

Voortgangsrapportage woningbouw mei 2020 - toelichting op woningaantallen

In bijgevoegde tabel zijn woningaantallen opgenomen. Wij hebben deze onderverdeeld naar vier categorieën.

1. Gerealiseerd
2. Lopende projecten
3. Projecten in de pijplijn
4. Ontwikkellocaties

Ad 1.

Deze categorie spreekt voor zich.

Ad 2. Lopende projecten

Dit zijn met een zekere mate van concreetheid, bijv. doordat daarover besluiten zijn genomen door de gemeenteraad of college.

Lopende Projecten	
Weegbree	Dit betreft een initiatief van Provides dat volgt uit de Prestatieafspraken tot ombouw van onzelfstandige wooneenheden naar toevoeging aan woningvoorraad.
De overige projecten zijn u bekend omdat deze nu gerealiseerd worden dan wel dat daarover besluitvorming heeft plaatsgevonden.	

Ad 3.

De projecten in de pijplijn betreffen projecten die door het team Ruimte en Projecten aangestuurd worden en projecten waarvan bekend is dat externe partijen daaraan werken, bijv. verzoeken die besproken worden of bij de ODRU zijn binnengekomen. Onderstaand geven we daarvan een korte uitleg. Deze projecten bevinden zich nog in een vroeg stadium van ontwikkeling. Het is daarmee nog niet altijd bekend hoeveel woningen exact gerealiseerd worden. In veel gevallen betreft het een netto toevoeging van woningen. Bij een beperkt aantal projecten is dat niet het geval; dit vermelden wij eveneens onderstaand. Overigens is de Woonvisie leidend voor het aandeel sociale woningbouw op de totale woningbouwproductie.

Projecten in de pijplijn	
Lage Biezen	Verwezen wordt naar raadsbrief vergadering cie. Ruimte 14-5-2019. In eerste instantie betreft dit project het gemeentelijke eigendom. Er vinden echter ook overleggen plaats met direct omwonenden en belanghebbenden die belangstelling hebben om op de ontwikkeling te inhaken. Daarmee kunnen de woningaantallen veranderen, mogelijk vergroot worden, terwijl dan ook het aantal sociale woningen duidelijk zal worden.
Clinckhoeff	Dit is een al lang lopend project. Op dit moment lopen er nog gesprekken met de ontwikkelaar en met Provides.
Televisiebaan	Deze locatie is nog onderwerp van overleg.
Aleida van Culemborgstraat	Dit betreft een initiatief van Provides tot vernieuwbouw van de flat en volgt uit de Prestatieafspraken. Vooralsnog gaan wij uit van een netto toevoeging van 7 woningen.
Gebouw Abbink Spainkstraat	Dit gebouw wordt momenteel onderzocht. In dit onderzoek wordt ook de beeldbepalendheid van het pand meegenomen. Vooralsnog gaat het om een voorzichtige raming van het aantal woningen.
't Slot, Touwlaan	Er worden gesprekken gevoerd voor ca 20 onzelfstandige zorg(woon)eenheden van Careal. Dit aantal is niet meegenomen in het totaal van woningaantallen, maar toch vermeld omdat het uiteindelijk wel om woonruimten gaat.
Ruimtevaartbaan	Hier wordt gesproken met partijen over een mogelijke realisatie van woningen. Vanwege de gedeeltelijke ligging buiten de rode contour willen wij in overleg met de provincie proberen hier zo'n 50 woningen te bouwen. Binnen de rode contour zijn vooralsnog 12 woningen mogelijk.

Kavels Noord IJsseldijk	Deze worden verkocht door de provincie Utrecht voor de bouw van vrijstaande woningen (raadsbesluit 5 oktober 2017). Hier kunnen particulieren een woning bouwen.
Kleinschalige particuliere initiatieven	Dit betreffen diverse kleinschalige initiatieven waarover met de ODRU overleg gevoerd wordt om al dan niet tot procedures te komen. Deze kennen nog een grote mate van onzekerheid, zodat we pas aantallen in het overzicht opnemen wanneer er meer duidelijkheid is.

Ad 4. Dit betreffen de zgn. Ontwikkellocaties. Wij verwijzen hiervoor naar het raadsvoorstel Potentiële ontwikkellocaties/Woningbouwopgave. Dit betekent dat voor al deze gebieden studie nodig is, o.a. in de vorm van visievorming. Vragen over de gebiedsontwikkeling zoals de beste manier om de gebieden tot ontwikkeling te brengen mobiliteit, aantallen woningen, duurzaamheid, groen en waterberging, etc. zullen dan beantwoord kunnen worden. Omdat we daar nog niet mee begonnen zijn, hebben we onderstaand de aantallen woningen genoemd die wij denken te kunnen realiseren gelet op de beschikbare ruimte en gebiedseigenschappen.

Ontwikkellocaties	
Podium	Het Podium betreft een grote binnenstedelijke locatie, dicht bij de binnenstad, het openbaar vervoer en alle voorzieningen. Voor het gebied zal een visie opgesteld worden. Op het Podium zelf kunnen gelet op de beschikbare ruimte en uitgaande van bestaande functies vooralsnog ca. 100 woningen gerealiseerd worden en op de locatie van het vm. wooninformatiegebouw ca. 30 woningen. Daarnaast zal er ook gekeken moeten worden hoe er met bestaande functies omgegaan wordt, zoals de bestaande evenementen en het busstation.
Randdijk/Utrechtseweg	Ook voor dit gebied zal een visie opgesteld moeten worden. De afbakening van het gebied is belangrijk mede gelet op aanwezige natuurwaarden. Ook de ontsluiting en milieuaspecten spelen een belangrijke rol. Wij gaan voorzichtigheidshalve uit van 150 woningen. Eerder extern opgestelde schetsen gingen uit van een hoger aantal, maar daar werden ook gebieden betrokken met veel natuurwaarden. Wij menen dat deze locaties als één geheel tot ontwikkeling moeten worden gebracht.
Paardenveld Noord	Er wordt een visie voor dit gebied opgesteld. U bent daar eerder over geïnformeerd. Gelet op de coronacrisis zoeken wij naar een (digitale) manier om een stadsbreed gesprek te organiseren met de inwoners van de gemeente en meer in het bijzonder de betrokkenen bij het gebied. Wij zullen u hier uiteraard van op de hoogte stellen, hoogstwaarschijnlijk nog voor de zomer. Op dit moment gaan wij uit van een gefaseerde transformatie van een gemengd gebied naar een woongebied met een toevoeging op termijn van ca. 400 woningen. Een deel daarvan zal bij Woon- en zorgcentrum Ewoud gerealiseerd worden zodat ouderen en zorgbehoevenden ook een plek krijgen. Ook zal er aandacht zijn voor het onderwijs.
Zuid	De Propositie Woonpark Kromme IJssel wordt hiervoor opgesteld. Wij zullen deze binnenkort aan u voorleggen en toelichten.

Woningsplitsing

Woningsplitsing komt in IJsselstein nagenoeg niet voor omdat de woningen daartoe niet geëigend zijn (moderne voorraad) en de bestemming het veelal niet toelaat ("eengezinswonen"). We hebben daartoe in de afgelopen twee verzoeken gekregen:

- Het formaliseren van een situatie kamergewijze verhuur die al jaren bestond.
- Splitsing naar kamergewijze verhuur.