

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201640112

Zaaknummer: Z/23/116721

Portefeuillehouder(s):

Voor vragen

Naam: Rudi Segers
Telefoon:
E-mail: r.segers@1stroom.nl

Komt wel terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Kennisgeving aan de gemeenteraad bestemmingsplan en anterieure overeenkomst Ploen Noord

Aanleiding voor deze kennisgeving

Voor de ontwikkeling van de Ploen Noord is een bestemmingsplan opgesteld en een anterieure overeenkomst overeengekomen met ontwikkelaar van Wanrooij. Deze kennisgeving is bedoeld om de gemeenteraad in kennis te stellen van het proces dat gevolgd is en op welke punten afgeweken wordt van de gestelde kaders en een aantal andere zaken vanuit het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.

Inhoud van mededeling

Op 3 oktober 2023 is uw raad bijgepraat over de actuele stand van zaken met betrekking tot woningbouw op de Ploen Noord. Naar aanleiding van deze presentatie tijdens de informele politieke avond is op 19 oktober 2023 een kennisgeving aan de raad gericht waarmee het college u nader geïnformeerd heeft over de stand van zaken met betrekking tot de Ploen Noord. Op 26 oktober 2023 zijn de plannen door de ontwikkelaar gepresenteerd tijdens een druk bezochte informatieavond waarvoor u als raad ook was uitgenodigd. In de kennisgeving is aangegeven dat het college nog voornemens is om voor 1 januari 2024 een bestemmingsplan in procedure te brengen, voor ingang van de nieuwe Omgevingswet.

Woningaantallen Ploen Noord

Uw raad heeft op 1 juni 2021 besloten om de planvorming voor de Ploen Noord en Plakseweide te starten. Uitgangspunt was het toevoegen van ca. 300 woningen per locatie. Waarbij uw raad op 26 januari 2021 voor de uitbreidingslocaties onderstaand woningbouwprogramma al had bepaald.

Categorie	Woonstandaard	Prijscategorie	Percentage
Sociale huur		< € 620,00	15%
Middeldure huur		€ 720,00 tot € 900,00	15%
Betaalbare koop		< € 210.000	30%
Middeldure koop		€ 210.000 - € 310.000	30%
Dure koop		> € 310.000	10%
			100%

Van Wanrooij heeft op 11 april 2022 aan de gemeente laten weten dat het niet gelukt is om de gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn voor het realiseren van 300 woningen. Daarop heeft de gemeenteraad op 7 juni 2022 besloten om de planvorming te starten voor een beperkter aantal woningen, 80 – 100 op de gronden die van Wanrooij en de gemeente wel in eigendom hebben. Op 6 april 2023 hebben partijen met elkaar een intentieovereenkomst gesloten om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

In de intentieovereenkomst was, mede naar aanleiding van het raadsbesluit van 7 juni 2022, voorzien in het toevoegen van 80 – 100 woningen. Dit aantal was niet gebaseerd op een stedenbouwkundige verkenning maar op kengetallen in relatie tot de beschikbare grond. Hierover is uw raad op 3 oktober geïnformeerd.

Na het sluiten van de intentieovereenkomst Ploen Noord werd per 1 juli 2023 de Woondeal 2.0 Regio Arnhem en Nijmegen van kracht. In deze woondeal is onderstaand woningbouwprogramma opgenomen met meer sociale huurwoningen.

Categorie	Woonstandaard	Prijscategorie	Percentage
Sociale huur		< € 633,25	30%
Middeldure huur		€ 763,47 - € 900,00	
Betaalbare koop		< € 250.000	17%
Middeldure koop		€ 250.000 - € 355.000	20%
Dure koop		> € 355.000	33%
			100%

