Gemeente Duiven

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201520411 Zaaknummer: Z/21/083055

Portefeuillehouder(s): J. Goossen

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

Onderwerp: Voortgang woningbouwlocaties juli 2021

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. Er zal ongeveer eens per kwartaal een kennisgeving naar de gemeenteraad worden verstuurd. Dit betekent dat de volgende kennisgeving uiterlijk in oktober naar de gemeenteraad verstuurd zal worden. Indien hier aanleiding voor is, omdat er bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen zijn, zal het college de gemeenteraad hier tussentijds en eerder over informeren.

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

Inhoud van mededeling
In deze kennisgeving is de voortgang opgenomen van alle woningbouwlocaties die nu in realisatie zijn, of waarvoor de planvorming is gestart (dit noemen we de kortetermijnlocaties). Er wordt uitgebreid ingegaan op zeven locaties, zowel in Duiven als in Groessen en Loo. Ook is in deze kennisgeving de voortgang opgenomen van de planvorming voor Ploen Noord en Plakse Weide. In de afsluitende tabel is kort de voortgang van alle woningbouwlocaties opgenomen die nu in realisatie zijn, of waarvoor de planvorming is gestart.
Met de kortetermijnlocaties wordt vanaf nu gedoeld op alle locaties waar het college op dit moment op focust en mee bezig is. Dit zijn zowel alle locaties waar we al wat langer mee bezig zijn maar wel zo snel als mogelijk woningen willen realiseren, als de kortetermijnlocaties uit de vervolgnotitie woningbouw. In totaal zijn dit 12 locaties waar nu plannen voor worden voorbereid, naast drie projecten in afronding.
Een overzicht van alle woningbouwlocaties die in beeld zijn (zowel de kortetermijn als middellange en langetermijnlocaties) is in het voorstel voor de geactualiseerde woonvisie met de raad gedeeld. Met alle woningen die vanaf 2019 zijn opgeleverd, en nog gerealiseerd worden, werken we aan de woningbouwopgave tot 2040.

Kortetermijnlocaties kern Duiven

Weidekervel
Het bestemmingsplan voor Weidekervel is onherroepelijk. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op deze locatie 12 grondgebonden woningen in de sociale huur te realiseren. Vivare heeft via een aanbestedingsprocedure bouwbedrijf Plegt-Vos geselecteerd om twaalf sociale huurwoningen te realiseren op deze locatie. Plegt-Vos heeft een basisvariant en een

meer duurzame/circulaire variant ingediend. Met deze laatste variant is ook mogelijk een MIA subsidie te verkrijgen (milieu-investeringsaftrek bij duurzame investeringen). De kans op het verkrijgen van deze subsidie schatten we positief in. Daarmee wordt het mogelijk de duurzame/circulaire variant te realiseren. De grondexploitatie Weidekervel is door de raad op 20 april vastgesteld. Begin juni is de omgevingsvergunning verleend voor de bouw van twaalf sociale huurwoningen. Als er geen bezwaren worden ingediend zal deze medio juli onherroepelijk zijn. De planning is nog steeds om eind augustus te starten met de bouw. De woningen worden naar verwachting begin 2022 opgeleverd. Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is worden omwonende middels een informatiebrief geïnformeerd over de bouw.

De Timp
Het college heeft op 6 juli ingestemd met de selectieprocedure voor De Timp. Er zijn tien partijen uitgenodigd in de voorselectie. Op basis van referenties en ambities worden na de zomer ca. vier partijen geselecteerd die worden uitgenodigd om een plan voor De Timp in te dienen. De selectie van een ontwikkelaar/bouwer kan op basis daarvan in Q4 plaatsvinden. Met een bewonersbrief hebben we de omwonenden over de stand van zaken op dit moment geïnformeerd. In deze brief is ook de mogelijkheid geboden om als omwonende deel te nemen aan het selectieproces. Vier bewoners hebben hiervan gebruik gemaakt. Een eerste bespreking om het selectieproces door te nemen heeft inmiddels plaatsgevonden. Omwonenden en ook de naastgelegen school worden dus betrokken bij het selectieproces. Omdat de locatie nu een maatschappelijke bestemming heeft moet het bestemmingsplan aangepast worden. Voorbereidingen hiervoor zijn al in gang gezet, maar we willen het bestemmingsplan pas in procedure brengen als bekend is hoe het plan er precies uit zal zien. Zo weten we zeker dat het bestemmingsplan dat we vaststellen ook passend is voor het plan dat we op deze locatie willen (laten) realiseren. We verwachten hierdoor dat er niet eerder dan de tweede helft van 2022 gestart kan worden met de bouw. De sloop is gepland komend najaar.

