Gemeente Duiven

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201546027 Zaaknummer: Z/22/089605

Portefeuillehouder(s): J. Goossen

Voor vragen
Naam: S. Gielis
Telefoon: (088) 695 3000
E-mail: s.gielis@1stroom.nl

Onderwerp: Voortgang woningbouwlocaties januari 2022

Aanleiding voor deze kennisgeving
De woningbouwopgave is een belangrijk thema voor zowel het college als de gemeenteraad. Daarom informeert het college de gemeenteraad periodiek over de voortgang van alle woningbouwlocaties. Eens per kwartaal stuurt het college een kennisgeving naar de gemeenteraad. Dit betekent dat de volgende kennisgeving uiterlijk in april 2022 naar de gemeenteraad gestuurd wordt. Als het college tussen nu en april vanwege nieuwe ontwikkelingen aanleiding ziet om de gemeenteraad eerder te informeren, dan zal het college dit doen.

Relevante beleidskaders
Woonvisie 2021-2030, Liemerse woonagenda: de koers voor 2020-2025 en Notitie woningbouwprogramma 2018-2027.

Inhoud van mededeling
In deze kennisgeving is de voortgang opgenomen van alle woningbouwlocaties die vallen in de categorie: kortetermijnlocaties. Met de kortetermijnlocaties doelen we op de 10 locaties waar het college op dit moment op focust en waarvoor de planvorming is gestart. Het zijn deels locaties waar we al langer mee bezig zijn, maar waar we wel zo snel als mogelijk woningen willen realiseren.

In de afsluitende tabellen is een overzicht van het aantal woningen per locatie opgenomen. In deze tabellen staan alle woningbouwlocaties die nu in realisatie zijn en de kortetermijnlocaties[1]. Ook is er een tabel weergegeven met middellange- en langetermijnlocaties. Op het moment dat er bij één van deze locaties nieuwe ontwikkelingen zijn, is dit terug te vinden in die tabel.
Met alle woningen die vanaf 2019 zijn opgeleverd, en nog gerealiseerd worden, werken we aan de woningbouwopgave tot 2040. Een overzicht van alle woningbouwlocaties die in beeld zijn, is opgenomen in het woningbouwprogramma horend bij de woonvisie 2021-2030 (zie tabel bijlage). De woonagenda en het woningbouwprogramma worden jaarlijks geactualiseerd. De volgende actualisatie vindt plaats tegelijkertijd met de volgende voorjaarsnota.

[1] Ter impressie zijn van een aantal korte termijn locaties, als ook van in realisatie zijnde locaties, foto's toegevoegd. Foto's zijn gemaakt op woensdag 26 januari 2022 en eigendom van de gemeente Duiven.

We werken hard aan het realiseren van de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek. We zien gelukkig bij veel locaties ook goede voortgang. Toch gaat het voor het college niet zo snel als dat we zouden willen. Soms ligt dit aan onvoorziene omstandigheden bij een initiatiefnemer, maar soms ligt dit ook aan de gemeente zelf. Binnen de middelen en kredieten die de gemeenteraad heeft verstrekt zijn we hard op zoek naar extra capaciteit om knelpunten die zich bij de gemeente voordoen op te lossen. In de afgelopen periode is het ons gelukt om een aantal nieuwe collega's aan te trekken. Samen met hen werken we toe naar een aanpak die de gewenste versnelling in gang moet gaan zetten.

Kortetermijnlocaties kern Duiven

Duiven Vitaal Centrum – winkelhart
Voor locatie fase 4 is door de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Woonzorg Nederland. Inmiddels zijn voor deze locatie ook drie alternatieve plannen ingediend. Op 18 januari jongstleden heeft besluitvorming plaatsgevonden door uw raad over de invulling van fase 4. Gekozen is voor het bouwplan van Woonzorg Nederland in combinatie met de invulling van de openbare ruimte op basis van het plan van Eric Klappers en Monica van Hummel. De uitwerking van het bouwplan voor de realisatie van 35 sociale huurappartementen met Woonzorg Nederland wordt zo spoedig mogelijk opgepakt.

Duiven Vitaal Centrum – woonpark
De woningbouwontwikkeling in de resterende ruimte in het Woonpark wordt parallel aan en in afstemming met de uitwerking van de plannen voor het IKC Remigius opgepakt. De komende periode wordt hiertoe een ontwerp bestemmingsplan voorbereid.

Eltensestraat 17



Foto genomen vanaf de Eltensestraat. Op de plaats van de huidige bebouwing zijn 24 woningen voorzien.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het ontwerpplan. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpplan. Het bestemmingsplan en bijbehorende zienswijzennota is op 18 januari voorgelegd aan het college, hierbij is het streven om het plan in de eerste raadscyclus van 2022 mee te nemen. In de planning wordt het plan ter vaststelling voorgelegd tijdens de raadsavond op 15 februari 2022.

Rijksweg 62
Op 14 oktober is door de provincie, op verzoek van gemeente en Vryleve, een gewijzigd subsidiebesluit inzake subsidie gebiedsaanpak Rijksweg genomen. Daarmee is de looptijd van het project verlengd naar 30 september 2024.

Op 6 december 2021 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Voor dit project wordt de gecoördineerde procedure voorbereid. Dit betekent dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor Rijksweg 62 tegelijkertijd in procedure worden gebracht. Naar verwachting gaan de ontwerpbesluiten medio februari 2022 in procedure. Als alles meezit kan het bestemmingsplan vervolgens voor de zomer worden vastgesteld. Samen met Vryleve spannen we ons in om de transformatie te realiseren voor de genoemde deadline van 30 september 2024.

De Timp
Voor deze locatie is een tenderprocedure doorlopen. Op basis daarvan zijn drie partijen uitgenodigd om een plan voor de Timp in te dienen. De ingediende plannen zijn eind vorig jaar voorgelegd aan een beoordelingscommissie. Deze commissie werd gevormd door een vertegenwoordiging van de gemeente, Vivare, de directeur van het naastgelegen IKC Het Klokhuis en 4 omwonenden. Op voordracht van deze beoordelingscommissie heeft het college op 11 januari 2022 de combinatie Le Clercq Planontwikkeling/Nikkels Bouw geselecteerd als ontwikkelaar voor deze locatie. 26januari zal naar verwachting de intentieovereenkomst met Vivare (voor 5 sociale huurwoningen) worden ondertekend en de selectie officieel bekend gemaakt worden.
Omdat de locatie nu een maatschappelijke bestemming heeft moet het bestemmingsplan aangepast worden. Voorbereidingen hiervoor zijn al gestart en het bestemmingsplan wordt verder uitgewerkt op basis van het geselecteerde plan. We verwachten dat de bouw op z'n vroegst kan starten in de tweede helft van 2022. De sloop van het schoolgebouw wordt deze maand (januari) afgerond.


Foto genomen vanaf de bocht Walcherenstraat – fietspad. Huidige schoolgebouw wordt gesloopt en daarmee biedt de locatie ruimte voor 16 woningen.

Regina Pacis
Voor deze locatie hebben een vijftal partijen een plan ingediend. Hiervan voldeden vier plannen aan de indieningsvereisten. In oktober heeft een beoordelingscommissie de vier plannen beoordeeld en haar bevindingen vastgelegd in een gunningsvoorstel. Op 23 november 2021 heeft het college de verkoop en ontwikkeling gegund aan Veluwezoom Verkerk. De verwachting is dat voor de zomer gestart wordt met de verbouwing. De appartementen in de categorie middeldure huur kunnen dan in de eerste helft van 2023 opgeleverd worden. Dat is ruim voor de deadline van 30 september 2024 die als voorwaarde is opgelegd bij de subsidie vanuit de provincie voor de gebiedsaanpak Rijksweg.

Helhoek
Voor twee van de drie gegadigden uit categorie 3 wordt uiterlijk in het eerste kwartaal van 2022 een bestemmingsplan in procedure gebracht. De derde gegadigde heeft tot op heden geen passende locatie kunnen verwerven voor de door hen beoogde woningbouw. Over de overige vier bouwmogelijkheden wordt pas gesproken op het moment dat meer bekend is over het tracébesluit A15 (en of deze wel of niet onherroepelijk wordt).

Korte termijnlocaties Groessen en Loo
In Loo zijn verschillende locaties in realisatie en voor de locatie in Groessen loopt de bestemmingsplanprocedure. Daarom voert het college nu gesprekken met beide dorpsraden over vervolgstappen qua woningbouw in deze dorpen. De uitkomst van deze gesprekken wordt meegenomen in het geactualiseerde woningbouwprogramma dat gelijktijdig met de voorjaarsnota aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Centrum 'Onder de Toren'
Er is een stedenbouwkundig plan voor 28 woningen. Dit plan is het resultaat van gesprekken met de inwoners (omwonenden en belanghebbenden) van Groessen. Het plan omvat een mix aan woningen waarbij het zwaartepunt op betaalbare woningbouw ligt. Daarbij wordt gebouwd voor doorstromers, (samengestelde) gezinnen, één- en tweepersoonshuishoudens (starters) en levensloopbestendige woningen voor senioren. Ook worden een aantal woningen in het duurdere segment gebouwd.
Het bestemmingsplan is door uw raad op 18 januari 2022 vastgesteld, het vaststellingsbesluit staat momenteel open voor beroep. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is en het schuttersconcours van EMM op het terrein heeft plaatsgevonden, starten de archeologische opgravingen. Het archeologisch onderzoek neemt ongeveer drie maanden in beslag. Hierbij worden ook amateurarcheologen betrokken en wordt een publieksdag georganiseerd.
De verkoop van de woningen start dit voorjaar. Naar verwachting wordt in het vierde kwartaal van 2022 gestart met de bouw.



Foto genomen vanaf de bocht Dorpstraat – Tempelstraat. Dit weilandje maakt plaats voor de bouw van 28 woningen.

Kerkakkers 29
Het college neemt deze locatie mee in de volgende actualisatie en herprioritering van het woningbouwprogramma die gelijktijdig met de voorjaarsnota aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Mogelijk wordt hierin een combinatie gezocht met locatie Bloesemgaarde (kassenlocatie Kerkakkers/Tempelstraat). De dorpsraad wordt hier ook bij betrokken.

Sint Antoniusstraat
De bouwkundige staat van de woning Sint Antoniusstraat 10 in Loo is dusdanig slecht dat Vivare het blok Sint Antoniusstraat 8 en 10 gaat slopen. Vivare wil op die locatie een aantal nieuwe woningen bouwen. Naast deze woningen ligt nog een perceel dat in eigendom is van de gemeente Duiven. Dit perceel ligt tussen Sint Antoniusstraat 10 en 12 in.



Foto genomen vanaf de Sint Antoniussstraat 12. De huidige bebouwing en het naastgelegen perceel bieden ruimte voor de bouw van 5 woningen.

Het college en Vivare hebben in een intentieovereenkomst met elkaar afgesproken om in totaal 5 nieuwe woningen te bouwen waarbij ook het perceel van de gemeente wordt betrokken. De woningen moeten passen binnen de beeldkwaliteit van de omliggende woningen.
Naar verwachting kan het ontwerpbestemmingplan in het eerste kwartaal van 2022 ter inzage worden gelegd en vervolgens in het tweede kwartaal van 2022 ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Uitbreidingslocaties
Voor de laatste informatie over de uitbreidingslocaties wordt verwezen naar de specifieke kennisgeving over Plakse Weide en Ploen Noord die op 18 januari 2022 is vastgesteld en naar uw raad is gestuurd.

Overzichtstabel projecten die in realisatie/in afronding zijn

Nr.	Locatie	Aantal woningen	Stand van zaken
1.	DUIVEN Welleveld	13 woningen (+ 2 woningen in 2020 gerealiseerd)	Alle woningen inclusief de villa zijn inmiddels verkocht.
2.	LOO Westreenen	18 woningen (+ 3 woningen aan Loostraat 40 al gerealiseerd)	Alle woningen zijn opgeleverd en de openbare ruimte is opgeleverd. Vanaf dit moment beschouwt het college deze locatie als afgerond.
3.	DUIVEN Thuvinepark	17 woningen	De bouw wordt naar verwachting eind Q1 2022 afgerond.
4.	Loo Kleuterschool	4 woningen	Omgevingsvergunning is onherroepelijk. Bouw woningen is gestart
5.	DUIVEN Weidekervel	12 woningen	Bouw woningen is gestart, oplevering in tweede kwartaal 2022
	Totaal	*69 woningen*	



Duiven Welleveld

Foto genomen vanaf Hof van Welleveld nr. 6. Het bestaande pand wordt gerenoveerd en de nieuwbouw van in totaal 15 woningen is nog in volle gang.



Loo Kleuterschool

Foto genomen vanaf de hoek Loostraat – Hoflaan, De bouw van 4 woningen is in volle gang.



Duiven - Weidekervel

Foto genomen vanaf hoek Weidekervel – Korenbloem. De fundering voor 12 woningen is gereed



Duiven - Thuvinepark

Foto genomen vanaf Thuvinepark huisnr. 105. Bouw van 15 woningen is in volle gang

Overzichtstabel kortetermijnlocaties

Nr.	Locatie	Aantal woningen
1	DUIVEN Vitaal Centrum Duiven (VCD) Winkelhart	35 woningen
2.	DUIVEN Vitaal Centrum Duiven (VCD) woonpark / IKC Remigius	6 -12 woningen* (woonpark) en aantal woningen Remigius nog te bepalen*
3.	DUIVEN Eltensestraat 17	24 woningen
4.	DUIVEN Rijksweg 62	12 woningen (t.o.v. woningbouwprogramma 1 extra woning)
5.	DUIVEN Regina Pacis	13 woningen
6.	DUIVEN De Timp	16 woningen
7.	GROESSEN centrum	28 woningen
8.	GROESSEN Kerkakkers 29	0 - 12 woningen*
9.	Helhoek	7 woningen*
10.	LOO Sint Antoniusstraat	5 woningen
	Totaal	*146 – 164 woningen*

*Bij deze locaties zijn de aantallen woningen nog niet definitief, maar is de inschatting van dit moment weergegeven.

Overzichtstabel uitbreidingslocaties

Nr.	Onderwerp	Aantal woningen
1.	DUIVEN Plakse Weide	300 woningen
2.	DUIVEN Ploen Noord	300 woningen
3.	DUIVEN Biezenkampen	Reservelocatie

Overzichtstabel middellange- en langetermijnlocaties

Op het moment dat er bij één van de middellange- of langetermijnlocaties nieuwe ontwikkelingen zijn, dan staan die locaties ook genoemd in de tabel. Een overzicht van alle middellange- en langetermijnlocaties is te vinden in het woningbouwprogramma horend bij de woonvisie 2021-2030.

Nr.	Onderwerp	Stand van zaken
1.	DUIVEN Lombokstraat	In overleg met de vereniging GroenLombokweide worden de kaders bepaald waarbinnen woningbouw kan plaatsvinden op de weide tussen de Kruisboog – Rijksweg en Lombokstraat. Dit is in lijn met de brief van 1 juli 2019 van de fractievoorzitters en de kennisgeving van 4 februari 2020. De vereniging wordt bij het bepalen van de kaders ondersteund door een architectenbureau. Aan de vereniging is gevraagd om ook overige omwonenden bij dit proces te betrekken. Op 20 en 21 oktober 2021 zijn de kaders besproken tijdens de ledenvergadering. De kaders worden nog 1x besproken met de Algemene Ledenvergadering ook in relatie tot de algemene kaders die de gemeente normaliter stelt en die zijn aangeleverd aan de vereniging naar aanleiding van hun verzoek van 19 november 2021. Wanneer de corona maatregelen het toelaten wordt de ledenvergadering gehouden en worden de kaders vanuit de omwonenden aangeleverd aan de gemeente.
2.	DUIVEN Scheefkelk 2	Het pand aan Scheefkelk 2 is verkocht en er is dus een nieuwe eigenaar. Deze eigenaar heeft het pand aangekocht met het plan om deze te transformeren naar 12 appartementen. Op dit moment werkt de nieuwe eigenaar hiervoor een principeverzoek uit.

Duiven, 25 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester

Bijlagen:
201546825 – Tabel woningbouwprogramma horend bij woonvisie 2021-2030

Digitally signed by Zynyo B.V.
Date: 2022.02.07 13:13:01 CET
Document ID:
d07a43ba-5918-4b4e-918c-36c2bd2b2824