

Onderwerp: Update woningbouw 2024
Zaaknummer: Z-21-093095
Documentnummer: VB/Raad/24/01812
Vergadering B&W: 20 augustus 2024
Raadsvergadering: 26 september 2024
Portefeuillehouder: A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar: Maarten Jongeneel
Mailadres: M.Jongeneel@bergendal.nl

Aan de gemeenteraad,

Betreft: kennisnemen van Update woningbouw 2024

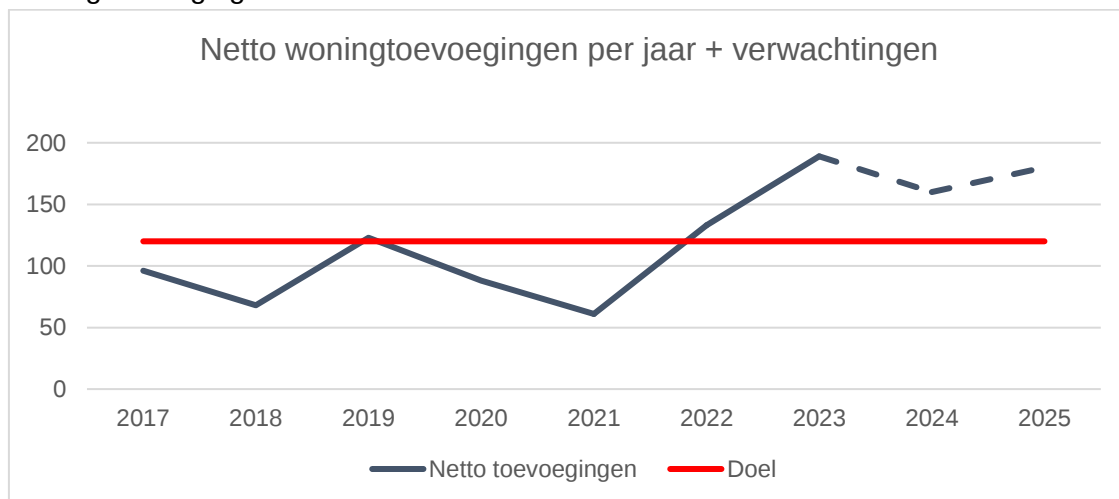
Waarom nu naar de raad?

Jaarlijks informeren we u over de woningbouw in onze gemeente. Eerst wordt ingegaan op een aantal gemeentebrede aspecten om vervolgens per kern in te zoomen op de (grotere) woningbouwprojecten.

1. Overview gemeentebreed

1.1 Aantal woningtoevoegingen per jaar

In 2023 zijn er netto 189 woningen toegevoegd in onze gemeente (dus minus sloop). Dat is meer dan de 133 van het jaar ervoor. Nuance is wel dat ook een deel van de nieuwbouw van Kalorama (48 woningen) in de data wordt meegenomen. Daar heeft een deel een eigen huisnummer gekregen na vervangende nieuwbouw en voor het CBS telt dit mee als netto woningtoevoeging.



Verder zitten in de toevoegingen de nieuwbouwplannen Vijverhof fase 1 (Berg en Dal), Bosbes/Bremstraat (Groesbeek), Schreven (Groesbeek), afronding Heikant (De Horst), Morgenbad (Leuth) en Jonkmanshof (Ooij). Ook zijn er zeventien toevoegingen van kleinere plannen, zoals functieverandering, splitsingen en losse percelen.

Ook voor 2024 verwachten we een aantal boven de 'rode lijn'. De rode lijn geeft de gemiddelde behoefte weer (de bekende 1200 woningen in 10 jaar tijd). Dit jaar verwachten we circa 160 woningtoevoegingen. Reeds opgeleverd in 2024 zijn Cafetaria Yes (Berg en Dal), Spoorlaan fase 2 (Groesbeek), de Schoollocatie in Millingen (Componistenhof) en de Pastorie in Ooij. Verder verwachten we in 2024 de oplevering van De Linde (Groesbeek) en de Prinses Margrietstraat (Millingen).

1.2 Piek in vergunningen dit en volgend jaar

2023 was het laatste jaar dat plannen nog in procedure genomen konden worden volgens het oude stelsel (voor de omgevingswet). Veel ontwikkelaars wilden de zekerheid van het oude stelsel. Dit heeft ervoor gezorgd dat er alleen al in december 2023 voor 550 woningen plannen ter inzage zijn gelegd. Deze plannen zijn de afgelopen maanden verder behandeld en een deel is al door uw raad vastgesteld. Denk hierbij aan Antoniushof (Breedeweg), DAC-terrein (Groesbeek), Leuth-Noord en Zuid, de Kastanje (Millingen) en Reomie (Ooij). Dat levert dit en volgend jaar waarschijnlijk een forse piek in het aantal vergunde woningen. De piek in opleveringen volgt dan iets later (stijgend vanaf 2025, piek circa 2027).

1.3 Meer plannen nodig, maar wel op korte termijn

De provincie heeft ons gevraagd na te denken of we meer woningen kunnen/willen bouwen. De provinciale behoeftcijfers laten zien dat met name op korte termijn (start bouw voor 2030) het woningtekort minder afneemt dan verwacht. Daarvoor zijn diverse redenen:

- Meer eenpersoonshuishoudens dan verwacht.
- Landelijk achterblijven opleveringen (Groene metropoolregio & Berg en Dal 2023 boven verwachting).
- Dip in bouwvergunningen 2023.
- Hoger migratiesaldo.
- In steden veel complexe plannen met vooral transformatie.

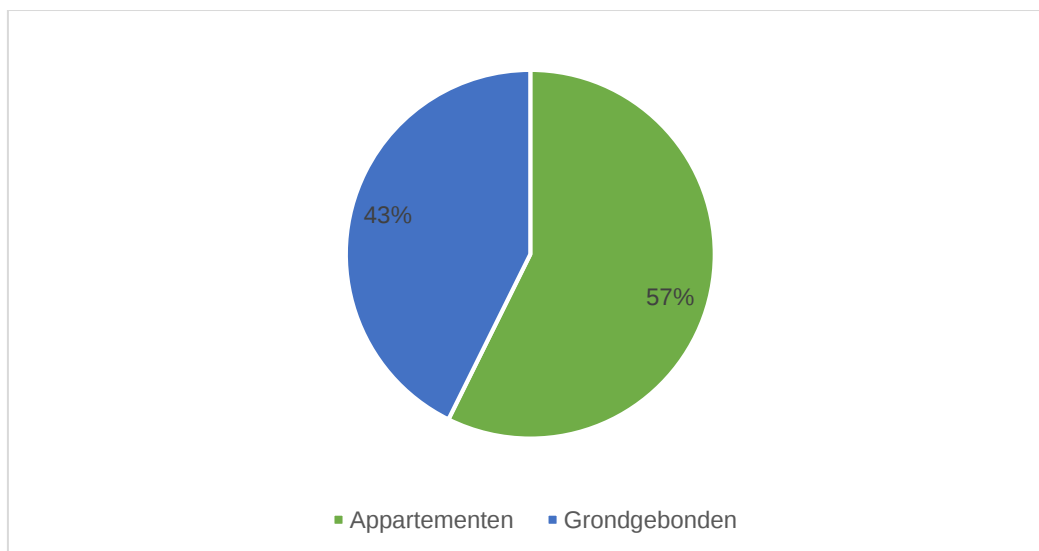
Het gaat nadrukkelijk om locaties die afgebakend zijn: start bouw voor 2030 en oplevering uiterlijk 2035. Er zijn wel al genoeg locaties voor na 2035.

We denken deze vraag het best te kunnen beantwoorden door te blijven focussen op de huidige locaties, aangevuld met een aantal grotere locaties die een wat langere aanloop hebben. Denk hierbij aan Dekkerswald, Groesbeek-Noord (Achilles en omgeving), Millingen-West en de sportvelden in Leuth. Deze locaties worden ook opgenomen in de ontwerp omgevingsvisie. Daarmee voorzien we in een flinke plus ten opzichte van de behoeftcijfers. Hierdoor zorgen we dat er geen dip komt in het woningbouwprogramma en we actief sturen op het bouwen van woningen op de lange termijn (na 2030).

1.4 Woningtype: bouwen waar vraag naar is

De opleveringen en woningbouwplannen bestaan voor iets meer dan de helft uit appartementen. Dit sluit goed aan bij waar vraag naar is. In alle kernen zien we dat er vraag is naar kwalitatief goede appartementen (of gelijkvloerse woningen) waar ouderen naar kunnen doorstromen. Die vraag is nog sterker in de kernen met voorzieningen.

We zien tegelijkertijd wel dat de kwaliteit van de woning (minimaal twee slaapkamers met een fatsoenlijke buitenruimte) en de locatie daarbij van belang is. Een te klein appartement aan de rand van een kern zorgt niet/minder voor doorstroming.

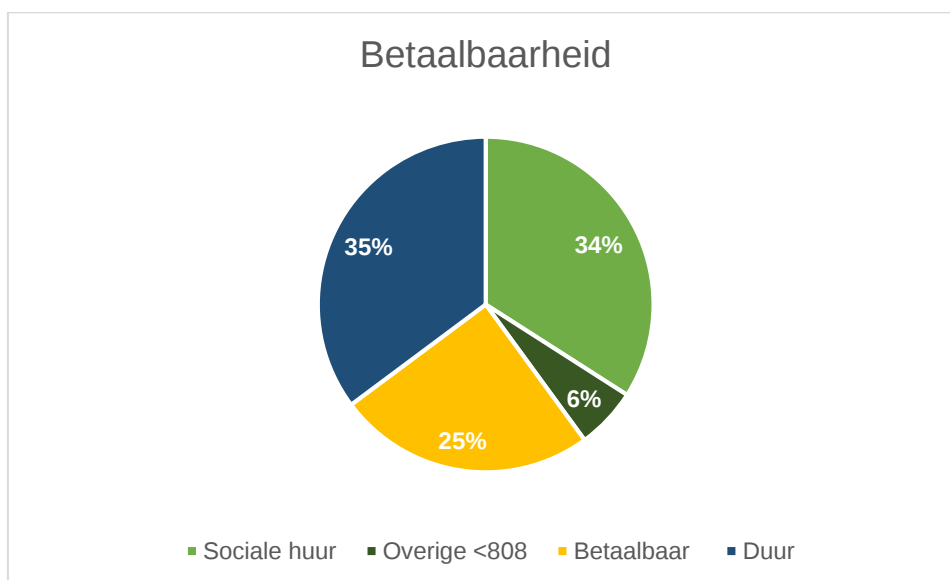


Woningtype in de huidige woningbouwplanning tot 2030

Op locaties die wat verder van voorzieningen en/of aan randen van de kernen liggen bieden rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woning ook mogelijkheden voor doorstromers uit kleinere betaalbare woningen. Ook willen we meer ruimte bieden aan de uitgifte van losse kavels aan de randen van grotere plannen.

1.5 Betaalbaarheid

In 2023 is het voor het eerst gelukt onze betaalbaarheidseisen (30% sociaal, 50% betaalbaar) te halen. Ook voor de komende jaren ziet het er goed uit. De woningbouwplanning tot 2030 bestaat uit 34% sociale huur. We spreken van sociale huur als een woningcorporatie eigenaar wordt en de huur beneden de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024) ligt. Dit wordt aangevuld met 6% woningen die wel onder deze grens zitten maar in eigendom blijven van particuliere ontwikkelaars (vaak transformatie of oude afspraken). Circa 24% bestaat uit middeldure huur of betaalbare koop. Door een hogere rente en meer regulering zien we dat in deze categorie steeds vaker voor koop wordt gekozen.



Betaalbaarheid in de huidige woningbouwplanning tot 2030

Soms wijken we onderbouwd af van de betaalbaarheidseisen. Het gaat dan veelal om kleinere locaties met verouderd vastgoed op locaties waar we hoge kwaliteitseisen stellen. Denk aan betere architectuur, ondergronds parkeren of meer vergroening.

1.6 Benutten bestaande voorraad en alternatieve woonvormen

De afgelopen tijd zijn diverse alternatieve woonvormen toegevoegd aan de woningbouwplanning. Deze zien we als een goede toevoeging, al bestaan er per type ook nadelen (bijvoorbeeld minder snel dan gedacht, druk op openbare ruimte, (te) kleine woningen, tijdelijke contracten of relatief veel ambtelijke capaciteit per oplevering). Voor alle typen geldt er een spanningsveld tussen ruimtelijke kwaliteit, precedentwerking en ambtelijke capaciteit.

Kleinschalige initiatieven (tot 4 woningen):

Met het toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven zijn in 2022 de mogelijkheden verruimd voor kleine bouwplannen van particulieren. Denk hierbij aan woningen op grote woonpercelen in de kern en splitsingen. Kanttekening is wel dat dergelijke verzoeken relatief veel ambtelijke capaciteit kosten per woningtoevoeging. We werken momenteel aan een update van het toetsingskader. Zo willen we duidelijke regels opnemen over woningsplitsing. We schatten de potentie van dergelijke particuliere initiatieven op een toevoeging van 5 tot 10 woningen per jaar.

Flexwoningen:

Op twee locaties wordt momenteel concreet gewerkt aan flexwoningen. In Millingen aan de Prinses Margrietstraat (8 woningen) en in Groesbeek bij Achilles (47 woningen). Ook bekijken we de mogelijkheden voor flexwoningen op de sportvelden van VVLK in Leuth.

Collectieve wooninitiatieven:

In diverse plannen zijn collectieve wooninitiatieven onderdeel van de planvorming. Dit zijn particulieren die zich verenigd hebben om een eigen wooninitiatief te starten. Voorbeelden hiervan zijn Dekkerswald, Leven met het Land (Erlecom), Pannenhof (Groesbeek) en Reomie (Ooij).

Woningdelen:

Samen met de woningcorporaties onderzoeken we de opties voor woningdelen. Met name de variant waarbij twee eenpersoonshuishoudens één eengezinswoning delen, biedt mogelijkheden. Bij deze variant hebben beide bewoners een eigen slaapkamer met een badkamer ensuite, de overige ruimtes worden gedeeld. De praktijk in andere gemeentes leert dat deze manier van wonen vooral populair is onder mensen van 25 tot 35 jaar. Door in te zetten op woningdelen hopen we deze groep, en anderen die nu moeilijk aan een woning komen, te bedienen. Ook onderzoeken we de mogelijkheden om hoekwoningen te splitsen in 2 of 3 zelfstandige woningen.

1.7 Wonen zorg

Het tekort aan passende huisvesting voor ouderen en aandachtsgroepen, en daarnaast de transformatie van de zorg, vragen om regionale samenwerking. In de Woondeal 2.0 staat de afspraak opgenomen dat de regio aan de slag gaat met een regionale woonzorgvisie. Daarnaast is de Groene Metropool Regio koploperregio geworden van het programma 'Een thuis voor iedereen'.

Eind november 2023 is uw raad geïnformeerd over het traject rondom de regionale woonzorgvisie. In tegenstelling tot wat in deze brief stond, is ervoor gekozen om geen regionale woonzorgvisie op te stellen maar een regionaal afsprakenkader vast te stellen (VB/Raad/24/01927). De afgelopen tijd hebben de gemeenten van de Groene Metropoolregio hier samen met woningcorporaties, zorg- en welzijspartijen, bewonersorganisaties en de provincie Gelderland aan gewerkt. De afspraken in het afsprakenkader zijn operationeel en in lijn met de Woondeal 2.0, waardoor een nieuwe visie niet nodig is.

2. Per kern

In onderstaand overzicht is per kern een inschatting gegeven van de aantallen, afgezet ten opzichte van het woningmarktonderzoek (+30%). Die 30% tellen we erbij op omdat we uitgaan van planuitval of vertraging. De cijfers zijn een inschatting, maar geven wel een beeld per kern. Naast de woningbouwplannen zijn ook de opleveringen vanaf 2020 meegenomen. Bij projecten met een langere looptijd zijn enkel de aantallen tot 2030 meegenomen.

Overzicht woningbouwopgave in relatie tot woningbouwplanning tot 2030

	Beek	Berg en Dal	Breedeweg	De Horst	Dekkerswald
1. Woningbouwplanning	67	123	64	68	200
2. Woningmarktonderzoek +30%	179	179	75	30	*
3. Saldo	-112	-56	-11	38	200
	Erlecom	Groesbeek	Heilig Landstichting	Kekerdorp	Leuth
1. Woningbouwplanning	18	674	12	32	114
2. Woningmarktonderzoek +30%	**	678	20	7	56
3. Saldo	18	-4	-8	25	58
	Millingen	Ooij	Ubbergen	Eindtotaal	
1. Woningbouwplanning	223	270	0	1.865	
2. Woningmarktonderzoek +30%	215	101	20	1.560	
3. Saldo	8	169	-20	305	

* Dekkerswald is apart meegenomen omdat meenemen bij Groesbeek of Heilig Landstichting een vertekend beeld geeft. Tijdens het woningmarktonderzoek is Dekkerswald niet apart onderzocht. De overige 195 woningen worden na 2030 gebouwd.

** Erlecom is niet apart onderzocht tijdens het woningmarktonderzoek. Aantallen hebben beperkt invloed op het totaal.

Om een beeld te krijgen bij de getallen hierboven, wordt kort ingegaan op de status van de grotere projecten. Verdere specificaties zoals aantallen en betaalbaarheidstypen zijn opgenomen in de voortgangsindex in de bijlage. Afhankelijk van de planstatus is dit een inschatting. Overige aantallen in bovenstaand overzicht betreffen kleine plannen en vertrouwelijke locaties. In de conclusies wordt een vergelijking gemaakt met de behoeftecijfers: waar wijken we af en waarom?

2.1 Beek

Voormalig gemeentehuis (25 woningen):

Hoger beroep is ingediend. Dit ligt (al 2,5 jaar) bij de Raad van State. De zitting heeft inmiddels plaats gevonden. Het is nu wachten op de uitspraak.

Kerkberg Beek (te onderzoeken):

Initiatiefnemer is bezig met een plan voor het realiseren van woningen in de Rijksmonumentale Bartholomeus kerk, de pastorie en tuin.

Brandweerkazerne / voormalige gemeentewerf (te onderzoeken):

Er zijn eerste gesprekken geweest met de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid. De VRGZ onderzoekt de mogelijkheden van een verplaatsing. Daarmee zou op de langere termijn deze locatie beschikbaar kunnen komen, bijvoorbeeld voor woningbouw. Op korte termijn is daar nog geen zicht op en daarom zijn er nog geen aantallen opgenomen. In het onderzoek naar de verplaatsing van de brandweerkazerne willen we ook in beeld brengen wat er potentieel aan woningen op de locatie gerealiseerd kan worden.

Conclusie: In Beek zijn door de ruimtelijke ligging beperkt mogelijkheden. We zien nog kansen in transformatie van bestaand vastgoed. Verder worden tekorten opgevangen in omliggende kernen, zoals met de flinke overprogrammering in Ooij.

2.2 Berg en Dal

Vijverhof fase 2 (48 woningen):

Alle woningen zijn verkocht, project is in aanbouw.

Patrijsweg (12 woningen):

Het college heeft een positief principebesluit genomen voor het vervangen van 8 sociale huurwoningen voor 8 boven- en benedenwoningen en 4 grondgebonden eengezinswoningen. Allen in de sociale huur. Netto worden dus 4 woningen toegevoegd. De start van de werkzaamheden staat gepland voor het najaar van 2024.

Kerk Berg en Dal:

De kerk is (bijna) verkocht, we verwachten binnenkort de eerste gesprekken over de toevoeging van appartementen op deze locatie.

Conclusie: Berg en Dal ligt ingeklemd tussen diverse groenstructuren. Desondanks liggen de aantallen redelijk in lijn met de behoeftcijfers (iets lager).

2.3 Breedeweg

Antoniushof (39 woningen):

In totaal 39 woningen, waarvan 2 op particuliere kavels. Het bestemmingsplan is onlangs vastgesteld. Er is beroep aangetekend.

Kruksebaan/Populierenstraat (10 woningen):

Het college heeft een positief principebesluit genomen voor het vervangen van 8 boven- en benedenwoningen door 10 boven- en benedenwoningen. Allen in de sociale huur. Netto worden

dus 2 woningen toegevoegd. De start van de werkzaamheden staat gepland voor het najaar van 2024.

Bredeweg 30 (6 woningen):

Positief principebesluit genomen voor herontwikkeling voormalig café naar wonen. We verwachten nog dit jaar een aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie: De aantallen in Bredeweg zijn in lijn met het woningmarktonderzoek.

2.4 De Horst

De Heikant (16 woningen):

Vorig jaar zijn de laatste 16 woningen opgeleverd van plan De Heikant.

Conclusie: Met plan De Heikant heeft De Horst een flinke uitbreiding gekregen. Met deze opleveringen zijn de aantallen ruim boven de woonbehoeftecijfers. We verwachten nog wat kleinere transformatielocaties.

2.5 Dekkerswald

Dekkerswald (200 woningen tot 2030):

Voor deze locatie is onlangs door uw raad besloten om één omgevingsplan in procedure te brengen voor in totaal 395 woningen. We verwachten dat tot 2030 circa 200 woningen worden gebouwd. De overige woningen na 2030.

Conclusie: Dekkerswald is niet apart onderzocht tijdens het woningmarktonderzoek. Aantallen nemen we apart mee, omdat meenemen bij Groesbeek of Heilig Landstichting een vertekend beeld geeft. Met Dekkerswald wordt ook een bijdrage geleverd aan de regionale woonvraag.

2.6 Erlecom

Leven met het Land (c.a. 18 woningen):

Het bestemmingsplan voor het wooncollectief in combinatie met natuurontwikkeling, kleinschalige bedrijvigheid en duurzame langbouw bij manege Kleverbergh is in juli vastgesteld door de gemeenteraad. Er wordt gewerkt aan de verdere uitwerking.

Conclusie: Erlecom is niet apart onderzocht tijdens het woningmarktonderzoek. Aantallen hebben beperkt invloed op het totaal.

2.7 Groesbeek

DAC-terrein (88 woningen):

Plan is vastgesteld. Ontwikkelaar zal starten met sloop waarna nieuwbouw zal plaatsvinden.

Groen Groesbeek (54 woningen):

Bestemmingsplan in mei 2023 in de raad vastgesteld. Er is beroep aangetekend bij de Raad van State. Inmiddels is er overeenstemming bereikt met de indieners van het beroepsschrift. De uitrit op de 1^e Colonjes is alsnog komen te vervallen en ook zijn er afspraken gemaakt over groenaanplant en tuilmuren. Onlangs is het beroepsschrift ingetrokken. Hiermee is het

bestemmingsplan onherroepelijk en is de uitwerking (civieltechnisch en architectonisch) gelijk opgestart. In 2025 (of eind 2024) wordt gestart met het bouwrijp maken en gaan de woningen in de verkoop.

Tijdelijke woningen Achilles (47 woningen):

Positief principebesluit. De stedenbouwkundige uitwerking bleek gecompliceerder dan voorzien. Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe opzet. Oosterpoort speelt hierbij nu een grotere rol als afnemer van een groot deel van deze woningen.

De Linde (44 woningen):

Er is gestart met de bouw, eind 2024 worden de eerste woningen opgeleverd. Oosterpoort krijgt alle woningen in eigendom.

Muntberg (43 woningen):

Bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Vaststelling gepland na de zomer 2024.

Oude Jan Linders, Ottenhofstraat (28 woningen):

Positief principebesluit, het plan wordt verder uitgewerkt.

Spoorlaan fase 2 (24 woningen):

Begin 2024 opgeleverd.

Chopinstraat (21 woningen):

De 14 woningen worden vervangen voor 21 appartementen. Netto toevoeging is dus 7 woningen. Alle woningen zijn sociale huur. Het bestemmingsplan is nu vastgesteld door de gemeenteraad. Na een eerste gesprek met de omwonenden leggen we het plan ter inzage voor beroep.

CPO Pannenhof (c.a. 20 woningen):

Positief principebesluit, het plan wordt verder uitgewerkt.

Kloosterstraat (18 woningen):

Het college heeft een positief principebesluit genomen voor herstructurering. De 12 woningen worden vervangen voor 18 beneden- en bovenwoningen. Netto toevoeging is dus 6 woningen. Allen sociale huur.

Dries (18 woningen):

Bestemmingsplan onherroepelijk, vergunningen verleend. Bouw gestart. Oplevering begin 2025.

Coop Pannenstraat (17 woningen):

Positief principebesluit, participatie is opgestart.

Molenweg 17, Groesbeek (voormalige Adelbrecht Windekind):

De initiatiefnemer is bezig met een ontwikkeling naar wonen op de locatie waarbij het karakteristieke pand behouden blijft. Totaal gaat het om circa 11 woningen. Het college nam een positief standpunt in over de ontwikkeling.

Eten & Drinken (11 woningen):

Principeverzoek goedgekeurd, participatie is opgestart. College heeft ingestemd met uitgewerkt plan. We verwachten dit jaar aanvraag omgevingsvergunning.

LIDL Nijverheidsweg:

Principeverzoek goedgekeurd, participatie is opgestart. College heeft ingestemd met uitgewerkt plan. We verwachten dit jaar aanvraag omgevingsvergunning. Hier komen 14 sociale huurappartementen.

Uitbreiding Woonwagenstandplaatsen Groesbeek:

Positief principebesluit voor uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen op een nieuwe locatie. Momenteel wordt samen met Oosterpoort onderzocht hoe een nieuwe locatie voor woonwagenstandplaatsen kan worden ingepast aan de Hulsbroek.

Lubertsche akkers/Groesbeek Noord:

Eerste verkennende gesprekken gevoerd. Vraagstukken op deze locatie worden in kaart gebracht. De locatie wordt opgenomen in de Omgevingsvisie. Tegelijkertijd werken we aan een uitgangspuntennotitie voor de herontwikkeling van dit totale gebied.