Regina Pacis
Aan zeventien geïnteresseerde partijen is gevraagd om zich op basis van referenties in te schrijven voor de ontwikkeling van Regina Pacis. Op basis van de inzendingen is aan vijf partijen gevraagd een plan voor de transformatie naar middeldure huurwoningen in te dienen. Deze plannen worden na de zomer ingediend. Uitgangspunt voor de herontwikkeling is transformatie van het bestaande gebouw naar woningbouw met in beperkte mate nieuwbouw. We verwachten op dit moment dat het mogelijk is om de woningen op te leveren voor de deadline van 1 februari 2023 die als voorwaarde is opgelegd bij de subsidie vanuit de provincie voor de gebiedsaanpak Rijksweg.

Kortetermijnlocaties Groessen en Loo

Centrum ‘Onder de Toren’
Er ligt een plan voor de bouw van 28 woningen, van, voor en door Groessen in diverse categorieën waarbij het zwaartepunt ligt op betaalbare woningbouw. Gebouwd wordt voor doorstromers en (samengestelde) gezinnen”, maar ook voor één en tweepersoonshuishoudens (starters) en levensloopbestendige woningen voor senioren. Ook worden een aantal woningen in het “duurdere” segment gebouwd.
Met een afvaardiging van bewoners uit het dorp, de commissie Ruimtelijke kwaliteit, de ontwikkelaar, gemeente en de architect is op 10 juni een bijeenkomst gehouden om de uitstraling, inrichting en beeldkwaliteit van het plan en de woningen te bepalen.
De komende periode wordt het plan verder uitgewerkt waarbij de opmerkingen uit de bijeenkomst op 10 juni worden meegenomen. Het resultaat hiervan zal een inrichtingsplan en een verder uitgewerkt stedenbouwkundig plan zijn. Bij het inrichtingsplan is ook gekeken naar en aansluiting gezocht bij de herontwikkeling van het Schuttersplein, waar de Dorpsraad Groessen mee bezig is.

Met ontwikkelaar Hoedemakers zullen afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan is in voorbereiding en het voorontwerp zal na het zomerreces in het college behandeld worden. De verwachting is dat het bestemmingsplan eind dit jaar ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden waarna de bouwvoorbereiding kan worden opgestart. Dan kan ook de aanvraag omgevingsvergunning worden voorbereid en ingediend. In het voorjaar van 2022 zal worden begonnen met de archeologische opgravingen, die ongeveer drie maanden in beslag nemen. Hierbij worden ook amateurarcheologen betrokken en er zal een publieksdag worden georganiseerd. Met de uitvoering wordt rekening gehouden dat het Schuttersconcours van schutterij EMM op 22 mei 2022 door kan gaan op de locatie. Na de zomervakantie 2022 kan vervolgens gestart worden met de bouw op deze locatie.

Kerkakkers 29
In Groessen wordt naast het centrum op dit moment onderzocht of een ontwikkeling op locatie Kerkakkers 29 haalbaar is. De eigenaar van deze locatie heeft ontwikkelaar Van Wanrooij gevraagd om een plan te maken voor deze locatie. We waren met deze ontwikkelaar in overleg over dat plan. Van Wanrooij heeft de financiële haalbaarheid onderzocht van het plan en is tot de conclusie gekomen dat dit plan niet haalbaar (te maken) is. Van Wanrooij zal zich daarom terugtrekken en de overeenkomst met de eigenaar van deze locatie ontbinden. We gaan in overleg met de eigenaar om te bespreken wat de consequenties hiervan zijn.

Voormalige kleuterschoollocatie
Het bestemmingsplan dat de bouw van vier woningen mogelijke maakt is op 22 juni vastgesteld, de beroepstermijn loopt tot en met 12 augustus. De concept-koopovereenkomsten zijn aan de vier aspirant-bouwers toegezonden en worden in de zomer ondertekend. Op deze manier verkrijgen zij de gronden waarop het bouwplan kan worden gerealiseerd. Ook hebben zij voor dit plan een vooroverleg ingediend. De verwachting is dat de ontwerpbesluit omgevingsvergunning in augustus aan het college ter besluitvorming kan worden voorgelegd, zodat de bouw van de woningen in september kan starten.

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, tussen Sint Antoniusstraat 10 en 12, ligt nog een perceel dat in eigendom is van de gemeente Duiven. Vivare is momenteel de mogelijkheden aan het verkennen om op deze locatie 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. Met Vivare is inmiddels een concept intentieovereenkomst opgesteld die na het zomerreces ter besluitvorming aan het college zal worden voorgelegd.

