Voortgang woningbouwlocaties **4 april 2023**

In dit overzicht is de voortgang opgenomen van alle woningbouwlocaties die vallen in de categorie: lopende/afgeronde projecten of korte termijn locaties. Met de lopende/ afgeronde projecten doelen we op de locaties die in 2022 zijn opgeleverd, in aanbouw zijn genomen of waarvan de planologische procedures zijn afgerond. Met de korte termijn locaties doelen we op de 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.

Lopende/afgeronde projecten

Welleveld

Alle 15 woningen inclusief de villa zijn inmiddels verkocht. In 2022 zijn 7 woningen opgeleverd. Er resteren in dit plan nog 3 woningen die nog moeten worden opgeleverd. Binnenkort wordt gestart met het woonrijp maken.

Thuvinepark

Alle 17 appartementen zijn in 2022 opgeleverd daarmee is dit woningbouwplan ook afgerond.

Weidekervel

Alle 12 woningen zijn in 2022 opgeleverd en verhuurd. De 2 hoekwoningen zijn via het WMO-loket bemiddeld naar een huurder. Van de overige 10 woningen zijn er 5 via loting verhuurd en 5 via het reguliere meettijd systeem.



Foto: Weidekervel



Thuvinepark

Kleuterschool Loo

Alle 4 de woningen zijn eind 2022 opgeleverd en daarmee is dit woningbouwplan ook afgerond.

Onder de Toren
Na het gereed komen van het archeologisch onderzoek is inmiddels met de bouw van de 28 woningen gestart. Verwachte oplevering eind 2023. De woningen zijn allemaal verkocht. Het grootste deel van woningen is gekocht door inwoners die een binding hebben of hadden met Groessen.


Foto: Loostraat


Onder de Toren

Eltensestraat 17
Het bestemmingsplan voor de bouw van 24 appartementen is onherroepelijk en de omgevingsvergunning is verleend.

Rijksweg 62
De bouw van de 12 appartementen is gestart. Verwachte oplevering eind 2023.

Regina Pacis
Begin 2023 is gestart met de sloop en verbouwing van Regina Pacis tot 13 appartementen. De verwachte oplevering van de appartementen staat gepland voor eind 2023.

Walcherenstraat 5
Het bestemmingsplan voor de bouw van 16 woningen is inmiddels onherroepelijk en de omgevingsvergunning is aangevraagd. Start bouw gaat naar verwachting voor de zomer 2023 plaats vinden.

In 2022 zijn 40 woningen opgeleverd. Sinds 2019 zijn er 77 woningen opgeleverd. Inmiddels zijn er nog 56 woningen in aanbouw en zijn voor 40 woningen de planologische procedures afgerond.

Korte termijn locaties kern Duiven
Flexwoningen
Tijdens een speciale thema-avond op 28 maart 2023 is het plan van aanpak voor realisatie van flexwoningen aan inwoners en gemeenteraad toegelicht.

Op 4 april heeft ons college een brief aan Minister de Jonge verzonden met de vraag Duivens grondgebied aan te wijzen voor een innovatief flexwonenproject. Hiermee is het mogelijk een reguliere procedure in plaats van een uitgebreide procedure te doen. Dit levert ca. 14 weken tijdswinst op. De Raad wordt indien dit wordt toegekend gevraagd de lijst met categorieën waarvoor geen verklaring geen bedenkingen nodig is, aan te vullen met een flexwonenproject alvorens de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Dit is een voorwaarde om dan de reguliere procedure toe te passen.

Duiven Vitaal Centrum – winkelhart
Met WPRI, de eigenaar van de passage en Woonzorg wordt gesproken over de ontwikkeling van 35 appartementen en de herontwikkeling van de passage en op welke wijze deze projecten op elkaar aansluiten en hoe het Remigiusplein daarop aansluit. Op korte termijn worden bewoners, ondernemers en andere betrokkenen geïnformeerd over de voortgang.

Duiven Vitaal Centrum – woonpark
Het bestemmingsplan voor deze locatie is op 14 februari 2023 door de raad vastgesteld.

Plakse Weide
In december is de raad geïnformeerd over de stand zaken Plakse Weide. Daarbij is aangegeven dat de inspanning zowel bij de ontwikkelaar als bij het college er op is gericht om zo snel als mogelijk een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Het college hoopte er op dit in het eerste kwartaal te kunnen doen, daarbij is aangegeven dat deze planning sterk afhankelijk was van diverse factoren. Naast het feit dat nog steeds geldt dat enkele thema's in dit project inhoudelijk complex zijn en daarom tijd kosten, hebben we procesmatig ook toezeggingen gedaan die we graag willen nakomen. Zo is toegezegd dat voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd er nog een bewonersavond wordt georganiseerd over de geluidskaarten die zijn opgesteld bij de netwerkanalyse verkeer, en ook dat er zowel voor bewoners als de raad een avond wordt georganiseerd over het bestemmingsplan Plakse Weide. Het lukt niet om deze avonden nog in maart te organiseren. Op 11 april tijdens de informele avond over woningbouw praten we uw raad graag meer in detail bij over de stand van zaken. We zullen dan ook de meest actuele planning met de raad delen. De bewonersavond over geluid, en de bewonersavond over het bestemmingsplan volgen daarna.

Ploen-Noord
Van Wanrooij heeft geprobeerd om eigenaar te worden van het hele plangebied Ploen Noord. Dat is tot op heden nog niet gelukt en de ontwikkelaar kan momenteel maar beschikken over een gedeelte van de grond aansluitend aan een perceel van de gemeente. De gemeente heeft de intentie om dit perceel ook in te brengen in de ontwikkeling. Daarom heeft de gemeenteraad in juni 2022 besloten om voor nu verder te gaan met een kleiner plangebied. De ontwikkelaar is juridisch aan het onderzoeken of zij toch het eigendom van de gronden die nodig zijn voor 300 woningen naar zich toe kunnen trekken. Ze hebben onlangs aangegeven hier wel mogelijkheden voor te zien. Daarom is de intentieovereenkomst zo aangepast dat tijdens de planvorming voor 80 tot 100 woningen geschakeld kan worden naar een plan voor 300 woningen zodra de ontwikkelaar kan aantonen dat hij onherroepelijk over meer gronden kan beschikken. Dit alles moet binnen de huidige planning passen voor de bouw van 80 – 100 woningen, zodat geen tijd verloren wordt. De intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van 80-100 woningen en de mogelijkheid om toch 300 woningen te realiseren op Ploen Noord wordt op 6 april ondertekend.

Droopad 1
Voor de locatie aan Droopad 1 is recent door de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan kent de bestemming 'woongebied nader uit te werken'. Ambtelijk wordt er op dit moment gewerkt aan een projectplan voor de ontwikkeling van drie schoollocaties: Droopad 1, Goudenregenstraat 1 en Schoolstraat 14.

Goudenregenstraat 1
Ambtelijk wordt er op dit moment gewerkt aan een projectplan voor de ontwikkeling van drie schoollocaties: Droopad 1, Goudenregenstraat 1 en Schoolstraat 14.

Schoolstraat 14

Ambtelijk wordt er op dit moment gewerkt aan een projectplan voor de ontwikkeling van drie schoollocaties: Droopad 1, Goudenregenstraat 1 en Schoolstraat 14.

Scheefkelk 2
De anterieure overeenkomst is op kleine details na gereed. Het bestaande kantoorpand wordt getransformeerd naar 12 appartementen. De verwachting is dat deze binnen enkele weken kan worden getekend door het college van B&W. Omdat het hier een transformatie van een bestaand pand betreft waaraan middels de reguliere procedure van een omgevingsvergunning medewerking kan worden verleend is de verwachting dat nog voor de zomer kan worden gestart met de start van de transformatie mits er minimaal 8 appartementen zijn verkocht.

Korte termijnlocaties Groessen en Loo
Kerkakkers/ Tempelstraat
Door ontwikkelaar Lithos is een planstudie uitgevoerd naar de ontwikkeling van de kassenlocatie Bloesemgaarde in Groessen. In deze planstudie is ook de locatie Kerkakkers 29 opgenomen. Op de locatie Bloesemgaarde zijn vooralsnog 40 woningen voorzien waarbij de nadruk ligt op sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop voor met name 1 en 2 persoons huishoudens en kleine gezinnen. Op de locatie Kerkakkers 29 zijn vooralsnog 7 woningen voorzien in het duurdere segment. Vooralsnog heeft de ontwikkelaar geen overeenstemming kunnen bereiken over de aankoop van Kerkakkers 29. Wanneer er uiteindelijk geen overeenstemming wordt bereikt zal deze locatie niet verder betrokken worden in de plannen. Wanneer de planstudie is afgerond en er een uitvoerbaar plan ligt zal hiervoor het communicatie en participatietraject worden opgestart waarbij uiteraard ook de Dorpsraad Groessen wordt betrokken.



Kassencomplex Loostraat
De totale kassenlocatie in Loo is in eigendom van 2 eigenaren. Ontwikkelaar Hoedemakers is in vergaande onderhandeling met de eigenaar van de locatie aan de Loostraat 65, met de eigenaar van Loostraat 61a is geen overeenstemming bereikt. Deze locatie wordt vooralsnog niet in de plannen betrokken. Met de planvorming van de locatie Loostraat 65 wordt rekening gehouden dat op termijn ook de kassenlocatie aan Loostraat 61a ontwikkeld kan worden. Gezien de potentie voor wat betreft het aantal woningen dat realiseerbaar is op de locatie Loostraat 65 is ontwikkeling van de locatie Loostraat 61a op korte termijn dan ook niet wenselijk. De ontwikkelaar heeft inmiddels een aantal planstudies uitgevoerd voor de ontwikkeling van de locatie Loostraat 65. Deze locatie leent zich voor de bouw van 38 – 44 woningen waarbij de nadruk ligt op sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop voor met name 1 en 2 persoons huishoudens en kleine gezinnen. Wanneer de planstudie is afgerond en er een uitvoerbaar plan ligt zal hiervoor het communicatie- en participatietraject worden opgestart waarbij uiteraard ook de Dorpsraad Loo wordt betrokken.



Sint Antoniusstraat

De woningen aan de Sint Antoniusstraat 8 en 10 zijn inmiddels gesloopt. Er ligt een plan van Vivare voor de bouw van 5 woningen op deze locatie. Vivare heeft in de andere woningen van hetzelfde type als Sint Antoniusstraat 8 en 10 ook inspecties uitgevoerd waarbij ook scheurvorming en verzakkingen zijn geconstateerd. Vivare is momenteel bezig te onderzoeken of het haalbaar is om aan deze woningen uit de jaren 50 de gebreken duurzaam te herstellen waarbij ook het asbest uit de woningen wordt verwijderd en de woningen een acceptabel energielabel krijgen. Vanwege de ingrijpende maatregelen en de hoge kosten die dat met zich meebrengt onderzoekt Vivare nu ook de haalbaarheid om de woningen plaats te laten maken voor nieuwe woningen. De bouw van de 5 woningen op de locatie van de Sint Antoniusstraat 8 en 10 worden dus onderdeel van het grotere plan. Vivare betrekt en is in gesprek met de huidige bewoners over vorenstaande en brengt op gezette tijden hierover nieuwsbrieven uit naar de belanghebbenden.