Wisselpad:

We onderzoeken verschillende scenario's voor ontwikkeling van deze locatie. We verwachten dit jaar een keuze te maken en in de markt te zetten.

Conclusie: Voor Groesbeek ligt er een programma in lijn met het woningmarktonderzoek.

2.8 Kekerdom

Jan Arntzstraat (14 woningen):

Oosterpoort heeft het doel om diverse doelgroepen te huisvesten (ouderen, jongeren, rijwoningen) én een deel van het groen te behouden voor de omgeving. Oosterpoort wil binnen het bestaande bestemmingsplan bouwen.

Dorpshuis Kekerdom (c.a. 2 woningen):

Het oude dorpshuis aan de Weverstraat is in de verkoop gezet. Twee partijen hebben een bod gedaan. Met één partij zijn wij in gesprek over een koopovereenkomst. Er gelden enkele eisen waaronder behoud bestaande gevel.

Botsestraat 45a (voormalig Haukes terrein):

Er worden verkennende gesprekken gevoerd met de ontwikkeling van woningen op het terrein. Het college nam een positief standpunt in ten aanzien van het herontwikkelen naar wonen, waarbij er ook randvoorwaarden zijn gesteld.

Conclusie: In Kekerdom sluiten de aantallen aan bij het woningmarktonderzoek.

2.9 Leuth

Leuth Zuid (Pastoor van Tielstraat) (26 woningen):

Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld en onherroepelijk. Civieltechnisch wordt het plan nu uitgewerkt. Eind 2024 gaan de woningen in verkoop.

Leuth Noord (Spieringshof) (25 woningen):

Het bestemmingsplan is vastgesteld. Tegen dit plan is beroep ingesteld bij de Raad van State. De versnelde procedure (Crisis en herstelwet) is van toepassing waardoor de zitting wellicht nog dit jaar zal plaats vinden. Civieltechnisch wordt het plan nu uitgewerkt. Eind 2024 gaan de woningen in verkoop. Kan wellicht iets later worden als gevolg van de procedure.

Kerk Leuth:

De ontwikkelaar bereid de herontwikkeling van de kerk voor. De ombouw van de pastorie staat als eerste gepland.

Landgoed Leuth:

Er zijn gesprekken gevoerd om te kijken of het bestemmingsplan wat er ligt (hetgeen al bijna 20 jaar kasteelwoningen mogelijk maakt) om te zetten naar een ander woningbouwprogramma. Met behoud van uitgangspunten landgoedopzet.

Velden VVLK:

In de toekomst kunnen de velden van VVLK gebruikt worden voor woningbouw. De locatie wordt opgenomen in de Omgevingsvisie als toekomstige woningbouwlocatie. Daarop vooruitlopend onderzoeken we of flexwoningen hier een plek kunnen krijgen.

Conclusie: Leuth kent ruim voldoende plannen. Ook zijn er nog extra locaties voor de langere termijn in beeld, zoals de sportvelden van VVLK.

2.10 Millingen aan de Rijn

Herstructurering groene driehoek:

Waardwonen stelt in overleg met bewoners een plan op voor renovatie, sloop en nieuwbouw. Het gaat om een deel van de woningen tussen de Heerbaan en de Karel Doormanstraat. Doel is woningen op het gewenste woonniveau te krijgen en daar waar nodig woningvoorraad te vervangen.

Schoollocatie (26 woningen):

In juni 2024 zijn hier 26 appartementen opgeleverd voor mensen van 55 jaar en ouder. De woningen zijn toegewezen via doorstroombeleid: huurders die een ruime eengezinswoning achterlieten kregen voorrang. Dit heeft tot gevolg dat 24 eengezinswoningen in Millingen vrij zijn gekomen die de komende tijd aangeboden zullen worden.

De Kastanje (14 woningen):

Bestemmingsplan onherroepelijk in werking. De ontwikkelaar heeft een vergunning aangevraagd.

Troefmarkt (12 woningen):

Positief principestandpunt ingenomen. Ontwikkelaar werkt bouwplan verder uit inclusief participatie.

Prinses Margrietstraat (8 tijdelijke woningen):

Omgevingsvergunning onherroepelijk. Dit jaar start de bouw.