Met van Wanrooij is vervolgens overeengekomen dat hij in afwijking van de intentieovereenkomst aansluit bij de Woondeal 2.0 Regio Arnhem en Nijmegen. Om dat mogelijk te maken is ook gekozen om meer woningen toe te voegen dan de benoemde 80-100, dit aantal was niet gebaseerd op een stedenbouwkundige verkenning maar op de totaal beschikbare grond, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de andere randvoorwaarden zoals de hoeveelheid groen per woning die op 75m²/woning is gesteld. In het nieuwe plan ligt dat op 110m²/woning. Ook is een ruimtereservering binnen het plan gedaan om een mogelijke oversteek voor de fietsers mogelijk te maken over de Westsingel in de toekomst. Het grotere aantal woningen wordt gerealiseerd doordat er rug tegen rug woningen, beneden/boven woningen en appartementen zijn voorzien die minder impact hebben op het ruimtebeslag dan grondgebonden eengezinswoningen. Deze woningtypes sluiten prima aan bij de portefeuille van Vivare en de doelgroepen die zij willen huisvesten, 1 en 2 persoons huishoudens en bij de beoogde doelgroep, ook 1 en 2 persoons huishoudens voor betaalbare koop laag. In de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat maximaal 130 woningen worden toegevoegd, passend binnen het woningbouwprogramma zoals overeengekomen in de Woondeal 2.0. Dit programma is ook passend bij onze Woonvisie. Met dit programma wordt het mogelijk woningen toe te voegen voor 1 en 2 persoons huishoudens binnen een brede inkomensverdeling.

Doelgroepenverordening

In het bestemmingsplan is de doelgroepenverordening van toepassing verklaard. De Doelgroepenverordening beschrijft de prijs-kwaliteit verhouding waar een sociale huurwoning en betaalbare koopwoning met een VON prijs van maximaal € 250.000,00 aan moet voldoen. Ook het minimale gebruiksoppervlak is hierin opgenomen.

Voor Sociale huurwoningen wordt in de Doelgroepenverordening een minimaal gebruiksoppervlak aangehouden. Deze maat past binnen de bandbreedte die is opgenomen in de Woonstandaard 3.0 waar in de Doelgroepenverordening naar wordt verwezen. In de woonstandaard 3.0 zijn per type woning (PMC, Product Markt Combinatie) basiseisen per PMC gedefinieerd die van belang zijn voor diverse concepten van woningtypes. Om woningen toe te voegen in meerdere huurklassen is het nodig om op het punt van de opgenomen minimale gebruiksoppervlakken af te wijken van de Doelgroepenverordening en aansluiting te zoeken binnen de bandbreedte die de Woonstandaard 3.0 daarvoor biedt. Hierdoor kunnen dus ook woningen in andere huurklassen worden toegevoegd en kan beter aansluiting gezocht worden bij standaard concepten voor de diverse woningtypes en de beoogde doelgroepen.

Voor betaalbare koopwoningen wordt in de Doelgroepenverordening een minimaal gebruiksoppervlak aangehouden op basis van de woningtypes die passen bij deze prijsklasse. Deze gebruiksoppervlaktes voor betaalbare koop laag komen in grote lijnen overeen met de gebruiksoppervlaktes van sociale huur waarvoor de koppeling ligt met de Woonstandaard 3.0. De Woonstandaard 3.0 heeft voor sociale huur bandbreedtes voor het gebruiksoppervlak. Het is gelet op deze bandbreedtes en de huidige marktontwikkelingen (het steeds lastiger om betaalbare koopwoningen te realiseren onder de maximale VON prijs van € 250.000,-, door onder andere de gestegen bouwkosten en eisen die gesteld worden aan nieuwe woningen) nodig om, op het punt van gebruiksoppervlakken voor betaalbare koop laag, van de Doelgroepenverordening af te wijken en aansluiting te zoeken binnen de bandbreedte die de Woonstandaard 3.0 voor sociale huur biedt. Hierdoor kan ook in de koop gebouwd worden voor 1 en 2 persoons huishoudens met een laag inkomen.

In de Doelgroepenverordening is in Artikel 10 een hardheidsclausule opgenomen waarbij het college kan afwijken van deze verordening als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Voor het voorgeschreven gebruiksoppervlak voor de huurwoningen en betaalbare koopwoningen gaat het college op basis van bovenstaande redenen afwijken van de Doelgroepenverordening.

Uitbreiding Woonwagenlocatie

In de intentieovereenkomst tussen van Wanrooij en de gemeente Duiven is opgenomen dat de gemeente de wens heeft om de woonwagenlocatie aan de Westsingel te ontsluiten via het nieuwe plan waarbij de huidige ontsluiting op de Westsingel kan komen te vervallen. In de verkenning wordt tevens onderzocht of er ruimtelijk de mogelijkheid is enkele woonwagenstandplaatsen toe te voegen. Bij de uitwerking van het plan is hier gehoor aan gegeven. In het plan is voorzien in een grotere ruimte voor de woonwagenlocatie en is er een mogelijkheid 4 woonwagens toe te voegen. De ontsluiting van de gehele locatie kan plaatsvinden via het nieuwe plan. De woonwagenlocatie is in het bestemmingsplan opgenomen met een uitwerkingsbevoegdheid op basis waarvan het college deze locatie verder kan uitwerken met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in de uitwerkingsregels. De reden waarom de locatie met een uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen is omdat deze locatie in eerste instantie niet was meegenomen in de onderzoeken, benodigd voor een bestemmingsplan (op basis van de intentieovereenkomst alleen ruimtereservering) en een plan voor de locatie nog moet worden uitgewerkt met de diverse partners waaronder Vivare, bewoners en omwonenden. In de nabije toekomst zal de locatie verder uitgewerkt worden naar een economisch uitvoerbaar plan dat past binnen de uitwerkingsregels.

Mobiliteitsvisie en ontsluiting plan

Door bureau Sweco is een netwerkanalyse uitgevoerd waarbij in beeld is gebracht hoe het toekomstige verkeersbeeld eruit ziet als het maximale aantal woningen gebouwd wordt in de gemeente Duiven. Op basis van die netwerkanalyse zijn potentiële knelpunten in beeld gebracht. Door bureau Goudappel is vervolgens een kruispuntanalyse uitgevoerd en

doorgerekend voor de aansluiting van de Ploen Noord op de Westsingel. Op basis van de uitgevoerde berekeningen is geadviseerd om een VRI toe te passen voor de kruising Westsingel – Ploen Noord. Deze maatregel is ook geanalyseerd op basis van de afwikkelkwaliteit. De wachtrijen voor de VRI van de Ploen Noord slaan niet terug tot de andere kruispunten is berekend.

Door het Rijk is aan de gemeente Duiven op basis van de Regeling Spuk bovenplanse infrastructuur (Ontwerp Regeling specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur) onder andere subsidie toegekend voor het realiseren van een nieuwe aansluiting van de Ploen Noord op de Westsingel met een VRI. (Zie ook de Kennisgeving inzake Stand van zaken mobiliteitsonderzoeken & mobiliteitsfonds in relatie tot Woningbouwprogramma d.d. 31 oktober 2023, documentnummer 201633226). Voor deze subsidie is op 8 december 2023 de definitieve aanvraag ingediend. Voor de aansluiting op de Westsingel behoeven op basis van deze subsidie door de gemeente geen kosten te worden gemaakt.

Ploen “Buiten”

De anterieure overeenkomst heeft alleen betrekking de max 130 woningen op het grondgebied van gemeente en van Wanrooij waarvoor nu ook het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd wordt. De Ploen “Buiten” is buiten beschouwing gelaten in de overeenkomst met dien verstande dat een mogelijke ontwikkeling en realisatie van Ploen Buiten in een separate overeenkomst verder zal worden uitgewerkt en vastgelegd waarbij het voornemen nu is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige overeenkomst. Een mogelijke ontwikkeling en realisatie van Ploen Buiten zal worden betrokken bij de evaluatie van het woningbouwprogramma. Vooralsnog is er niet meer informatie over de Ploen “Buiten” dan is gedeeld met uw raad in de kennisgeving van 19 oktober 2023 over de Ploen “Buiten”.

Duiven, 13 december 2023.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven

G. (Bertus) Brinkman

mr. H.B. (Huub) Hieltjes

Bijlagen:

Registratienummer:

1.

Omschrijving:

Verdere informatie:

1.