

Nota zienswijzen
Bestemmingsplan Broekstraat Duiven

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Broekstraat Duiven” (hierna: het bestemmingsplan) heeft van donderdag 16 november 2023 tot en met woensdag 27 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De formele aankondiging (op 15 november) van de ter inzage legging is gepubliceerd in de Duiven Post en het digitale Gemeenteblad.

2. Zienswijzen

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze.

2.1 Zienswijzen en ontvankelijkheid

Per e-mail van 27 december 2023 is een gezamenlijke zienswijze ingediend. De betreffende zienswijze is ondertekend door:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Ontvankelijkheid

Zienswijzen kunnen alleen per e-mail worden ingediend wanneer het bevoegd gezag heeft aangegeven in deze kwestie elektronisch bereikbaar te zijn. Als een zienswijze elektronisch wordt ingediend terwijl het bevoegd gezag niet kenbaar heeft gemaakt dat de elektronische weg hiervoor is geopend (artikel 2:15, lid 1 Algemene wet bestuursrecht), dan kan het bevoegd gezag - op deze grond - de zienswijze weigeren. Omdat de gemeente in de publicatie heeft opgenomen dat zienswijzen alleen schriftelijk of mondeling kunnen worden ingediend, zijn de indieners van de per e-mail ingediende zienswijze per e-mail van 2 januari 2024 in de gelegenheid gesteld de zienswijze uiterlijk 9 januari 2024 alsnog schriftelijk in te dienen. Deze is hierna op 4 januari 2024 ontvangen en hiermee alsnog ontvankelijk.

2.2 Samenvatting en beoordeling zienswijze

In deze paragraaf is de zienswijze beknopt en zakelijk samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

- a. Volgens het woningbouwprogramma 2018-2027 biedt het plangebied de mogelijkheid om circa 17 woningen te bouwen. Door hier nu slechts twee vrijstaande woningen toe te staan, voldoet het plan niet aan de woningbouwbehoefte van de gemeente Duiven. De gemeente verkleint de geprogrammeerde woningaantallen op de beschikbare gronden. Dat leidt tot (cumulatieve) effecten van de woningnood en toenemende vergroting van uitbreidingslocaties zoals Ploen-Noord.
- b. De gemeente kiest voor overvloedig en onzorgvuldig ruimtegebruik met 2 vrijstaande woningen en het bewerkstelligen van onvoldoende goede ruimtelijke ordening.
- c. Indieners menen een relatie te zien met de grootschalige opwek van energie middels zon en wind binnen de gemeente Duiven. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente volgens indieners gronden van initiatiefnemer aan de Kosterstraat gekocht. Het bestemmingsplan Broekstraat Duiven is in beginsel de eerste stap naar volgende ruimtelijke procedures nabij industrieterrein InnoFase (zie Ruimtelijke studie zon en wind SAB-Pondera).
- d. De provincie Gelderland wil geen zonneparken positioneren op landbouwgronden (Motie GS Gelderland Wind stil Gelderland).
De landbouwgronden dienen voor voedselzekerheid, biodiversiteit en landschap i.p.v. zonneparken.
- e. De normale burger wordt slachtoffer van grootschalige duurzame opwekking van energie. De piekbelasting van zonneparken wordt onderschat. Inwoners van gemeenten waar grootschalige zonneparken zijn gerealiseerd worden geconfronteerd met dat hun zonnepanelen worden uitgeschakeld, waardoor de door hun opgewekte zonne-energie niet terug geleverd kan worden aan het elektriciteitsnet; dit om het leveren van energie door de

zonneparken mogelijk te maken. Met het verwerven van de gronden aan de Kosterstraat ten behoeve van een zonnepark zal er een overbelasting ontstaan op het toch al zo kwetsbare stroomnetwerk in Duiven (zie Beleidskader initiatieven grootschalige opwek wind- en zonne-energie en Verkenning naar mogelijke locaties grootschalige opwek van wind- en zonne-energie).

- f. Er is geen openbare aangekondigde selectieprocedure georganiseerd door de gemeente voor de verkoop van de gronden aan de Broekstraat ten behoeve van woningbouw. Dit is in strijd met het Didam-arrest. De gemeente heeft zich volgens indieners daarmee niet gehouden aan mededingingsruimte bij gronduitgifte van overheidsgronden. Met de beslissing om de gronden aan de Broekstraat te verkopen heeft de gemeente in strijd met het gelijkheidsbeginsel haar privaatrechtelijke handelen volbracht.
- g. De gemeente heeft geen objectieve, toetsbare en redelijke beleidscriteria vastgesteld voor het sluiten van een koopovereenkomst; met als doel op de gronden woningbouw te realiseren.

