimpuls ingediend.

Kornputkwartier fase IV

Aantal woningen	116
Categorie	Koop (gevarieerd programma)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Als harde plancapaciteit zijn 67 woningen opgenomen. Omdat de verkaveling niet aansluit op de woonbehoefte is op 19 december 2023 een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Betekent dat het aantal woningen toeneemt.

Kornputkwartier, Stormbaan

Aantal woningen	40
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Planvoorbereiding gestart

Rembrandstraat e.o.

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

Kalverstraat

Aantal woningen	13
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar i.s.m. Wetland Wonen Groep
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Bestemmingsplan 19 september 2023 vastgesteld. Beroep bij Raad van State ingediend.

Gouden Engel

Aantal woningen	21
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Beroep Raad van State op 12 december 2023 behandeld. Uitspraak verwacht in februari 2024.

Walzicht (Molenstraat)

Aantal woningen	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar / aannemer
Status	harde plancapaciteit
Opmerkingen	Plan is eind 2023 ingediend voor 4 appartementen. Bestemmingsplan biedt ruimte voor 2 woningen.

Tuk

Aantal woningen	11
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Bestemmingsplan op 10 oktober 2023 (gewijzigd) vastgesteld. Er is beroep ingesteld bij de Raad van State.

Conclusie:

In Steenwijk en Tuk zijn veel plannen in uitvoering / voorbereiding. In de sociale huursector is er sprake van meerdere plannen die in voorbereiding zijn. Daarbij is sprake van een inhaalslag in het kader van het investeringsprogramma uit 2018. In de koopsector is er nog ruimte voor nieuwe plannen. De renovatie van de Vijverhof betekent voor de harde plancapaciteit dat er 40 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 49 toeneemt. Ook zijn er nog veel nieuwe plannen die in de initiatieffase zitten.

Steenwijkerwold	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeft conform Woonagenda	83	12	5	100
Gerealiseerd 2022	-1			-1
Gerealiseerd 2023				
Gesloopt 2023		22		22
Benodigd programma	82	34	5	121
Beschikbare harde plancapaciteit	-6	-17		-23
Zachte plancapaciteit	-28			-28
Nog benodigde plancapaciteit	48	17	5	70

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 locatie van de Woldschool waarbij ingezet op een verkoop via een openbare aanbestedingsprocedure. Daarnaast wordt een plan ontwikkeld voor de naastgelegen locatie Linthorst.

Woonconcept vernieuwt een aantal woningen. In 2023 zijn 6 woningen aan de Gelderingen gesloopt. Deze worden vervangen door 8 nieuwbouwwoningen die in het eerste kwartaal van 2024 zullen worden opgeleverd en inmiddels zijn toegewezen. Aan de Blaankamp worden 16 woningen gesloopt en vervangen door 9 nieuwbouwwoningen. De omgevingsvergunning voor de eerste 4 woningen is verleend. De omgevingsvergunning voor de tweede fase is nog niet verleend. Sloop van één blok is afhankelijk van een ontheffing in verband met de aanwezigheid van vleermuizen.

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 103

Aantal woningen	5
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkeling
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	

Gelderingen

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

Woldschool

Aantal woningen	14
Categorie	Koop (10 starterswoningen en 4 levensloopbestendige woningen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In samenwerking met de werkgroep wonen wordt een openbare aanbestedingsprocedure uitgewerkt voor de verkoop van de locatie

Locatie Linthorst

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

Blaankamp

Aantal woningen	9
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit (1 ^e fase) Zachte plancapaciteit (2 ^e fase)
Opmerkingen	Betreft vervanging van 16 verouderde woningen. Woningen worden gesloopt. Oplevering in 2024

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
Gerealiseerd 2023	-5			-5
Benodigd programma	95	20	23	138
Beschikbare harde plancapaciteit	-4	-9	-3	-16
Zachte plancapaciteit		-18		-18
Nog benodigde plancapaciteit	91	-7	20	104

Toelichting:

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.

Canneveltstraat

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

Clarenberglaan

Aantal woningen	18
Categorie	12 sociale huur: 12 appartementen 6 gezinswoningen
Uitvoerende partij	Wetland Wonen
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In 2024 zal een omgevingsplan in procedure worden gebracht.

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. Hiervoor zijn plannen opgesteld en werden onderhandelingen gevoerd voor aankoop van een locatie. Op het laatste moment heeft de verkoper besloten niet aan de gemeente te verkopen, maar aan een ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar wordt onderzocht op welke wijze de plannen (alsnog) kunnen worden gerealiseerd.

Wetland Wonen ontwikkelt op 2 locaties sociale huurwoningen.

De behoefte aan woningen in de vrije sector huur moet nog worden ingevuld.

Kernen Noordoost	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeft conform Woonagenda	79	6		85
Gerealiseerd 2022	-5			-5
Gerealiseerd 2023	-6			-6
Benodigd programma	68	6		74
Beschikbare harde plancapaciteit	-7	-6		-13
Zachte plancapaciteit	-32			-32
Nog benodigde plancapaciteit	29			29

Toelichting:

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

In Willemsoord zijn een aantal woningen in aanbouw en wordt samen met Plaatselijk belang in hoeverre de beschikbare locatie voor 6 sociale huurwoningen moet worden ingevuld.

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

Willemsoord, Meinebos

Aantal woningen	9
Categorie	Koop (3) Sociale huur (6)
Uitvoerende partij	Gemeente (koop) en Wetland Wonen
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De gemeentelijke kavels zijn verkocht. Een aantal woningen is nog in aanbouw. Vooralsnog heeft Wetland Wonen geen plannen voor de realisatie van de sociale huurwoningen. Samen met Plaatselijk Belang wordt geïnventariseerd of er behoefte is aan 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	-1	-8		-9
Gerealiseerd 2023				
Benodigd programma	89	-8		81
Beschikbare harde plancapaciteit	-25			-25
Zachte plancapaciteit	-4			-4
Nog benodigde plancapaciteit	60	-8	-	52

Toelichting:

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

In Scheerwolde ligt nog een locatie voor de bouw van 4 starterswoningen. Plaatselijk belang en een aannemer onderzoeken een mogelijke ontwikkeling. Een locatie in Scheerwolde, oorspronkelijk bedoeld voor de bouw van 8 sociale huurappartementen, is getransformeerd naar 5 kavels welke worden uitgegeven voor particuliere woningbouw.

In Ossenzijl onderzoeken we in samenwerking met de Werkgroep Wonen Ossenzijl de mogelijkheid om woningen te ontwikkelen op een inbreidingslocatie. De provincie heeft 2 woningen aan de Kolk aangekocht i.v.m. herstel van de kademuur. De woningen zijn gesloopt, de kavels komen t.z.t. in de verkoop.

Op 12 december 2024 is het ontwerpbestemmingsplan voor de aanpassing van het woningbouwprogramma aan de Overhavendijk in procedure gebracht. Dit resulteert uiteindelijk in 12 woningen die via CPO uitgegeven gaan worden.

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

Scheerwolde, Brink

Aantal woningen	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Onderzoek naar mogelijke ontwikkeling t.b.v. starters

Scheerwolde, Scheerwolderweg

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

Scheerwolde, Scheerwolderweg

Aantal woningen	5
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Kavels zijn uitgegeven

Ossenzijl, Hoofdstraat

Aantal woningen	1
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Gemeentelijke kavel. Samen met Plaatselijk Belang wordt deze kavel betrokken in een totaalontwikkeling

Ossenzijl, Waterstaete

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

Kuinre, Het Anker

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

Kuinre, Overhavendijk

Aantal woningen	8
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde en zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In overleg met inwoners is een plan opgesteld. Het aantal woningen neemt toe tot 12. Het ontwerpbestemmingsplan, nodig voor de aanpassing van het woningbouwprogramma (4 rijwoningen in plaats van 8, 6 tweekappers en 2 vrijstaande woningen) is op 12 december 2023 in procedure gebracht.

Blankenham, Strand

Aantal woningen	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Voordat tot realisatie kan worden overgegaan dient o.a. de aanwezige paardenbak te worden verplaatst.

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
Behoefte conform Woonagenda	110			110
Gerealiseerd 2022	-6			-6
Gerealiseerd 2023	-1			-1
Benodigd programma	103			103
Beschikbare harde plancapaciteit	-11			-11
Zachte plancapaciteit	-80			-80
Nog benodigde plancapaciteit	12			12

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 met de bouw van een nieuwe school. In afstemming met Plaatselijk Belang en het schoolbestuur wordt de laatste hand gelegd aan de stedenbouwkundige opzet. De planologische procedure wordt voorbereid. Met de bouw van de nieuwe school komen op termijn twee schoollocaties vrij voor woningbouw. Op het moment dat de nieuwe school in aanbouw is, wordt hiervoor een plan gemaakt.

In Heetveld is op de locatie van de voormalige school De Opstap vanuit het lokaal initiatief "Oud worden op Heetveld" een plan ontwikkeld voor de bouw van 8 levensloopbestendige woningen. Op 27 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd.

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

In Belt-Schutsloot zijn 4 woningen in aanbouw. Daarna is er nog een woningbouwopgave. Op dit moment worden plannen ontwikkeld 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.

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	Plannen in voorbereiding

Wanneperveen, schoollocatie (nieuwbouw)

Aantal woningen	39
Categorie	Koop: 8 rijwoningen 6 tweekappers 11 vrijstaande woningen 14 patiowoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In samenspraak met PB en schoolbestuur wordt het stedenbouwkundig plan opgesteld. Voorbereidingen voor omgevingsplan opgestart.

Heetveld, De Opstap

Aantal woningen	8
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Lokaal initiatief in samenwerking met een ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Op 17 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht

Heetveld, Heetveld 35-41

Aantal woningen	3
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkeling
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Op 19 september 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld

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.