Sint Antoniusplein 3, Millingen aan de Rijn (8 woningen):

De vergunning voor de transformatie van het bestaande gebouw is verleend. In het gebouw worden 5 woningen gerealiseerd. Ook wordt vergunning verleend voor de bouw van een nieuw gebouw met drie appartementen.

Plan Vruchtenoord, Zeelandsestraat 70 (4 woningen):

Bestemmingsplan onherroepelijk. Woningen in aanbouw.

Marskramer (c.a. 6 woningen):

Eerste gesprekken voor de transformatie naar wonen.

Koolmeespad:

Vergunning verleend voor 2 woningen.

Millingen-West:

We onderzoeken de mogelijkheden voor woningbouw aan de westkant van Millingen. We denken aan de toevoeging van zo'n 100 woningen. Deze locatie wordt ook opgenomen in de ontwerp omgevingsvisie.

Conclusie: Millingen kent een divers programma met veel betaalbare woningen. Een deel start op korte termijn, een deel landt op middellange termijn. Na de toevoeging van Millingen-West komen de aantallen overeen met het woningmarktonderzoek.

2.11 Ooij

Reomie (220 woningen):

Het bestemmingsplan is in juli 2024 vastgesteld. De beroepstermijn loopt tot eind augustus, waardoor het op moment van schrijven van deze notitie nog niet duidelijk is of er beroep is/wordt aangetekend. Civieltechnisch wordt het plan nu uitgewerkt.

Koningin Julianalaan 92, Ooij (Voormalige locatie Penders):

Initiatiefnemer diende een vergunningaanvraag in. De termijn voor het aanvullen van de benodigde gegevens is verlengd door de initiatiefnemer.

Jonkmanshof (10 woningen):

Opgeleverd.

Conclusie: voor de kern Ooij is sprake van overprogrammering. Dat is niet erg, omdat we in andere kernen nabij Nijmegen (Beek, Berg en Dal) de aantallen niet halen.

2.10 Overige plannen

Naast bovengenoemde plannen zijn er nog diverse kleine locaties. Ook is een deel van de plannen nog vertrouwelijk. Deze aantallen zijn wel meegenomen in het totaaloverzicht onder punt 2 (Overzicht woningbouwopgave in relatie tot woningbouwplanning tot 2030).

3. Monitoring

Vorig jaar zijn we gestart met een voortgangsindex (zie bijlage). Het doel is betere monitoring op planniveau en sturing op risico's en prioriteiten. In de index hebben we voor de grotere plannen aangegeven welke plannen binnen 3 of 6 jaar realiseerbaar zijn. In kolom K en L is aangegeven in welke fase het plan zich nu bevindt. Tevens geven we de mutatie aan ten opzichte van het jaar ervoor. Hierdoor kunt u zien bij welke plannen er voortgang in het proces zit.

4. Conclusies

- In 2023 zijn er 189 woningen aan de voorraad toegevoegd. Ook de komende jaren verwachten we toevoegingen boven de behoeftelijn (150+).
- Vanaf vorig jaar zien we ook 30% sociaal en 50% betaalbaar terug in de opleveringen.
- Niet alle plannen leveren ook snel woningen op. Het is zaak de focus te houden op plannen met zo snel mogelijk meer betaalbare woningen. We combineren daarbij enkele grote plannen met kleine en middelgrote plannen. Die insteek levert ook risicospreiding en sluit aan bij de huidige marktsituatie.
- Ook kleine verzoeken, flexwoningen, collectieve wooninitiatieven en woningdelen hebben een plek op de woningbouwplanning.
- De woningbouwplanning kent ruim meer woningen dan de 1.560 waar het woningmarktonderzoek over spreekt (c.a. 300 extra). Het gaat er vooral om deze aantallen om te zetten tot gebouwde woningen.
- In Leuth en Ooij hebben we ruim meer plannen. In Beek, Millingen en Ubbergen hebben we minder plannen dan de behoeftecijfers. De overige kernen zijn redelijk in lijn met de behoeftecijfers.
- In bijgevoegde voortgangsindex is aangegeven welke plannen binnen 3 of 6 jaar tot opleveringen kunnen leiden.

Communicatie

Dit stuk wordt gedeeld op onze kanalen en er wordt een bericht geplaatst in de Rozet. De informatienota wordt ook actief gedeeld met lokale corporaties, makelaars en ontwikkelaars.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris
E.W.J. van der Velde

De burgermeester
mr. M. Slinkman

Bijlage digitaal ter inzage

- Voortgangsindex