Uitbreidingslocaties

Ploen Noord
Een actuele versie van de intentieovereenkomst Ploen Noord ligt op dit moment ter beoordeling bij Van Wanrooij. We spannen ons in om voordat Van Wanrooij dicht gaat i.v.m. de bouwvakantie (maand augustus), ambtelijk overeenstemming te hebben over de te ondertekenen versie van de intentieovereenkomst.
Van Wanrooij is gevraagd om alvast een participatieplan op te stellen met daarin een voorstel hoe zij het proces willen organiseren met zowel de gemeente als de omwonenden. Dit plan zal ambtelijk getoetst worden en afhankelijk van wanneer deze gereed is gelijktijdig met de intentieovereenkomst of anders kort erna aan college ter besluitvorming worden voorgelegd.

Plakse Weide
BPD en KlaassenGroep hebben aangegeven voornemens te zijn om de actuele versie van de intentieovereenkomst die er nu ligt te ondertekenen. In deze intentieovereenkomst is de opdracht van de gemeenteraad zoals deze is opgenomen in de raadsbesluiten van 26 januari en 1 juni opgenomen. Ook is hierin opgenomen dat de ontwikkelaar de gemeentelijke kosten van de intentiefase vergoedt. Op 13 juli heeft het college besloten om deze intentieovereenkomst te gaan ondertekenen. Nog voor augustus ontvangen we een ondertekende versie van deze overeenkomst van BPD en KlaassenGroep. Na het zomerreces zal er nog een persmoment georganiseerd worden en zal ook wethouder Goossen de overeenkomst namens het college ondertekenen.
BPD en KlaassenGroep hebben een eerste versie van het participatieplan opgesteld. We zijn hierover in gesprek met BPD en KlaassenGroep met als doel snel tot een definitief plan te komen. De verwachting is dat dit plan na het zomerreces ter besluitvorming aan college kan worden voorgelegd.

Reserve uitbreidingslocatie

Biezenkampen
Een deel van de levering van de gronden heeft inmiddels plaatsgevonden en de laatste gronden zullen op 16 juli aan de gemeente worden overgedragen.
Er ligt een (3e) Wob verzoek vanuit bewonersgroep Zuidrand. Deze wordt op dit moment behandeld. De eerste documenten zijn naar aanleiding van dit Wob verzoek verstrekt aan bewonersgroep Zuidrand. Door één van de personen van bewonersgroep Zuidrand is bezwaar gemaakt op het Wob besluit van 19 november 2020 dat naar aanleiding van het 2e Wob verzoek is genomen. Over dit bezwaarschrift heeft de bezwaarcommissie een advies gegeven en op grond daarvan heeft het college dit bezwaar afgewezen. Inmiddels is hier beroep op ingesteld bij de rechtbank. Wanneer een zitting hierover zal plaatsvinden is nog niet bekend.
Ook liggen er twee zienswijzen van bewonersgroep Zuidrand. Gelet op het raadsbesluit van 1 juni om Biezenkampen als reservelocatie te beschouwen en de planvorming hiervoor nu niet op te starten, heeft het college de bewonersgroep Zuidrand uitgenodigd voor een afrondend gesprek over de uitbreidingslocaties.

Stand van zaken alle woningbouwlocaties Duiven, Loo en Groessen
In de tabellen op de volgende pagina's is kort de stand van zaken van de woningbouwlocaties toegelicht die nu in realisatie zijn of waarvoor de planvorming is gestart. Waar mogelijk is aangeduid hoeveel woningen er in aanbouw zijn of nog gebouwd worden.

Lopende projecten/projecten in afronding

Nr.	Locatie	Stand van zaken
1.	DUIVEN Welleveld **13 woningen (+ 2 woningen in 2020 gerealiseerd)**	Alle woningen inclusief de villa zijn inmiddels (onder voorbehoud) verkocht.
2.	LOO Westreenen **18 woningen (+ 3 woningen aan Loostraat 40 al gerealiseerd)**	De bouw van de woningen wordt naar verwachting in de zomer helemaal afgerond. In juli zal gestart worden met het woonrijp maken van de gehele wijk Westreenen.
3.	DUIVEN Thuvinepark **17 woningen**	De bouw is gestart en zal naar verwachting nog in 2021 worden afgerond.

