

Woningbouwopgave tot 2040*Planning en aantallen*

De woningbouwopgave bevat ambities over planning en aantallen. Deze worden steeds gebaseerd op het meest recente onderzoek en de meest recente woningbouwprognoses. In de vervolgnottitie woningbouw (22 oktober 2019) is beschreven wat de woningbouwopgave voor de gemeente Duiven is op basis van een prognoses uit 2016. Inmiddels is een meer recente woningbouwprognose beschikbaar: Het woningmarktonderzoek Regio Arnhem-Nijmegen (Companen, 2019). Dit onderzoek geeft aan dat in de gemeente Duiven tot 2040 minimaal 570¹ woningen nodig zijn, waarbij de grootste aantallen woningen in de kern Duiven nodig zijn. In de woondeal en ook in de Liemerse woonagenda is afgesproken om voor 130% van de woningen die nodig zijn plannen te maken. Dit betekent dat de gemeente Duiven tot 2040 voor 600 tot 800 woningen plannen zal moeten maken. Onderstaande tabel is een foto van dit moment. De komende jaren gaan we samen met andere gemeentes uit de regio Arnhem-Nijmegen monitoren hoeveel woningen er gebouwd worden en hoeveel woningen er nog nodig zijn. Het kan zijn dat deze getallen de komende jaren daardoor veranderen.

330 extra woningen nodig tot 2025	120 extra woningen nodig tussen 2025 en 2030	120 extra woningen nodig tussen 2030 en 2040
Tot 2040: in totaal 570 extra woningen nodig		
Rekening houdend met planuitval tot 2040 plannen maken voor: 600 tot 800 woningen		

Typen woningen (juiste woning voor juiste doelgroep)

Naast ambities op aantallen en planning bestaat de woningbouwopgave uit een streefprogramma. Dit is een mix van typen woningen die nodig zijn in aanvulling op de bestaande woningvoorraad om de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek te kunnen aanbieden. Dit streefprogramma is mede bepaald op basis van het woningmarktonderzoek Regio Arnhem-Nijmegen. Het bevat een hoog percentage betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Per woningbouwlocatie wordt specifiek gekeken naar voor welke doelgroep(en) deze locatie zich het beste leent en welk woningbouwprogramma daar het beste inpasbaar is. Inwoners hebben hier ingebracht om bij grotere locaties in verband met leefbaarheid in te zetten op een mix van verschillende doelgroepen en typen woningen.

¹ Met de nieuwe Liemerse Woonagenda gaan we niet langer uit van woningbouwaantallen per gemeente maar van een Liemers woningbouwprogramma van 4850 extra woningen (volgens de Woondeal 6300 woningen) tot 2040. Dit is een toevoeging van tussen de 8,5% en 11% aan de Liemerse voorraad. Met de voor Duiven geprognosticeerde woningbouw aantallen gaan we tussen de 5,5% en 7,5% toevoegen. De aantallen voor Duiven zijn dus ten opzichte van de verwachte Liemerse behoefte nog aan de voorzichtige kant.

Over alle locaties samen streeft de gemeente naar deze mix van typen woningen die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad:

Categorie woning	Prijs categorie	Type woning	Percentage (+/- 5%)
Sociale huur	< € 620,- per maand	Kleine woningen voor 1- en 2- persoons huishoudens onder 1 ^e aftoppingsgrens	10% ²
Middeldure huur	€ 720,- tot € 900,- per maand	Kleine woningen (m.n. appartementen) voor 1- en 2- persoons huishoudens	20%
Betaalbare koop	< € 210.000,- V.O.N.	Vooraf kleinere grondgebonden rijwoningen max. 90 m2 GBO	30%
Middeldure koop	€ 210.000,- tot € 310.000,- V.O.N.	Bungalows/begijnhofjes, evt. klein aantal grotere rijwoningen	30%
Dure koop	> € 310.000,- V.O.N.	2 ^e kap, vrijstaand, kavels	10%

Criteria: wanneer is uitbreiding nodig?

De gemeente bouwt woningen bij voorkeur op inbreidingslocaties. Dit zijn overwegend kleinere locaties die tussen de bestaande woningen in liggen. We constateren dat de inbreidingslocaties onvoldoende ruimte bieden voor de nieuwe woningen die volgens de behoeftecijfers bijgebouwd moeten worden. Dit is gebaseerd op de inbreidingslocaties die op dit moment in beeld zijn (zie bijlage 4 bij de op 22 oktober 2019 vastgestelde Vervolgnote woningbouw). Daarom zijn naast de inbreidingslocaties ook grotere locaties aan de rand van de kern Duiven nodig om te woningbouwopgave te kunnen realiseren. Dit noemen we uitbreidingslocaties. Zie hiervoor de toelichting in onderstaande tabel. De criteria op basis waarvan bepaald wordt of uitbreidingslocaties nodig zijn: de gewenste planning, de gewenste te realiseren woningaantallen en de beschikbare m2 op inbreidingslocaties. Als er niet op tijd voldoende m2 op inbreidingslocaties beschikbaar zijn, dan is uitbreiding nodig. Onderstaande tabel laat zien dat dit nu het geval is.

	Gemeente Duiven	Inbreiding	Uitbreiding
Tot 2025	330 woningen	139 – 160 woningen	170 – 191 woningen
2025 – 2030	120 woningen	100 – 125 woningen	
2030 – 2040	120 woningen	P.M. (nieuwe en/of vertraagde locaties)	120 woningen
TOTAAL	570 woningen	239 – 285 woningen Gemiddeld: 262	285 – 331 woningen Gemiddeld: 308
Plannen maken voor 130%:	741 woningen	341 woningen	400 woningen

Waarom deze drie uitbreidingslocaties?

Geografisch zijn er drie mogelijke uitbreidingslocaties voor de kern Duiven: Ploen-Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. Ploen Noord is nu en Plakse Weide is in het verleden aangewezen als zoeklocatie woningbouw (Structuurvisie 2015 en structuurvisie 2009). Bij Biezenkampen deed zich een kans voor om de locatie aan te kopen en daarmee als gemeente regie te pakken in de woningbouwopgave. Belangrijk is dat dit alle drie locaties zijn die aan de rand van de kern Duiven liggen, maar minimaal aan één zijde nog wel direct grenzen aan de kern Duiven.

² Woningbouwcorporatie Vivare heeft recentelijk tijdens de gesprekken richting nieuwe prestatieafspraken aangegeven dat zij bij nieuwe grote woningbouwinitiatieven graag 30% sociale huur willen realiseren. Dit zien wij als een welkome ontwikkeling. Deze ontwikkeling zal vermoedelijk vooral leiden tot minder middeldure huur en deels betaalbare koop.

Verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties

Er is een verkenning uitgevoerd naar de drie mogelijke uitbreidingslocaties voor Duiven: Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. Deze locaties zijn op vijf onderwerpen verkend omdat de gemeente wil bepalen in welke volgorde deze locaties ingezet kunnen worden voor woningbouw. Er is dus met name gekeken of er op dit moment grote verschillen zitten tussen de haalbaarheid van een locatieontwikkeling op deze drie locaties. Een verkenning betekent dat nog niet alles tot in detail is uitgezocht. Op basis van de volgende bronnen is een inschatting van de haalbaarheid gemaakt: interne ambtelijke kennis, een stedenbouwkundige verkenning van bureau SVP, een verkeerskundige verkenning van Goudappel en de inbreng van inwoners uit Duiven.

In de uitgevoerde verkenning is gekeken naar vijf onderwerpen:

1. De stedenbouwkundige inpassing: Wat gebeurt er per locatie als je een woonwijk bestaande uit 300 woningen met verschillende typen woningen vult? En ligging van de locatie.
2. Technische informatie per locatie: Aanwezige informatie over geluid, geur, verkeer en overige ruimtelijke informatie.
3. Maatschappelijk draagvlak: Welke onderwerpen zijn voor omwonenden belangrijk?
4. Financieel: Zijn er per locatie aandachtspunten waardoor kosten kunnen oplopen?
5. De mate waarop de gemeente invloed kan uitoefenen op de doelen die zij graag wil bereiken, zoals planning (snel woningen nodig), streefprogramma, circulariteit en klimaatbestendigheid.

Toegevoegd onderwerp 6: Planning – waar kan het snelst gebouwd worden?

Mede op basis van de inbreng van inwoners is een 6^e onderwerp toegevoegd aan wat mee zou moeten wegen in de keuze welke locatie als eerste in beeld komt voor de woningbouwopgave. Tijdens de informele voorinspraak hebben we veel inwoners gesproken die zelf of zoek zijn naar een woning, of iemand kennen die op zoek is. Tegelijkertijd hebben we in gesprekken met omwonenden van de drie locaties gemerkt dat er weerstand is tegen, of in ieder geval serieuze zorgen zijn bij, de bouw van een nieuwe woonwijk op de locatie waar zij aan- of dichtbij wonen. Daarom is planning als 6^e onderwerp toegevoegd.

Conclusies verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties

1. Op alle drie de locaties lijkt op basis van de informatie op dit moment een woonwijk inpasbaar.

Op alle drie de locaties is op basis van de verkenning van SVP een woonwijk stedenbouwkundig inpasbaar. Een aandachtspunt voor alle locaties is om bij het streefprogramma van de gemeente Duiven een groen en dorps woonmilieu te bewaken door voldoende openbare ruimte te maken. Ploen Noord en Plakse Weide zijn qua ligging iets beter t.o.v. het centrum. Biezenkampen ligt weer iets beter t.o.v. het station. Voor alle locaties geldt dat de fietsafstand tot het centrum en het station tussen de 5 en 12 minuten ligt. Plakse Weide is de kleinste locatie en Ploen Noord de grootste. Op Plakse Weide is het streefprogramma (met een hoog aantal betaalbare kleinere woningen voor 1- en 2- huishoudens) vanwege de ligging van de locatie het beste inpasbaar. Vanaf Ploen Noord zou een toekomstige bewoner het snelst op de hoofdwegen zijn (Westsingel/A12) en bij Biezenkampen is het een aandachtspunt dat een toekomstige bewoner altijd over de bestaande wegen door de kern Duiven heen moet rijden om de hoofdwegen te bereiken.

2. Op alle drie de locaties is de inschatting nu dat een goed woon- en leefklimaat haalbaar is.

Op alle locaties is nog vervolgonderzoek nodig. Op basis van de informatie die nu beschikbaar is lijkt een goed woon- en leefklimaat op alle drie de locaties haalbaar. De aandachtspunten die er zijn kunnen worden opgelost met maatregelen (bijv. geluid) en/of door het stedenbouwkundig plan daar op aan te passen (bijv. magneetveldzone onder hoogspanning en gas/waterleiding). Op locatie Biezenkampen lijkt het beste woon- en leefklimaat haalbaar te zijn voor toekomstige bewoners, maar

deze locatie heeft qua verkeer wel de meeste impact op het woon- en leefklimaat van bestaande inwoners (met name omwonenden van deze locatie, en omwonenden Eltensestraat).

3. Bij alle drie de locaties is geen draagvlak onder omwonenden voor woningbouw op deze locaties.

Bij alle drie locaties beantwoorden de meeste omwonenden de vraag: Wil je dat de gemeente deze locatie aanwijst als woningbouwlocatie? Met het antwoord: Nee, liever niet.

4. Er lijken geen grote verschillen te zijn aan de kostenkant van een planontwikkeling op de drie locaties en op alle drie de locaties is het streefprogramma een financieel aandachtspunt.

Voor de kosten van alle drie de locaties is een inschatting gedaan. Op basis hiervan constateren we dat er geen grote verschillen zitten tussen de kosten van een woningbouwontwikkeling op de ene locatie versus de kosten van een woningbouwontwikkeling op de andere locatie.

5. Het is voor de gemeente nog onduidelijk wanneer de ontwikkelaars op Ploen Noord en Plakse Weide het gebied in eigendom kunnen hebben en wat de mogelijke consequenties hiervan op planning en het streefprogramma zijn.

De locaties Ploen Noord en Plakse Weide zijn nog niet volledig in eigendom van de ontwikkelaars. Met sommige particuliere eigenaren zijn door de ontwikkelaars al afspraken gemaakt en hebben ze dus een positie. Het is voor de gemeente nog onduidelijk wanneer de ontwikkelaars op basis van deze positie ook daadwerkelijk eigendom kunnen verwerven en welke consequenties dat heeft voor de planning en het streefprogramma.

6. De inschatting van welke planning haalbaar is op elke locatie kan nu nog niet worden gemaakt.

Omdat op alle locaties nog vervolgonderzoek nodig is, is het moeilijk om op basis van de uitgevoerde verkenning al in te schatten welke planning haalbaar is. Bij Biezenkampen heb je het meeste invloed op de planning als gemeente. Overigens blijkt dat op Ploen Noord en Plakse Weide de ontwikkelaars ook die locaties zo snel als mogelijk tot ontwikkeling willen brengen, alleen is het nog onduidelijk hoe snel dit zou kunnen. Op alle drie de locaties ligt nog een risico in het vervolgonderzoek dat plaats moet vinden en in de proceduretijd van bijvoorbeeld het bestemmingsplan.

7. Daarom nu inzetten op twee locaties waarvan één locatie waar de gemeente regie heeft en één nog te kiezen locatie waar ontwikkelaars een positie hebben.

In plaats van een voorkeursvolgorde is het daarom verstandig om een voorkeursstrategie te kiezen waarbij de planontwikkeling voor twee locaties wordt opgestart. Daarin als gemeente de regie te kunnen pakken indien nodig is belangrijk. Daarom is de strategie om voor locatie Biezenkampen waar de gemeente regie heeft de planontwikkeling op te starten, en een keuze voor te bereiden over of daarnaast voor Ploen Noord of Plakse Weide ook de planontwikkeling wordt opgestart. Hierdoor heb je als gemeente de grootste kans dat je de woningbouwopgave kunt realiseren.

	Tabel conclusies verkenning: Kansen, risico's en aandachtspunten per locatie		
	Ploen Noord	Plakse Weide	Biezenkampen
Stedenbouwkundig	Woningen inpasbaar Grootste locatie Goede aansluiting op hoofdwegen Zone dorp – landschap (aandachtspunt)	Woningen inpasbaar Kleinste locatie Goede aansluiting op hoofdwegen Geschikt voor streefprogramma → Stedenbouwkundig streefprogramma beste inpasbaar	Woningen inpasbaar Ligging t.o.v. station en Eilandplein goed, maar Eilandplein is geen volwaardige voorzieningenlocatie Aansluiting op hoofdwegen via bestaande wegen door Duiven (aandachtspunt)
Technische informatie	Geluid Milieucontour bedrijf Archeologie (deel locatie)	Geluid Geur Gasleiding	Waterleiding Hoogspanning Archeologie (gehele locatie) → Voor nieuwe bewoners beste woon- en leefklimaat
Maatschappelijk draagvlak	Geen draagvlak Kans om inwoners bij woningbouwplan + bestemmingsplan te betrekken voor zowel informele inspraak als formele inspraak	Geen draagvlak Kans om inwoners bij woningbouwplan + bestemmingsplan te betrekken voor zowel informele inspraak als formele inspraak	Geen draagvlak Kans om inwoners bij woningbouwplan + bestemmingsplan te betrekken voor zowel informele inspraak als formele inspraak
Financiën	Geluidsmaatregelen (risico kosten) Verkeersontsluiting (risico kosten) Risico dat niet alle kosten te verhalen zijn op ontwikkelaar	Maatregelen geur en geluid (risico kosten) Risico dat niet alle kosten te verhalen zijn op ontwikkelaar	Aankoop gronden (risico op negatieve resultaat grondexploitatie) Verkeersontsluiting (risico kosten)
Mate van invloed	Via bestemmingsplan en anterieure overeenkomst of exploitatieplan	Via bestemmingsplan en anterieure overeenkomst of exploitatieplan	Hoge mate van invloed vanuit gemeente na aankoop
Haalbare planning?	Deels nog onduidelijk Risico op vertraging in de te doorlopen procedures	Deels nog onduidelijk Risico op vertraging in de te doorlopen procedures	Mogelijk om direct te starten met planontwikkeling, wel risico op vertraging in de te doorlopen procedures