Gemeente Duiven

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201508589 Zaaknummer: Z/19/054161

Portefeuillehouder(s): J. Goossen

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

Onderwerp: Voortgang woningbouwlocaties april 2021

Aanleiding voor deze kennisgeving

De woningbouwopgave is een belangrijk thema voor zowel het college als de gemeenteraad. Gezamenlijk is de ambitie uitgesproken om een aantal locaties versneld in ontwikkeling te brengen en daarmee invulling te geven aan de woningbouwopgave. 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 juli naar de gemeenteraad verstuurd zal worden. Indien hier aanleiding voor is, omdat er bijv. 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 de zeven meest nieuwe kortetermijnlocaties, zowel in Duiven als in Groessen en Loo. Ook is in deze kennisgeving de voortgang opgenomen van twee kortetermijnplannen waar we al iets langer met de planvorming bezig zijn: Rijksweg 62 en Helhoek. 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. Een overzicht van alle woningbouwlocaties die in beeld zijn (zowel de kortetermijn als middellange en langetermijnlocaties) zal in de woonvisie met de raad gedeeld worden. Deze woonvisie wordt in mei aan de raad ter agendering aangeboden. Over de mogelijke uitbreidingslocaties Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen ligt op dit moment een raadsvoorstel aan u voor dat wordt geagendeerd voor de raadsvergadering van 1 juni. 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 12 sociale huurwoningen te realiseren op locatie Weidekervel. 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. Plegt-Vos vraagt in mei de omgevingsvergunning aan en de voorgenomen planning is om eind augustus te starten met de bouw. In dat geval worden de woningen nog in 2021 opgeleverd. Voor de zomervakantie wordt door de gemeente, Vivare en Plegt-Vos een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Afhankelijk van de mogelijkheden zal dit digitaal of fysiek plaatsvinden. Dit alles is ook in een informatiebrief geschreven die naar de omwonenden gestuurd.

De Timp
We verwachten de tenderprocedure voor de ontwikkeling van de Timp uiterlijk in juni te kunnen starten. De selectie van een ontwikkelaar/bouwer kan dan na de zomer plaatsvinden. 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.
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.

Regina Pacis
We verwachten de tenderprocedure voor de ontwikkeling van Regina Pacis uiterlijk in mei te kunnen starten. 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

Groessen – Centrum ‘Onder de Toren’
Op 3 juni 2020 is een intentieovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van “Onder de Toren”. In de stuurgroep vergadering van 17 december 2020 is door ontwikkelaar Hoedemakers een plan gepresenteerd voor deze locatie met 25 woningen. Het plan is vervolgens aangepast en in de stuurgroep vergadering van 31 maart 2021 is dit aangepaste plan aangenomen. Het aangepaste plan gaat uit van 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.
De komende periode wordt het plan verder uitgewerkt. Het resultaat hiervan zal een inrichtingsplan en een verder uitgewerkt stedenbouwkundig plan zijn. Bij het inrichtingsplan wordt 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 zal vervolgens verder worden voorbereid. Het streven is eind 2021 een vastgesteld bestemmingsplan te hebben. De bouwvoorbereiding kan vervolgens worden opgestart, en de aanvraag omgevingsvergunning worden voorbereid en ingediend. In het voorjaar van 2022 zal worden begonnen met de archeologische

opgravingen, die ongeveer 3 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 zijn doorgang kan vinden op de locatie. Na de zomervakantie 2022 kan vervolgens gestart worden met de bouw op deze locatie.

Groessen – 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 zijn met deze ontwikkelaar in overleg over dat plan. Op dit moment onderzoekt Van Wanrooij de financiële haalbaarheid van het plan. Op het moment dat we samen denken dat het plan haalbaar is, zal hierover een anterieure overeenkomst worden opgesteld. We verwachten in de volgende kennisgeving meer aan te kunnen geven over de vervolgplanning van deze locatie.

Loo - Voormalige kleuterschoollocatie
Op basis van het schetsplan van de vier geïnteresseerde kopers voor deze locatie is een bestemmingsplan opgesteld. Deze is met hen afgestemd en vervolgens heeft het college ook ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan ligt tot en met 21 april ter inzage. Als de bestemmingsplanprocedure voorspoedig verloopt, kan het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 22 juni ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. De koopovereenkomsten worden na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad aan de 4 partijen aangeboden ter ondertekening. Op deze manier hebben zij de zekerheid dat ze een kavel kopen waarop hun bouwplan kan worden ontwikkeld.

Loo – Sint Anthoniusstraat
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 vervolgens 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 nieuwe woningen te bouwen en ook een aantal nieuwe woningen toe te voegen, passend binnen de beeldkwaliteit. Hierbij wordt ook het perceel van de gemeente betrokken.

Bestaande plannen

Rijksweg 62
Op dit moment wordt er een gecoördineerde procedure voorbereid. Dit betekent dat het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning tegelijkertijd in procedure worden gebracht. We hopen dat het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning nog voor het zomerreces ter vaststelling aan het college kan worden aangeboden. Als dit lukt, dan kan uiterlijk in Q4 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.