Kortetermijnlocaties

Nr.	Locatie	Stand van zaken
1	DUIVEN Vitaal Centrum Duiven (VCD) fase 4	Voor de locatie fase 4 is door de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Woonzorg Nederland. Inmiddels zijn voor deze locatie ook drie alternatieve plannen ingediend. Over de feitelijke invulling van fase 4 vindt besluitvorming plaats door uw raad komend najaar (zie kennisgeving d.d. 15 juni 2021).
2.	DUIVEN Vitaal Centrum Duiven (VCD) woonpark / IKC Remigius **6-12 woningen (woonpark) en aantal woningen Remigius nog te bepalen***	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.
3.	DUIVEN Eltensestraat 17 **24 woningen**	Het ontwerpbestemmingsplan is ambtelijk goedgekeurd. Deze wordt na het zomerreces ter besluitvorming aan het college aangeboden en vervolgens ter inzage gelegd. Naar verwachting wordt deze in Q4 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.
4.	DUIVEN Rijksweg 62 **11 woningen**	Gecoördineerde procedure wordt voorbereid. Dit betekent dat het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning tegelijkertijd in procedure worden gebracht. In juni zijn er twee digitale bijeenkomsten geweest. We hopen dat het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning in september 2021 ter besluitvorming aan het college kan worden aangeboden. Als dit lukt, dan kan uiterlijk in Q1 2022 het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Samen met de initiatiefnemers spannen we ons in om de deadline horend bij de subsidie vanuit de provincie voor gebiedsaanpak Rijksweg te halen, en de transformatie te realiseren voor 1 februari 2023.
5.	DUIVEN Regina Pacis **20 woningen***	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje ‘Regina Pacis’.
6.	DUIVEN Weidekervel **12 woningen**	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje ‘Weidekervel’.
7.	DUIVEN De Timp **14 woningen***	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje ‘de Timp’.
8.	GROESSEN centrum **28 woningen**	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje ‘Groessen – centrum Onder de Toren’.
9.	GROESSEN Kerkakkers 29 **12 woningen***	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje ‘Groessen – Kerkakkers 29’.
10.	LOO Voormalige kleuterschool locatie **4 woningen**	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje ‘Loo – voormalige kleuterschoollocatie’.
11.	Helhoek	Op dit moment zijn de plannen voor twee van de drie gegadigden uit categorie 3 concreet genoeg. Voor een

	7 woningen	van de twee is reeds een anterieure overeenkomst afgesloten (dit betreft de locatie nabij Helhoek 17) en voor de andere locatie staat het in de planning dat deze overeenkomt na de zomer worden afgesloten. De verwachting is dat eind deze zomer de bestemmingsplannen van de twee gegadigden in procedure worden gebracht. Een derde gegadigde is serieus bezig met het bouwplan. De locatie die zij op het oog hadden is voor hen financieel niet haalbaar. Op dit moment zijn zij op zoek naar een locatie waar zij hun bouwplan wel kunnen realiseren. Daarnaast is de uitwerkingsgroep bezig met het enthousiasmeren van buurtbewoners om zich aan te melden voor de uitwerking van de maatregelen voor landschappelijke inpassing en (verkeers)veiligheid. Zij willen dit na de zomer verder oppakken.
12.	LOO Sint Antoniusstraat **5 woningen***	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Loo – Sint Antoniusstraat'.

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

Middellange en langetermijnlocaties
Op het moment dat er weer capaciteit is dient bestuurlijk opnieuw te worden afgewogen welke locaties na de kortetermijnlocaties als eerste kunnen worden opgepakt. Bij sommige middellange termijn locaties vinden al wel gesprekken met de eigenaar, initiatiefnemer en/of omwonenden plaats. Die locaties worden hieronder in de tabel afgebeeld. Een overzicht van alle middellange en lange termijn locaties wordt weergegeven in de uitvoeringsagenda horend bij de woonvisie die in mei aan de raad ter agendering is aangeboden.

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. Zij worden hierin ondersteund door een architectenbureau. Aan de vereniging is gevraagd is om ook overige omwonenden bij dit proces betrokken. Door de coronamaatregelen is er sinds half oktober 2020 geen afstemming meer geweest. Nu de coronamaatregelen het weer toelaten wordt binnenkort een fysieke bijeenkomst gehouden door de vereniging waarbij een laatste afstemming plaatsvindt, waarna de stedenbouwkundige randvoorwaarden kunnen worden vastgesteld waarbinnen de ontwikkelende partij(en) de plannen kunnen uitwerken.
2.	DUIVEN Rijksweg 110	De gemeente is over de mogelijkheden op deze locatie in gesprek met de eigenaar en een ontwikkelaar.

Mogelijke nieuwe middellange en lange termijn locaties (locaties die na vaststelling vervolgnotitie woningbouw in beeld zijn gekomen).

Nr.	**Onderwerp**	**Stand van zaken**
1.	DUIVEN Scheefkelk 2	Eigenaar van dit pand heeft zich gemeld met de vraag of dit gebouw getransformeerd zou kunnen worden naar 12 appartementen in de middeldure huur of koop (grootte

		appartement circa 70 tot 85 m2). Het college heeft de intentieverklaring afgegeven open te staan voor dit initiatief. Gezien de locatie is het college positief over een ontwikkeling naar dit type appartementen op deze plek (bijv. voor starters). Een eerste mogelijke ontwikkelaar voor dit plan heeft zich teruggetrokken. De eigenaar beraadt zich nu op volgende stappen.

Duiven, 13 juli 2021

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J.(Chris) Papjes
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester