



Initiatiefraadsvoorstel CDA, SP, D66 en PvdA

Indieners	: CDA	N.J. Stam
	SP	C. Veraart
Portefeuillehouder	: S. van Groningen	
Advisering college op	: 06 februari 2018	
Advisering politieke avond	: 27 februari 2018/rondetafel	
	: 10 april 2018/debattafel	
Besluitvorming gemeenteraad op	: 24 april 2018	
Voor vragen	: N.J. Stam en C. Veraart	
	Hansstam77@gmail.com en XXXX	
	06-48792289 en XXXX	

Onderwerp : Woningbouw Weidekervel 87 - 97

Beslispunten

1. In te stemmen met het bouwprogramma van 5 starterswoningen en 5 patiobungalows;
2. Een voorbereidingsbesluit conform artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening te nemen en hierbij te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding met IMRO kenmerk NL.IMR0.0226.IVCDASPWEI87-VS01;
3. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 5 starterswoningen en 5 patiobungalows conform de inliggende uitgangspunten;
4. Een eventueel tekort op de exploitatie te dekken uit de reserve Fonds betaalbare woningbouw en een eventueel positief resultaat te storten in dezelfde reserve.
5. In te stemmen met een gecoördineerd besluit voor 5 starterswoningen en 5 patiobungalows.

Inleiding

Op 8 mei 2017 stelde de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie vast. De kern van de Woonvisie en agenda wordt gevormd door een aantal pijlers. Eén van de pijlers is 'Meer passende woningen'.

Voor wat betreft huurwoningen zijn op basis van de Woonvisie prestatie-afspraken gemaakt met Vivare en Woonzorg Nederland. Beiden zien geen ruimte en/of behoefte voor het toevoegen van extra woningen in het betaalbare segment. Dit mede gelet op de mogelijke behoefte op de langere termijn. Hierdoor blijft op de korte en middellange termijn een grote druk op de lokale huurwoningmarkt. Dit komt ook tot uiting in een langere wachttijd voor een sociale huurwoning.



Op het gebied van koopwoningen zijn op de korte termijn geen acties voorzien van het college voor wat betreft de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen. Ondanks veelvuldig vragen en meerdere toezeggingen aan de gemeenteraad is het niet mogelijk gebleken om nog voor de gemeenteraadsverkiezingen van 21 maart 2018 een Uitvoeringsagenda woningbouw voor te leggen. Hierdoor lijkt 2018 een jaar voor woningbouw te worden waarin slechts al bestaande plannen verder ontwikkeld of gerealiseerd worden. Dit ondanks dat de koopmarkt sterk aan trekt. Dit komt tot uiting in een halvering van het aantal te koop staande woningen naar net iets meer dan 100 (media januari 2018). Alle nieuwbouwlocaties binnen de gemeente Duiven zijn al in uitvoer en nieuwe locaties zijn niet (zichtbaar) in voorbereiding. Weliswaar staat in de Woningbouwprognose van januari 2017 (een recentere is ons niet bekend) dat in 2018 woningen in het winkelgebied opgeleverd moeten worden maar dat is gelet op de huidige stand van zaken ook niet meer haalbaar. Een mogelijke verklaring voor het niet in ontwikkeling nemen van nieuwe plannen kan gelegen zijn in de beperkte ambtelijke capaciteit. Mocht dit het geval zijn geweest dan hadden de initiatiefnemers graag een voorstel van het college gezien hoe hier mee om te gaan, bijvoorbeeld bij de behandeling van de begroting 2018. Om een dergelijke situatie bij het voorliggende plan te voorkomen, is in de exploitatieopzet rekening gehouden met een bedrag voor de inhuur van extra ambtelijke capaciteit (specifiek voor dit project).

Juni/juli 2016 is de bebouwing aan de Weidekervel 87 - 97 van de vroegere kinderopvang gesloopt. De betreffende grond (in totaal 1.649 m²) is eigendom van de gemeente Duiven en is derhalve op korte termijn beschikbaar voor woningbouw. Er zijn op dit moment nog geen andere plannen bekend voor deze locatie anders dan dat het ingezaaid is met gras. Het is niet als speelveld in gebruik (eerder als 'poepveld') aangezien het daarvoor onvoldoende geëgaliseerd is.

Het is nu tijd prioriteiten te heroverwegen en actie te ondernemen om in de huidige economische tijd en situatie op de woningbouwmarkt ruimte te creëren voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen. Deze ruimte is er binnen de bestaande bouwplannen en aantallen woningen die de gemeente mag ontwikkelen en bouwen tot en met 2025. Temeer nu dat aantal in het najaar van 2017 is opgehoogd met ruim 100 woningen.

Met het voorliggende initiatiefvoorstel beogen de indieners het college te stimuleren dan wel te dwingen het woningbouwplan Weidekervel verder te ontwikkelen en in procedure te brengen. Het voorstel is er dan ook op gericht zo helder en duidelijk mogelijk de uitgangspunten en randvoorwaarden aan het college mee te geven.

Overleg omwonenden

De initiatiefnemers van het voorstel hechten veel waarde aan overleg met omwonenden¹. Vandaar dat deze individueel worden uitgenodigd voor de behandeling van het voorstel tijdens de rondetafel. Daarna worden zij minimaal geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Huidige bestemmingsplan

Binnen het huidige bestemmingsplan (Bestemmingsplan Duiven-Zuid) heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarbinnen zijn maatschappelijke voorzieningen. Dat zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, zorgvoorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Daaronder was ook de vroegere kinderopvang toegestaan. Het perceel mag voor een groot deel bebouwd worden. De gebouwen mogen geen grotere hoogte hebben dan 4 meter.

Bij de woningen in de directe omgeving mogen (op basis van het bestemmingsplan) een maximale bouwhoogte hebben van 10 meter. De woningen ten noorden van de Zilver schoon mogen een maximale bouwhoogte hebben van 11 meter met uitzondering van de seniorenwoningen. Daar is de maximale bouwhoogte 7 meter.

Door woningbouw gaat een terrein verloren waar maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Dit wordt niet als negatief beoordeeld door de indieners van het voorstel. In Duiven-Zuid zijn voldoende andere locaties aanwezig waar maatschappelijke voorzieningen een plek kunnen krijgen. Denk bijvoorbeeld aan het Eilandplein, Gezondzorgcluster Eltensestraat en de IKC's Het Klokhuis en Het Veer (en Groene Ring).

Doelgroep

Uit de woonvisie blijkt dat een grote behoefte aan woningen voor senioren en in minder mate voor starters. Voordeel van het realiseren van woningen voor senioren is dat daardoor een verhuisketen kan ontstaan. Daardoor krijgen anderen ook een kans op een woning.

De omgeving kenmerkt zich door een forse hoeveelheid aan (betaalbare) rijwoningen. In de directe omgeving zijn ook een aantal blokken grondgebonden seniorenwoningen te vinden in het betaalbare huursegment. Gelet op de al aanwezige woningtypes en de behoefte de komende jaren, is de locatie Weidekervel 87 - 97 het geschikt voor seniorenkoopwoningen (zogenaamde patiowoningen) en starterswoningen. Beiden kunnen profiteren van de nabijheid van voorzieningen op het Eilandplein en het station.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Goot- en bouwhoogte patiobungalows maximaal 6 meter (platte afdekking toegestaan)
- Goothoogte starterswoningen maximaal 3 meter en maximale bouwhoogte 10 meter

¹ Als omwonende worden in ieder geval alle direct aangrenzende eigenaren gezien alsmede alle mensen die direct zicht hebben op de locatie.

- Uitgangspunt bij het parkeren is dat de huidige, aanwezige, 13 parkeerplaatsen voldoende zijn voor de ontwikkeling. Dit naast het uitgangspunt dat in ieder geval bij de twee hoekwoningen woningen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee komt het aantal parkeerplaatsen op 17 voor 10 woningen
- Rooilijnen baseren op de bestaande woningen in de belendende straten
- De kaprichting is evenwijdig aan de Weidekervel
- Regeling bijbehorende bouwwerken conform de gemeentelijke standaard
- Voor wat betreft de welstand aansluiting zoeken bij het gebiedstypen 'Woonwijken' en toetsingsniveau 'soepel'

Duurzaamheidsaspecten

Door de verkaveling en kaprichting zijn de woningen uitermate geschikt voor zonnepanelen. Daardoor is het uitgangspunt dan ook dat het moet gaan om energieneutrale of 0-op-de-meter woningen. Mogelijk dat het plan zelfs duurzaamheidsmogelijkheden biedt voor de al aanwezige woningen in de omgeving voor bijvoorbeeld het collectief plaatsen van zonnepanelen of collectief gebruik maken van warm-koude opslag.

Realisatie

Voor beide onderdelen moet een bouwer/ontwikkelaar worden gezocht. Deze dient voor de starterswoningen binnen de maximale verkoopprijs van 170.000 euro een complete woningen te ontwikkelen. Voor de patiowoningen is een marktconforme prijs het uitgangspunt. Bij de keuze van de ontwikkelaar/bouwer is de snelheid van kunnen bouwen van groot dan wel doorslaggevend belang naast de duurzaamheidsaspecten.

Motivatie beslispunt 1

De motivatie voor beslispunt 1 is al verwerkt in de voorgaande tekst. Met het programma sluiten we aan bij de woningbehoefte. De patiowoningen werken daarnaast een verhuisketen in de hand waardoor meer mensen een passende woning kunnen vinden. Ook kunnen de starterswoningen, als de woningcorporatie dat wenst, alsnog als huurwoning uitgevoerd kunnen worden.

Motivatie beslispunt 2

Het voorbereidingsbesluit geldt voor het gebied met de bestemming 'maatschappelijk'. Met het voorbereidingsbesluit wordt het college onder druk gezet om tijdig met een ontwerpbestemmingsplan te komen. Als de woningen op een andere manier gerealiseerd kunnen worden (zie beslispunt 3) kan dat.

Motivatie beslispunt 3

Met een verklaring van geen bedenkingen (als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht) geeft de gemeenteraad het college toestemming om de procedure zelfstandig af te handelen binnen de gegeven kaders. Deze kaders staan in dit raadsvoorstel.

Motivatie beslispunt 4

Uit de grondexploitatie blijkt dat er meer inkomsten dan uitgaven zijn. Dit positieve saldo dient ten goede te komen aan het fonds Een eventueel tekort dient door het relatief grote aantal betaalbare woningen ook ten laste te komen van dit fonds. Vraag: ingeboekte bijdrage aan project uit fonds schrappen? Dan is er toch nog een positief resultaat.

Motivatie beslispunt 5

Met een gecoördineerd besluit wordt de procedure van het bestemmingsplan gecombineerd met die van de omgevingsvergunning. Anders lopen beide procedure na elkaar en is er 2 keer de mogelijkheid

om bezwaar en beroep aan te tekenen. Concreet wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ook de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de raad wordt ook gelijk de omgevingsvergunning verleend door het college.

Financiële paragraaf

Uit de (vertrouwelijk bijgevoegde) grondexploitatie blijkt een kostendeekkende grondexploitatie. Daarbij is ook rekening gehouden met de kosten van het bestemmingsplan alsmede de inhuur van extra ambtelijke capaciteit. Bij de opbrengsten is een realistische grondprijs voor de betaalbare woningen uitgangspunt naast een marktconforme prijs voor de patiowoningen.

Planning

Het college wordt opgedragen nog in juni 2018 een ontwerpbestemmingsplan voor de locatie ter inzage te leggen. Dit bestemmingsplan kan dan in september, uiterlijk oktober, 2018 worden behandeld door de gemeenteraad. Overigens kan het ontwerpbestemmingsplan ook gebruikt worden als ruimtelijke onderbouwing bij een eventuele uitgebreide omgevingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo. Daarmee kan de bouw van één van beide onderdelen of beide onderdelen versneld worden mocht een gecoördineerd besluit als bedoeld in artikel XXXX niet haalbaar is gelet op de planning van het bestemmingsplan.

Duiven, 28 januari 2018.

Indienende Raadsleden

Hans Stam,

Carlo Veraart,

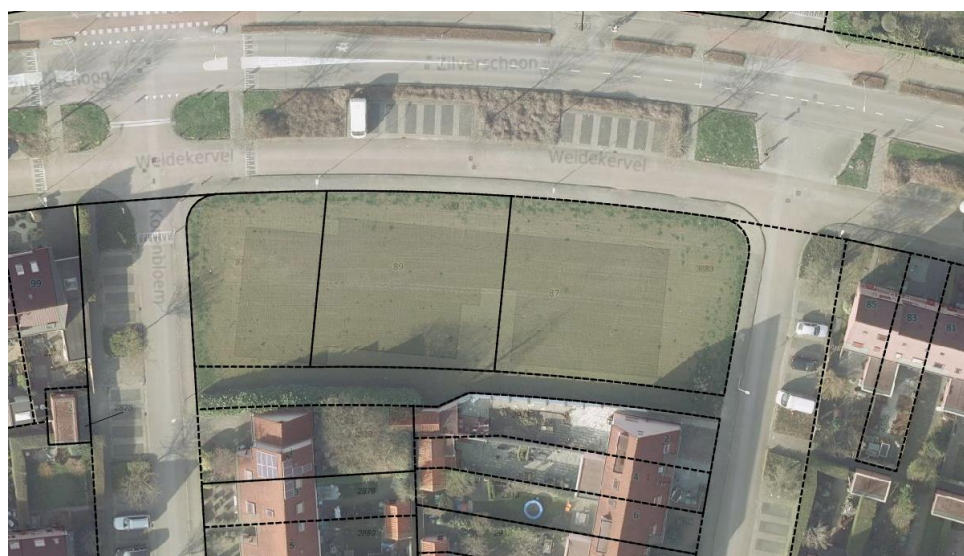
Hans Egtberts,

Jasper Walraven,

Bijlagen:

1. Ligging locatie
2. Voorbeeld bouwplan starterskoopwoningen

Bijlage 1: Ligging plangebied



Bijlage 2: Voorbeeld starterskoopwoningen

