

WONINGBOUWPROGRAMMA

4 april 2023

Het overzicht van alle woningbouwlocaties is integraal onderdeel van de Woonvisie 2021-2030 en wordt jaarlijks geüpdatet.

Beleidskader

In het kader van de regionale monitoring woningbouwplannen en als onderdeel van (sub) regionale woonagenda's en de Woondeal wordt jaarlijks in de periode februari/maart een update gevraagd van alle woningbouwplannen. Daarmee wordt regionaal gemonitord of de plannen die de verschillende gemeenten hebben, passen bij de regionale behoeftecijfers en afspraken, zoals de Liemerse Woonagenda en de Woondeal.

Conform de Woonvisie wordt het woningbouwprogramma met gerealiseerde woningen en het overzicht aan (mogelijke) plannen in de gemeente Duiven jaarlijks met een kennisgeving aan uw raad voorgelegd.

Woningbouwprogramma 2023

De nieuwe lijst is een actueel overzicht van alle (mogelijke) woningbouwlocaties. In deze lijst zijn de locaties verdeeld in een aantal verschillende categorieën woningbouwplannen. Aan de hand van deze indeling kunnen de verschillende stadia in de ontwikkeling van de plannen worden geduid. De categorieën zijn hieronder benoemd en beschreven.

Lopende projecten/ afgeronde projecten

Dit zijn de woningbouwplannen die in aanbouw zijn, sinds 2019 zijn opgeleverd of waarvan de planologische procedures van zijn afgerond en binnenkort de verwachte startbouw is. We monitoren conform de Woonvisie 2021 de opleveringen vanaf 2019. In deze categorie zijn de woningbouwaantallen en het programma hard.

Projecten in voorbereiding

Dit zijn de locaties met woningbouwplannen waar nu concreet aan gewerkt wordt en op de korte en middellange termijn moet leiden tot planologische procedures en aansluitend startbouw. Deze plannen kunnen zowel nog in een voorstadium zitten als al meer richting vaststelling van een ruimtelijk plan. In deze categorie zijn de woningbouwaantallen en het programma indicatief in beeld. Al zijn ze voor sommige plannen al wat definitiever. Op detail kan zowel het programma als de aantallen bij veel plannen nog veranderen als plannen echt richting ruimtelijk plan (zoals: bestemmingsplan/ omgevingsvergunning) gaan. Ook kan blijken dat plannen uiteindelijk toch niet doorgaan, verschuiven naar de middel/ lange termijn of een ander programma moeten krijgen. Dit kan meerdere oorzaken hebben waarvan een deel ook buiten de invloedssfeer van de gemeente liggen.

Reserve locaties (in voorverkenning)

Dit zijn mogelijke woningbouwplannen die al wel bekend zijn en al globaal op haalbaarheid en aantallen zijn bekeken maar gelet op de vraagstelling/ planning vanuit initiatiefnemer of de prioritering van onze organisatie nog niet in behandeling kunnen worden genomen. Dit zijn wel de locaties die wanneer er ruimte ontstaat, of prioriteit krijgen bij de initiatiefnemer als eerste kunnen verschuiven naar de categorie "projecten in voorbereiding". Omdat er overwegend alleen nog maar globaal naar deze locaties is gekeken, maakt dat het nog onzeker is of het haalbaar is om op deze locaties te kunnen bouwen. Daarom wordt voor deze mogelijke locaties alleen een totaal aantal woningen opgenomen en is dit niet uitgesplitst per locatie. Dit aantal is de schatting van dit moment op basis van een woningbouwprogramma dat passend is bij het gewenste gemeentelijke woningbouwprogramma.

Reserve locaties (nog niet in voorbereiding)

Dit zijn enerzijds locaties die in beeld zijn gekomen en anderzijds locaties (Spoorzone en Biezenkampen) die al jarenlang bekend zijn maar andere redenen kennen waarom ze nog geen onderdeel zijn van de categorie “projecten in voorbereiding” of “voorverkenning”. Bij de nieuwe locaties die in beeld zijn gekomen komt dit door ontwikkelingen zoals de aangekondigde sluiting van een school of doordat particulieren zelf met vragen over de mogelijkheden van woningbouw op een locatie bij de gemeente zijn gekomen. Gelet op de prioritering is anders dan bij de categorie reserve locaties (in voorverkenning) nog niet globaal naar deze locaties gekeken. Daarmee is nog onduidelijk of woningbouw op deze locaties voorstelbaar is. Ook is nog niet naar mogelijke aantallen woningen gekeken.

Plaanaam	Planning_startbouw	Verwachting_periode_oplevering	Prijsegment	Restcapaciteit 1-1-2023	Aantal woningen in plannen	Opgeleverd 2022	Opgeleverd 2021	Opgeleverd 2020	Opgeleverd 2019	Sloop	Aantallen in Woonvisie	Project loopt/ gemeentelijke betrokkenheid sinds	Opmerking
Lopende projecten/ afgeronde projecten													
Kloosterkamp/Heilweg	2019	2020-2025	Koop > € 310.000,-	0	3	0	0	3	0	0	3	2012	Afgerond
Achterste hoek/Akkerwinde	2019	2020-2025	Koop > € 310.000,-	0	9	0	0	9	0	0	9	2005	Afgerond
Westreenen	2020	2020-2025	Koop > € 200.000,-	0	20	0	17	0	3	0	20	2008	Afgerond
Welleveld	2020	2020-2025	Koop > € 310.000,-	3	15	7	3	2	0	0	15	2005	In aanbouw. Nog 3 woningen moeten worden afgerond
Thuinepark	2021	2020-2025	Koop > € 310.000,-	0	17	17	0	0	0	0	17	2011	Opgeleverd + afgerond
Weidekervel	2021	2020-2025	Huur kwaliteitskortingsgrens tot afoppingsgrens	0	12	12	0	0	0	0	12	2018	Opgeleverd Q2 2022
CPO voormalige kleuterschool Loo	2021	2020-2025	Koop 250.000-310.000,-	0	4	4	0	0	0	0	4	2019	Opgeleverd en afgerond
Groessen centrum (onder de Toren)	2023	2020-2025	mix (43% goedkope koop/ 57% middelduur/ duur)	28	28	0	0	0	0	0	28	2015	Bouw gestart. Oplevering verwacht eind 2023
Elitensestraat 17	2023	2020-2025	Huur afoppingsgrens tot liberalisatiegrens	24	24	0	0	0	0	0	24	2016	Bestemmingsplan onherroepelijk. Omgevingsvergunning is verleend. Er lijkt geen urgentie te zijn bij ontwikkelende partij voor start bouw. Wordt uitgenodigd voor bestuurlijk gesprek.
Rijksweg 62	2022	2020-2025	Huur kwaliteitskortingsgrens tot afoppingsgrens	12	12	0	0	0	0	0	11	2017	In aanbouw verwachte oplevering eind 2023
Regina Pacis	2023	2020-2025	Huur < € 1.026	13	13	0	0	0	0	0	20	2018	In aanbouw verwachte oplevering eind 2023
Walcherenstraat 5 (De Timp)	2023	2020-2025	5 sociale huur, 6 koop < 250.000 en 5 koop < NHG-grens	16	16	0	0	0	0	0	14	2018	Bestemmingsplan onherroepelijk, vergunning aangevraagd. Planning verloopt voorspoedig. Daarmee verwachte start bouw nog in 2023!
				96	173	40	20	14	3	0			
Projecten in voorbereiding													
VCD Winkelhart	2024	2020-2025	Huur kwaliteitskortingsgrens tot afoppingsgrens	35	35	0	0	0	0	0	40	2010	Planvorming loopt nog. Ten behoeve van haalbaarheid lijkt het nodig om bestaande kaders op bouwmassa te heroverwegen; Dit vraagt tijd. Eerder verwachte planning start bouw in 2023 wordt - gelet op de nog te doorlopen ruimtelijke procedures - niet langer realistisch geacht. Specifiek voor het parkeervraagstuk is overigens met de vaststelling van het parapluplan parkeren wel enige proceduredtijd gewonnen.
Plakse Weide I	2024	2023-2030	Mix (70% betaalbaar <NHG / 30%>€ NHG)	180	180	0	0	0	0	0	180	2019	Principe besluit is genomen. Bestemmingsplan voor de zomer 2023 in procedure. Beroepsprocedure bij RvS is zeer reëel risico. Indien dit optreedt minstens 1 jaar vertraging.
Plakse Weide II	2027	2023-2030	Mix (70% betaalbaar < NHG / 30%>€ NHG)	120	120	0	0	0	0	0	120	2019	Principe besluit is genomen. Bestemmingsplan voor de zomer 2023 in procedure. Geurhinder vormt een risico voor de procedure.
Ploen-Noord I	2025	2024-2035	Mix (70% betaalbaar / 30% >€ 355.000)	100	100	0	0	0	0	0	100	2019	Planvorming voor circa 80-100 woningen. Intentie-overeenkomst is getekend. In deze overeenkomst is 2025 als start bouw opgenomen. Een eerder inschatting van 2024 blijkt in overleg met de ontwikkelende partij niet meer haalbaar. Eerstvolgende stap is om eind 2023 anterieure overeenkomst Waarin toepasselijkheid Woondeal en Doelgroepenverordening worden meegenomen) & ontwerp bestemmingsplan gereed te hebben. Risico's voor de planning en de financierbaarheid zitten op aanvullende eisen vanuit gemeente.
Ploen-Noord II	2027	2024-2035	Mix (70% betaalbaar / 30%>€ 355.000)	200	200	0	0	0	0	0	200	2019	Ontwikkelaar heeft mogelijk toch de beschikking over alle gronden. Dan planontwikkeling voor het geheel.
Loo Sint Antoniusstraat 8-10	2025	2020-2025	Huur kwaliteitskortingsgrens tot afoppingsgrens	5	5	0	0	0	0	2	5	2020	Bestemmingsplan onherroepelijk. Woningen zijn gesloopt. Is on hold gezet door Vivare wegens eigen onderzoek naar de mogelijkheid om deze locatie in één keer mee te nemen in groter plan.
VCD Woonpark	2024	2020-2025	Koop 250.000-310.000,-	20	20	0	0	0	0	0	6	2010	Simplele uitvraag formuleren. Naar bestuur brengen met verzoek om flexibiliteit in programma ten behoeve van snelheid.
Kerkakkers 29	2025	2020-2025	Koop >€ 355.000	7	7	0	0	0	0	0	12	2018	Ontwikkeling ligt stil. beoogd ontwikkelaar van Kerkakkers/Tempelstraat is er mee bezig om deze te betrekken bij de ontwikkeling Kerkakkers/Tempelstraat.
Droopad 1 (BS Remigius)	2025	2025-2029	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	50	50	0	0	0	0	0	45	2020	In Q2 en 3 wordt er gewerkt aan ontwikkelstrategie en beoogd programma. Tempo van ontwikkeling hangt op dit moment vooral af van mogelijke beroepsprocedure voor nieuwe schoollocatie. Meer duidelijkheid medio/eind april.
Goudenregenstraat 1 (BS Wereldwijzer)	2024	2025-2029	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	20	20	0	0	0	0	0	16	2022	In Q2 en 3 wordt er gewerkt aan ontwikkelstrategie en beoogd programma. Parallel opstarten onderzoeken tbv bestemmingsplan. Planning start bouw is ambitieus.
Schoolstraat 14 (Groene Ring)	2024	2020-2025	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	15	15	0	0	0	0	0	0	2022	In Q2 en 3 wordt er gewerkt aan ontwikkelstrategie en beoogd programma (behoud bestaand pand is mogelijk scenario). Z.s.m. opstarten onderzoeken tbv bestemmingsplan. Planning start bouw is ambitieus.
Scheefkelk 2	2024	2025-2029	Koop € 250.000,- tot € 355.000,-	12	12	0	0	0	0	0	0	2020	Programma is aangepast, anterieure overeenkomst is af, moet nog wel getekend worden. Kan met kruimelvergunning. Zou in theorie zelfs start bouw nog in 2023 kunnen zijn.
Kassenlocatie Kerkakkers/ Tempelstraat	2025	2025-2029	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	40	40	0	0	0	0	0	0	2020	Wordt mogelijk samen met Kerkakkers 29 opgestart met als uitgangspunt samen 40 woningen. Eerste stap is nu organiseren PSU. Daarna naar omwonenden toe.
Kassencomplexlocaties Loostraat 65	2025	2025-2029	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	38	38	0	0	0	0	0	0	2020	Eigenaren zijn in gesprek met mogelijke ontwikkelaar. Globaal plan met woningtypen ligt er al. Moet nog bestuurlijk worden afgehecht via projectplan.
Flexwoningen	2023	2023-2025										2022	Planning locatiekeuze met 1 maand vertraagd door niet tijdig beschikbaar komen noodzakelijke onderzoeken voor locatie-onderzoek. Voor uitvoering gelden procedurele risico's met bezwaar en beroep.
				842	842	0	0	0	0	2			
Reserve locaties (in voorverkenning)													
Lombokstraat	nmb	2025-2034	Onbekend									2018	Stedenbouwkundige opzet in de maak in opdracht van ontwikkelaar (geen urgentie)
Centrum Jumbo-locatie	nmb	2025-2034	Onbekend									2021	mogelijke herontwikkeling van huidige locatie Jumbo supermarkt naar appartementen
Rijksweg 41	nmb	2025-2034	Onbekend									2021	conceptplan globaal beoordeeld 8 app < € 355.000,-, In afwachting van initiatiefnemer (geen urgentie)
Brouwerijweg 9	nmb	2025-2034	Onbekend									2023	nieuw kansrijk initiatief. Initiatiefnemer wil graag. Knelpunt zit in capaciteit R&B ten aanzien van parkeren.
Rijksweg 110	nmb	2025-2034	Onbekend									2020	In 2021 eerste conceptplan op hoofdlijnen beoordeeld. Initiatiefnemer is nog bezig met aangepast plan en heeft geen haast (geen urgentie)
				90	90								
Totaal aan woninbouwplannen				953	1105	40	20	14	3	2			
Reserve locaties (nog niet in voorbereiding)													
Kassencomplexlocaties Loostraat 61a	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb								geen ontwikkeling op dit moment.
Spoorzone	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb								eerst visie nodig op totale spoorzone
Gemeentewerf en brandweer	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb								eerst visie nodig op totale gebied + mogelijkheden herhuisvesting
Parallelweg 29	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb							2021	Gelet op capaciteit op de reservelijst gezet. Wel een potentiële woningbouwlocatie.
Touwslagerstraat	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb								Kleine locatie. Gelet op capaciteit daarom nog niet opgepakt
Plakse Weide 3 (witte vlek en Plakse straat)	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb								Volgend op Plakse Weide 1 en 2
Biezenkampen	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb							2019	is Reserve uitbreidingslocatie.