

## Voortgangsrapportage woningbouw juni 2021 - toelichting op woningaantallen

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

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

In onderstaande schema's zijn de lopende projecten, projecten in de pijplijn en de ontwikkellocaties kort toegelicht.

### **Ad 2. Lopende projecten**

Deze projecten zijn concreet, bijvoorbeeld doordat daarover besluiten zijn genomen door de gemeenteraad of college.

<b>Lopende Projecten</b>	
Koningshof / Schuttersgracht fase 2	Particuliere ontwikkeling in de koopsector. Wordt dit jaar opgeleverd.
ON kades - Eiteren	Particuliere ontwikkeling in de koopsector. Wordt dit jaar opgeleverd.
Poortdijk	Een particuliere ontwikkelaar realiseert hier 44 appartementen in de middenhuur en 15 huurappartementen in het sociale segment. De appartementen in het sociale segment zijn voor een bijzondere doelgroep met woonbegeleiding. Van de middenhuur appartementen zijn er 5 bestemd voor wonen met zorg. De bouw is eind 2020 gestart en de verwachte oplevering is begin 2022.
Hitteschild 6 (Boka)	Hier realiseert Provides huurappartementen in het sociale segment voor een bijzondere doelgroep. Conform planning is de bouw dit jaar gestart.
Hitteschild 2 - 4	De projectontwikkelaar is via aanbesteding gekozen. Het gaat in dit plan om de ontwikkeling van middenhuur appartementen voor starters en ouderen. Het participatietraject is door de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente in gang gezet en hebben er inmiddels bijeenkomsten met omwonenden plaatsgevonden.

### **Ad 3. Projecten in de pijplijn**

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. Bijvoorbeeld 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 en vermelden wij dit. Overigens is de Woonvisie leidend voor het aandeel sociale woningbouw op de totale woningbouwproductie.

Projecten in de pijplijn	
Lage Biezen	<p>Het huidige aantal woningen in het overzicht is gebaseerd op enkel de schoollocatie. Momenteel voert de gemeente overleg met Provides over de mogelijkheid van een grotere bouwontwikkeling waarbij locaties aansluitend op de school zouden kunnen worden meegenomen. Het gaat bij deze ontwikkeling om circa 150 tot 200 woningen. In een eerder stadium werd met meerdere partijen een ontwikkeling van 250 woningen besproken, maar dit aantal bleek niet mogelijk.</p> <p>In het najaar ontvangt de raad een voorstel voor de vervolgaanpak.</p>
Clinckhoeff	<p>Projectontwikkelaar en Provides zijn in gesprek over de optimalisatie van de woningbouw. Zij werken aan een plan voor 72 appartementen in het sociale segment en de middenhuur.</p>
Televisiebaan	<p>Deze locatie wordt aansluitend op de ontwikkeling van De Clinckhoeff opgepakt door de projectontwikkelaar. Het gaat om grondgebonden woningen in het marktsegment.</p> <p>Het plan van Provides om tijdelijk wisselwoningen te plaatsen ter ondersteuning van de renovatieprojecten van Provides gaat vanwege de hoge kosten niet door.</p>
Aleida van Culemborgstraat	<p>Een sloop/nieuwbouwproject van Provides voor de bouw van 34 appartementen in het sociaal segment. De bouw start begin 2022.</p>
Abbink Spankgebouw	<p>Dit project wordt dit jaar Europees aanbesteed. Het gaat om de ontwikkeling van minstens 15 appartementen in de middenhuur en vrije sector, waarbij in ieder geval het huidige hoofdgebouw blijft bestaan.</p>
't Slot	<p>Het gaat hier om een particuliere ontwikkeling van 26 intramurale zorgunits voor dementie. Deze onzelfstandige wooneenheden zijn niet opgenomen in de telling van het woonprogramma.</p>
Ruimtevaartbaan	<p>Particuliere ontwikkeling.</p>
5 kavels Noord IJsseldijk	<p>De provincie gaat de verkoop van deze kavels in juni/juli 2021 weer opstarten.</p>
Ewoud Marijke Meuhof	<p>De zorginstelling is bezig met de ontwikkeling van een sloop/nieuwbouwplan. Het gaat hierbij om ongeveer 100 nieuwbouwwoningen voor ouderen.</p>
Eiteren 31	<p>Particuliere ontwikkeling van 12 koopappartementen voor starters op het terrein van een voormalig garagebedrijf.</p>
Kleinschalige particuliere initiatieven	<p>Dit zijn initiatieven van 1 of 2 woningen per particulier. Aanvragen verkeren in verschillende fasen van ontwikkeling.</p>
Splitsing grote BG-app IJss-Oost (Provides)	<p>Provides wil 18 grote begane grond appartementen in IJsselstein-Oost splitsen in kleine appartementen voor 1- en 2-</p>

	<p>persoonshuishoudens (sociale sector). De vraag naar grote woningen is gering, terwijl de vraag naar kleine woningen juist erg groot is. Provides probeert deze opgave in 1 project te realiseren via herhuisvesting van de huidige bewoners</p>
--	--

#### Ad 4. **Ontwikkellocaties**

Dit betreffen de zogenaamde ontwikkellocaties. Wij verwijzen hiervoor naar het raadsvoorstel Potentiële ontwikkellocaties/Woningbouwopgave. Dit betekent dat voor al deze gebieden studie nodig is, onder andere 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. Vervolgaanpak per locatie om tot werkelijke gebiedsontwikkeling te komen, wordt aan de raad voorgelegd.

<b>Ontwikkellocaties</b>	
Podium	Vooronderzoeken en studies zijn gestart naar de mogelijkheden van woningbouw op deze locaties (initiatieffase).
Randdijk en Europakwartier-Oost	<p>Deze twee projecten stonden in de vorige rapportage vermeld als Randdijk/Utrechtseweg. Er is gekozen om beide locaties apart in ontwikkeling te nemen. Hierover heeft de raad in januari een informatiebrief ontvangen. Voor beide locaties wordt een eigen Nota van Uitgangspunten opgesteld om de mogelijkheid open te houden om onafhankelijk van elkaar tot planontwikkeling te komen als de situatie hier naar vraagt.</p> <p>In het najaar ontvangt de raad de Nota's van Uitgangspunten en voorstellen voor de vervolgaanpak van beide projecten.</p>
Paardenveld Noord	<p>Visie Paardenveld-Noord is dit voorjaar door de raad vastgesteld.</p> <p>Er wordt gewerkt aan een plan van aanpak voor de ontwikkelstrategie. Dit wordt aan de gemeenteraad voorgelegd.</p>
IJsselstein Zuid (Kromme IJssel Park)	<p>Deze locatie is in het Integraal Regionaal Perspectief (IRP) van de U16 opgenomen.</p> <p>Voor de buitenstedelijke opgave (Kromme IJssel Park) loopt nu een traject om te bepalen welke inzet nodig is. Een buitenstedelijke opgave met een grote omvang als het Kromme IJsselpark (1.500 woningen) is een intensief en langdurig proces. Veel belanghebbende partijen (buurgemeenten, regio, waterschap, etc.) zijn hierbij betrokken. Vooral de provincie heeft een doorslaggevende positie omdat zij met deze ontwikkeling moet instemmen. Een cruciaal onderdeel van deze ontwikkeling gaat over de mobiliteit en wat er met de N210 moet gebeuren.</p>

	Eind 2021 zal de raad een voorstel ontvangen voor de vervolgaanpak van deze gebiedsontwikkeling.
Zendmastlocatie	Het gaat bij deze gebiedsontwikkeling om een particulier project van 150 permanente starterswoningen en 150 tijdelijke woningen (flexwoningen) voor spoedzoekers, een zonneweide en een parkeerlocatie voor vrachtwagens. Het participatietraject wordt door de projectontwikkelaar met ondersteuning van de gemeente vanaf de zomer in gang gezet.
Noord IJsseldijk (buiten de contour)	Er is een voorstel gedaan aan de provincie om op grond van Provides aan de Noord IJsseldijk 100 tijdelijke woningen (flexwoningen) te realiseren voor starters en spoedzoekers. De locatie ligt buiten de contour en dat betekent dat de provincie met deze ontwikkeling moet instemmen. In beginsel past de voorgestelde ontwikkeling niet in de visie van de provincie voor woningbouw buiten de contour. Over dit standpunt vindt regelmatig overleg plaats tussen provincie en gemeente om te bepalen onder welke voorwaarden de ontwikkeling toch mogelijk zou kunnen zijn.