

Stand van zaken uitvoering woningbouw

Versie juli 2024



September 2024

Voorwoord

Onze Woonagenda is geschreven voor de periode 2022 tot en met 2026. Ieder half jaar evalueren wij de lopende projecten, de toekomstige projecten en de initiatieven die we onderzoeken. Dit doen wij om ons doel van 2/3^e deel van de benodigde 1.735 woningen in 2027 te bereiken. Dit komt neer op 1.157 woningen. Per kern (dorp of stad) en per cluster (gebied met kleine dorpen en buurtschappen) wordt de woningbouw onder de loep genomen.

In 2024 hebben we weer mooie stappen gemaakt

Daar zijn we trots op, want de woningnood blijft de komende jaren hoog. In het eerste half jaar van 2024 zijn voor de bouw van 104 woningen vergunningen verleend. Daarnaast werken we hard aan plannen met een woningaanbod dat vooral is gericht op starters en senioren. Als alle harde en zachte plannen werkelijkheid worden, komen we op 1.242 woningen. Om ons doel te halen zijn dit voldoende plannen. Bij deze plannen hebben we bij de ene kern een overschot en bij de andere kern te weinig plannen. We zijn er dus nog niet. En niet alle plannen worden daadwerkelijk woningen. Er vallen altijd een aantal af. Daarom zetten we in op meer plancapaciteit (hard en zacht) om de benodigde woningen te kunnen realiseren.

Subsidie en uitspraken Raad van State in Steenwijk

Voor de nieuwbouwplannen op de oude locatie van Betap Crilux, hebben we € 1,2 mln. subsidie gekregen. Dit geld gaat een deel van de kosten dekken voor de sanering van de PFAS verontreiniging die in het gebied is aangetroffen.

De uitspraak over het bestemmingsplan voor project De Gouden Engel, onderdeel van de herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep, van de Raad van State was voor ons positief. Woonconcept kan aan de slag met de vergunningaanvraag om hier 21 sociale huurappartementen te bouwen. Voor de plannen aan de Kalverstraat is in april een zitting geweest. Op 10 juli is het beroep ongegrond verklaard en is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Voor het woningbouwproject in Tuk (Bergstein) loopt nog een beroep bij de Raad van State.

Bestemmingsplannen vastgesteld in Oldemarkt, Kuinre en Heetveld

In de eerste helft van 2024 zijn bestemmingsplannen in Oldemarkt, Kuinre en Heetveld vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. In Oldemarkt gaat het om het Marktpllein. Daar start Wetland Wonen Groep dit jaar met de bouw van 14 sociale huurwoningen. Aan de Kuinderdiep in Kuinre komen vier patiowoningen, zes 2[^]1kap- en twee vrijstaande koopwoningen te staan. In Heetveld, op de locatie van de voormalige basisschool, wordt dit najaar gestart met de bouw van 8 patiowoningen.

Verkoopwoningen voor starters en verkoop via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Aan de Schoolstraat in Scheerwolde zijn 4 starterswoningen uitgegeven aan inwoners van Scheerwolde. Deze woningen worden gebouwd als CPO. Dit houdt in dat de nieuwe eigenaren samen aan de slag gaan met de bouw van hun eigen woning. In Sint Jansklooster en Blokzijl start dit jaar de bouw van een combinatie van starters koopwoningen en sociale huurwoningen. In Sint Jansklooster zijn dit 12 sociale huurwoningen en 8 starters koopwoningen. In Blokzijl zijn dit 9 sociale huur en 4 starters koopwoningen.

Wat staat er voor de tweede helft van 2024 verder op de planning?

Wij zijn aan de slag met de 'Visie Steenwijk'. Dit gaat over potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw en bedrijven in de stad Steenwijk. Daarnaast 'leggen we de laatste hand aan visies voor Steenwijk Oost, Vollenhove en Blokzijl waarin wonen een belangrijk thema is. Wonen & Zorg krijgt in

2024 meer aandacht. Voor 2026 moet er een lokale woonzorgvisie liggen. Deze wordt in de tweede helft van 2024 opgestart met de drie woningcorporaties die in Steenwijkerland actief zijn, zorgaanbieders en zo mogelijk aangevuld met het Zorgkantoor en welzijnsorganisatie Sociaal Werk de Kop.

We zijn ook actief met de innovatieve woonvormen. Zo is er in de wijk De Gagels een project van Woonconcept opgeleverd met onder- en bovenwoningen geschikt voor het leveren van mantelzorg. Bij dit project is rekening gehouden met de vleermuis die daar ook huisvest. In Ossenzijl onderzoekt de werkgroep wonen om tijdelijke woningen te plaatsen in het dorp en we gaan ons beleid voor 'klein wonen' herzien om meer aan te sluiten op de vraag van onze inwoners.

Voor een aantal dorpen en kernen hebben we nog niet voldoende plannen. Dit zijn Giethoorn, Oldemarkt, Steenwijkerwold en de kleine kernen noord. Hier is het aanjagen van initiatieven vanuit het dorp in volle gang en zijn we in gesprek met werkgroepen wonen en plaatselijke belangen.

Kortom, woningbouw is en blijft onze prioriteit.

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. 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 juli 2024.

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 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, Flora & Fauna, schaarste op de arbeidsmarkt ons parten spelen.

Waar gesproken wordt over 'harde plancapaciteit' gaat het om plannen met een door de gemeenteraad vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan. Op 1 juli 2024 hebben we voor 572 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 of omgevingsplan nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld.

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. Op 1 juli 2024 hebben we voor 670 woningen zachte plannen.

In totaal zijn dus voor 1.242 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 juli 2024. Ontwikkelingen die na 1 juli en tot 1 september 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. Algemene zaken van belang voor het woningbouwprogramma

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. 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 een woningmarktonderzoek 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)
Blokszyl	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 eerste half jaar van 2024 zijn er 107 woningen gereed gemeld en is er voor 104 woningen een vergunning 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 7 woningen gereed melden.
- In 2022 verleende vergunningen - nog 24 woningen gereed melden.
- In 2023 verleende vergunningen – nog 175 woningen gereed melden

In totaal dus nog 310 verleende vergunningen voor woningen 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, 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.

2.1 Blokzijl

Blokzijl	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	-1			-1
Gerealiseerd 2023	-2			-2
Gerealiseerd 2024	0			0
Benodigd programma	52	5	5	62
Beschikbare harde plancapaciteit	-76	-21		-97
Zachte plancapaciteit	-3			-3
Nog benodigde plancapaciteit	-27	-16	5	-38

2.1.1 Toelichting

In 2024 zijn geen woningen gerealiseerd. Wij hebben een vergunning verleend om een kantoor om te bouwen naar 1 woning. Dit is harde plancapaciteit.

Nieuwe buurt

De vergunning is verleend. De 4 koopwoningen zijn verkocht aan starters uit Blokzijl. Volgens de planning van Wetland Wonen start de bouw na de zomer 2024.

Aantal woningen	13
Categorie	Sociale huur rijwoningen (4) en patiowoningen (5) Koop rijwoningen (4)
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit.
Opmerkingen	Start bouw na zomer 2024 (Bouw is afhankelijk van tijdelijke brug) Oplevering 2025

Noordermaten IV

In totaal komen hier 80 woningen. De eerste fase, van 35 woningen, is bouwrijp. Er zijn nu 13 kavels onder optie voor particuliere kavelverkoop. Dit gaat om 3 vrijstaande- en 10 2¹ kap woningen. Een deel van de kavels van de 2¹ kap woningen zijn, voor ons voor de eerste keer, verkocht met het concept 'duo verkoop'. Zo hebben we 4 inschrijvers blij gemaakt dat ze samen hun woningen kunnen ontwerpen. De overige 22 woningen gaan via een openbare verkoopprocedure naar 1 projectontwikkelaar.

Aantal woningen	80
Categorie	68 Koop (vrijstaande, 2 ¹ kap, patio- en rijwoningen) 12 sociale huur rijwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	13 kavels zijn onder optie en voor 22 projectmatige woningen is het voornemen tot gunning bekend gemaakt.

Mauritsstraat

Het bestemmingsplan voor de bouw van 3 woningen is op 28 november 2023 door de raad vastgesteld. Er is nog geen vergunning aangevraagd.

Aantal woningen	3
Categorie	Koop; vrijstaande woningen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Nog geen vergunning aangevraagd

Duinigermeerweg

Het ontwerpbestemmingsplan voor 3 woningen aan de Duinigermeerweg is op 12 december 2023 in procedure gebracht. Deze is nog niet ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Dit omdat we nog geen natuuronthefing 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 no een natuuronthefing worden verkregen.

2.1.2 Conclusie

In Blokzijl beschikken we over voldoende locaties/plannen om de komende jaren in de lokale behoefte te voorzien. Het aantal plannen 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. Om deze reden zijn we niet actief met het invullen van de behoefte naar huurwoningen in de vrije sector.

2.2 Giethoorn

De woonbehoefte in Giethoorn is groot, maar het maken van plannen is een uitdaging. In 2023 is de visie 'Groen Blauw Hart' voor Giethoorn geschreven en in de raad besproken. Hierin is ook de ontwikkeling van woningen omschreven. In samenwerking met provincie en waterschap doen wij mee met de pilot 'recept voor onze randen' en wordt de locatie van de sportvelden verder uitgewerkt.

Giethoorn	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	115	10	15	140
Gerealiseerd 2022	-16			-16
Gerealiseerd 2023	-3			-3
Gerealiseerd 2024	-1			-1
Benodigd programma	95	10	15	120
Beschikbare harde plancapaciteit	-19		-8	-27
Zachte plancapaciteit	-17			-16
Nog benodigde plancapaciteit	60	10	7	77

2.2.1 Toelichting

In 2024 is 1 woning gerealiseerd in het project Bodelaeke aan de Rietkragge. Daarnaast worden er nog twee woningen gesplitst waardoor er 2 woningen bij komen in Giethoorn en showroom wordt omgebouwd naar 2 appartementen. Aan de Hylkemaweg is zachte plancapaciteit om 1 recreatiewoning om te zetten naar permanent wonen.

Bodelaeke, Rietkragge

Op het plan Bodelaeke zijn nog 3 woningen in aanbouw aan de Rietkragge.

Aantal woningen	3
Categorie	Koop vrijstaande woningen aan de Rietkragge
Uitvoerende partij	Bodelaeke
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Nog 3 woningen in aanbouw

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

Een voormalig bedrijfspand wordt omgebouwd naar een winkel en 8 studio's.

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

Bodelaeke, Jonenweg

Op 3 november 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	Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijze ingediend.

Zuiderbasisschool

De oude Zuiderbasisschool is in eigendom van de gemeente. Hier willen we graag woningen bouwen. Afgelopen periode zijn er diverse gesprekken gevoerd met de werkgroep. In de werkgroep zit een aantal omwonenden, naast gelegen ondernemer en vertegenwoordigers van 't Gieters Belang. Als gemeente zien we kansen in een gezamenlijke ontwikkeling met de naast gelegen 'Olde Skoele' locatie. Deze wordt, op grotere afstand van de beoogde woningen, vervangen door een verblijfsaccommodatie gebouwd in Gieterse stijl. In het laatste overleg met de werkgroep is geen overeenstemming bereikt over deze invulling. De gemeente besluit dit najaar om alsnog in te zetten op een gezamenlijke ontwikkeling of het initiatief Zuiderbasisschool en 'Olde Skoele' apart in procedure te brengen.

2.2.2 Conclusie

Op korte termijn zijn onvoldoende grote(re) locaties beschikbaar om te voorzien in de aanzienlijke woonbehoefte. Uit het visiedocument Groen Blauw Hart voor Giethoorn zijn twee locaties naar voren gekomen. 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
Behoeft conform Woonagenda	75	10	5	90
Gerealiseerd 2022	-11			-11
Gerealiseerd 2023	-5			-5
Gerealiseerd 2024	-4			-4
Benodigd programma	55	10	5	70
Beschikbare harde plancapaciteit	-4	-14		-18
Zachte plancapaciteit			-18	-18
Nog benodigde plancapaciteit	51	-4	-13	34

2.3.1 Toelichting

In 2024 zijn 4 woningen gerealiseerd. Dit zijn 3 koopwoningen aan de Hoofdstraat en nog 1 vrijstaande woning op Oosterbroek. Er is harde plancapaciteit voor 2 bedrijfswoningen, 1 vrijstaande woning en om een winkel om te bouwen naar 1 woning.

Voormalig gemeentehuis, Marktplein

Op de locatie van het voormalige gemeentehuis in Oldemarkt bouwt Wetland Wonen 14 sociale huurwoningen. Dit zijn drie verschillende woningtypes, waardoor er een aanbod komt voor meerdere doelgroepen in de sociale huur.

Aantal woningen	14
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Kavel wordt bouwrijp gemaakt en start bouw eind 2024

Zorginitiatief, Krukmansveldweg

Een particuliere ontwikkelaar heeft het plan 18 zorgappartementen te bouwen.

Aantal woningen	18
Categorie	Huur
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Initiatiefnemer is opnieuw in gesprek over voorwaarde overname grond

Initiatieven

Grenzend aan Oosterbroek beschikt de gemeente nog over eigendommen die tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels opgestart met het instellen van een werkgroep wonen vanuit Plaatselijk Belang. In de tweede helft van 2024 gaan we actief met de planvorming aan de slag.

2.3.2. Conclusie

Oldemarkt kent op basis van de Woonagenda een stevige behoefte. Er zijn nog een aantal plannen die de komende jaren tot uitvoering komen, maar voor de langere termijn moeten nieuwe plannen worden ontwikkeld. De gronden grenzen aan de Oosterbroek bieden hier mogelijkheden voor.

2.4 Sint Jansklooster

Sint Jansklooster	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	-8			-8
Gerealiseerd 2023	-6			-6
Gerealiseerd 2024	-1			-1
Benodigd programma	40	5	5	50
Beschikbare harde plancapaciteit	-9	-12		-21
Zachte plancapaciteit	-20			-20
Nog benodigde plancapaciteit	11	-7	5	9

2.4.1 Toelichting

In 2024 is 1 woning opgeleverd in Sint Jansklooster. En in het project Molenkampen III is de laatste vrijstaande woning in aanbouw.

Molenstraat en omgeving

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 gebouwd. Na de zomer 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.

Aantal woningen	20
Categorie	Sociale huur (12) Koop (8)
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De 8 koopwoningen zijn verkocht

Erve Roskam, Schaarweg

Met de eigenaar van een agrarisch bedrijf wordt onderzocht of het bedrijf kan worden gestaakt. Hier ontstaat dan ruimte voor een woningbouwontwikkeling

Aantal woningen	20
Categorie	Koop (in een mix van verschillende woning types)
Uitvoerende partij	Particulier initiatief
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In overleg met provincie over planvorming

Initiatieven

Voor de nog te realiseren woningen hebben we de locatie Molenkampen IV beschikbaar. Hier is ruimte voor minimaal 40 woningen. Indien er voor eind 2028 een omgevingsplan wordt vastgesteld is er sprake van een nabetalingsverplichting. Met de eigenaar van het naastgelegen agrarische perceel, zijn we in overleg om gezamenlijk tot een mooi woningbouwplan te komen voor Sint Jansklooster.

2.4.2. Conclusie

Met de beoogde (potentiële) plannen is er de komende jaren nog voldoende ontwikkelruimte om tot en met 2031 te voorzien in de lokale behoefte van koop- en vrije verhuurwoningen.

2.5. Steenwijk

Er zijn veel plannen in voorbereiding voor de bouw van sociale huurwoningen. Daarnaast zijn we bezig met de voorbereidingen voor de 'Visie Steenwijk' en de impulsaanpak voor het winkelgebied in combinatie met wonen in de binnenstad.

Steenwijk (incl. Tuk)	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte conform Woonagenda	660	80	80	820
Gerealiseerd 2022	-60	-5	-35	-100
Gesloopt 2022		66		66
Gerealiseerd 2023	-62	-24		-86
Gerealiseerd 2024	-19	-41	-30	-90
Benodigd programma	519	76	15	610
Beschikbare harde plancapaciteit	-197	-41	-74	-312
Zachte plancapaciteit	-275	-146	-11	-432
Nog benodigde plancapaciteit	-47	-111	-70	-134

2.5.1. Toelichting

In 2024 zijn 90 woningen gerealiseerd. Hiervan zijn 8 onder- en bovenwoningen, geschikt voor mantelzorg, aan de Kennedystraat. Deze woningen worden verhuurd door Woonconcept. In het project 'Jan Steenstraat en omgeving' van Woonconcept zijn inmiddels 33 van de 60 woningen bewoond. Aan de Nic. Ter Maethstraat, de voormalige bibliotheek, zijn 14 appartementen opgeleverd. Daarnaast zijn nog 5 woningen in de wijk Eeserwold gereed gemeld en zijn 30 appartementen in de Vijverhof klaar voor de verhuur.

Aan de Markt, Gasthuisstraat en de Doelenstraat worden winkels omgebouwd tot totaal 6 appartementen. Dit is harde plancapaciteit. Aan het Ravelijn is een vergunning verleend voor 1 bedrijfswoning 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 67 woningen en 27 appartementen volgen.

Aantal woningen	94
Categorie	Koop: 67 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

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. De eerste 30 appartementen, van de 99, zijn inmiddels opgeleverd.

Aantal woningen	69
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)

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 worden 8 seniorenwoningen, 52 eengezinswoningen en 18 jongerenappartementen gebouwd. De eerste 33 woningen, van de 78 woningen, zijn inmiddels opgeleverd.

Aantal woningen	45
Categorie	Sociale huur: 27 eengezinswoningen 18 jongerenappartementen
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De eerste woningen zijn in de eerste helft van 2024 opgeleverd.

Tukseweg, Gouden Engel

Het woningbouwproject De Gouden Engel is onderdeel van de herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep. Het oude hotel 'De Gouden Engel' is afgebroken en het plan van Woonconcept om hier 21 sociale huurappartementen te bouwen is, na de uitspraak van de Raad van State, inmiddels harde plancapaciteit.

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 de RvS moet het ontwerp opnieuw op haalbaarheid worden beoordeeld. Verwachting is start bouw in 2026.

Beatrixstraat en omgeving

De huidige 79 zorgwoningen van Woonzorg Nederland zijn afgebroken en worden vervangen door 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 en het aantal koopwoningen groeit met 25.

Kornputkwartier fase III en Vb

Diverse woningen zijn nog in aanbouw.

Aantal woningen	8
Categorie	Koop vrijstaande woning
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Betreft afronding van het al uitgegeven deel. Woningen in aanbouw en nog 1 kavel in de verkoop.

Kornputkwartier fase IV

Omdat de verkaveling van de laatste nog uit te geven fase (67 kavels voor vrijstaande woningen) niet aansluit op de woonbehoefte is de stedenbouwkundige opzet herzien en is op 19 december 2023 een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. De plannen zijn nu om hier 116 rij- en seniorenwoningen te bouwen. Het plan wordt in het najaar door de raad behandeld.

Aantal woningen	116
Categorie	Koopwoningen (79 Rijwoningen, 24 2 [^] 1 kap woningen, 13 vrijstaande woningen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit 67 Zachte plancapaciteit 49
Opmerkingen	Het plan wordt in het najaar door de raad behandeld

Kornputkwartier, Stormbaan

Voor de locatie Stormbaan worden samen met Wetland Wonen plannen ontwikkeld voor de bouw van 14 sociale huurwoningen en 26 sociale huurappartementen. Ecologisch onderzoek loopt vertraging op.

Aantal woningen	40
Categorie	Sociale huur: 26 appartementen en 14 rijwoningen
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Planvoorbereiding gestart

Molenstraat, Walzicht

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.

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

Meppelerweg, vml. Rabobank

Op de verdieping van het voormalige RABO-bankgebouw aan de Meppelerweg zijn plannen om 14 appartementen te realiseren. De gemeenteraad heeft een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Hierdoor is het college bevoegd beslissingen te nemen.

Aantal woningen	14
Categorie	Koop appartementen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Vergunning nog niet verleend omdat er nog aanvullend onderzoek moet plaats vinden naar Flora en Fauna

Meppelerweg, Rendo

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 woning aanbod
Uitvoerende partij	Jongbloed
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	We zijn in overleg met de eigenaar van de grond over de geschikte woningtypes.

Steenwijk Zuidoost, Betap Crilux

De ontwikkeling van het woningbouwplan Betap Crilux is vertraagd door een aangetroffen verontreiniging. Op 28 juni 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.

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

Steenwijk West, Rembrandstraat e.o.

In 2024 worden 46 beneden-bovenwoningen in het project aan de Rembrandstraat en omgeving 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)
Opmerkingen	Betreft vervanging van 46 beneden-bovenwoningen

Kalverstraat

In de Kalverstraat ontwikkelt ontwikkelaar Junco 13 appartementen die door Wetland Wonen in exploitatie zullen worden genomen. Er is beroep aangetekend bij de Raad van State. Op 10 juli was de uitspraak en zijn de beroepen ongegrond verklaard. Hiermee is het bestemmingsplan onherroepelijk, Wetland Wonen Groep is voornemens in het najaar te slopen en begin 2025 te starten met de bouw.

Aantal woningen	13
Categorie	Sociale huur appartementen
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar i.s.m. Wetland Wonen Groep
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Voornemens in najaar te slopen. Startbouw begin 2025.

De Gagels, Frisoschool

Zodra de school in de toekomst in de wijk De Gagels gaat verplaatsen naar een nieuwe locatie, is deze kavel geschikt bevonden door College voor woningbouw.

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

Tuk, Bergstein

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.

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.

Tuk, Tukseweg (herbestemming Attent)

Inmiddels is er een aanvulling op de vergunningsaanvraag binnen.

Aantal woningen	11
Categorie	Vrije verhuur
Uitvoerende partij	Particuliere initiatiefnemer
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De benodigde aanvulling voor het parkeren is binnen en de aanvraag wordt klaar gemaakt voor de raad.

Tuk Bergwold (voormalig Van Herwijnen)

In april was er een inloopbijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden. Zij konden hier aangeven wat hun wensen zijn voor dit te ontwikkelen woningbouwproject. Hieruit is ook een klankbordgroep ontstaan waar inmiddels de eerste gesprekken mee zijn gevoerd.

Aantal woningen	40
Categorie	12 sociale huur 28 koopwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit

Opmerkingen	Samen met de klankbordgroep wordt bepaald wat en hoeveel woningen we gaan bouwen. De aangegeven 40 woningen is een schatting uitgaande van de mix met 30% betaalbare huur.
-------------	--

2.5.2 Conclusie

In Steenwijk en Tuk zijn veel plannen in uitvoering / 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.

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 conform Woonagenda	83	12	5	100
Gerealiseerd 2022	-1			-1
Gerealiseerd 2023	0			0
Gesloopt 2023		22		22
Gerealiseerd 2024		-8		-8
Benodigd programma	82	26	5	113
Beschikbare harde plancapaciteit	-4	-9		-13
Zachte plancapaciteit	-28			-28
Nog benodigde plancapaciteit	50	17	5	72

2.6.1. Toelichting

In 2024 zijn 8 woningen van Woonconcept aan Gelderingen opgeleverd. De woningen zijn inmiddels bewoond.

Oldemarktseweg 101 en 103

Voormalig bedrijfspand is gesplitst naar 2 woningen. Daarnaast is er een twee onder een kap woning vergund en achter op de kavel is een vrijstaande woning in aanbouw.

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

Blaankamp

Aan de Blaankamp zijn 8 woningen gesloopt. De sloop van één blok met 4 woningen is vertraagd door de aanwezigheid van vleermuizen. De bouw van de eerste 4 nieuwe woningen start na de zomervakantie. De omgevingsvergunning voor de overige 5 woningen is verleend.

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 voor een betaalbare verkoopprijs. In het tweede halfjaar gaan we verder met ontwikkeling.

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

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.

Initiatieven

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.

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.

2.7. Vollenhove

Vollenhove	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeft conform Woonagenda	121	20	29	170
Gerealiseerd 2022	-21		-6	-27
Gerealiseerd 2023	-5			-5
Gerealiseerd 2024	0			0
Benodigd programma	95	20	23	138
Beschikbare harde plancapaciteit	-3	-9	-3	-15
Zachte plancapaciteit		-18		-18
Nog benodigde plancapaciteit	92	-7	20	105

2.7.1 Toelichting

In 2024 zijn er geen woningen opgeleverd. Er is harde plancapaciteit voor het plaatsen van 1 bedrijfswoning en het splitsen van 2 woningen. 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	Wetland is bezig met de planvorming om te komen tot een vergunningsaanvraag

Clarenberglaan

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 2024 wordt een omgevingsplan in procedure gebracht.

Initiatieven

De beoogde uitbreidingswijk van Vollenhove (Oppen Swolle) is in handen van een ontwikkelaar. Samen onderzoeken we welke woningen hier gebouwd kunnen worden. Wij zetten in op 30% sociale huurwoningen en 40% betaalbare koopwoningen in combinatie met de nog op te stellen woonzorgvisie.

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

2.7.2 Conclusie

In deze kern zijn op korte termijn te weinig harde plannen. De gronden in eigendom van de gemeente zijn in het kader van bodem- en water-sturend niet geschikt als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Met de beoogde uitbreidingswijk heeft Vollenhove voldoende ruimte om aan de vraag 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
Behoefte conform Woonagenda	79	6		85
Gerealiseerd 2022	-5			-5
Gerealiseerd 2023	-6			-6
Gerealiseerd 2024	-1			-1
Benodigd programma	67	6		73
Beschikbare harde plancapaciteit	-7	-6	-21	-34
Zachte plancapaciteit	-47			-47
Nog benodigde plancapaciteit	13	0	-21	-8

2.8.1 Toelichting

In 2024 is er 1 woning in Marijenkampen opgeleverd. Er is harde plancapaciteit voor 1 woning in Zuidveen, het ombouwen van een slagerij naar 2 woningen in Eesveen en 1 bedrijfswoning in Willemsoord heeft de bestemming wonen gekregen. In Zuidveen en Willemsoord is nog zachte plancapaciteit voor samen 2 vrijstaande woningen.

Willemsoord, Meinebos

In Willemsoord is de laatste particuliere kavel in aanbouw aan de Prins van Oranjelaan. Er wordt door Wetland Wonen uitgezocht of zij 6 sociale huurwoningen gaan bouwen.

Aantal woningen	9
Categorie	Koop (3) Sociale huur (6)
Uitvoerende partij	Gemeente (koop) en Wetland Wonen
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Wetland Wonen laat eind 2024 weten of ze woningen gaan bouwen. Indien zij geen sociale woningen gaan bouwen, zet de gemeente in samenspraak met dorpsbelangen in op een andere invulling van de kavel.

Kallenkote, Gruttoweg

Het Maargies Huus is een woonvorm met een zorgvraag.

Aantal woningen	21
Categorie	Zorgwoningen vrije verhuur
Uitvoerende partij	Maargies huus
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Deze woningen zijn in juli '24 opgeleverd.

Eesveen, Smithy's Palace

In Eesveen worden plannen gemaakt voor de voormalige locatie van Smithy's Palace.

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	Planvorming doen we samen met werkgroep wonen van Plaatselijk Belang

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
Behoefte conform Woonagenda	90			90
Gerealiseerd 2022	1	-8		-7
Gerealiseerd 2023	0			0
Gerealiseerd 2024	-1			-1
Benodigd programma	90	-8		82
Beschikbare harde plancapaciteit	-24			-24
Zachte plancapaciteit	-12			-12
Nog benodigde plancapaciteit	54	-8	-	46

2.9.1 Toelichting

In 2024 is 1 woning opgeleverd aan Het Anker in Kuinre.

In Scheerwolde is nog 1 koopwoning in aanbouw. In Ossenzijl is harde plancapaciteit voor 1 bedrijfswoning en aan de Hoofdstraat in Ossenzijl ligt een gemeentelijk kavel voor 1 woning. Samen met Plaatselijk Belang wordt deze kavel betrokken in een totaalontwikkeling. In Wetering wordt 1 woning gesplitst waardoor er een extra woning bij komt in dit dorp. Aan Het Anker in Kuinre liggen 2 kavels voor vrijstaande woning en 2 kavels voor bedrijfswoningen. Voor een van deze woningen is een vergunning verleend. Ook is er een vergunning verleend voor 1 woning aan H. de Cranestraat in Kuinre.

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.

Scheerwolde, Schoolstraat

Aan de Schoolstraat ligt een kavel voor de bouw van 4 starterswoningen. De vergunning is inmiddels verleend.

Aantal woningen	4
Categorie	Koop rijwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Koopwoningen voor starters door CPO.

Scheerwolde, Dorpsuitbreiding Scheerwolderweg

Aan de Scheerwolderweg is een dorpsuitbreiding waar 5 kavels liggen, welke zijn verkocht.

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

Blankenham, Strand

In Blankenham, bij de voormalige school, is de vergunning verleend voor 4 woningen. Deze worden gebouwd op het moment dat de paardenbak is verplaatst.

Aantal woningen	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Vergunning is verleend en paardenbak wordt bouwrijp gemaakt

Kuinre, Kuinderdiep

Op 12 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan voor de aanpassing van het woningbouwprogramma in procedure gebracht. Dit ligt vanaf 24 juli ter inzage.

Aantal woningen	12
Categorie	Koop (4 rijwoningen, 6 tweekappers en 2 vrijstaande woningen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Bestemmingsplan is vastgesteld en ligt ter inzage.

Initiatieven

In Ossenzijl onderzoekt de Werkgroep Wonen Ossenzijl de mogelijkheid om tijdelijke woningen te ontwikkelen op een inbreidingslocatie nabij het dorps huis. Stichting WoonWens Ossenzijl is opgericht en de omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen.

2.9.2 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.

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
Behoefte conform Woonagenda	110			110
Gerealiseerd 2022	-6			-6
Gerealiseerd 2023	-1			-1
Gerealiseerd 2024	-1			-1
Benodigd programma	102			102
Beschikbare harde plancapaciteit	-11			-11
Zachte plancapaciteit	-76			-76
Nog benodigde plancapaciteit	15			15

2.10.1 Toelichting

In 2024 is er 1 woning gerealiseerd in Wanneperveen. Hier is de agrarische bestemming omgezet naar wonen.

In Wanneperveen is een vergunning verleend voor een vrijstaande woning, in Dwarsgracht mag een recreatiewoning worden omgezet naar permanent wonen en een schuur wordt omgebouwd tot mantelzorgwoning. In Belt Schutsloot wordt een supermarkt omgebouwd naar 1 woning.

In Kalenberg is zachte plancapaciteit om een bedrijf om te bouwen naar 1 woning en in Wanneperveen voor het bouwen van een vrijstaande woning. In het buitengebied van Sint Jansklooster is zachte plancapaciteit voor 2 vrijstaande woningen.

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 definitief, nog geen vergunning ingediend.

Belt-Schutsloot, Rietveld

In Belt-Schutsloot zijn 4 woningen in aanbouw.

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

Belt-Schutsloot, Vaste Belterweg

Samen met Dorpsbelangen en provincie Overijssel 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	20
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Het planologisch proces wordt na verwachting in het vierde kwartaal 2024 gestart.

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. Het bestemmingsplan is na 1 juli onherroepelijk en inmiddels is de vergunning verleend.

Aantal woningen	8
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Lokaal initiatief in samenwerking met een ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit (na 1 juli harde plancapaciteit)
Opmerkingen	Start bouw najaar 2024.

Wanneperveen, uitbreidingslocatie nabij Wethouder Vosstraat

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.

Aantal woningen	37
Categorie	Koop: 8 rijwoningen 10 tweekappers 8 vrijstaande woningen 6 patiowoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Vorbereidingen voor omgevingsplan opgestart.

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 rijwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Verdere uitwerking volgt zodra nieuwe school wordt gebouwd.

Initiatieven

In Wanneperveen komen met de bouw van de nieuwe school ook de kinderopvang aan de Venneweg 67 vrij voor woningbouw.

In Dwarsgracht is ruimte voor 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.

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.