

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201532504

Zaaknummer: Z/21/086507

Portefeuillehouder(s): J. Goossen

Voor vragen

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

Onderwerp: Voortgang woningbouwlocaties oktober 2021

Aanleiding voor deze kennisgeving

De woningbouwopgave is een belangrijk thema voor zowel het college als de gemeenteraad. Daarom informeert het college de gemeenteraad periodiek over de voortgang van alle woningbouwlocaties. Eens per kwartaal stuurt het college een kennisgeving naar de gemeenteraad. Dit betekent de volgende kennisgeving uiterlijk in januari 2022 naar de gemeenteraad gestuurd wordt. Als het college tussen nu en januari vanwege nieuwe ontwikkelingen aanleiding ziet om de gemeenteraad eerder te informeren, dan zal het college dit doen.

Relevante beleidskaders

Woonvisie 2021-2030, Liemerse woonagenda: de koers voor 2020-2025, Notitie woningbouwprogramma 2018-2027 en Vervolnotitie woningbouw.

Inhoud van mededeling

In deze kennisgeving is de voortgang opgenomen van alle woningbouwlocaties die vallen in de categorie: kortetermijnlocaties. Met de kortetermijnlocaties doelen we op de 12 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. Ook vallen hier de kortetermijnlocaties onder uit de vervolnotitie woningbouw. Ook gaan we in deze kennisgeving in op de voortgang bij Ploen Noord en Plakse Weide.

In de afsluitende tabellen is een overzicht het aantal woningen per locatie opgenomen. In deze tabellen staan alle woningbouwlocaties die nu in realisatie zijn en de kortetermijnlocaties. Ook is er een tabel weergegeven met middellange- en langetermijnlocaties. Op het moment dat er bij één van deze locaties nieuwe ontwikkelingen zijn, dan staan de locaties genoemd in die tabel.

Met alle woningen die vanaf 2019 zijn opgeleverd, en nog gerealiseerd worden, werken we aan de woningbouwopgave tot 2040. Een overzicht van alle woningbouwlocaties die in beeld zijn, is opgenomen in het woningbouwprogramma horend bij de woonvisie 2021-2030 (zie tabel bijlage). De woonagenda en het woningbouwprogramma worden jaarlijks geactualiseerd. De volgende actualisatie vindt plaats tegelijkertijd met de volgende voorjaarsnota.

We werken hard aan het realiseren van de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek. We zien gelukkig bij veel locaties ook goede voortgang. Toch gaat het voor het college niet zo snel als dat we zouden willen. Soms ligt dit aan onvoorziene omstandigheden

bij een initiatiefnemer, maar soms ligt dit ook aan de gemeente zelf. Binnen de middelen en kredieten die de gemeenteraad heeft verstrekt zijn we hard op zoek naar extra capaciteit om knelpunten die zich bij de gemeente voordoen op te lossen. Deze zoektocht is op dit moment echter zeer moeilijk. In deze arbeidsmarkt lukt het simpelweg niet altijd om de goede en juiste mensen te vinden. We doen ons best om hier andere oplossingen voor te zoeken en te vinden. Wel vinden we het belangrijk om dit signaal via deze kennisgeving aan uw raad mee te geven.

Kortetermijnlocaties kern Duiven

Duiven Vitaal Centrum – winkelhart

Voor locatie fase 4 is door de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Woonzorg Nederland. Inmiddels zijn voor deze locatie ook drie alternatieve plannen ingediend. Over de feitelijke invulling van fase 4 vindt besluitvorming plaats door uw raad eind dit jaar.

Duiven Vitaal Centrum – woonpark

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.

Eltensestraat 17

Het ontwerpbestemmingsplan is ambtelijk goedgekeurd. Om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te kunnen brengen dient het kostenverhaal verzekerd te zijn. Vanwege wijzigingen bij de initiatiefnemer is hier een allonge op de inmiddels ondertekende anterieure overeenkomst voor nodig. Deze allonge is opgesteld en ligt ter ondertekening bij de initiatiefnemer. Zodra deze allonge is ondertekend en op basis hiervan het kostenverhaal is betaald, wordt het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Naar verwachting wordt deze in Q2 van 2022 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Rijksweg 62

In september heeft Vryleve bij ons aangegeven dat de planning niet verloopt zoals zij hadden gewild. Aan Vryleve is gevraagd welke planning wel haalbaar zou zijn. Daarop gaven zij aan het plan te willen aanpassen naar in totaal 12 appartementen (in plaats van 11) en dat ze dit plan kunnen realiseren voor 30 september 2024. Op basis daarvan is een wijzigingsverzoek ingediend bij de provincie. Hier is zeer adequaat door de provincie op gereageerd en op 14 oktober is een gewijzigd besluit genomen waarin de looptijd van het project is verlengd naar 30 september 2024. Een gecoördineerde procedure wordt voorbereid. Dit betekent dat het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor Rijksweg 62 tegelijkertijd in procedure worden gebracht. Samen met Vryleve 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 30 september 2024.

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. Plegt-Vos heeft een basisvariant en een meer duurzame/circulaire variant ingediend. Voor deze laatste variant is een MIA subsidie aangevraagd (milieu-investeringsaftrek bij duurzame investeringen). Deze subsidie is op 1 juli 2021 toegekend en de duurzame/circulaire variant wordt gerealiseerd. Dit houdt in dat er bij de bouw van de woningen duurzame materialen worden gebruikt die bijvoorbeeld voor een groot deel uit gerecycled materiaal bestaan. En Plegt-Vos past daarnaast ook materialen toe die na demontage weer her te gebruiken zijn. Omdat de subsidie is toegekend hoeft vanuit de gemeentelijke grondexploitatie geen bijdrage aan de duurzaamheidsmaatregelen gegeven te worden waardoor deze positief zal sluiten. Via de planning & control cyclus wordt de gemeenteraad in detail geïnformeerd over de grondexploitatie. Begin juni is de Omgevingsvergunning verleend. Er zijn geen bezwaren

ingediend en deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. Op 8 oktober is de grond overgedragen aan de aannemer. De omwonenden zijn via een brief geïnformeerd. Op 10 november vindt een officiële starthandeling plaats. De woningen worden in het tweede kwartaal van 2022 opgeleverd. Omdat deze locatie op korte termijn in realisatie wordt gebracht, zal deze in de volgende kennisgeving te vinden zijn in de overzichtstabel locaties in realisatie/in afronding.

De Timp

De tenderprocedure voor deze locatie vindt nu plaats. Op basis van een voorselectie zijn tien partijen uitgenodigd om mee te doen aan deze tenderprocedure. Op basis van referenties en ambities zijn na de zomer drie partijen geselecteerd om een plan voor de Timp in te dienen. De selectie van een ontwikkelaar/bouwer kan op basis daarvan in december plaatsvinden. Vier bewoners zijn uitgenodigd om deel te nemen aan het selectieproces. Een eerste bespreking hierover heeft inmiddels plaatsgevonden. Omwonenden, Vivare en ook de naastgelegen school worden betrokken bij het selectieproces. 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 daarom dat de bouw op z'n vroegst kan starten in de tweede helft van 2022. De sloop van het oude schoolgebouw is gepland in november van dit jaar.

Regina Pacis

Aan zeventien geïnteresseerde partijen is gevraagd om zich op basis van referenties in te schrijven voor de ontwikkeling van Regina Pacis. Op basis van de inzendingen is aan vijf partijen gevraagd een plan voor de transformatie van dit kantoor naar middeldure huurwoningen in te dienen. Deze plannen zijn op 30 september ingediend. Uitgangspunt voor de herontwikkeling is transformatie van het bestaande gebouw naar woningbouw met in beperkte mate nieuwbouw. De vier inzendingen die aan de indieningsvereisten voldeden zijn beoordeeld. De beoordelingscommissie legt haar bevindingen in een gunningsvoorstel voor aan het college. Het college neemt hierover op 26 oktober een besluit. Nadat de deelnemende partijen zijn geïnformeerd, wordt dit collegebesluit openbaar. We verwachten op dit moment dat het mogelijk is om de woningen op te leveren voor de deadline van 30 september 2024 die als voorwaarde is opgelegd bij de subsidie vanuit de provincie voor de gebiedsaanpak Rijksweg.

Helhoek

Voor twee van de drie gegadigden uit categorie 3 wordt uiterlijk in december een bestemmingsplan in procedure gebracht. De derde gegadigde denkt nog na of er een passende locatie voor hen tussen zit. Over de overige vier bouwmogelijkheden wordt pas gesproken op het moment dat meer bekend is over het tracébesluit A15 (en of deze wel of niet onherroepelijk wordt). De uitwerkingsgroep is samen met buurtbewoners bezig met de uitwerking van de maatregelen voor landschappelijke inpassing en (verkeers)veiligheid.

Kortetermijnlocaties Groessen en Loo

In Loo zijn verschillende locaties in realisatie en voor de locatie in Groessen loopt de bestemmingsplanprocedure. Daarom voert het college nu gesprekken met beide dorpsraden over het vervolg in deze dorpen. De uitkomst van deze gesprekken wordt meegenomen in het geactualiseerde woningbouwprogramma dat gelijktijdig met de voorjaarsnota aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Centrum 'Onder de Toren'

Er ligt een plan voor de bouw van 28 woningen, van, voor en door Groessen in diverse categorieën waarbij het zwaartepunt ligt op betaalbare woningbouw. Er wordt een mix aan

woningen gebouwd voor doorstromers, (samengestelde) gezinnen, één- en tweepersoonshuishoudens (starters) en levensloopbestendige woningen voor senioren. Ook worden een aantal woningen in het duurdere segment gebouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt tot en met 20 oktober ter inzage. In november wordt het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan het college. Hierna wordt het bestemmingsplan in januari 2022 aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. Tijdens de bijeenkomst op 14 september hebben omwonenden en belanghebbenden hun inbreng gedaan. En op 15 september inwoners van Groessen. De komende periode wordt het plan verder uitgewerkt. Hier worden de opmerkingen uit deze informatiebijeenkomsten in meegenomen. Het resultaat hiervan zal een inrichtingsplan en een verder uitgewerkt stedenbouwkundig plan zijn. Bij het inrichtingsplan is ook gekeken naar en is aansluiting gezocht bij de herontwikkeling van het Schuttersplein. Hier is dorpsraad Groessen mee bezig.

De anterieure overeenkomst met ontwikkelaar Hoedemakers is op 9 september 2021 ondertekend. Als eind mei 2022 het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn, wordt begonnen met de archeologische opgravingen. Dit neemt ongeveer drie maanden in beslag. Hierbij worden ook amateurarcheologen betrokken en er zal een publieksdag worden georganiseerd. Na de zomervakantie 2022 kan vervolgens gestart worden met de bouw op deze locatie. We zijn er samen met de ontwikkelaar op gericht om de planning die in deze kennisgeving is weergegeven te halen. Wel zijn we hierin afhankelijk van of er zienswijzen en/of bezwaren worden ingediend. In dat geval kan het zijn dat de planning moet worden bijgesteld.

Kerkkokers 29

Van Wanrooij heeft de financiële haalbaarheid onderzocht en is afgelopen zomer tot de conclusie gekomen dat het plan dat ze hadden voor deze locatie niet haalbaar (te maken) is. Van Wanrooij heeft zich daarom teruggetrokken en de overeenkomst met de eigenaar van deze locatie ontbonden. Het college neemt deze locatie mee in de volgende actualisatie en herprioritering van het woningbouwprogramma die gelijktijdig met de voorjaarsnota aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Mogelijk wordt hierin een combinatie gezocht met locatie Bloesemgaarde (kassenlocatie Kerkkokers/Tempelstraat). De dorpsraad wordt hier ook bij betrokken.

Voormalige kleuterschoollocatie

De omgevingsvergunning voor de vier woningen op deze locatie is onherroepelijk. Aan één koper moet de laatste kavel nog geleverd worden. Vervolgens kan er gestart worden met de bouw. Omdat deze locatie op korte termijn in realisatie wordt gebracht, zal deze in de volgende kennisgeving te vinden zijn in de overzichtstabel locaties in realisatie/in afronding

Sint Antoniusstraat

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 een aantal nieuwe woningen bouwen. Naast deze woningen ligt nog een perceel dat in eigendom is van de gemeente Duiven. Dit perceel ligt tussen Sint Antoniusstraat 10 en 12 in. Het college en Vivare hebben in een intentieovereenkomst met elkaar afgesproken om in totaal 5 nieuwe woningen te bouwen waarbij ook het perceel van de gemeente wordt betrokken. De woningen moeten passen binnen de beeldkwaliteit van de omliggende woningen. Een ontwerpbestemmingsplan is in voorbereiding om deze ontwikkeling mogelijk te maken. We hopen dit bestemmingsplan in de eerste helft van 2022 aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor te kunnen leggen.

Uitbreidingslocaties

Ploen Noord

Vanaf de zomer proberen het college en Van Wanrooij te komen tot overeenstemming en ondertekening van de intentieovereenkomst. Op dit moment geeft Van Wanrooij aan (nog) niet bereid te zijn om de intentieovereenkomst te ondertekenen omdat ze nog niet over alle gronden onherroepelijk kunnen beschikken. Het college heeft hier begrip voor en is het eens met Van Wanrooij dat het in dat geval niet verstandig is om tot ondertekening over te gaan. Van Wanrooij spant zich in om met de laatste grondeigenaren overeenstemming te bereiken en informeert het college periodiek hierover. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave heeft het college Van Wanrooij hiervoor 31 december 2021 als deadline meegegeven. Van Wanrooij dient uiterlijk op die datum aan het college te kunnen aantonen dat ze onherroepelijk kunnen beschikken over alle gronden die nodig zijn om een woonwijk van 300 woningen te kunnen realiseren. Als Van Wanrooij deze deadline niet haalt, dan zal het college de gemeenteraad informeren over wat de precieze stand van zaken op dat moment is en welke consequentie dit volgens het college heeft. Het college wil hierin nu nog niet op de zaken vooruit lopen. De precieze consequentie, en of dit leidt tot een advies aan de gemeenteraad, hangt namelijk ook af van de precieze stand van zaken op dat moment. In de kennisgeving woningbouw van januari 2022 wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

Het college hoopt dat het Van Wanrooij alsnog lukt om overeenstemming te bereiken met de laatste grondeigenaren. In dat geval kan de intentieovereenkomst alsnog worden ondertekend en de planvorming worden opgestart. De gemeenteraad hecht er belang aan om inwoners zorgvuldig te betrekken bij deze planvorming. Het college hecht daar ook veel waarde aan. Daarom bewaakt het college dat de tijd die er bij Ploen Noord is om omwonenden en woningzoekende bij de planvorming te betrekken voldoende is. We willen graag dat de tijd die beschikbaar is voor een participatieproces gelijk aan Plakse Weide. Dit is circa 5 maanden. Op het moment dat de ontwikkelaar bereid is om de intentieovereenkomst te ondertekenen zal het college op deze manier de aangepaste datum bepalen waarop Van Wanrooij het Ontwikkelplan aan de gemeente moet aanbieden.

De briefwisseling tussen het college en Van Wanrooij is ter informatie bij deze kennisgeving gevoegd. Ook informeren we de omwonenden Ploen Noord gelijktijdig met deze kennisgeving over deze laatste stand van zaken.

Zodra bekend is of Van Wanrooij wel of geen overeenstemming bereikt met de laatste grondeigenaren, zal het college de gemeenteraad en omwonenden daarover informeren.

Plakse Weide

BPD en KlaassenGroep zijn gestart met de planvorming. Ook zijn zij gestart met het betrekken van omwonenden en woningzoekenden bij het maken van een stedenbouwkundig plan voor Plakse Weide. In afstemming met de gemeente zijn inmiddels twee bewonersavonden georganiseerd. Meer informatie hierover is te vinden op www.duiven.nl/plakse-weide. Naast deze avonden is er ook apart gesproken met de bewonersgroepen. Zowel door de ontwikkelaar als door de gemeente.

BPD en KlaassenGroep geven aan binnen de kaders en uitgangspunten zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld weinig tot geen ruimte te zien om iets te kunnen doen met de inbreng van omwonenden en woningzoekenden. Daarom heeft het college aangegeven bereid te zijn om met twee plannen terug te gaan naar de gemeenteraad. Een eerste plan dat voldoet aan alle kaders en uitgangspunten van de gemeenteraad en een tweede plan dat tegemoet komt aan een aantal zorgen en aandachtspunten van inwoners. Voor dat tweede plan is naar verwachting een kleine bijstelling van de kaders en uitgangspunten van de gemeenteraad nodig. Het is uiteindelijk aan uw raad om te bepalen of u daadwerkelijk bereid bent om van de kaders en uitgangspunten af te wijken. Ook het college dient nog te

beoordelen wat zij de gemeenteraad hierover adviseert. Dit zal onder andere afhangen van hoe ver de ontwikkelaar met het alternatieve plan afwijkt van de uitgangspunten en kaders, en welke onderbouwing de ontwikkelaar hier voor heeft. Op dit moment vinden gesprekken met de ontwikkelaar plaats over hoe we het proces met omwonenden een goede afronding kunnen geven en wat daar voor nodig is. Het college wil gelet op de urgentie van de woningbouwopgave de snelheid van het proces bewaken. Maar het college vindt ook een zorgvuldig proces met omwonenden en woningzoekenden belangrijk. Daarom is het college bereid om iets meer tijd te bieden aan de ontwikkelaar als blijkt dat daardoor het proces met woningzoekenden en omwonenden zorgvuldig afgerond kan worden. Als dit nodig blijkt te zijn, dan wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

Tot nu toe geven omwonenden met name aan zich zorgen te maken over het verkeer, geluid en geur. Met name over verkeer en geluid maken omwonenden zich ook zorgen over de huidige situatie. Zowel over de huidige situatie als de mogelijke toekomstige situatie zijn veel vragen gesteld, maar ook ideeën ingebracht. Samen met de BPD en KlaassenGroep proberen we deze vragen zo goed mogelijk te beantwoorden. Ook gaat de gemeente over de vragen over de Oostsingel in gesprek met de provincie.

Overzichtstabel projecten die in realisatie/in afronding zijn

Nr.	Locatie	Aantal woningen	Stand van zaken
1.	DUIVEN Welleveld	13 woningen (+ 2 woningen in 2020 gerealiseerd)	Alle woningen inclusief de villa zijn inmiddels verkocht.
2.	LOO Westreenen	18 woningen (+ 3 woningen aan Loostraat 40 al gerealiseerd)	Alle woningen zijn opgeleverd. De wijk wordt op dit moment woonrijp gemaakt. Vanaf dit moment beschouwt het college deze locatie als afgerond.
3.	DUIVEN Thuvinepark	17 woningen	De bouw wordt naar verwachting eind Q1 2022 afgerond.

Overzichtstabel kortetermijnlocaties

Nr.	Locatie	Aantal woningen
1	DUIVEN Vitaal Centrum Duiven (VCD) Winkelhart	0 - 40 woningen*
2.	DUIVEN Vitaal Centrum Duiven (VCD) woonpark / IKC Remigius	6 -12 woningen* (woonpark) en aantal woningen Remigius nog te bepalen*
3.	DUIVEN Eltensestraat 17	24 woningen
4.	DUIVEN Rijksweg 62	12 woningen* (t.o.v. woningbouwprogramma 1 extra woning)
5.	DUIVEN Regina Pacis	20 woningen*
6.	DUIVEN Weidekervel	12 woningen (vanaf volgende kennisgeving categorie project in afronding)
7.	DUIVEN De Timp	14 woningen*
8.	GROESSEN centrum	28 woningen
9.	GROESSEN Kerkakkers 29	0 - 12 woningen*
10.	LOO Voormalige kleuterschool locatie	4 woningen
11.	Helhoek	7 woningen*
12.	LOO Sint Antoniusstraat	5 woningen*

*Bij deze locaties zijn de aantallen woningen nog niet definitief, maar is de inschatting van dit moment weergegeven.

Overzichtstabel uitbreidingslocaties

Nr.	Onderwerp	Aantal woningen
1.	DUIVEN Plakse Weide	300 woningen
2.	DUIVEN Ploen Noord	300 woningen
3.	DUIVEN Biezenkampen	Reservelocatie

Overzichtstabel middellange- en langetermijnlocaties

Op het moment dat er bij één van de middellange- of langetermijnlocaties nieuwe ontwikkelingen zijn, dan staan die locaties ook genoemd in de tabel. Een overzicht van alle middellange- en langetermijnlocaties is te vinden in het woningbouwprogramma horend bij de woonvisie 2021-2030.

Nr.	Onderwerp	Stand van zaken
1.	DUIVEN Lombokstraat	In overleg met de vereniging GroenLombokweide worden de kaders bepaald waarbinnen woningbouw kan plaatsvinden op de weide tussen de Kruisboog – Rijksweg en Lombokstraat. Dit is in lijn met de brief van 1 juli 2019 van de fractievoorzitters en de kennisgeving van 4 februari 2020. De vereniging wordt bij het bepalen van de kaders ondersteund door een architectenbureau. Aan de vereniging is gevraagd om ook overige omwonenden bij dit proces te betrekken. Op 20 en 21 oktober 2021 worden tijdens de ledenvergadering de kaders besproken en randvoorwaarden vastgesteld. Deze kaders en randvoorwaarden kunnen vervolgens door de gemeente aan de ontwikkelende partij(en) meegegeven worden.
2.	DUIVEN Scheefkelk 2	Het pand aan Scheefkelk 2 is verkocht en er is dus een nieuwe eigenaar. Deze eigenaar heeft het pand aangekocht met het plan om deze te transformeren naar 12 appartementen. Op dit moment werkt de nieuwe eigenaar hiervoor een principeverzoek uit.

Duiven, 26 oktober 2021

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester

Bijlagen:

201533241 – Antwoordbrief van het college op brief van Van Wanrooij van 8 oktober 2021 d.d. 27/10/2021

201532669 – Antwoordbrief van Van Wanrooij op brief van het college van 4 oktober 2021 d.d. 8/10/2021

201529977 – Brief van het college met (aangepaste) intentieovereenkomst aan Van Wanrooij d.d. 4/10/2021

201529701 – Brief van Van Wanrooij aan het college over de concept intentieovereenkomst d.d. 1/9/2021

201534053 – Tabel woningbouwprogramma horend bij woonvisie 2021-2030