

WONINGBOUWPROGRAMMA GEMEENTE DUIVEN 2018-2027

Inleiding

In 2017 heeft uw raad de Woonvisie 2025 vastgesteld. Daarbij is de volgende ambitie uitgesproken: *“In de gemeente Duiven is er in 2025 voor iedereen die hier woont of wil wonen een passende woning in een vitaal, open, zorgzaam en duurzaam leefmilieu.”*

Deze doelstelling wordt via meerdere sporen aangepakt. Een belangrijk onderdeel betreft het maken en uitvoeren van prestatieafspraken met woonstichting Vivare. Deze zijn onlangs vastgelegd en worden de komende tijd verder uitgevoerd.

Een ander spoor betreft het opstellen en uitvoeren van het woningbouwprogramma door planologische facilitering en actieve planontwikkeling. Dit spoor wordt in deze notitie opgepakt. Tevens worden in deze notitie de onderwerpen ‘VAB-beleid’ en ‘woningsplitsing’, aangesneden, zoals toegezegd bij de laatste begrotingsbehandeling over de moties over deze onderwerpen

Zoals te doen gebruikelijk wordt het gemeentelijk nieuwbouwprogramma afgestemd op de verwachte woonbehoefte. Hiertoe worden in de regio Arnhem Nijmegen regelmatig bevolkings- en huishoudensprognoses uitgevoerd. Duiven maakt onderdeel van de sub regio De Liemers. Wij hebben samen met onze buurgemeenten en de provincie Gelderland in 2017 nieuwe afspraken gemaakt die zijn gebaseerd op een gezamenlijk erkende behoefteprognose: Primos 2016, Gelderse variant.

De bestuurlijke afspraken zijn door het college van Gedeputeerde Staten 14 november 2017 bekrachtigd met de vaststelling van de ‘**Liemerse woonagenda 2017-2027**’. Deze komen in de plaats van de eerdere afspraken die golden tot 2020. In deze agenda zijn kwantitatieve én kwalitatieve uitgangspunten opgenomen. Deze gaan over meer nadruk op transformatie van bestaande gebouwen en locaties, prioriteit voor inbreiding, inzet op flexibiliteit en kleinschalige invullingen en maatwerk per woonkern.

Bij de laatste prognoses valt op dat het aantal huishoudens tot 2027 harder groeit dan eerder verwacht. De woonbehoefte is navenant groter geworden. Het huidige gemeentelijk woonprogramma is tot nu toe gebaseerd op eerdere prognoses, waarbij er geen noodzaak was om nieuwe plannen/nieuwe locaties in ontwikkeling te brengen. De afgelopen jaren is prioriteit gegeven aan doorontwikkeling van bestaande locaties, zoals de Ploen-Zuid. In dat plan heeft de gemeente met succes tientallen kavels uitgegeven. Ook op andere locaties, in het bijzonder Kloosterkamp/Heilweg is gebouwd. In totaal zijn er in de periode 2014 t/m 2017 in Duiven 123 woningen gebouwd. Ook is een aantal plannen gewijzigd (Welleveld en Westreenen) om beter aan te sluiten op de marktvrage.

Het bestaande beleid is nog gebaseerd op het raadsbesluit 2015 over het toenmalige woonprogramma. Dit beleid hield in afmaken/aanpassen van bestaande locaties en uiterste terughoudend is met nieuwe initiatieven boven al lopende plannen: dit was volgens de toenmalige behoefte-prognoses immers niet nodig.

Inmiddels is er weer volop dynamiek op woningmarkt en deze leidt op zichzelf al tot een verhoogde (inhaal)vraag voor de korte termijn. Daarbovenop zijn de actuele woonbehoefte-prognoses uit de Liemerse woonagenda toegenomen: er is volop aanleiding het bestaande woningbouwprogramma bij te stellen.

Woningbehoefte gemeente Duiven tot 2027

De gemeenten hebben afgesproken hun woonbehoeften te baseren op erkende prognoses van het verloop van de bevolking en het aantal huishoudens. Hiertoe hanteren alle gemeenten én de provincie dezelfde bron: Primos 2016- Gelderse variant,

Voor de gehele sub regio de Liemers en de individuele gemeenten zijn aldus in de Liemerse Woonagenda de woningbehoeften zijn vastgelegd. De woningbehoefte voor Duiven in de periode 2017-2027 komt uit op 366 woningen. Inmiddels zijn er in 2017 42 woningen opgeleverd **waarmee de opgave 2018-2027 uitkomt op 324 woningen.**

Onze gemeentelijke Woonvisie 2025 geeft met een bandbreedte de gewenste richting aan:

Middelste huur (€ 710,-- tot € 900,--)	0-50 woningen
Betaalbare koop tot € 180.000,--	25-100
Middelste Koop € 180.000,-- tot € 280.000,--	50-250
Dure koop boven € 280.000,--	25-50

Ten aanzien van de sociale huur, tot € 710,-- is in de Woonvisie geconcludeerd dat er op korte termijn nog een mismatch is tussen vraag en aanbod. Over een aantal jaren, rond 2025, wordt er evenwicht verwacht. Voor die tijd wordt ook nog realisatie het 'sociale' plan 'Eltensestraat 17' verwacht (zie tekst verder op).

De bestaande voorraad sociale huur hoeft dan ook niet nog verder te worden uitgebreid. Voor de korte termijn problematiek wordt in samenwerking met Vivare actief gezocht naar passende acties om vraag en aanbod beter bij elkaar te brengen.

In deze notitie zoomen wij verder in op de realisatie van de nieuwbouwopgave.

Allereerst verkennen wij de verwachte aantallen te bouwen woningen van al lopende bouwlocaties binnen bestaande plannen. Deze locaties zijn kritisch doorgelicht op de verwachte uitvoerbaarheid in programma en in termijn. Locaties die positief uitpakken zullen vanzelfsprekend deel uit blijven maken van ons woonprogramma.

Resteert een aanvullende behoefte waarin nieuwe plannen moeten gaan voorzien.

Daarvoor zijn meerdere bij ons bekende locaties beoordeeld. Deze zijn primair getoetst aan het beleid van de Woonvisie, de Liemerse woonagenda en de ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving. Daarnaast zijn voor deze locaties de haalbaarheid en de mogelijkheden voor een 'win-win' situatie een factor bij de uiteindelijke beoordeling van belang, zeker voor de geschiktheid voor het kunnen bouwen op korte termijn.

De uitkomst van deze afwegingen biedt een richtinggevend kader voor particuliere en gemeentelijke initiatieven gericht op nieuwbouw.

Gelet op de relatie met de woningbouw worden de onderwerpen VAB-beleid en Woningplitsing ook in deze notitie beleidsmatig behandeld, conform de toezegging bij de behandeling van de begroting 2018-2021. Zie daartoe de laatste pagina's.

VERWACHTE NIEUWBOUW BESTAANDE PLANNEN

Volgens de meest actuele screening van de haalbaarheid alle al lopende plannen worden in de periode 2018-2027 de bouw van 191 woningen verwacht.

Overzicht prognose nieuwbouw lopende plannen

	2018-2021	2022-2027
Vitaal Centrum Duiven		
- winkelhart	35	
- woonpark		50
Kloosterkamp-Heilweg	10	
Ploen-Zuid	17	
Westreenen, Loo	16	
Welleveld	15	
Achterste Hoek en Thuvinepark	pm	
Eltensestraat 17	23	
De Nieuweling	pm	
Buitengebied, incl. 'Vab'-locaties	9	
Individuele woningbouwplannen	16	
<hr/>		
totaal	141	50

Hieronder volgt een korte toelichting van de status per plan.

Zie bijlage 1 voor een overzichtskaartje.

Vitaal Centrum Duiven

Deze locatie is op dit moment de belangrijkste woningbouwlocatie in de gemeente Duiven, zowel kwantitatief als kwalitatief. Bij de eerste fasen van het Vitaal Centrum stonden vooral de cultureel-maatschappelijke- en commerciële voorzieningen zoals horeca en winkels centraal. Bij de volgende fasen krijgt de woonfunctie een prominente rol. Er zijn twee te onderscheiden woningbouwplekken: het winkelhart en het woonpark (het gebied achter het gemeentehuis).

Midden in het hart van het centrum bevindt zich een zeer aantrekkelijke plek voor de bouw van appartementen in combinatie met andere centrumvoorzieningen.

De invulling van deze locatie is de fase 4 van het project Vitaal Centrum Duiven. Het gebied vormt zowel de afronding van het Remigiusplein evenals de verbinding met de bestaande winkelpassage, de Elshof.

De voorbereidingen voor deze fase zijn in volle gang. In 2018 wordt een tenderprocedure voorbereid. Uitgaande van een succesvolle afronding van deze tender kan in 2019 de nadere planuitwerking en vergunningsprocedure plaatsvinden, gevolgd door de start van de bouw in 2020. De bouwcapaciteit heeft een indicatieve bandbreedte van 30-40 woningen. Voor ons woningbouwprogramma houden we rekening met 35 op te leveren woningen. De invulling ligt nog open.

Daarnaast maakt de oostzijde van het gebied deel uit van het plan Vitaal Centrum, bekend onder de naam 'woonpark'. Hiervoor zijn nog geen planuitwerkingen in voorbereiding. In de huidige woningbouwprogrammering stonden deze na 2020 gepland. De bijgestelde prognoses en de Liemerse woonagenda geven nu aanleiding om eerder prioriteit aan de planvoorbereiding te geven. Daarbij moet rekening worden gehouden met relevante ruimtelijke ontwikkelingen zoals de relatie met vrijkomend maatschappelijk vastgoed.

Voor de korte termijn houdt dit in dat het moment van de eerste oplevering van de bouw in het woonpark niet voor 2021 zal plaatsvinden. De geschatte capaciteit van het gehele woonpark bedraagt maximaal ca. 50 woningen. De opgave zal nog ruimtelijke en volkshuisvestelijk uitgewerkt moeten worden in aansluiting op onze woonbehoeften. Uit deze uitwerking moet ook nog blijken of het geraamde aantal passend is.

Kloosterkamp-Heilweg

In dit plangebied bestaat nog een bouwcapaciteit van 10 woningen, in de hoogste categorie duurder dan € 280.000,--. Deze zullen binnen afzienbare tijd opgeleverd worden.

Ploen-Zuid

Op de terpen 4 en 6 van de Ploen-Zuid is er nog een restcapaciteit van 17 woningen, tweekappers/vrijstaande woningen, uit de duurdere categorie. Deze zijn allemaal in aanbouw en/of verkocht.

Westreenen, Loo

Deze locatie heeft nog een restcapaciteit van 16 woningen uit de duurste categorie. Rekening houdend met de doorgevoerde verbeteringen van de verkaveling en een aantrekkende vraag schatten wij in dat volledige realisatie mogelijk is. Wel verwachten wij dat de feitelijke oplevering van de woningen meerdere jaren in beslag zal nemen.

Welleveld

Recent is een aangepast bestemmingsplan vastgesteld voor de nieuwbouw van 15 woningen, duurste segment. Deze zijn onlangs door de ontwikkelaar/bouwer op de markt aangeboden en inmiddels is er één verkocht en één in optie. Ook voor deze locatie schatten wij de kansen voor succesvolle invulling hoog in.

Achterste Hoek en Thuvinepark

Ook op deze locaties is bouwcapaciteit vastgelegd in de bestaande bestemmingsplannen. Wij hebben echter zorgen over de haalbaarheid van deze locaties met resp. een capaciteit

van 9 en 15 woningen. Deze locaties hebben al geruime tijd een planologische titel maar er zijn door of namens de eigenaren nog geen uitvoerbare bouwplannen ingediend.

Aangezien het nog steeds prima woonlocaties betreffen, is het aan te bevelen de gemeentelijke druk op te voeren. En daarbij ook het vooruitzicht van een voorzienbaarheidsprocedure in stelling te brengen. Tijdens zo'n procedure worden eigenaren in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van ca. anderhalf jaar nog een haalbaar bouwplan in te dienen. Lukt dat niet, dan kan een planprocedure gestart worden om de woonbestemming eraf te halen, zonder vooruitzicht op planschade.

Voor de locatie Achterste Hoek heeft zich inmiddels een ontwikkelaar-bouwer tot ons gericht die interesse heeft getoond. Handicap is dat er bij de eigenaren sprake is van een faillissement. Vanzelfsprekend wordt de interesse serieus genomen.

Gelet op de voortdurende onzekerheid verwachten wij niet dat binnen afzienbare tijd de plancapaciteit op beide locaties alsnog wordt ingevuld. In kwantitatief opzicht houden we voorsnog voor beide locaties de '0' aan zodat het niet andere capaciteit blokkeert.

Eltensestraat 17

Voor deze locatie bestaat een herontwikkelingsplan voor de bouw 10 sociale huurappartementen voor jong volwassenen met autisme, gecombineerd met 13 sociale huurappartementen voor 1 en 2-persoonshuishoudens. Het plan moet nog door de initiatiefnemer verder worden uitgewerkt. Wij gaan er nu vanuit dat realisatie van dit plan voor 2021 haalbaar is.

De Nieuweling

In dit bestemmingsplan hebben wij nog een kleine wooncapaciteit beschikbaar in de vorm van 7 woon-werk eenheden. Voor de specifieke woon-werk combinatie blijkt tot nu toe geen concrete belangstelling. Wij achten de kans klein dat binnen afzienbare tijd dat dit alsnog gaat gebeuren. In de planning houden wij er nu rekening mee dat de wooncapaciteit niet wordt benut. Planologisch heeft dat geen gevolgen, omdat het gaat om een meervoudige bestemming waardoor uitgifte voor bedrijven wel mogelijk blijft.

Buitengebied, incl. 'Vab'locaties (vrijkomende agrarische bebouwing)

In het buitengebied zijn er nog in 9 woningen gepland, de meeste op grond van eerdere (Vab)besluiten die nog in uitvoering moeten komen.

Individuele woningbouwplannen in de kernen Duiven, Groessen en Loo

Tenslotte zijn er op meerdere plekken binnen de drie woonkernen bestaande lopende plannen met plancapaciteit voor enkele woningen. In de kern Duiven totaal houden wij rekening met nog 8 op te leveren woningen; in de kernen Groessen en Loo gaat het in totaal ook om een capaciteit van 8 woningen. Het gaat om koopwoningen uit het duurdere segment.

GEVOLGEN LOPENDE PLANNEN VOOR HET WONINGBOUWPROGRAMMA 2018-2027

In de gemeente Duiven gaat het in totaal 191 woningen in al bestaande, lopende plannen die naar verwachting de komende jaren, in 2018-2027 gebouwd zullen worden. De oplevering vindt echter niet in alle gevallen op de korte termijn plaats, de periode 2018-2021: ten aanzien van de laatste fase van het plan Vitaal Centrum, de 50 woningen van het Woonpark is al geconcludeerd dat oplevering van de bouw na 2021 in beeld komt. En voor de andere lopende plannen is het verstandig om er rekening mee te houden dat een deel van de woningen zal doorschuiven na 2021, vooralsnog geschat op 15%.

Realistische raming opleveringstermijn woningen lopende plannen

2018-2021	120
-----------	-----

2022-2027	71
-----------	----

Totaal	191
--------	-----

Met dit verwachte aantal uit lopende plannen kan nog niet worden voorzien in de verwachte behoefte aan nieuwbouw van 324. **Voor de gehele periode 2018-2027 is dus aanvullende ruimte voor 133 woningen noodzakelijk.**

In kwalitatief opzicht valt op dat de categorie dure koopwoningen is oververtegenwoordigd ten opzichte tot de betaalbare en middelste categorieën. De plannen voor het Vitaal centrum Duiven moeten op dit punt nog worden ingevuld. Ook voor andere nog niet uitgewerkte plannen ligt de opdracht om vooral te voorzien in betaalbare en middelste woningen. En dan niet meer in hoofdzaak eengezinswoningen maar de focus op 1- en 2 persoons huishoudens.

AANVULLENDE BEHOEFTE AAN NIEUWE LOCATIES

Gelet op de huidige (inhaal)vraag en de verwachte doorgroei op korte termijn van het aantal huishoudens dient deze opgave voor een groot deel, ca. 70% al de komende jaren al ingevuld te worden. Voor de periode 2018-2021 betekent dat behoefte aan 93 nieuwe woningen en voor de periode 2022-2027 nog 40 woningen met een totaal van 133.

Deze behoefte-benadering gaat ervan uit dat alle bestaande plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering komen. In de praktijk is er vaak sprake van enige 'planuitval' van woningen.

Als we rekening houden met een beperkt percentage van planuitval, gesteld op 10%, dan komt de **zoekbehoefte op 146 woningen (afgerond 100 woningen tot 2021 en 46 woningen 2022-2027) bovenop de 191 woningen die al gepland zijn.**

Reële behoefte aan wooncapaciteit in nieuwe locaties

2018-2021	100
-----------	-----

2022-2027	46
-----------	----

Totaal	146
--------	-----

DE RUIMTELIJKE OPGAVE

De ruimtelijke opgave voor de gewenste nieuwbouw van 146 woningen is getalsmatig relatief beperkt. Ter vergelijking: de gemeente Duiven kent nu ca. 10.500 woningen. Eens te meer geldt daarvoor het adagium 'de juiste woning op de juiste plaats'. De nieuwbouw dient goed aan te sluiten bij de kwalitatieve behoeften zoals in de Liemerse Woonagenda en de gemeentelijke Woonvisie. En in ruimtelijke zin moeten nieuwe locaties goed aansluiten bij de bestaande dan wel gewenste omgevingskwaliteit. Vanuit die bril is naar de geschiktheid van potentiële locaties gekeken.

Voorrang voor transformatie en inbreiding

In lijn met het vigerende beleid uit de Structuurvisie Duiven is in de Liemerse woonagenda als eerste uitgangspunt benoemd: de transformatie van bedrijfspanden, kantoren en maatschappelijk vastgoed in de nabijheid van voorzieningen.

Als tweede uitgangspunt geeft de Liemerse woonagenda aan te zoeken naar ruimte binnen de kernen: voorrang voor inbreidingslocaties, dus plekken in bestaande woongebieden. In Duiven is overigens in 2015 al drastisch het mes gezet in uitleglocaties: alleen een paar kleinere locaties direct aansluitend op de bebouwing zijn als zoekruimte voor wonen in de structuurvisie gehandhaafd en deze worden dan ook betrokken bij de woningbouw-programmering.

Gegeven deze uitgangspunten heeft nieuwbouw in het buitengebied niet de voorkeur. Het buitengebied in Duiven staat al behoorlijk onder druk met infrastructuur en bedrijvigheid. In dit licht valt verdere toename dan de al geplande bouw van woningen voor vrijkomende agrarische bebouwing dan ook af te raden. Zie verderop de paragraaf die specifiek over het vab-beleid gaat. Als enige uitzondering hierop geldt de specifieke leefbaarheidsproblematiek bij het buurtschap Helhoek. Dit bijzondere gebied wordt wel in de beoordeling meegenomen -zie verderop de passage die daaraan wordt gewijd.

Gelet op de accenten binnen de woonbehoeften (vergrijzing, dus meer geschikte woningen voor senioren, meer 1- en 2 persoonshouders, starters) en de bovengenoemde uitgangspunten verdienen locaties in of zo dicht mogelijk bij het centrum vanuit de woonbehoeften en de ruimtelijke structuur sterk de voorkeur.

Bij onze zoektocht naar geschikte nieuwbouwmogelijkheden is gekeken naar locaties die in lijn zijn met bovengenoemde uitgangspunten. Ten aanzien van de haalbaarheid is meegenomen of locaties al in bezit zijn van de gemeente Duiven dan wel het locaties betreft waarvoor al particulier initiatief is genomen. De zoektocht is als volgt opgebouwd. Eerst komen aan de locaties rond het centrum van Duiven in beeld. Vervolgens beschouwen we de kansen op transformatie van (andere) vrijkomende vastgoed.

In bijlage 2 zijn alle mogelijke nieuwbouwlocaties op een kaart geprojecteerd.

Locaties rond het centrum van de kern Duiven

Rond het centrum van Duiven bevinden zich drie locaties met aanwezige nieuwbouwpotentie: Regina Pacis, het gebied tussen de Rijksweg en Lombokstraat en de strook ten oosten van de Broekstraat.

Regina Pacis

Na het vertrek van Mikado en de politie komt het (voormalige) kantoorpand binnenkort geheel leeg te staan. In het Ontwikkelperspectief Rijksweg is al geconcludeerd dat een transformatie van dit pand tot woningbouw kansrijk is. Er bestaat zelfs een mogelijkheid om een doelgroep te bereiken waarvoor op dit moment weinig keuzemogelijkheden zijn: de groep die niet in aanmerking komt voor sociale huur maar die ook geen koop kan permitteren: de middelste huursector, met huren tussen de € 700,- en € 900,- per maand.

Aangezien de gemeente zelf eigenaar is van het gebouw kan zij een stempel drukken op de ontwikkeling. Dat begint met het vaststellen van een programma van eisen bijv. Aangaande maximale huurprijzen. Overigens kan dat ook langs publiekrechtelijke weg in het te wijzigen bestemmingsplan.

Een herontwikkeling voor ca. 24 appartementen voor de middelste huur is haalbaar. Uit gesprekken met de provincie Gelderland is gebleken dat zij bereid is de kosten van herinrichting van het aanpalend openbaar gebied (een deel van Rijksweg) voor maximaal 50% te subsidiëren. Met als harde voorwaarde dat de herontwikkeling van Regina Pacis medio 2021 gereed is. Deze voorwaarde sluit geheel aan bij de gemeentelijke wensen tot spoedige realisatie. Wel heeft deze urgentie als consequentie dat maximale prioriteit moet worden gegeven aan planvorming, aanbesteding, procedures, bouwplanbegeleiding.

Lombokstraat-Rijksweg

Deze nog onbebouwde locatie is grotendeels in eigendom van particulieren en deels in eigendom van de gemeente. De particuliere eigenaren hebben via hun ontwikkelaar bij de gemeente een planconcept onder de aandacht gebracht. Ook is een formeel verzoek tot planologische medewerking bij het college ingediend.

Het planconcept gaat uit van het principe van een begijnhof: een relatief compacte en beschermde vorm van bewoning waar in het bijzonder senioren zich goed thuis voelen. Het programma staat nu nog niet vast en kan meerdere woonvormen en prijscategorieën herbergen. Het planconcept sluit goed aan bij de Woonvisie en Woonagenda. De vergrijzing gaat in Duiven onverminderd door en huisvesting van vitale ouderen in Duiven heeft extra aandacht nodig. Het concept borduurt in zekere zin ook voort op de bestaande bewoning aan de Lombokstraat is de locatie en het woonconcept in beginsel passend bij onze opgave. En de korte afstand tot het centrum is een groot voordeel.

De plancapaciteit biedt ruimte aan ca. 30-40 woningen. Verdere detaillering van het bouwplan, de stedenbouwkundige en architectonische invulling en de wijze van ontsluiting dient nog plaats te vinden. Dat ligt in eerste instantie bij de ontwikkelaar die vanzelfsprekend de planvoorbereiding goed afstemt met de buurt en de gemeente.

Broekstraat, Ploen-Noord

Het betreft de strook grond gelegen tussen Lommerweide, Oostsingel en de Broekstraat. Het stuk is in eigendom van de gemeente. De raad heeft in de Structuurvisie 2015 de strook als 'zoekgebied wonen' aangeduid en deze status is in 2016 benadrukt met de toewijzing als 'MVA(materiele vaste activa) strategische grond'. De strook is relatief smal en de wijze van ontsluiting vormt een uitdaging. Ruimtelijk ligt een invulling met vrije kavels het meest voor de hand (2-kappers zijn in Duiven al oververtegenwoordigd).

De geschatte capaciteit bedraagt 17 vrijstaande woningen. In de planning kaveluitgifte gemeentelijke grondexploitatie wordt rekening gehouden met een gefaseerde uitgifte van de kavels in de periode 2020-2025. Feitelijke bouw en oplevering bouw vindt minimaal een jaar later plaats. In de voorliggende programmering wordt de Broekstraat in de planning 2022-2027 opgenomen. Om in 2020 de eerste kavels te kunnen uitgeven is het wel noodzakelijk uiterlijk in 2019 te starten met de planvoorbereiding. Aansluitend dient e.e.a. ook nog bouwrijp te worden gemaakt.

Vrijkomend maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed

Naast Regina Pacis zijn er binnen de woonkernen objecten voor handen waarvan het de eerdere maatschappelijke/bedrijfsmatige functies zijn verdwenen of gaan nog verdwijnen en waarbij woningbouw een passende herbestemming zou zijn. Bij ons bekende transformatie-locaties worden hieronder besproken, gevolgd door een algemene beschrijving voor mogelijke nieuwe locaties die nu nog concreet zijn.

Weidekervel (voormalige kinderdagopvang)

De kwaliteiten van deze locatie zijn onlangs, op de politieke avond van 27 februari 2018 gedeeld en besproken. In de zienswijzenotitie heeft het college al geconcludeerd dat de locatie ruimtelijk geschikt is voor woningbouw en ook financieel haalbaar.

Invulling met een woonprogramma moet een waardevolle toevoeging ten opzichte van het woonmilieu van de (naaste) omgeving. Daarbij valt op dat deze omgeving nu een hoge woondichtheid kent, met veel twee-kappers en rijtjeswoningen. Toevoeging met nog meer rijtjeswoningen in het goedkopere segment is geen verbetering van het woon- en leefmilieu. Met een relatief kleine dichtheid is dat wel het geval. Te denken valt dan aan een invulling met ca. 5 vrijstaande woningen. Bijkomend voordeel is dat de revenuen ten goede kunnen komen aan het Fonds woningbouw waarmee elders, de (extra) kosten van betaalbare woningbouwplannen worden gedekt.

Voormalig peuterspeelzaal Touwslagerstraat

Op deze locatie bevond zich een peuterspeelzaal. Deze was tot voor enige jaren nog in gebruik als 'kidsclub'. De kidsclubactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en het gebouw is vervolgens gesloopt. Er is ook geen behoefte meer om aan de huidige bestemming 'maatschappelijk' invulling te geven. De grond is in eigendom van de gemeente. Herontwikkeling met woningbouw vormt een passende toevoeging in het gebied. Het betreft overigens een klein oppervlakte dat, gelet op de inpassing in de omgeving, maximaal ruimte biedt aan ca. 6 woningen.

Voormalige basisschool De Timp

Deze schoolgebouwen zijn sinds enkele jaren niet meer voor onderwijs in gebruik. Op dit moment wordt het vastgoed door de gemeente verpacht en gebruikt voor verschillende maatschappelijke en commerciële doeleinden. Hier is vanuit ruimtelijke overwegingen geen enkel bezwaar tegen.

Herontwikkeling tot woningbouw is op zichzelf mogelijk, maar zo lang er geen evidente programmatische noodzaak is, is voortzetting van het huidige gebruik, niet zijnde woningbouw passend.

Voormalig kantoor van Vivare

Deze voormalige bedrijfsruimte van Vivare staat al enige jaren leeg. Het ligt in een gebied direct tegen het spoor en grenst aan twee zijden aan drukke straten (Visserlaan en Vergertlaan). Het oostelijk deel van de spoorzone heeft destijds bewust bedrijfsmatige bestemmingen gekregen. Zolang op andere, beter gelegen locaties voldoende bouwcapaciteit beschikbaar komt, heeft herontwikkeling tot woningbouw hier niet de voorkeur. Overigens heeft Vivare zelf al berekend dat tijdelijke woningbouw niet haalbaar is.

Nieuwe objecten vrijkomend maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed

De kans is reëel dat de komende jaren nog meer vastgoed voor transformatie tot woningbouw in aanmerking komt. Zo wordt bijvoorbeeld op dit moment nog gewerkt aan een visie op toekomstbestendige huisvesting voor het basisonderwijs. Het is niet uitgesloten dat daardoor nieuwe locaties voor transformatie beschikbaar komen. Deze zullen op dat moment op haalbaarheid moeten worden beoordeeld. Dat betekent dat deze categorie zeker voor de middellange termijn als optie perspectief biedt. Getalsmatig is het nog niet mogelijk om hiervan nu al een goede inschatting te geven.

Overige locaties buiten het centrum van Duiven

Hiervoor zijn de volgende locaties beoordeeld: de kavels uit de spoorzone, de kernen Groessen en Loo, een locatie in Lommerweide, locatie de het gebied bij de Helhoek en tenslotte de Ploen-Noord, omgeving Hogeweg.

Spoorzone

Op grond van het raadsbesluit uit 2016 betreffende het strategisch grondbezit zijn een 5-tal kavels binnen het westelijk deel van de spoorzone aangemerkt als 'MVA'(materiele vaste activa) strategische grond. Aan de zuidzijde van het spoor zijn de meest kansrijk te ontwikkelen locaties. Er ligt nog wel een opgave om een optimale verkaveling te onderzoeken. Er is zeker aanleiding om de ruimtelijk en financiële haalbaarheid van woningbouw in de spoorzone met prioriteit op te pakken. De locatie heeft voor de middellange termijn een bouwcapaciteit van 20-30 woningen.

De woonkernen Groessen en Loo

De Liemerse Woonagenda geeft aan dat voor de kleine kernen wordt gekozen voor maatwerk dat optimaal bijdraagt aan de woningvraag en leefbaarheid in de specifieke kern.

Dit is ook van toepassing op de kernen van Groessen en Loo. Daar geldt dat een groot deel van de voorraad in deze dorpen bestaat uit koopwoningen, die niet betaalbaar zijn voor jongeren/ jonge gezinnen. Nieuwbouw is overigens maar voor een klein deel de oplossing. Zeker in deze kernen biedt splitsing van de relatief grotere woningen uitkomst. Hiervoor is aanpassing van het beleid nodig. Zie daartoe de laatste paragraaf uit deze notitie.

In Groessen is een klein gebied in het dorpshart in de Structuurvisie aangewezen als zoeklocatie voor woningbouw in aansluiting op de beperkte behoefte aan nieuwbouw/woningsplitsing, totaal in orde-grootte 15-20, in hoofdzaak voor betaalbare en middelste woningen. De Dorpsraad van Groessen heeft het initiatief genomen om voorstellen te doen voor planvorming en –uitvoering. De ideevorming bij de werkgroep is nog in volle gang. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat de woningbouw op een kleinschalige, dorpse en organische wijze dient te worden vormgegeven, gericht op de hiervoor beschreven woonbehoeften.

Ervan uitgaande dat in 2018 een passend en haalbaar plan gereed is en ook rijp voor besluitvorming en procedure, is realisatie voor 2022 mogelijk.

In Loo is de komende jaren zoals hiervoor beschreven eerst ruimte voor het realiseren van nieuwbouw van 16 woningen in de aangepaste plannen voor Westreenen. In aansluiting op deze fase is er op de middellange termijn behoefte aan passende, kleinschalige woningbouw die beter aansluit op de lokale woonbehoefte aan 10-15 betaalbare/middelste woningen. Als enig hiervoor geschikte locatie gaat het om een herontwikkeling van de voormalige tuinbouwkassen aan de Loostraat. Alle vooronderzoeken dienen nog opgestart te worden.

Lommerweide, Schapenweide-de Maatjes

Dit betreft een kleine potentiële nu nog onbebouwde inbreidingslocatie. Deze locatie laat zich stedenbouwkundig goed aansluiten op de naburige bebouwing. Het heeft een mogelijke bouwcapaciteit van ca. 10 woningen. Er heeft echter nog geen enkele locatie- of haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden waardoor het niet het meest geschikt is als locatie voor de korte termijn.

Buurtschap de Helhoek

Zoals hiervoor al beschreven is het noch noodzakelijk noch wenselijk dat nieuwe woonlocaties in het buitengebied gezocht worden. Betreffende het VAB-beleid wordt verwezen naar de desbetreffende paragraaf die daar specifiek op in gaat.

Voor één bijzonder gebied wordt een uitzondering gezien, mede gelet op de gemeentelijke notitie "Ambities inpassing A15 Duiven", te weten het buurtschap Helhoek. Hier verdwijnen als gevolg van de doortrekking van de A15 een vijftal woningen.

De raad heeft op 23 november 2011 een motie aangenomen waarin wordt uitgesproken als compensatie voor de te slopen woningen in beginsel planologisch mee te werken om elders in de gemeente herbouwmogelijkheden te creëren. Hiervoor is op individueel perceel-niveau tot nu toe geen behoefte aan gebleken. Wel is geconstateerd dat in samenhang met de aanleg van de A15 in het gebied van het buurtschap Helhoek behoefte bestaat aan een impuls in het woon- en leefklimaat. In feite is dit ook verwoord in het hierboven genoemde gemeentelijke ambitiedocument. Concreet is het verzoek tot woningbouw in 2016 door onder andere het Bewonersoverleg Groessen A15 ter sprake gebracht. Vanaf dat moment is er contact geweest met een particuliere initiatienemer. Deze heeft op 13 maart 2018 zijn eerdere brief van 8 februari 2018 toegelicht tijdens een raadsavond. Vanuit het college is toegezegd om het gesprek met de initiatiefnemer voort te zetten en voor de zomer met een inhoudelijke reactie te komen.

De gemeente is momenteel in overleg met buurtschap Helhoek over het nut en de inhoud van een toekomstvisie voor de buurtschap. De inhoud van deze visie dient vanzelfsprekend aan te sluiten op de woonbehoeften en de manier waarop deze behoefte op een passende, kleinschalige wijze in het landschap te integreren is. Op dit moment houden we rekening met de mogelijke herbouw van de vijf woningen die als van de aanleg van de A15 gesloopt worden. Daarmee heeft eventuele medewerking getalsmatig geen invloed op het woningbouwprogramma, omdat door de benodigde sloop van de woningen geen netto toevoeging van het aantal woningen plaatsvindt. Uiteraard moeten ook in dit dossier afspraken worden gemaakt over het gemeentelijk kostenverhaal.

De Ploen-Noord, Hogeweg-Ploenstraat

In de Structuurvisie is van het voormalige grotere gebied de Ploen-Noord een 'zoekgebied Wonen' overgebleven ter hoogte van de Hogeweg-Ploenstraat, aansluitend op de Ploen-Zuid.

Qua oppervlakte is dit het grootste zoekgebied Wonen in de gemeente Duiven. De kans op snelle en succesvolle ontwikkeling wordt echter als laag ingeschat. Het gebied kent een groot aantal verschillende eigenaren en de gemeente heeft relatief kleine delen in eigendom. Ook de ontsluitingsopgave is complex, mede gezien de particuliere eigendomsrechten op de Hogeweg. Tot op heden is er geen concreet particulier initiatief voor nieuwbouw ingediend. Vanuit de woonbehoefte en de beschikbaarheid van andere locaties is het voor korte en middellange termijn niet noodzakelijk het gebied in ontwikkeling te brengen.

CONCLUSIES

Op grond van de beoordelingen kan een onderscheid gemaakt worden van voorkeurslocaties die als meest geschikt zijn beoordeeld voor resp. de eerste komende periode 2018-2021 en de daaropvolgende periode 2022-2027. Tenslotte is er een 'reserve categorie'. Zie daartoe het volgende overzichten.

Voorkeurslocaties woningbouw 2018-2021

Regina Pacis	24
Lombokstraat-Rijksweg	30-40
Broekstraat	17
Groessen, centrum	15-20
Weidekervel	5
Touwslagerstraat	6
<hr/>	
Totaal	97-112 (excl. evt. woningsplitsing)

Voorkeurslocaties woningbouw 2022-2027

Loo, Loostraat	10-15
Lommerweide	10
Spoorzone	20-30
Helhoek	netto 0 (5 sloop en 5 nieuwbouw)
Overige vrijvallend vastgoed (nog onbekend)	
<hr/>	
Totaal	40-55

Reservelocaties

De Timp	pm
Kantoor Vivare	pm
Ploen-Noord, Hoge Weg	pm

Op basis van deze vooruitzichten zou de gemeente Duiven tegemoet kunnen komen aan de invulling van de woonbehoeften. Deze ambitie vraagt om aanzienlijke inspanningen van de organisatie.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Inleiding

Conform het bestaande beleid uit de notitie woningbouwopgave gemeente Duiven 2015-2020 is het functieveranderingsbeleid uit het ontwikkelingskader Buitengebied, onderdeel omzetting van agrarische opstallen naar woningen bevroren. Zie onderstaande tekst uit de notitie. De vraag is of dit beleid wel of niet dient te worden gewijzigd.

Reeds erkende zachte plannen in het buitengebied voor functieverandering tot woonbestemming gaan op groen; geen verdere toevoeging van nieuwe gevallen

De bouwplannen die gebaseerd zijn op het functieveranderingsbeleid voor vrijkomende agrarische bedrijven (VAB's) en waarvoor het college in beginsel heeft meegewerkt worden binnen de programmering tot 2020 als groen bestempeld. Dit zijn er 16 die nog door initiatiefnemers moeten worden uitgewerkt en daarna in procedure kunnen worden gebracht. Deze woningen moeten nog op de markt komen. De voorziene woonbehoeften laten echter niet meer toe dat nog meer gevallen worden toegevoegd. Ten eerste komen er de nodige aantallen op de markt op basis van eerdere besluiten. Ten tweede betreffen het doorgaans dure vrije sector woningen in het landelijk gebied waar slechts een beperkte vraag naar is en waarvoor in Duiven nu al een behoorlijk bestaand aanbod bestaat en er komen nog 16 nieuwe 'VAB'-woningen bij.

Dit vormt voldoende reden om verdere toename van het aanbod te voorkomen.

Consequentie van deze keuze is dat voor dit onderdeel geen uitvoering meer zal worden gegeven aan het Ontwikkelingskader buitengebied, althans voor nieuwe woningbouwgevallen. Daarbij gaan we er nu van uit dat dit geldt tot 2020.

Visie op VAB 2018-2027

De nu in beeld gebrachte woonbehoefte is niet zodanig groot dat dat deze in het buitengebied moet worden opgevangen.

De 16 bestaande 'VAB'-woningen die de afgelopen jaren planologisch zijn vastgelegd en deels al zijn gerealiseerd, zijn allemaal dure woningen rondom Groessen/Loo. Dit terwijl de bestaande voorraad in dit gebied al voor de helft uit dure woningen bestaat en er vooral behoefte is aan meer betaalbare woningen. De behoefte aan nieuwe extra woningen in Groessen en Loo is gelet op de demografische ontwikkelingen zeer beperkt. Deze beperkte behoefte kan bovendien met passende, kleinschalige plannen met vooral betaalbare woningen binnen de kernen plaatsvinden. En ook de hierna voorgestelde extra mogelijkheden voor woningsplitsing zal soelaas bieden.

Conclusie

Er is geen noodzaak vanuit de woonvisie om het huidige VAB-beleid aan te passen. Aan nieuwe verzoeken kan geen medewerking worden verleend.

Dit laat onverlet dat het vraagstuk van (leegstaande) agrarische opstallen die hun functie hebben verloren aandacht blijft vragen, met als doel het voorkomen van achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit en om illegale activiteiten in het buitengebied tegen te gaan.

Dit vraagstuk zal bij de op te stellen Omgevingsvisie een plek krijgen.

Woningsplitsing

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is bij cultuurhistorisch waardevolle panden (erfgoedpanden) woningsplitsing toegestaan, als dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende (boerderij)gebouwen. Deze gebouwen zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan met een aanduiding weergegeven.

De laatste jaren komen er steeds meer verzoeken van mensen die hun woning willen splitsen in twee of meer woningen. Zij willen graag met familieleden onder één dak wonen, zorg bieden aan familieleden of het huis is zo groot dat er nog een woning in gerealiseerd kan worden. Daarnaast zijn er vooral in Groessen en Loo meerdere grote woningen aanwezig die vanwege hun waarde onbereikbaar zijn voor een grote groep inwoners. De voorraad in beide dorpen bestaat voor het grootste deel uit dure woningen wat in feite niet overeenkomt met de gewenste voorraad in de toekomst. Door de mogelijkheid deze woningen te splitsen worden de woningen beter betaalbaar voor een grotere groep inwoners van de gemeente Duiven.

In de huidige bestemmingsplannen is woningsplitsing, anders dan in het Buitengebied voor karakteristieke woningen, niet mogelijk. Met het opstellen van beleidsregels voor woningsplitsing voor het buitengebied én de woonkernen kan een kader worden neergezet waarmee het mogelijk wordt om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van woningsplitsing.

Als denkrichting voor de beleidsregels de volgende voorwaarden voor woningsplitsing:

- voor splitsing de woning een minimale oppervlakte (lees: voetprint) heeft van 100 m² en in een aanvaardbaar woonklimaat kan voorzien;
Met een oppervlakte van 100 m² kan na splitsing in 2 eenheden van bv. 60 m² en 40 m² een goed woonoppervlak worden gerealiseerd. Woningen in de kernen bestaan vaak uit 2,5 verdiepingen. Daarmee kan een woonoppervlak van respectievelijk 150 m² en 100 m² worden gerealiseerd. Uitgaande van een woning met 1,5 woonlagen kan een woonoppervlak van respectievelijk 90 m² en 60 m² worden behaald. Dit zijn oppervlakten die aansluiten bij een starters- en/of seniorenwoning.
- maximaal twee inpandige wooneenheden ontstaan;
- de nieuwe woning voldoet aan de geldende geluidsnormering;
- de (agrarische) karakteristiek, met de daarbij behorende waardevolle cultuurhistorische elementen, gehandhaafd blijft (voor karakteristieke panden);
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;
- het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per wooneenheid is afhankelijk van het bestemmingsplan waarin de te splitsen woning is gelegen. Binnen de kernen wordt aangesloten op de plansystematiek van Duiven-Noord en Duiven-Zuid en anders wordt aangesloten op het plan Buitengebied 2013.
- voor karakteristieke panden en of bijgebouwen met de aanduiding 'CW' op de verbeelding van het bestemmingsplan kan van bovenstaande voorwaarden worden afgeweken als dit de instandhouding ten goede komt c.q. recht doet aan de waarde van de locatie.

Verwachte nieuwbouw bestaande plannen

Locaties:

- A: Ploen-Zuid
- B: Thuvinepark
- C: Vitaal Centrum Duiven - Winkelhart
- D: Vitaal Centrum Duiven - Woonpark
- E: Welleveld
- F: Eltensestraat 17
- G: Achterste Hoek
- H: Kloosterkamp - Heilweg
- I: Westreenen, Loo



Mogelijk nieuwe woningbouwlocaties Duiven

Locaties:

- 1: Ploen-noord
- 2: Broekstraat
- 3: Lommerweide, Schapenweide-De Maatjes
- 4: Regina Pacis aan Rijksweg en Lombokstraat-Rijksweg
- 5: Touwslagerstraat
- 6: Spoorzone Duiven
- 7: Weidekervel
- 8: Voormalig kantoor Vivare (Visserlaan-Vergertlaan)
- 9: Voormalige basisschool De Timp - Walcherenstraat
- 10: Loostraat - Loo
- 11: Dorpstraat - Groessen