Helhoek
Begin dit jaar zijn de eerste gesprekken geweest tussen de gemeente en de drie families uit categorie 3. Tot categorie 3 behoren de kinderen van alle hoofdbewoners; zij dragen bij aan verjonging en daarmee aan de leefbaarheid van de Helhoek. In deze gesprekken zijn de door hen aangedragen voorkeurslocaties besproken en zijn zij geïnformeerd over de te volgen procedures en de verplichtingen, het op laten stellen van een bestemmingsplan, inclusief benodigde onderzoeken en financiële verplichtingen die in een anterieure overeenkomst worden overeengekomen. Dit laatste is een voorwaarde voordat het proces van start gaat. Voor de gewenste locaties is een quickscan uitgevoerd. Het college heeft op

basis van de uitkomst van de quickscan besloten om in principe en onder voorwaarden in te stemmen met de ontwikkeling van de locaties. Dat wil zeggen dat er op dit moment geen overwegende bezwaren zijn geconstateerd, maar er wel een aantal zaken naar voren zijn gekomen die nader onderzocht dienen te worden. Ook zijn er een aantal zaken waar in ieder geval aan moet worden voldaan in een nadere uitwerking van een bestemmingsplan. Alle drie gegadigden zijn op het moment bezig met het concretiseren van hun plannen en het onderzoek of deze plannen haalbaar zijn. Het doel hiervan is om binnenkort de overeenkomst te kunnen afsluiten. Daarna kunnen de gegadigden de volgende stap zetten: het laten opstellen van het bestemmingsplan. Met als doel om vervolgens op korte termijn te kunnen starten met de bestemmingsplanprocedure.

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 (nog 48 woningen te realiseren)

Nr.	Locatie	Stand van zaken
1.	DUIVEN Kloosterkamp – Heilweg	In 2020 zijn hier nog 3 woningen gerealiseerd. Dit project is afgerond.
2.	DUIVEN Welleveld **13 woningen (+ 2 woningen in 2020 gerealiseerd)**	Alle woningen, behoudens de villa zelf, zijn inmiddels (onder voorbehoud) verkocht of onder optie.
3.	DUIVEN Achterste hoek/Akkerwinde	Dit project is afgerond.
4.	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 juni zal gestart worden met het woonrijp maken van de gehele wijk Westreenen.
5.	DUIVEN Thuvinepark **17 woningen**	De bouw is gestart en zal naar verwachting nog in 2021 worden afgerond.

Kortetermijnlocaties (in totaal 183 woningen)

Nr.	Locatie	Stand van zaken
1	DUIVEN Vitaal Centrum Duiven (VCD) fase 4 **40 woningen***	Voor de locatie fase 4 is door de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Woonzorg Nederland. Beoogd wordt 40 sociale huurappartementen voor senioren te realiseren op deze locatie. De gemeente en Woonzorg Nederland gaan aan de slag met de uitwerking van de plannen richting een bouwplan. De planning is erop gericht om in 2022 te kunnen starten met de bouw van het pand.
2.	DUIVEN Vitaal Centrum Duiven (VCD) woonpark / IKC Remigius **6 woningen (woonpark) 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	In februari zijn er twee digitale bijeenkomsten geweest

	24 woningen	met de direct omwonenden van het plangebied naar aanleiding van een aantal vroegtijdige bezwaren tegen de plannen. De initiatiefnemer heeft na afloop van deze bijeenkomsten het plan iets aangepast om aan deze zorgen en bezwaren tegemoet te komen. De initiatiefnemer legt momenteel de laatste hand aan het ontwerpbestemmingsplan. De afronding van dit ontwerpbestemmingsplan laat wat lang op zich wachten. Hierdoor is de planning voor deze ontwikkeling opgeschoven. Wanneer het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk wordt goedgekeurd zal deze binnen afzienbare tijd in procedure worden gebracht. Het streven is het bestemmingsplan in de 1e raadsvergadering na het zomerreces ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.
4.	DUIVEN Rijksweg 62 **11 woningen**	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje ‘Rijkwegs 62’.
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 **7 woningen**	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje ‘Helhoek’.
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 Anthoniusstraat’.

*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 zal worden aangeboden.

Nr.	**Onderwerp**	**Stand van zaken**
1.	DUIVEN Lombokstraat	In overleg met de vereniging GroenLombokweide worden onder andere de kaders bepaald waarbinnen woningbouw

		kan plaatsvinden op de weide tussen de Kruisboog – Rijksweg en Lombokstraat. Zij worden hierin ondersteund door een architectenbureau. Door de coronamaatregelen is er sinds half oktober geen afstemming meer geweest. Wanneer het weer mogelijk is fysiek bij elkaar te komen zal een laatste afstemming plaatsvinden waarna de stedenbouwkundige randvoorwaarden kunnen worden bepaald 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). De eigenaar is nu bezig met het ontwikkelen van een plan hiervoor.

Mogelijke uitbreidingslocaties

Nr.	Onderwerp	Stand van zaken
1.	DUIVEN Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen	Over de mogelijke uitbreidingslocaties Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen ligt op dit moment een raadsvoorstel aan u voor dat wordt geagendeerd voor de raadsvergadering van 1 juni.

Duiven, 26 april 2021

Burgemeester en wethouders van Duiven,





ing. C.J.(Chris) Papjes
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester