

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201477950

Zaaknummer: Z/19/054161

Portefeuillehouder(s): J. Goossen

Voor vragen

Naam: S. Gielis
Telefoon: 06-10608646
E-mail: s.gielis@1stroom.nl

Onderwerp: Voortgang woningbouwlocaties september 2020

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 vanaf nu periodiek over de voortgang van alle woningbouwlocaties. Er zal ongeveer 1 keer per kwartaal een kennisgeving naar de gemeenteraad worden verstuurd. Dit betekent dat de volgende kennisgeving uiterlijk begin januari (2021) 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 Vervolgnoteitie woningbouw.

Inhoud van mededeling

In deze kennisgeving is de voortgang opgenomen van de vijf korte termijn locaties, zowel in Duiven als in Groessen en Loo. Ook is de voortgang van de gevraagde onderbouw van een uitbreidingslocatie beschreven. In de afsluitende tabel is kort de voortgang van alle woningbouwlocaties opgenomen.

Korte termijn locaties kern Duiven

Weidekervel

Op 15 juli is door wethouder Goossen namens het college met Vivare een intentieovereenkomst ondertekend waarin partijen met elkaar op hoofdlijnen een aantal zaken met elkaar afspreken, zoals bijv. de planning en een indicatieve koopsom. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 9 juli 2020 tot en met woensdag 19 augustus 2020 ter inzage gelegen. Omwonenden die zich bij de gemeente hebben gemeld om op de hoogte gehouden te willen blijven van deze locatie zijn hierover per e-mail geïnformeerd. Dit bestemmingsplan is op dinsdag 8 september door het college vastgesteld en ter agendering aangeboden aan de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op deze locatie 10 tot 12 grondgebonden woningen in de sociale huur of betaalbare koop te realiseren.

Op basis van de berekeningen die nu zijn gedaan kent de grondexploitatie Weidekervel een tekort. Door aanpassingen in het plan kan dit tekort mogelijk nog iets minder en mogelijk ook iets meer worden. Daarom wordt nu voorgesteld om hiervoor alvast dekking te reserveren

vanuit het fonds betaalbare woningbouw waarmee veilig gesteld is dat dit bestemmingsplan financieel haalbaar en economisch uitvoerbaar is. Om voor deze locatie de snelheid erin te houden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op 13 oktober 2020 vast te stellen. Zo kan Vivare nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is de aanvraag omgevingsvergunning indienen. Op dit moment is Vivare nog bezig om een definitief plan uit te werken. Op basis van dat definitieve plan zal pas exact duidelijk worden of er voor de gemeente een tekort optreedt en of daar nog keuzes voor de gemeente in zitten. Op het moment dat het definitieve plan er ligt wordt een grondexploitatie aan de gemeenteraad voorgelegd. Daarbij wordt aangegeven of en hoeveel dekking er nodig is vanuit de bestemmingsreserve fonds betaalbare woningbouw. Als daar voor de gemeente keuzes in zitten (bijv. aanvullende eisen t.a.v. circulaire bouw/duurzaamheid) worden deze op dat moment ook aan de gemeenteraad voorgelegd. Ook zullen we op het moment dat Vivare het plan verder uitgewerkt heeft de omwonenden over de voortgang informeren.

Samen met Vivare streven we nog steeds naar bouw van de woningen in 2021.

De Timp

Op dit moment wordt de tenderprocedure voorbereid. Hiermee zullen we een aantal marktpartijen benaderen waarbij de vraag zal zijn om een goede verkaveling te maken voor deze locatie zodat op deze locatie een mix van koop- en sociale huurwoningen gebouwd kan worden. We verwachten in de volgende kennisgeving aan te kunnen geven welke partij met welk plan de tenderprocedure heeft gewonnen, en wat de voorgenomen planning van de bouw van de woningen op deze locatie is. Een afvaardiging van omwonenden wordt op een manier betrokken bij de keuze van de partij. Hoe we dit precies gaan organiseren moet nog bepaald worden.

Daarnaast wordt op dit moment de sloop voorbereid. Hier worden enkele onderzoeken voor uitgevoerd zoals een flora en fauna onderzoek. Met de huidige gebruikers van het gebouw de Timp wordt op dit moment gekeken naar een vervangende ruimte.

Regina Pacis

Woonzorg Nederland kan op deze locatie alleen appartementen bouwen als ze de gebouwen mogen slopen. De gemeente en de Protestantse Gemeente geven beiden voorkeur aan het zoveel als mogelijk behouden van de gebouwen Regina Pacis en de Samen Op Weg kapel (SOW-kapel). Ook de provincie Gelderland onderschrijft deze ambitie. Daarom is onderzocht of het met een andere partij dan Woonzorg Nederland bouwkundig en financieel haalbaar zou zijn om het gebouw Regina Pacis in een ontwikkeling op deze locatie te behouden. Uit dit onderzoek blijkt dat dit mogelijk is. In afstemming met de provincie Gelderland en de Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland (OHG) wordt nu bepaald hoe we deze locatie op de markt gaan zetten. Met de provincie vindt ook reguliere afstemming plaats over de relatie van deze locatie met de verleende subsidie voor de gebiedsaanpak Rijksweg. Op basis van dit overleg wordt een procesvoorstel aan het college voorgelegd. Dit voorstel zal ter informatie naar de gemeenteraad worden verstuurd.

Groessen en Loo

Groessen – Centrum 'Onder de Toren'

In de vervolgnote is benoemd dat de woningbouwontwikkeling in het centrum de prioriteit heeft binnen Groessen. Op 3 juni 2020 is een intentieovereenkomst ondertekend voor deze ontwikkeling door de Dorpsraad, Hoedemakers bouw en ontwikkeling, Peter Bosman en de gemeente. Inmiddels is een archeologisch proefsleuven onderzoek uitgevoerd en hierbij zijn veel archeologische vondsten gedaan. Hiervan is een rapportage opgesteld. De komende periode wordt bekeken wat de eventuele gevolgen zijn van de archeologische vondsten op de ontwikkeling van deze locatie. De plannen worden hierna verder uitgewerkt met alle partijen waarbij de uitkomsten van dit archeologisch onderzoek ook worden betrokken. Het credo bij de uitwerking van de plannen is: van, voor en door Groessen. Wanneer de plannen zijn uitgewerkt, worden de overige onderzoeken uitgevoerd die nodig zijn voor de

ontwikkeling en het bestemmingsplan. Ook zal dan een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Vervolgens wordt het bestemmingsplan opgesteld dat aan de gemeenteraad ter goedkeuring wordt voorgelegd. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de bouw starten.

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 een ontwikkelaar gevraagd om een plan te maken voor deze locatie. De ontwikkelaar die betrokken is bij deze locatie is Van Wanrooij. We zijn op dit moment met deze ontwikkelaar in overleg over dat plan. In deze overleggen bekijken we samen of dit plan stedenbouwkundig en financieel haalbaar is.

Loo - Westreenen

De bouw van de woningen is gestart. In deze 2^e fase worden in totaal 17 woningen gebouwd: 5 betaalbare rijwoningen, 8 halfvrijstaande woningen en 4 vrijstaande woningen. De bouw duurt naar verwachting nog 6 tot 9 maanden. De verwachting is nu dat vanaf Q2 2021 gestart zal worden met het woonrijp maken van de gehele wijk Westreenen.

Loo - Voormalige kleuterschool locatie

In goed overleg met de drie geïnteresseerde kopers van deze locatie (de CPO groep) en de dorpsraad wordt een bouwplan voor deze locatie verder uitgewerkt. Er zijn nu 3 kopers serieus geïnteresseerd en zijn op dit moment druk bezig een vierde koper te vinden. Naar aanleiding hiervan heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de geïnteresseerde kopers. De eerstvolgende stap is het aangaan van een intentieovereenkomst. Het heeft de voorkeur van de gemeente dat het perceel in zijn totaal wordt gekocht door de CPO groep/geïnteresseerde kopers die samen willen bouwen, en dat het risico van een overblijvende kavel niet bij de gemeente komt te liggen. Daarnaast blijft de gemeente zich inspannen om een bestemmingsplan te maken voor deze locatie en de bestemmingsplanprocedure te starten.

Onderbouwing uitbreidingslocatie woningbouw

Toezegging college, vraag bewonersgroep Zuidrand en vraag ontwikkelaars

Op 17 september 2019 heeft de gemeenteraad besloten om het gebied Biezenkampen aan te wijzen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Zowel door de gemeenteraad als bewonersgroep Zuidrand is vervolgens gevraagd om een nadere onderbouwing van de inzet van deze locatie voor woningbouw. In het verleden is namelijk ook sprake geweest van twee andere mogelijke uitbreidingslocaties: Ploen Noord en de Plakse Weide. Het college heeft in de raadsvergadering op 22 oktober 2019 toegezegd deze onderbouwing op te stellen en voor te leggen aan de gemeenteraad. Op basis van deze toezegging is de hierover ingediende motie door D66 en CDA ingetrokken. Inmiddels hebben ook ontwikkelaars zich gemeld voor de twee andere mogelijke uitbreidingslocaties Ploen Noord en Plakse Weide. Bij Ploen Noord zijn de ontwikkelaars Van Wanrooij en BPD betrokken. Bij Plakse Weide zijn de ontwikkelaars KlaassenGroep en BPD betrokken. Ook zij hebben het college gevraagd welke uitbreidingslocatie de voorkeur heeft van de gemeente en deze voorkeur nadere te onderbouwen. Daarom is een verkenning gestart waarin de voor- en nadelen van de drie mogelijke uitbreidingslocaties onder elkaar worden gezet.

Actuele woningbouwprognose

Het meest actuele woningmarktonderzoek bevestigt op hoofdlijnen het kwalitatieve streefprogramma zoals gepresenteerd in de vervolgnutitie versnelling woningbouw die in oktober 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Kwantitatief blijkt echter de woningbouwopgave groter te zijn dan eerder is ingeschat. Dit is aan de gemeenteraad

toegelicht op de informele avond op 14 januari 2020. Zie de tabel op de volgende pagina voor de meest actuele getallen.

	Gemeente Duiven	Regio Arnhem-Nijmegen
Tot 2025	330 woningen	20.000 woningen
2025 – 2030	120 woningen	15.000 woningen
2030 – 2040	120 woningen	15.000 – 25.000 woningen
TOTAAL	570 woningen	50.000 – 60.000 woningen
Huidig aantal woningen	10.600 woningen	340.000 woningen
Woningbouwopgave in % van huidig aantal woningen	5,5% tot 7,5%	14,5% – 17,5%

Met alle gemeentes in deze regio is afgesproken dat elke gemeente plannen maakt voor 130% van de woningen die nu nodig lijken te zijn. Dit is afgesproken omdat uit het verleden blijkt dat sommige woningbouwplannen na verder onderzoek niet door kunnen gaan en die plannen daardoor dus uitvallen. Door nu plannen te maken en locaties te zoeken voor 600 tot 800 woningen, zorgen we voor meer zekerheid dat het lukt om alle woningen te bouwen waar behoefte aan is. We houden de komende jaren goed in de gaten dat dit niet te veel of te weinig woningen zijn. Dit is vastgelegd in de woondeal en in de Liemerse woonagenda voor 2020-2025.

Minimaal één uitbreidingslocatie nodig

Het invullen van de woningbouwopgave met alleen inbreidingslocaties is niet mogelijk. De inbreidingslocaties die de gemeente nu in beeld heeft (zie vervolgnote woningbouw) bieden onvoldoende ruimte voor de woningen die nodig zijn. Op dit moment is de inschatting dat we op de inbreidingslocaties ongeveer 240 tot 285 woningen kunnen bouwen tot 2040.

Sommige van deze locaties zijn pas na 2025 beschikbaar omdat er nu bijvoorbeeld nog een school staat die in gebruik is. Daarom is op korte termijn naast de inbreidingslocaties al minimaal één grotere locatie nodig aan de rand van Duiven. Op basis van de verkenning die nu wordt uitgevoerd kan een voorkeursvolgorde bepaald worden in de drie mogelijke locaties voor woningbouw. Het is namelijk niet uit te sluiten dat er in de toekomst nog een tweede uitbreidingslocatie nodig is. Daarom heeft het college alle drie de locaties als mogelijke woningbouwlocaties opgenomen in het Koersdocument Omgevingsvisie. Op de informele avond op 3 november wordt de noodzaak van uitbreidingslocatie(s) naast inbreidingslocaties toegelicht (criteria inbreidings- en uitbreidingslocaties), en over de verkenning van de drie mogelijke uitbreidingslocaties.