Gemeentelijke beoordeling

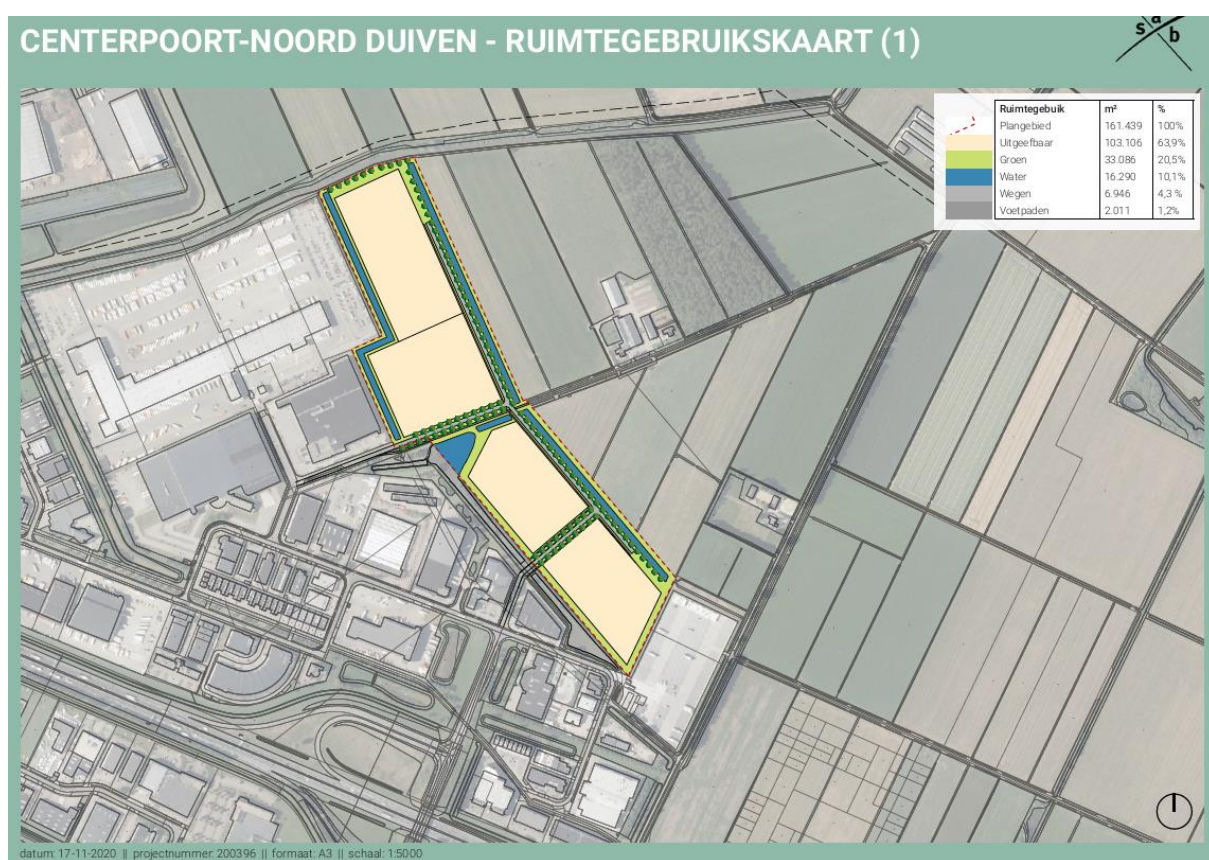
- a. *Het plangebied is al lange tijd aangeduid als zoekgebied wonen. In de Woonvisie Duiven 2021-2030 is de locatie opgenomen als woningbouwlocatie voor de middellange en lange termijn. Nu deed zich echter de kans voor deze locatie in te zetten voor een grondruil ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord in Duiven. Met de uitbreiding van Centerpoort-Noord wordt voorzien in de vraag naar nieuwe bedrijfskavels in de gemeente Duiven. De bedrijventerreinen zijn van groot belang voor verdere economische ontwikkelingen. Om deze reden heeft de gemeenteraad in 2022 besloten krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van grond aan de Kosterstraat waarbij de initiatiefnemer de gronden verkrijgt aan de Broekstraat.*

In de Woonvisie 2021-2030 is een woningbouwprogramma met gerealiseerde woningen en het overzicht aan (mogelijke) plannen opgenomen. Dit woningbouwprogramma wordt twee maal per jaar geüpdatet en door het college van B&W vastgesteld en met de gemeenteraad gedeeld. De laatste versie van het woningbouwprogramma is in november 2023 met de gemeenteraad gedeeld (zie bijlage 1). Het college van B&W en de gemeenteraad hebben gezamenlijk gekozen voor het doorpakken op woningbouw. Om dit te realiseren werken we aan een woningbouwprogramma die in lijn ligt met de Woondeal 2.0 van de regio Arnhem-Nijmegen, waarbij we bouwen naar behoefte. De plancapaciteit ligt hierbij tot en met 2030 op circa 1.000 woningen. Een aantal van deze woningen zijn de afgelopen 2 jaar reeds gerealiseerd. Voor deze plancapaciteit van circa 1.000 woningen zijn, zoals te zien is in de laatste versie van het woningbouwprogramma (zie bijlage 2), voor nu voldoende locaties in beeld. De eerder opgenomen aantallen woningen voor de Broekstraat in het woningbouwprogramma bij de Woonvisie 2021-2030 waren indicatief. In de laatste versie van het woningbouwprogramma is de locatie Broekstraat niet meer opgenomen als woningbouwlocatie, omdat we woningbouwprojecten met minder dan 5 woningen niet meer in deze planningslijst opnemen. De woningen die gerealiseerd worden zullen na realisatie wel worden opgenomen in het overzicht van gerealiseerde woningen. Er zijn op dit moment dus voldoende woningbouwlocaties in beeld om aan de plancapaciteit te kunnen voldoen. Het is niet zo dat met het wegvallen van een beperkt aantal woningen op de locatie Broekstraat op een andere locatie, zoals bijvoorbeeld de uitbreidingslocatie Ploen-Noord, meer woningen moeten worden gebouwd dan in eerste instantie gepland.

- b. *De voorgestane invulling van de locatie is conform de wens van de betreffende grondeigenaar, die in totaal circa 9,5 hectare aan de gemeente Duiven verkoopt en desgevraagd in ruil hiervoor circa 1,14 hectare terug verkrijgt.*

De locatie vormt het overgangsgebied van bebouwde kom naar buitengebied. Hier zijn twee vrijstaande woningen en een schuur voorzien. De noordelijke woning wordt op een ruim perceel in een landschapstuin gebouwd. Hiermee wordt de overgang naar het buitengebied versterkt. Het is op deze locatie derhalve ruimtelijk aanvaardbaar een beperkt aantal woningen te bouwen.

- c. De aangekochte gronden aan de Kosterstraat maken inderdaad onderdeel uit van het zoekgebied voor grootschalige ontwikkeling zonne-energie, zoals opgenomen in het 'Beleidskader Initiatieven grootschalige opwek wind- en zonne-energie gemeente Duiven', vastgesteld op 30 november 2021. Echter zoals hierboven reeds aangegeven zijn de gronden aangekocht voor de uitbreiding van bedrijventerrein Centerpoort-Noord. Voor de uitbreiding van dit bedrijventerrein wordt momenteel een wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Het plangebied van deze wijziging is opgenomen op onderstaande indicatieve ruimtegebruiksk kaart; aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend. De gronden zijn daarmee niet in beeld voor een grootschalig zonnepark.



- d. Landelijk zijn er bestuursafspraken gemaakt over de voorkeursvolgorde voor zonnepanelen. Het uitgangspunt is duidelijk: zonnepanelen moeten zoveel mogelijk worden geplaatst op daken en gevels of in combinatie met andere functies, zoals kassen, industrieterreinen, stortplaatsen en boven parkeerplaatsen. Voor nieuwe zonnepanelen projecten op landbouw- en natuurgronden geldt het principe 'Nee, tenzij'. Er zijn uitzonderingen mogelijk voor zonne-energie op landbouwgrond (trede 4 zonneladder): a) de slimme combinatie van een zonnepark met een agrarische functie (agri-PV), b) gronden in transitie of die minder geschikt zijn voor landbouwgrond, en c) als het een oplossing biedt voor netcongestie dan wel bijdraagt aan efficiënter gebruik van het elektriciteitsnetwerk. Deze landelijk gemaakt bestuursafspraken zullen in 2024 juridisch worden verankerd in de omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Mocht er in de toekomst een nieuw

initiatief komen voor een zonnepark binnen één van de zoekgebieden voor grootschalige zonne-energie nabij industrieterrein InnoFase, dan zal het initiatief aan de dan geldende voorwaarden moeten voldoen.

Voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan is dit niet relevant.

- e. Er is sprake van netcongestie in Gelderland en grote delen van Nederland. Het huidige systeem is niet ontworpen op de ontwikkeling van elektrische auto's, zonnepanelen en windmolens, de ambities om wijken van het gas te halen en de industrie te verduurzamen. Daar lopen we nu met zijn allen tegenaan. Het is vervelend voor de burgers die hebben geïnvesteerd in zonnepanelen en nu niet op elk moment kunnen profiteren van de terug levering van energie.*

Voor nieuwe zonneparken zal op grond van de gemaakte bestuursafspraken gelden dat moet worden aangetoond dat het een oplossing biedt voor netcongestie dan wel bijdraagt aan efficiënter gebruik van het elektriciteitsnetwerk. Zoals het gebruik maken van batterijen of de aanleg van zonneparken in de buurt van industrieterreinen waar de vraag naar energie groot is. Liander werkt hard om de netcongestie op te lossen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen en een schuur die in hun eigen energie voorzien.

- e/f. Het gaat hier om compensatiegrond in het kader van een grondruil ten behoeve van een maatschappelijk doel. Het maatschappelijke doel betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord. Indien een eigenaar van grond die is benodigd voor een maatschappelijk doel aangeeft onder andere in grond te willen worden gecompenseerd, heeft de gemeente mogelijkheden om die compensatiegrond gelet op het Didam arrest te kunnen blijven aanbieden.*

De (voorgenomen) verkoop van de gronden aan de Broekstraat en het besluit tot uitbreiding van bedrijventerrein Centerpoort-Noord zijn kenbaar gemaakt op de volgens artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalde wijze. Namelijk door plaatsing op de gemeentelijke website www.duivenmaakthetwaar.nl op 28 maart 2022 en op de gemeentepagina in het huis-aan-huis-blad Duiven Post (onder het kopje "mededelingen") op 6 april 2022.

Nu het hier gaat om compensatiegrond in het kader van een grondruil ten behoeve van een maatschappelijk doel, is er van een schending van het gelijkheidsbeginsel geen sprake.

De uitspraak van 20 april 2022¹ leert de Afdeling bestuursrechtspraak ons dat de uitvoerbaarheid van een voorgenomen bestemmingsplan, en dus de geldigheid ervan, niet afhankelijk is van de vraag of de uitgifte van de betreffende grond – al dan niet - in strijd is met het Didam-arrest. Een bestemmingsplan regelt immers niet door wie het moet worden uitgevoerd.

3. Conclusie

De zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geeft, gezien bovenstaande beoordeling, geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voorgesteld wordt dan ook deze zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

¹ ABRvS 20 april 2022, 202104840/1/R4 en 202104841/1/R4. Zie ook ABRvS 18 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:192.

Bijlage 1

Kennisgeving aan de gemeenteraad voortgang Woonagenda Woonvisie 2021-2030 najaar 2023

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201633809

Zaaknummer: Z/23/115298

Portefeuillehouder(s): J. Goossen

Voor vragen

Naam: Dick Boschman/ Ken Jeurissen

Telefoon:

E-mail: d.boschman@1stroom.nl/k.jeurissen@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Voortgang Woonagenda Woonvisie 2021-2030 najaar 2023

Aanleiding voor deze kennisgeving

In de Woonvisie 2021-2030 en bijbehorende Woonagenda 2023-2024 is opgenomen dat we uw raad twee keer per jaar met een kennisgeving informeren over de voortgang van de Woonagenda en het woningbouwprogramma. Tijdens de informele avond van 3 oktober hebben we u al over een deel van de doelen uit Woonagenda en het woningbouwprogramma geïnformeerd. Een deel van deze info zal ook terugkomen in deze kennisgeving.

Relevant beleidskader

Woonvisie 2021-2030, Woonagenda 2023-2024 en het woningbouwprogramma 2023.

Inhoud van mededeling

Woonagenda 2023-2024

In de Woonvisie is een groot aantal doelen voor de komende jaren benoemd. Deze zijn na de evaluatie van de Woonagenda 2021-2022 voor de jaren 2023-2024 benoemd in de Woonagenda 2023-2024. De Woonagenda 2023-2024 met daarin opgenomen de actuele informatie per doel is als bijlage bij deze kennisgeving opgenomen.

Notitie beoordeling initiatieven huisvesting internationale werknemers

Bij de vaststelling van de 'Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers gemeente Duiven' (23TZ340) door uw raad heeft het college toegezegd de criteria waarop de twee initiatieven per jaar worden gekozen, met uw raad te delen. Gelet op het ontbreken aan nieuwe aanvragen sinds het vaststellen van de beleidsnotitie heeft ons college er voor gekozen de beoordeling van initiatieven te gaan doen op volgorde van binnenkomst. Zie ook de bijgevoegde notitie waarin dit is beschreven.

Beleidsregel zelfbewoning en antispeculatie

In de Woonvisie 2021 is de ambitie benoemd om nieuwe betaalbare woningen betaalbaar te houden en op 20 juli 2021 heeft het CDA samen met de SP een motie (21PB205) ingediend over het onderwerp Zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding, die met instemming van alle partijen is aangenomen. Met de motie wordt het college verzocht een zelfbewoningsplicht in te voeren waarmee kopers verplicht worden een nieuwbouwwoning zelf te gaan bewonen, met uitzondering van de familieleden in de eerste lijn. Tevens wordt verzocht een anti-speculatiebeding in te voeren. Bij nieuwbouwprojecten werd veelal al een

zelfbewoningsverplichting en of anti-speculatiebeding opgenomen in de contracten met ontwikkelaars. Er was echter geen standaard die bij alle woningbouwprojecten werd gebruikt. Ons college heeft inmiddels een beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding vastgesteld die bij alle woningbouwprojecten met betaalbare woningbouw gebruikt zal gaan worden. Deze beleidsregel is bij deze kennisgeving gevoegd. Bij de projecten 'Onder de Toren' en 'Walcherenstraat' zijn andere termijnen gebruikt dan in deze beleidsregel is opgenomen. Omdat de contracten voor deze woningen, waarin deze bedingen zijn opgenomen, tussen bouwer en koper al zijn gesloten kunnen wij deze niet aanpassen aan de nieuwe beleidsregel. In de opgelegde verplichting is wel een hardheidsclausule opgenomen, maar deze voorziet niet in een ontheffing voor dit doel.

Woonzorgvisie

Als onderdeel van het programma 'een thuis voor iedereen' en de woondeal wordt er regionaal en lokaal gewerkt aan een woonzorgvisie.

Centraal bij de woonzorgvisie staat de opgave om te zorgen voor voldoende en geschikte woningen op de juiste plek, met de mogelijkheid van voldoende zorg en ondersteuning. Dit naast de opgave die de reguliere woningmarkt met zich meebrengt.

De woonzorgvisie is een belangrijke basis om te werken aan concrete acties om de groeiende groep ouderen, maar ook mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenvoerders voldoende te faciliteren in hun woon- en zorgbehoeften. Met een woonzorgvisie streven we er samen met onze partners naar om alle aandachtsgroepen de komende jaren woonruimte in een passende woning en omgeving te geven, waarbij de leefbaarheid van alle inwoners in acht wordt genomen. Het plan van aanpak daartoe zal in 2023 worden vastgesteld door ons college.

Woningbouwprogramma oktober 2023

In de Woonvisie 2021-2030 is opgenomen dat het woningbouwprogramma met gerealiseerde woningen en het overzicht aan (mogelijke) plannen jaarlijks via een kennisgeving aan uw raad wordt voorgelegd. In de bijlage is het nieuwe woningbouwprogramma opgenomen met daar voor ieder project de meest realistische planning d.d. oktober 2023.

Tijdens de informele avond van 3 oktober zijn er een aantal vragen gesteld in relatie tot de versnelling van de woningbouwopgave en de planning van de oplevering van woningen uit de woningbouwprojecten waar nu aan wordt gewerkt. Zodra een project planologisch definitief wordt vastgesteld is er met een redelijke nauwkeurigheid een planning te geven wanneer een project kan beginnen met de start van de bouw. Vóór die tijd is er echter een zekere mate van grilligheid in het proces. Hier kan weliswaar (deels) invloed op worden uitgeoefend, maar nooit volledig op gestuurd worden.

Daarbij moet u denken aan:

- uit planologisch onderzoek kunnen onvoorziene zaken naar voren komen, wat kan leiden tot een (noodzakelijke) aanpassing van het plan of de haalbaarheid zelfs volledig in onzekerheid brengt.
- De grote aantallen woningen moeten gerealiseerd worden in woningbouwprojecten waar de gemeente geen grondbezit heeft, hetgeen betekent dat we als gemeente hoofdzakelijk een faciliterende rol hebben bij de realisatie van woningen. De urgentie bij grondeigenaar/ontwikkelaar bepaalt hierdoor in sterke mate de doorlooptijd van het proces.
- Naast de wettelijke eisen en normen die gekoppeld zijn aan woningbouw en gebiedsontwikkeling wil de gemeente ook graag haar ambities in het kader van o.a.

duurzaamheid, woningbouwprogramma en woningcategorieën terugzien in een project. Dit heeft zijn invloed op het (niet meer) sluitend krijgen van de businesscase van de initiatiefnemer.

- Betaalbaarheid van woningen. De behoefte en afspraken (Woondeal) aan betaalbare woningen zorgt in samenhang met hoge grondstofprijzen, te¹ duur gekochte grond/ vastgoed door ontwikkelaars ook voor lastig haalbare projecten.
- Als gemeente wil je het liefst zo min mogelijk concessies doen aan je ambities. Het gebrek aan tijd en alternatieven belemmert daarbij je onderhandelingsruimte, iets wat een ontwikkelaar vaak wel heeft waardoor onderhandelingen lang duren.
- Communicatie en participatie. Participatie is een belangrijke aspect bij woningbouwprojecten. Bij woningbouwinitiatieven kiezen we de meest passende trede op de participatieladder. Daardoor is de kans op begrip en acceptatie groter. Belangrijk is daarbij dat participatie een middel is en geen doel op zich.

Om bovengenoemde redenen wordt er gewerkt met een plancapaciteit aan woningen die boven de daadwerkelijke behoefte ligt. Sommige projecten zullen de eindstreep niet halen, andere worden gaandeweg het proces aangepast vastgesteld (minder woningen/ ander programma). Daarnaast spelen (macro-) economische ontwikkelingen ook een rol: de daadwerkelijke verkoop van de woningen, of het percentage aan verkochte woningen voordat gestart wordt met de bouw. De levertijd van materialen die invloed heeft op de bouwsnelheid of de stijging van bouwkosten die (de start van) een project in onzekerheid brengt. Bij grote projecten als Plakse Weide en Ploen Noord zullen, vanwege hun omvang, de woningen uiteindelijk gefaseerd (over meerdere jaren) gebouwd en opgeleverd worden. De mate van snelheid waarin een volgende fase in verkoop gaat en uitgevoerd wordt is (mede) afhankelijk van de doorlooptijd van voorgaande fasen. Het is daarom uiterst moeilijk om, zeker bij projecten die in de voorbereidingsfase zitten, een jaartal te koppelen aan het moment dat de sleuteloverdracht plaatsvindt.

Capaciteit & subsidies

Niettemin is er in 2023 volop uitvoering gegeven aan het versnellen van de woningbouw. Intern doen we dit onder meer door de implementatie van projectmatig werken, waarbij wordt toegewerkt naar een heldere afstemming tussen afdelingen en capaciteit. Dit helpt enerzijds om de interne doorlooptijd van een project zo optimaal mogelijk te maken en biedt anderzijds kansen om met de beschikbare capaciteit tegelijkertijd aan een veelvoud aan projecten te werken. Daarnaast zien we de baten van de regionale samenwerking. Vanuit de Groene Metropool Regio hebben wij vanuit de flexpool ondersteuning gekregen bij de drie scholenlocaties en voor onder meer de quickscan naar financiële risico's en projectbegeleiding voor het flexwoonproject. Bij het ministerie van BZK is een definitieve aanvraag gedaan voor 1,7 miljoen uit het mobiliteitsfonds. In mei 2023 is het eerste verzoek ingediend via de 'Regeling specifieke uitkering Woningbouw op korte termijn door bovenplanse Infrastructuur (SPUK)'. Deze regeling heeft tot doel om gemeenten in staat te stellen bovenplanse infrastructurele voorzieningen te realiseren zodat op locaties in heel Nederland op korte termijn grootschalige woningbouw kan plaatsvinden. Voor Duiven geldt dit specifiek voor de locaties Plakse Weide en Ploen-Noord. In de kennisgeving "Stand van zaken mobiliteitsonderzoeken & mobiliteitsfonds in relatie tot woningbouwprogramma 201633226" inzake de verschillende mobiliteitsonderzoeken die op dit moment lopen wordt hier nader uitleg over gegeven. Tot slot is recent voor de projecten VCD Woonzorg, Bloesemgaarde en Eltensestraat 17 een verzoek gedaan op een bijdrage uit de

¹ "te" is uiteraard subjectief maar in deze wel belangrijk omdat het in relatie tot de genoemde opgaven leidt tot lastig haalbare plannen.

Startbouwimpuls van het Ministerie van BZK. De Startbouwimpuls is bedoeld voor projecten die ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten maar door veranderde economische omstandigheden de businesscase niet goed meer rond krijgen. De Startbouwimpuls kan een bijdrage leveren om de projecten toch door te laten gaan.

Versnelling woningbouw

Als college en raad hebben we er gezamenlijk voor gekozen om in te zetten op versnelling van de woningbouwproductie en hebben we daar ook extra middelen voor vrijgemaakt. De eerste resultaten hiervan beginnen langzaam zichtbaar te worden. Eind 2023 worden de projecten 'Onder de Toren', Rijksweg 62 en Regina Pacis opgeleverd. In september 2023 is gestart met de bouw van de woningbouwlocatie aan de Walcherenstraat (De Timp), waar 16 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De Plakse Weide is afgelopen zomer de planologische procedure in gegaan met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan. Bij Ploen-Noord wordt toegewerkt naar een ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan eind 2023. Tezamen zijn deze 2 plannen nu goed voor de realisatie van ruim 400 woningen. De projecten Droopad 1, Goudenregenstraat 1, Schoolstraat 14 (de 3 scholenlocaties) en VCD Woonpark zijn opgestart, waar voor de locaties Droopad 1 en VCD Woonpark wordt toegewerkt om in Q1 van 2024 twee aparte tenders uit te schrijven. De projecten Lombokweide en Brouwerijweg 9 worden versneld opgepakt. In Loo en Groessen zijn resp. de projecten Loostraat 65 en Bloesemgaarde in voorbereiding. Voor laatstgenoemde was tijdens de informatieavond afgelopen juli veel belangstelling (circa 400 bezoekers). Vivare is op dit moment bezig met het onderzoek naar een grotere herstructurering aan de Sint Antoniusstraat/ Sloetstraat in Loo, waarbij naast de twee al gesloopte woningen ook gekeken wordt naar 20 vergelijkbare woningen. Na een voortvarende start aan het Flexwoonproject is toch gebleken dat de realisatie van een dergelijk project niet de versnelling met zich mee brengt waar van tevoren aan gedacht werd. Uw raad is inmiddels gevraagd om een besluit te nemen voor het vervolg van dit project. Sinds 2019 zijn er naar verwachting eind 2023 133 woningen opgeleverd.

Gemeente Duiven				okt-23
Woonvisie 2021	2019-2025	2025-2030	2030-2040	Totaal 2019-2040
Woningbehoefte (o.b.v. Primos 2019)	520	190	190	900
Nieuwbouwambitie (=130% plancapaciteit)	680	250	250	1180
Nieuwbouwambitie tm 2030	930			
Aantal woningen	Prognose	Prognose	Prognose	Totaal
Fase	Start bouw tm 2025	tussen 2025 en 2030	start bouw na 2030	
Gerealiseerd sinds 2019	80			80
In aanbouw	69			69
Plannen BP + Vergunning onherroepelijk	24			24
Omgevingsvergunning in procedure	0			0
Bestemmingsplan onherroepelijk - verg moet nog	60			60
Bestemmingsplan in procedure	30	270		300
Bezig met bestemmingsplan maken	0	327		327
Projecten in voorbereiding	160	145		305
Reservelocaties (in voorverkenning)	12	50	60	122
Totaal	435	792	60	1287
Vershil in woningbehoefte	-85	602	-130	387
Vershil met nieuwbouwambitie	-245	542	-190	107

Woningbouwlocaties

Conform eerdere afspraken staat de meest actuele informatie over de woningbouwlocaties bij de projecten op onze website (<https://www.duiven.nl/projecten-in-duiven>) .

In deze kennisgeving wil ons college specifiek over de locatie Schoolstraat 14 uw raad toch actief informeren over een door ons college gemaakte keuze. De Schoolstraat 14 is een van de drie schoollocaties die in beeld zijn voor woningbouw. Deze locatie wordt op dit moment gebruikt voor opvang van Oekraïners en er leek tot voor kort nog in 2024/2025 een vervangende locatie voor gezocht te moeten worden. Inmiddels is bekend dat de noodzakelijke onderzoeken en ruimtelijke procedures voor de Schoolstraat in ieder geval tot zeker begin 2025 ruimte in beslag nemen. Vertraging als gevolg van bijvoorbeeld bezwaar- en beroepsprocedures is vervolgens niet uit te sluiten. Om deze reden heeft het college besloten om de opvanglocatie aan de Schoolstraat 14 niet te verplaatsen en de planning voor het ontwikkelen van woningbouw aldaar aan te laten sluiten op de overnamedatum van Oekraïense vluchtelingen door het COA en daarna te starten met uitvoerende werkzaamheden. Dit heeft als bijkomende voordeel dat we de goede samenwerking met de KerkvoorNu voor het beheer van de opvanglocatie kunnen voortzetten en er geen extra beroep op onze ambtelijke capaciteit hoeft te worden gedaan in het vinden van alternatieve tijdelijke opvangplekken voor de periode tot maart 2026. Ondanks deze keuze zullen de voorbereidingen om te kunnen gaan bouwen op deze locatie onverminderd doorgaan, zodat er ook in 2026 zo snel mogelijk met de uitvoerende werkzaamheden begonnen kan worden.

Netcongestie

Er is sprake van netcongestie in Gelderland. Het huidige systeem is niet ontworpen op de ontwikkeling van elektrische auto's, zonnepanelen en windmolens. Daarnaast spelen de ambities om wijken van het gas af te halen, de industrie te verduurzamen en de woningbouwopgave een grote rol. Dit zorgt ervoor dat de vanzelfsprekendheid van het verkrijgen van elektriciteit er niet altijd meer is en er tot 2030 (het jaar dat Liander uitgaat dat de congestie opgelost is) keuzes zullen moeten worden gemaakt. Voor gemeente Duiven werkt Liander met een prioriteringslijst voor de woningbouwopgave. Deze dekt qua aantallen woningaansluitingen de ambities die de gemeente heeft voor haar woningbouwprogramma tot 2030. Niettemin moet er bij de uiteindelijke woningaansluiting aanvraag getoetst worden of het middenspanningsnet knelpunten kent. Daarnaast kampt Liander vanwege de grote transitievraag ook met een eigen capaciteitsprobleem. Dit zorgt ervoor dat de doorlooptijd voor het verkrijgen van een woningaansluiting inmiddels circa 52 weken behelst en ook hier geprioriteerd wordt: woningen kunnen pas ingepland worden zodra er sprake is van een definitief ontwerp en een onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsvergunning.

Evaluatie woningbouwprogramma

In lijn met de in het coalitieakkoord afgesproken evaluatie van het woningbouwprogramma gaan we in Q2 2024 bepalen wat de woningbouwopgave en het woonprogramma voor de middellange/ lange termijn zou moeten worden en welke (nieuwe) locaties daarvoor in beeld zouden kunnen komen. Hierbij kijken we terug naar het woningbouwprogramma van de afgelopen 5 jaar. Welke keuzes zijn er gemaakt, welke knelpunten zien we en wat is er nodig om de ambities uit de Woonvisie 2021-2030 en de Woondeal 2.0 te realiseren. Hoe kunnen we versnellen, welke uitdagingen staan ons nog te wachten en hoe kunnen we hier op anticiperen. De evaluatie is in september 2023 opgestart.

Duiven, 7 november 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven

G. (Bertus) Brinkman

mr. H.B. (Huub) Hieltjes

Bijlagen:

Registratienummer:

1. 201634542
2. 201634545
3. 201630092
4. 201634543

Omschrijving:

Woonagenda 2023-2024 stand van zaken
Notitie beoordeling initiatieven huisvesting internationale werknemers
Beleidsregel zelfbewoning en antispeculatie
Woningbouwprogramma oktober 2023

Bijlage 2

Woningbouwprogramma 24 oktober 2023

WONINGBOUWPROGRAMMA

24 oktober 2023

Het overzicht van alle woningbouwlocaties is integraal onderdeel van de Woonvisie 2021-2030 en wordt jaarlijks geüpdatet.

Beleidskader

In het kader van de regionale monitoring woningbouwplannen en als onderdeel van (sub) regionale woonagenda's en de Woondeal wordt jaarlijks in de periode februari/maart een update gevraagd van alle woningbouwplannen. Daarmee wordt regionaal gemonitord of de plannen die de verschillende gemeenten hebben, passen bij de regionale behoeftecijfers en afspraken, zoals de Liemerse Woonagenda en de Woondeal.

Conform de Woonvisie wordt het woningbouwprogramma met gerealiseerde woningen en het overzicht aan (mogelijke) plannen in de gemeente Duiven jaarlijks met een kennisgeving aan uw raad voorgelegd.

Woningbouwprogramma oktober 2023

De nieuwe lijst is een actueel overzicht van alle (mogelijke) woningbouwlocaties. In deze lijst zijn de locaties verdeeld in een aantal verschillende categorieën woningbouwplannen. Aan de hand van deze indeling kunnen de verschillende stadia in de ontwikkeling van de plannen worden geduid. De categorieën zijn hieronder benoemd en beschreven.

Lopende projecten/ afgeronde projecten

Dit zijn de woningbouwplannen die in aanbouw zijn, sinds 2019 zijn opgeleverd of waarvan de planologische procedures van zijn afgerond en binnenkort de verwachte startbouw is. We monitoren conform de Woonvisie 2021 de opleveringen vanaf 2019. In deze categorie zijn de woningbouwaantallen en het programma hard.

Projecten in voorbereiding

Dit zijn de locaties met woningbouwplannen waar nu concreet aan gewerkt wordt en op de korte en middellange termijn moet leiden tot planologische procedures en aansluitend startbouw. Deze plannen kunnen zowel nog in een voorstadium zitten als al meer richting vaststelling van een ruimtelijk plan. In deze categorie zijn de woningbouwaantallen en het programma indicatief in beeld. Al zijn ze voor sommige plannen al wat definitiever. Op detail kan zowel het programma als de aantallen bij veel plannen nog veranderen als plannen echt richting ruimtelijk plan (zoals: bestemmingsplan/ omgevingsvergunning) gaan. Ook kan blijken dat plannen uiteindelijk toch niet doorgaan, verschuiven naar de middel/ lange termijn of een ander programma moeten krijgen. Dit kan meerdere oorzaken hebben waarvan een deel ook buiten de invloedssfeer van de gemeente liggen.

Reserve locaties (in voorverkenning)

Dit zijn mogelijke woningbouwplannen die al wel bekend zijn en al globaal op haalbaarheid en aantallen zijn bekeken maar gelet op de vraagstelling/ planning vanuit initiatiefnemer of de prioritering van onze organisatie nog niet in behandeling kunnen worden genomen. Dit zijn wel de locaties die wanneer er ruimte ontstaat, of prioriteit krijgen bij de initiatiefnemer als eerste kunnen verschuiven naar de categorie "projecten in voorbereiding". Omdat er overwegend alleen nog maar globaal naar deze locaties is gekeken, maakt dat het nog onzeker is of het haalbaar is om op deze locaties te kunnen bouwen. Daarom wordt voor deze mogelijke locaties alleen een totaal aantal woningen opgenomen en is dit niet uitgesplitst per locatie. Dit aantal is de schatting van dit moment op basis van een woningbouwprogramma dat passend is bij het gewenste gemeentelijke woningbouwprogramma.

Reserve locaties (nog niet in voorbereiding)

Dit zijn enerzijds locaties die in beeld zijn gekomen en anderzijds locaties (Spoorzone en Biezenkampen) die al jarenlang bekend zijn maar andere redenen kennen waarom ze nog geen onderdeel zijn van de categorie “projecten in voorbereiding” of “voorverkenning”. Bij de nieuwe locaties die in beeld zijn gekomen komt dit door ontwikkelingen zoals de aangekondigde sluiting van een school of doordat particulieren zelf met vragen over de mogelijkheden van woningbouw op een locatie bij de gemeente zijn gekomen. Gelet op de prioritering is anders dan bij de categorie reserve locaties (in voorverkenning) nog niet globaal naar deze locaties gekeken. Daarmee is nog onduidelijk of woningbouw op deze locaties voorstelbaar is. Ook is nog niet naar mogelijke aantallen woningen gekeken.

Plan naam	Planning start bouw	Verwachting periode oplevering	Prijssegment	Restcapaciteit 1-1-2023	Aantal woningen in plannen	Opgeleverd 2023	Opgeleverd 2022	Opgeleverd 2021	Opgeleverd 2020	Opgeleverd 2019	Sloop	Opmmerking
Lopende projecten/ afgeronde projecten / vergunde projecten												
Kloosterkamp/Heilweg	2019	2020-2025	Koop > € 310.000,-	0	3	0	0	3	0	0		Afgerond
Achterste hoek/Akkerwinde	2019	2020-2025	Koop > € 310.000,-	0	9	0	0	9	0	0		Afgerond
Westreenen	2020	2020-2025	Koop > € 200.000,-	0	20	0	17	0	3	0		Afgerond
Welleveld	2020	2020-2025	Koop > € 310.000,-	0	15	3	7	3	2	0	0	Afgerond
Thuvinepark	2021	2020-2025	Koop > € 310.000,-	0	17	17	0	0	0	0		Afgerond
Weidekervel	2021	2020-2025	Huur kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	0	12	12	0	0	0	0		Afgerond
Enkele woningen verspreid in de gemeente	2021	2022	Koop > € 310.000,-	0	8	8						Afgerond (woningen aan: Groenestraat, Helliglandsestraat, Leuvensestraat, Lijkweg, Molenstraat, Ooljsebrug, Rijksweg)
CPO voormalige kleuterschool Loo	2021	2020-2025	Koop 250.000-310.000,-	0	4	4	0	0	0	0		Afgerond
Groessen centrum (onder de Toren)	2023	2020-2025	Mix (12 < 250.000, 8 < 355.000 & 8 > 355.000)	28	28	0	0	0	0	0		Bouw gestart. Oplevering verwacht eind 2023
Rijksweg 62	2022	2020-2025	Huur kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	12	12	0	0	0	0	0		Bouw gestart. Oplevering verwacht eind 2023
Regina Pacis	2023	2020-2025	Huur < € 1.026	13	13	0	0	0	0	0		Bouw gestart. Oplevering verwacht eind 2023
Walcherenstraat 5 (De Timp)	2023	2020-2025	5 sociale huur, 6 koop < 250.000 en 5 koop < NHG-grens	16	16	0	0	0	0	0		Bouw gestart in september 2023. oplevering in 2024
Eltenestraat 17	2024	2020-2025	Huur aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	24	24	0	0	0	0	0		Bestemmingsplan onherroepelijk. Omgevingsvergunning is verleend. Er is een nieuwe eigenaar. Zoekt nu naar mogelijkheid om businesscase rond te krijgen.
				93	181	3	48	20	14	3	0	
Projecten in voorbereiding												
VCD Winkelhart	2024	2020-2025	Huur kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	35	35						0	Planvorming i.r.t. WPRI-onderdeel loopt nog. Ten behoeve van haalbaarheid is het mogelijk nodig om bestaande kaders deels te heroverwegen. Eerder verwachte planning start bouw in 2023 is - gelet op de nog te doorlopen ruimtelijke procedures - niet langer realistisch.
Plakse Weide I	2025	2023-2030	Mix (70% betaalbaar <NHG / 30%>€ NHG)	180	180						0	Bestemmingsplan voor de zomer 2023 in procedure gegaan. Beroepsprocedure bij RvS is zeer reëel risico. Indien dit optreedt minstens 1 jaar vertraging.
Plakse Weide II	2027	2023-2030	Mix (70% betaalbaar < NHG / 30%>€ NHG)	120	120						0	Bestemmingsplan voor de zomer 2023 in procedure gegaan. Beroepsprocedure bij RvS is zeer reëel risico. Indien dit optreedt minstens 1 jaar vertraging.
Ploen-Noord I	2025	2024-2035	Mix (70% betaalbaar / 30% >€ 355.000)	127	127						0	Intentie-overeenkomst is getekend. In deze overeenkomst is 2025 als start bouw opgenomen. Eerstvolgende stap is om eind 2023 anterieure overeenkomst & ontwerp bestemmingsplan gereed te hebben.
Ploen-Noord II	2027	2024-2035	Mix (70% betaalbaar / 30%>€ 355.000)	200	200						0	Rechtszaak over overeenkomst tussen ontwikkelaar en grondeigenaren loopt nog.
Loo Sint Antoniusstraat 8-10	2024	2020-2025	Huur kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	5	5						2	Bestemmingsplan onherroepelijk. 2 Woningen zijn gesloopt. Is on hold gezet door Vivare wegens eigen onderzoek naar de mogelijkheid om deze locatie in één keer mee te nemen in groter plan waarin meer woningen (20 woningen) worden vervangen. Mogelijke uitwisseling in programma met Kassencomplexlocatie Loostraat 65.
VCD Woonpark	2024	2020-2025	Koop >€ 355.000,-	20	20							Tender-uitvraag voor 15 tot max 20 woningen wordt voorbereid
Droopad 1 (BS Remigius)	2025	2025-2029	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	50	50						0	Tender wordt voorbereid. Tempo van ontwikkeling hangt op dit moment vooral af van de beroepsprocedure van het bestemmingsplan.
Goudenregenstraat 1 (BS Wereldwijzer)	2024	2025-2029	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	30	30						0	Ontwikkeling is opgestart. Planning start bouw is o.a. vanwege jaarrond vleermuisonderzoek ambitieus. Aantal woningen afhankelijk van mogelijkheden parkeren (20 tot 40 woningen)
Schoolstraat 14 (Groene Ring)	2026	2020-2025	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	15	15						0	Ontwikkeling is opgestart (behoud bestaand pand is mogelijk scenario). Voor start (ver)bouw wordt nu gekoerst op april 2026 (na het verterk van de Oekrainers). Aantal woningen afh. keuze sloop of behoud pand
Kassenlocatie Kerkakkers/ Tempelstraat	2025	2025-2029	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	40	40						0	Wordt mogelijk samen met Kerkakkers 29 opgestart met als uitgangspunt samen 40 woningen. Informatieavond is op 12 juli geweest. Plannen zijn positief ontvangen.
Kassencomplexlocaties Loostraat 65	2025	2025-2029	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	38	38						0	Stedenbouwkundige opzet in de maak in opdracht van ontwikkelaar. Overleg met Vivare loopt ivm mogelijk uitwisseling programma met herstructurering Antoniusstraat/ Sloetstraat
Lombokstraat	2025	2025-2034	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	16	16						0	Stedenbouwkundige opzet in de maak in opdracht van ontwikkelaar
Brouwerijweg 9	2026	2025-2034	Vrije sector huur	6	6						0	Nieuw kansrijk initiatief.
Flexwoningen	2024	2023-2025		110	110						0	Doorgang zeer onzeker.
				992	992		0	0	0	0	2	
Reserve locaties (in voorverkenning)												
Scheefkelk 2	2024	2025-2029	Koop € 250.000,- tot € 355.000,-		12							Nog niet gestart getekend wegens tegenvallende interesse (prijzen zijn te hoog). Eigenaar denkt na over vervolg
Centrum Jumbo-locatie	nmb	2026-2034	Onbekend		40							mogelijke herontwikkeling van huidige locatie Jumbo supermarkt naar appartementen
Plakse Weide 3 (witte vlek en Plakse straat)	nmb	2026-2034	Onbekend		50							conceptplan globaal beoordeeld 8 app < € 355.000,-. In afwachting van initiatiefnemer (geen urgentie)
Rijksweg 110	nmb	2026-2034	Onbekend		20							In 2021 eerste conceptplan op hoofdlijnen beoordeeld. Initiatiefnemer is nog bezig met aangepast plan en heeft geen haast (geen urgentie)
				122	122							
Totaal aan (mogelijke) woninbouw aantallen				1124	1295	3	48	20	14	3	2	
Reserve locaties (nog niet in voorbereiding)												
Kassencomplexlocaties Loostraat 61a	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb							geen ontwikkeling op dit moment.
Spoorzone	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb							eerst visie nodig op totale spoorzone
Gemeentewerf en brandweer	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb							eerst visie nodig op totale gebied + mogelijkheden herhuisvesting
Parallelweg 29	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb							Gelet op capaciteit op de reservelijst gezet. Wel een potentiële woningbouwlocatie.
Touwslagerstraat	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb							Kleine gemeentelijke locatie. Gelet op capaciteit daarom nog niet opgepakt
Rijksweg 41	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb							Conceptplan globaal beoordeeld 8 app < € 355.000,-. Nu al ruim 1 jaar geen actie vanuit eigenaar.
Plakse Weide 3 (witte vlek en Plakse straat)	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb							Volgend op Plakse Weide 1 en 2
Biezenkampen	nmb	nmb	Onbekend	nmb	nmb							is Reserve uitbreidingslocatie.