Participatieproces drie mogelijke uitbreidingslocaties

In de verkenning worden alle voor- en nadelen van de drie mogelijke uitbreidingslocaties naast elkaar worden gezet. Omdat dit een belangrijk besluit is zowel voor (toekomstige) omwonenden van de locatie die gekozen wordt als voor woningzoekenden wordt de verkenning voorgelegd aan inwoners en andere belanghebbenden. Deze participatie is op 10 en 17 september gestart. Er volgen nog drie avonden specifiek voor omwonenden van elke locatie waarna de participatie op 15 oktober wordt afgerond. Voor dit participatieproces is een website gemaakt: www.duiven.nl/uitbreidingslocaties-voor-woningbouw. We bundelen alle reacties en opmerkingen, en deze gaan mee al bijlage(n) met het voorstel dat naar het college en de gemeenteraad gaat. We verwachten op dit moment dat het college hierover op 3 november een besluit kan nemen waarna een raadsvoorstel ter agendering naar de gemeenteraad verstuurd zal worden.

Stand van zaken alle woningbouwlocaties Duiven, Loo en Groessen

In de tabellen op de volgende pagina's is kort de stand van zaken van alle woningbouwlocaties toegelicht. Waar mogelijk is aangeduid hoeveel woningen er in aanbouw zijn of nog gebouwd worden. Voor de middellange termijn locaties is dit nog niet exact bekend en is de inschatting dat op deze locaties ongeveer 100 tot 125 woningen kunnen worden gebouwd.

Bestaande plannen

Nr.	Locatie	Stand van zaken
1	DUIVEN Vitaal Centrum Duiven (VCD) woonpark en fase 4 50 + 35 woningen	In het centrum wordt momenteel gewerkt aan een aantal deelprojecten waarbij woningbouw een rol speelt. Afgelopen maanden is de samenhang tussen deze projecten in beeld gebracht, met aandacht voor de ruimtelijke, financiële en maatschappelijk impact van de projecten. Op basis van dit beeld wordt nu een collegevoorstel opgesteld.
2.	DUIVEN Kloosterkamp – Heilweg 3 woningen	De laatste woningen zijn nu in aanbouw. De ontwikkelaar zal het resterende (kleine) deel van dit gebied als alle woningen gereed zijn in afstemming met de gemeente woonrijp maken.
3.	LOO Westreenen 17 woningen	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Loo-Westreenen'.
4.	DUIVEN Rijksweg 62 11 woningen	Blijft een complex project in verband met stijgende bouwkosten en slechte staat van het monument. Toewerken naar een definitief besluit over of het project haalbaar is of niet. Hiervoor is nu een laatste ontwerp uitgewerkt die is besproken in het planoverleg monumenten. Daarin is aangegeven dat initiatiefnemer dit plan verder kan uitwerken. De gemeente is met de provincie en initiatiefnemer in gesprek over oplossingsmogelijkheden voor de financiële haalbaarheid van dit project.
5.	DUIVEN Welleveld 15 woningen	Er zijn 3 kavels verkocht en 3 onder optie, van de in totaal 15. De woningen worden via Brummelhuis aangeboden. Om de kavels interessanter te maken voor kopers is er ook de mogelijkheid om los een vrije kavel te kopen.
6.	DUIVEN Thuvinepark 17 woningen	De 17 appartementen zijn in verkoop. Alle appartementen staan onder optie of zijn verkocht. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en wordt nu door de gemeente beoordeeld. Op het moment dat de vergunning verleend is en onherroepelijk is, zal de bouw starten. De inschatting is nu dat de appartementen in 2021 gebouwd worden.
7.	DUIVEN Achterste hoek/Akkerwinde 9 woningen	Op het moment dat de laatste woningen gebouwd zijn zal de gemeente die gebied woonrijp (laten) maken.
8.	Eltensestraat 17 24 woningen	In juli 2020 heeft een informatieavond met de omwonenden plaatsgevonden. Initiatiefnemer bereidt op dit moment het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor. Deze zullen gecoördineerd in procedure worden gebracht (tegelijkertijd). Naar verwachting op dit moment zal de procedure eerste kwartaal 2021 opgestart worden.
9.	Helhoek Aantal woningen nog te bepalen	De uitwerkingsgroep heeft op 1 juli haar voorstel met o.a. criteria voor de te bouwen woningen gepresenteerd. De inwoners van Helhoek hebben hierover gestemd en het voorstel is met een grote meerderheid door het buurtschap aangenomen. Ook is het voorstel op 15 juli aan mogelijk geïnteresseerden gepresenteerd. Tot 1 november staat de termijn open voor degene die interesse heeft om dit kenbaar te maken.

		Daarnaast is de uitwerkingsgroep druk bezig het voorstel richting het college te brengen. De verwachting is dat dit medio oktober 2020 geagendeerd staat op de agenda van het college met daarin het verzoek in te stemmen met de gestelde criteria voor de woningbouw en deze als toetsingscriteria vanuit het buurtschap te zien.
--	--	---

Korte termijn locaties

Nr.	Locatie	Stand van zaken
1.	DUIVEN Weidekervel 10 tot 12 woningen	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Weidekervel'.
2.	DUIVEN De Timp 12 tot 16 woningen	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'de Timp'.
3.	DUIVEN Regina Pacis 20 tot 30 woningen	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Regina Pacis'.
4.	GROESSEN centrum 15 tot 20 woningen	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Groessen – centrum Onder de Toren'.
5.	GROESSEN Kerkakkers 29 Aantal woningen nog te bepalen	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Groessen – Kerkakkers 29'.
6.	LOO Voormalige kleuterschool locatie 4 tot 6 woningen	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Loo – voormalige kleuterschoollocatie'.

Middellange termijn locaties

Het moment dat er weer ruimte is doordat er op andere locaties voortgang is, dient bestuurlijk opnieuw te worden afgewogen welke locaties na de korte termijn locaties als eerste kunnen worden opgepakt. Op het moment dat er al wel iets speelt op één van deze middellange termijn locaties, dan is dat in onderstaande tabel vermeld.

Nr.	Onderwerp	Stand van zaken
1.	DUIVEN Basisschool Remigius	
2.	DUIVEN Basisschool de Wereldwijzer	
3.	DUIVEN Basisschool de Wiekslag	Deze locatie valt af als mogelijke woningbouwlocatie omdat deze in gebruik zal blijven als schoollocatie.
4.	DUIVEN Lombokstraat	Met de vereniging GroenLombokweide worden gesprekken gevoerd om de kaders te bepalen waarbinnen woningbouw kan plaatsvinden op de weide tussen de Kruisboog – Rijksweg en Lombokstraat. Deze kaders in acht nemende, worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden bepaald waarbinnen de ontwikkelende partij plannen maken.
5.	DUIVEN Broekstraat	
6.	DUIVEN Tankstation Q8	
7.	DUIVEN Werkterp de Ploen	
8.	DUIVEN De Nieuweling	

9.	DUIVEN Rijksweg 110	De gemeente is over de mogelijkheden op deze locatie in gesprek met de eigenaar en een ontwikkelaar.
10.	DUIVEN Spoorzone 2 locaties	
11.	LOO Kassencomplexlocaties	Op dit moment gaat alle capaciteit naar de locaties waaraan in de vervolgnutie woningbouw prioriteit is gegeven. Prioriteit in Loo ligt nu bij de afronding van Westreenen en de voormalige kleuterschool locatie. Het moment dat er weer ruimte is doordat er op andere locaties voortgang is, dient bestuurlijk opnieuw te worden afgewogen welke locaties vervolgens kunnen worden opgepakt. Op dat moment zal worden afgewogen of de kassencomplexlocaties dan wel kunnen worden opgepakt.

Nieuwe locaties/nieuwe initiatieven

Nr.	Onderwerp	Stand van zaken
1.	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.

Duiven, 29 september 2020

Burgemeester en wethouders van Duiven,



ing. C.J. (Chris) Papjes
secretaris



mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester