



Culemborg

Uitvoeringsagenda Woningbouwopgave Culemborg

Kenmerk: GZDGCB128923/133378
Datum: 16 februari 2021
Status: Definitief
Versie: 1.0

Inleiding

Om een goed antwoord te geven op de Culemborgse woningvraag gaan we allereerst aan de slag met het maken van een omgevingsvisie. Daarin geven een antwoord op de vraag 'wat voor Stad willen we zijn?'. Dat antwoord hebben we nodig om de goede keuzes te maken over welke kwaliteiten van de stad we echt overeind moeten houden. Wat het onderdeel wonen betreft, geeft de omgevingsvisie antwoord op de vraag waar we woningen gaan realiseren, welk type woningen dat moeten zijn en of en waar we kunnen verdichten (meer en hogere bouwmassa's).

Intussen staat de vraag naar woningen niet stil, en de gemeente natuurlijk ook niet. We voeren op dit moment een groot aantal projecten uit, waarin we werken aan het Culemborgse woningbouwprogramma. Bij ieder project houden we ook het tempo van realisatie in de gaten. Ook kijken we in alle projecten of het passend en mogelijk is om te verdichten, waar meer woningen voor één en twee persoons huishoudens kunnen worden gerealiseerd en waar we met particuliere initiatiefnemers aan de slag gaan. Ook werken we aan onze eigen processen. Waar mogelijk sluiten we vast aan op de omgevingswet, we kijken hoe we het proces kunnen vereenvoudigen en daarmee waar mogelijk versnellen, en maken vooral inzichtelijk welke stappen we nemen.

Met deze uitvoeringsagenda laten we zien waar de gemeente allemaal aan werkt, wat we al doen als gemeente om te versnellen en/of verdichten. Ook laten we zien waar we tegen uitdagingen of dilemma's aanlopen.

Inhoud

Inleiding.....	2
Uitdagingen en dilemma's.....	4
Mogelijke 'extra' projecten	11
Woningbouwprojecten	12

Uitdagingen en dilemma's

Woningbouwprojecten kennen tal van uitdagingen. Wanneer bij de start van een project heldere, goed onderbouwde doelen en kaders worden gesteld vergroot dat de kans van slagen van een project. Wanneer dan een ontwikkelaar de ruimte wordt geboden om ook met creatieve oplossingen te komen kan dat de slagingskans van een project vergroten en mogelijk de doorlooptijd verkorten. De omgevingswet gaat hiervan uit.

De omgevingsvisie gaat ervoor zorgen dat deze doelen en kaders sneller en goed onderbouwd aan een ontwikkelaar meegegeven kunnen worden. Tot die tijd moet voor de start van een project eerst een onderzoek gedaan worden naar de doelen en kaders van die specifieke locatie waarbij de kans bestaat dat het onderzoek onvolledig is of mogelijk zelfs tegen de omgevingsvisie in gaat.

Hieronder worden, aanvullende op het ontbreken van de omgevingsvisie, een aantal uitdagingen beschreven waar tijdens of door het maken van de omgevingsvisie het daaropvolgende woningbouwprogramma een oplossing voor gevonden wordt.

Beperkt grondbezit

Als gemeente hebben wij nagenoeg geen gronden meer beschikbaar die 'eenvoudig' bebouwd kunnen worden en waar nog geen plannen voor zijn. Eerder is dat wel het geval geweest. Zo kwamen in de afgelopen 20 jaar verschillende sportcomplexen vrij en werden er scholen gesloopt.

Ons huidige beperkte grondbezit heeft tot gevolg dat wij, veel meer dan voorheen, met partners moeten samenwerken.

De reden van een ontwikkelaar om mee te werken aan een woningbouwproject is in het algemeen mede gedreven door geld. Niet verwonderlijk, in de huidige gespannen woningmarkt stijgen grond- en woningprijzen fors. Grond aankopen en woningen realiseren of bestaand bezit transformeren tot woningen is dus een goede investering. Los daarvan wil een ontwikkelaar natuurlijk trots zijn op een mooi project en dat zijn kopers tevreden zijn.

Wij hebben in het algemeen een ander uitgangspunt. Ons primaire doel is het realiseren van een gedifferentieerd woningbouwprogramma in een prettige, toekomstbestendige, duurzame leefomgeving. Hierbij willen wij als gemeente ook ruimte bieden voor (steeds meer) eigen inbreng van kopers.

Met de inkomsten van duurdere woningen kunnen eventuele minder winstgevende (onderdelen van) projecten financieel mogelijk gemaakt worden. Het grondbeleid biedt daar een eerste kader voor.

Bij een gebrek aan eigen grond maken wij steeds vaker met eigenaren die willen bouwen of transformeren afspraken over het te realiseren programma, de te realiseren kwaliteit en eventuele financiële verevening. Dat kan privaatrechtelijk, via een anterieure overeenkomst. Dergelijke afspraken maken kan alleen als de grondeigenaar of ontwikkelaar potentie ziet in de wensen van de gemeente. Een traject om tot gezamenlijke doelstellingen te komen kan veel tijd in beslag nemen. We kunnen ook publiekrechtelijk kaders stellen, via de combinatie van omgevingsplan en

exploitatieplan (de financiële onderbouwing). Dat begint met een omgevingsvisie. Dat scheelt onderhandeling, maar een grondeigenaar kan er dan ook voor kiezen niet te ontwikkelen.

Door per buurt of wijk de doelstellingen voor de fysieke leefomgeving en een bijbehorend woningbouwprogramma te definiëren maken we deels gebruik van deze mogelijkheid. Zo geven wij vooraf duidelijkheid aan grond- of vastgoedeigenaren. De basis voor het opstellen hiervan is de omgevingsvisie.

Een omgevingsvisie kan daarnaast een aanleiding zijn om op strategische locaties te onderzoeken of een gemeentelijke grondpositie gewenst en / of haalbaar is.

Personele capaciteit

Bij het realiseren van een woningbouwproject is een groot aantal medewerkers betrokken. Een projectleider, beleidsmedewerkers van verschillende vakgebieden, collega's uit de uitvoering en het beheer, juristen, planeconomen en management. In de jaren met bezuinigingen is de structurele capaciteit verminderd. Het starten van nieuwe projecten heeft dus tot gevolg dat inhuren hiervan noodzakelijk is.

Hierbij speelt ook ons beperkte grondbezit een rol. Wanneer wij optreden in onze faciliterende rol verhalen wij onze plankosten zoveel mogelijk op de ontwikkelaar. Dat kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst. Daarin worden ook afspraken gemaakt over de planning, het woningbouwprogramma, de taakverdeling, participatie, de bestemmingsplanprocedure enzovoorts. Dergelijke onderhandelingen nemen vaak veel tijd in beslag; een ontwikkelaar heeft zijn eigen besluitvormingstraject, wil eerst alle onzekerheden uitonderhandelen en kan maar beperkt tot snelle (-re) besluitvormig overgehaald worden. Voordat we onze kosten kunnen verhalen, moet de gemeente dus al enige inspanning doen, en de doorlooptijd is afhankelijk van de ontwikkelaar. Gemeentelijke gronden worden verkocht met eigen randvoorwaarden en voor een grondprijs waarmee eigen kosten en dus ook personele capaciteit worden gedekt. Bij eigen grondexploitaties hebben we dus vooraf meer duidelijkheid over de benodigde capaciteit, en meer regie over de planning.

De schaarse ruimte is niet alleen nodig voor woningbouw

Naast een woningbouwopgave kent Culemborg ook nog andere grote en belangrijke fysieke opgaven die de komende tijd opgepakt moeten worden; verkeer, klimaatadaptatie en energietransitie. Al deze opgaven doen een beroep op de beperkte beschikbare ruimte. Woningbouw vergroot deze opgaven vaak. Denk aan extra benodigde parkeerruimte, extra benodigde waterberging en dergelijke.

De beperkte ruimte in combinatie met alle opgaven vraagt om zorgvuldige keuzes die ten aanzien van het ruimtegebruik gemaakt moeten worden. Meervoudig grondgebruik nemen we natuurlijk altijd in overweging.

De omgevingsvisie is behulpzaam bij deze afweging. Dat is immers de, met onze inwoners opgestelde, integrale langetermijnvisie voor onze fysieke leefomgeving (Welke (woon-) stad zijn wij?). Dit levert ons een belangrijk toetsingskader dat leidend is bij het nemen van besluiten over de invulling van de beschikbare gronden en het opstellen van de randvoorwaarden die wij aan onze partners meegeven.

Een reden om de ontwikkeling van onze resterende eigen locaties nog niet te starten is het ontbreken van deze omgevingsvisie. We hebben nog maar op een zeer beperkt aantal binnenstedelijke locaties eigen grond. Deze kunnen we maar één keer inzetten om onze maatschappelijke doelen te halen. Kiezen we ervoor om deze grond in te zetten om substantieel te verdichten of wordt deze ruimte juist ingezet om een CPO-project een kans te geven? Zonder omgevingsvisie is deze vraag niet onderbouwd voor iedere locatie afzonderlijk te beantwoorden. Nu keuzes maken in een 'solitair' project zou daardoor de realisatie van de omgevingsvisie (welke woonstad willen wij zijn) kunnen belemmeren.

Wet- en regelgeving

Tijdens het gehele bouwproces moet met veel wet- en regelgeving rekening gehouden worden. Niet voor niets is een doelstelling van de omgevingswet de hoeveelheid wetten te verminderen. Deze wet- en regelgeving kan tijdens het proces ook wel eens wijzigen.

Zo waren een aantal jaren geleden gasaansluitingen redelijk onverwacht en ongeveer per direct wettelijk niet meer toegestaan. Qua duurzaamheid logisch maar een aantal ontwikkelaars kwamen onverwacht voor hoge kosten te staan. Een ander voorbeeld is de norm in het bouwbesluit voor duurzaamheid, die sinds 1 januari 'bijna energieneutraal' (BENG) is. Deze norm helpt ons bij het behalen van onze duurzaamheidsambitie en in onderhandelingen; hier is vanaf nu geen discussie meer over nodig. Het maakt voor ontwikkelaars het realiseren van goedkopere woningen en appartementen wel moeilijker. De stof PFAS was tot recentelijk niet bekend was en zorgt nu voor extra bodemonderzoeken / - sanering (en dus kosten en tijd).

Het grootste probleem wordt momenteel echter veroorzaakt door de stikstofproblematiek. De vraag hierbij is of de maatregelen van de overheid en de provincie voldoende en juridisch houdbaar zijn om de extra stikstofemissie door woningbouw te compenseren. Dit speelt voor een deel van onze projecten, zowel bij de bestemmingsplanprocedures als bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Hier over wordt intensief overleg gevoerd met de provincie en er wordt zelfs onderzocht of wij mogelijkheden hebben om zelf voor compensatie kunnen zorgen.

Dit vraagstuk is niet alléén door Culemborg op te lossen. Naast alles wat we zelf kunnen doen houden we de ontwikkeling bij de provincie en de rijksoverheid in de gaten en waar nodig / mogelijk werken we hier samen aan.

Het invoeren van de omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2022 in werking treedt vereenvoudigd en bundelt de regels voor ruimtelijke ontwikkeling. Wellicht zorgt dit voor versnelling van de realisatie van onze woningbouwprojecten.

Tijd

Het is duidelijk dat het realiseren van een woningbouwproject veel tijd kost. Grote tijdsvreter zijn: een planproces met veel wensen, onderhandeling met de partner, participatie en procedures (ook zonder bezwaren). Een gemiddeld bouwproject (met bestemmingsplanwijziging) neemt als snel zo'n 7 jaar in beslag. Effecten van het al dan niet nemen van besluiten over de realisering van woningen zijn dus pas in de toekomst merkbaar.

Gezien de huishoudensprognose is het van belang tijdig te starten met nieuwe projecten om een tijds-gat in de oplevering tussen bestaande en toekomstige projecten te voorkomen. Een gat in de oplevering vergroot de druk op de woningmarkt. Zeker nu het de verwachting is dat het aantal huishoudens tot zeker 2040 blijft groeien.

De komende jaren kunnen we nog rekenen op een stevige bouwproductie in Parijsch en hebben we nog enkele projecten in Lanxmeer in het verschiet. In de stationsomgeving werken we volop er volop aan om ook daar te kunnen starten.

Financiën

Veel uitdagingen kunnen opgelost worden met geld. Dit betekent dat nog meer dan voorheen een goede financiële onderbouwing van de (woningbouw-) projecten van belang is. Deze onderbouwing kan gebruikt worden bij het nemen van de benodigde besluiten ten aanzien van het totale woningbouwprogramma maar ook ten aanzien aan de individuele projecten.

Denk hierbij aan kwesties als; wordt dit een CPO-project of een regulier woningbouwproject, is hoogbouw een optie, wat is de bebouwingsdichtheid, welke prijscategorieën bouwen we voornamelijk? In zijn geheel moet de Culemborgse woningbouwopgave financieel haalbaar zijn.

Op basis van een woningbouwprogramma gekoppeld aan locaties kan ook een financiële doorrekening op hoofdlijnen plaatsvinden. Op basis daarvan kan ervoor worden gekozen om op de ene locatie een verlies te accepteren en die te dekken met winst op een andere locatie. Ons grondbeleid biedt hier een goede basis voor. De globale financiële doorrekening van alle (toekomstige) projecten gebeurt in het Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG). Het zal het derde deel van de jaarlijkse herziening grondexploitaties worden: MPG III. Dit MPG III is onontbeerlijk om een haalbare afwegingen ten aanzien van onze woningbouwopgave te maken.

Politieke consensus

Het al dan niet (en op welke wijze) voldoen aan de geprognoseerde huishoudensstijging is een politieke keuze. Om de duurzaamheid van deze keuze te bevorderen is een groot, blijvend, politiek draagvlak noodzakelijk. Het spreiden van Omgevingsvisie over twee raadsperiodes draagt daar aan bij.

Wat doen we om te versnellen / intensiveren

Vooruitlopend op het opstellen van de omgevingsvisie worden er momenteel diverse acties ondernomen om woningbouwprojecten te versnellen / intensiveren.

Stroomlijnen gemeentelijke processen

De processen voor Stedelijke ontwikkeling (vanuit de gemeente) en voor facilitaire projecten (een andere initiatiefnemer) zijn herijkt. Daarbij is vast zoveel mogelijk aangesloten op de omgevingswet. Ook is gekeken naar ervaringen van andere gemeentes, naar risicobeheersing en naar integraliteit van de afweging. Uiteraard is participatie een belangrijk onderdeel van het proces.

Om hier verder mee aan het werk te gaan, helpt het om ook basisdocumenten (zoals overeenkomsten) op te stellen. Nieuwe projecten starten volgens dit proces, voor lopende projecten wordt op een logisch moment aangesloten. Dat laatste gebeurt nu gedurende het werk. Zo maken we een basisdocument voor uitgangspunten die de gemeenteraad vaststelt voor een project dat nu voorligt, en hebben we een werkwijze voor kostenverhaal uitgewerkt in het kader van een aantal voorliggende initiatieven. We willen dit graag versnellen, daar is éénmalig extra inzet voor nodig, onder andere van een jurist. Waar relevant willen we hierover ook communiceren naar onze partners en ontwikkelaars. We vragen daarvoor budget aan met de startnotitie Woningbouwopgave.

Specifiek voor kleinere opgaven, zoals transities van kantoor naar woningen, waarbij de interactie met de ODR heel belangrijk is, hebben we het proces al gestroomlijnd: Door de druk op de woningmarkt en de verminderde behoefte aan onder andere agrarische bedrijven en kantoren is de hoeveelheid aanvragen voor transformatie met een bijbehorende bestemmingsplanwijziging, aanzienlijk toegenomen. Met name transities van kantoren zijn een belangrijke pijler om 1 en 2 persoonswoningen te kunnen realiseren. Transities hebben vaak een grote impact op de omgeving (bijvoorbeeld een hogere parkeerdruk) en zijn daarom, al staat er al bebouwing, behoorlijk complex. Het proces voor transities en ander initiatieven waar een bestemmingsplanwijziging voor nodig is, is gestroomlijnd. Voor initiatiefnemers maken we duidelijk wat we nodig hebben om te kunnen starten.

Voor particuliere initiatieven onderzoeken we wat, in aanvulling op bovengenoemde, nodig is om een initiatief naar realisatie te kunnen brengen. Wat hebben ze nodig om te kunnen starten, hoe kan de gemeente ondersteunen, en wat moet er zijn voordat wij echt aan de slag kunnen? We zorgen dat deze informatie beschikbaar komt, zodat ook particuliere initiatiefnemers hun weg kunnen vinden. Dit is onderdeel van de invulling van de Motie 'Betaalbaar, groen en passend wonen realiseren in Culemborg'.

Intake tafel

We starten in februari vooruitlopend aan de invoering van de omgevingswet met de intake tafel voor initiatieven. Alle ruimtelijke initiatieven worden aan de intake tafel integraal (ambtelijk) besproken en beoordeeld. Het hoofddoel is te bepalen of het initiatief wenselijk is. Dat wil zeggen: past het initiatief bij de (omgevings)visie van de gemeente en de ketenpartners en is het kansrijk om verder te ontwikkelen? Zo weet de initiatiefnemer snel of diens plan wenselijk is en besteden wij alleen tijd aan wenselijke initiatieven.

Extra capaciteit

Er is recentelijk extra capaciteit ingehuurd om de huidige wachtlijst van initiatieven goed en snel te kunnen verkleinen en de informatievoorziening en toeleiding voor particuliere initiatieven te verbeteren. Daarnaast heeft de inhuur van een projectleider ervoor gezorgd dat een tweetal projecten waaronder de renovatie van het project Mariakroon (KleurrijkWonen) wordt begeleid.

Parkeerdruk en onderzoek mobiliteitsconcepten

In een aantal projecten onderzoeken we de mogelijkheid om te verdichten. Ook de transformatie-aanvragen (van kantoor naar woningen) zijn vaak verdichtingsvragen. Bij de realisatie van dit soort projecten is de parkeerdruk vaak het grootste knelpunt. In transformatieprojecten kan een alternatief mobiliteitsconcept in combinatie met parkeerregulering ervoor zorgen dat er minder parkeerplaatsen per woning gerealiseerd moeten worden. En daardoor, wanneer de huidige parkeernorm het knelpunt is, kunnen er dan meer woningen gerealiseerd worden.

Voor de Spoorzone en de laatste ontwikkelingen in Lanxmeer wordt hier momenteel onderzoek naar gedaan. Er wordt onderzocht of mede door de nabijheid van het station en het introduceren van andere mobiliteitsconcepten met andere parkeernormen gerekend kan worden en wat ervoor nodig is om te zorgen dat dat ook op langere termijn blijft werken. Wanneer dit leidt tot goed resultaat kan het onderzoek uitgebreid worden naar meer buurten, bijvoorbeeld de binnenstad.

Ook in Parijsch Zuid zijn we gestart met een dergelijk onderzoek. Hierdoor verlaagt dan het aantal benodigde parkeerplaatsen en kan meer groen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Dit is onderdeel van de inzet op kwaliteitsverbetering in Parijsch.

Samenwerking

Er wordt onderzocht op welke gebieden we met andere gemeenten, provincie of regio's samen kunnen werken om problemen op te lossen. Zo zijn wij niet de enige gemeente die tegen de stikstofproblematiek en problemen op het gebied van klimaatadaptatie aanlopen.

Naast dat wij anderen inspireren kunnen anderen ons ook inspireren. Zo heeft Utrecht kennis met ons gedeeld over onder andere de woondeal en we hebben contacten met Houten over de woningbouwopgave. De samenwerking met de provincie is op diverse vlakken stevig geïntensiveerd.

De provincie werkt actief mee aan de ontwikkeling van de stationsomgeving en aan de stikstof-problematiek in Parijsch.

Paraplubestemmingsplan Wonen

Een paraplubestemmingsplan omvat het gehele grondgebied van Culemborg. Binnenkort wordt het paraplubestemmingsplan voor wonen opgesteld. Hierin wordt een definitie van 'een huishouden' en van 'wonen' opgenomen. Daarbij horen ook de voorwaarden waaronder het mogelijk kan zijn om van een bestaande woningen meerdere woningen te maken of woonruimte toe te voegen. Daarbij denken we aan de kwaliteit van de woning / woonruimte en aan het effect op - en de leefbaarheid in - de omgeving. Doelstelling is te zorgen dat, waar de aanpassing van woonvormen aan de orde is, dat op een duurzame manier gebeurt, die bijdraagt aan het oplossen van de Culemborgse woningvraag.

Mogelijke 'extra' projecten

De afgelopen jaren zijn wij steeds meer met partners gaan samenwerken. Grondeigenaren vragen dat zelf, wij zoeken partners op voor ons interessante locaties en het zelf bouwen van woningen (ook hele projecten) door particulieren neemt een grote vlucht.

Qua communicatie heeft een samenwerking met een partner een heel eigen dynamiek. Daar waar wij zo snel mogelijk openheid over onze plannen willen geven hebben partners daar vaak, onderbouwd, andere ideeën over. Zij willen bijvoorbeeld eerst weten of hun idee qua wet- en regelgeving of vanuit onze gemeentelijke visie mogelijk is voordat zij met ideeën naar buitentreden. Ook is voor hen de doorlooptijd grotendeels afhankelijk van de markt: de verkoop van het overgrote deel van de woningen is voorwaardelijk, en ook de bouwkosten, mogelijke opbrengsten, aanpassingen in regelgeving hebben invloed op de planning. Ideeën kunnen soms heel snel gaan, maar ook opeens 'op de plank' belanden.

Aan de andere kant wordt soms ook ambtelijk onderzoek gedaan naar potentiële woningbouwlocaties die wij niet openbaar willen maken om onze onderhandelingspositie niet te schaden. Overigens betekent dit niet dat wanneer wij het met een partner over eens zijn dat een project ontwikkeld kan worden dat zij carte blanche krijgen. Voor substantiële woningbouwprojecten met een bestemmingsplanwijziging (denk aan ca 20 woningen) wordt een uitgangspuntennotitie standaard onderdeel van het proces. Deze uitgangspunten worden door de raad vastgesteld. Ook de omgeving wordt bij het proces betrokken door de ontwikkelaar: een communicatieplan met daarin omschreven hoe omwonenden bij de planvorming worden betrokken maakt altijd onderdeel uit van de overeenkomst. En een plan moet natuurlijk alle wettelijke procedures volgen, waardoor de gemeenteraad in positie blijft.

Het feit dat nog niet al onze plannen algemeen bekend zijn zorgt wel eens voor de vraag of wij voldoende doen om nieuwe woningen te realiseren. In § 4 hebben we een zo compleet mogelijke opsomming van de huidige woningbouwprojecten gegeven.

Voorkoop is een locatie die in dat verband vaak genoemd wordt. Het is echter een van de weinige locaties die nog gemeentelijk eigendom is en daardoor eenvoudiger ingezet kan worden voor een (verwacht) doel uit de omgevingsvisie. We denken hierbij bijvoorbeeld aan een CPO, experimentele woningen / woonvormen en dergelijke. Het is ook een plek waar een wat steviger programma met appartementen zou passen, indien verdichting noodzakelijk is.

Daarnaast is deze enige open plek in Voorkoop in beeld om verschillende knelpunten op te lossen. Denk hierbij aan de woonvraag, klimaat adaptieve maatregelen en maatregelen in verband met de energietransitie. Verder is deze locatie de afgelopen jaren tijdelijk door de bewoners tijdelijk in gebruik genomen en een fraaie speelplek met volkstuin / boomgaard geworden.

De transformatie van een locatie waar zoveel speelt is bij erbij uitstek bij gebaat te wachten tot de omgevingsvisie vastgesteld is en de vraag welke (woon-) stad wij zijn wij beantwoord is.

Woningbouwprojecten

Onderstaand een korte beschrijving van de stand van zaken van de lopende woningbouwprojecten.

Parijsch

Op basis van een motie van de raad over kwaliteitsverbetering die via de concept samenwerkingsovereenkomst zijn vastgelegd werken de CV-Parijsch en Heijmans samen aan de uitwerking van de nog te ontwikkelen gebieden. Daarbij wordt, met name in deelgebied 4, ingezet op een substantiële toevoeging van woningen en een grotere variatie in woningtype en VON-prijzen. Daarnaast worden met KleurrijkWonen afspraken gemaakt om op verschillende locaties sociale huurwoningen te realiseren. Intussen wordt er volop gestuurd op de productie van woningen in de deelgebieden 1C en 5. Ook daar wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de kwalitatieve uitgangspunten die eerder genoemd zijn.

De grootste uitdaging op dit moment is de stikstof-uitstoot. Zowel voor de benodigde omgevingsvergunningen als voor een eventuele bestemmingsplanwijziging wordt momenteel onderzocht hoe de stikstofuitstoot gecompenseerd / beperkt kan worden en of de nieuwste landelijke maatregelen daarvoor voldoende zijn. Daarover zijn we in gesprek met de provincie Gelderland, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en andere deskundigen. Dit alles om te voorkomen dat de bouwproductie vertraagd.

In *deelgebied 1B* zijn twee ontwikkelingen gaande:

- Kop van Parijsch (voormalig KDV-locatie). Wonen à la Carte werkt hier een concept uit, bestaande uit appartementen en een verloskundige praktijk. De start verkoop is medio februari 2021 en start bouw medio november 2021.
- Parkhouses. Alle 19 woningen zijn recent opgeleverd.

In *deelgebied 1C* zijn verschillende ontwikkelingen gaande.

- House of Concept. Het programma bestaat uit tien vrijstaande woningen in verschillende prijsklassen met verschillende thema's. Co-creatie met de consument en duurzaamheid staan centraal. De verwachting is dat er circa twee woningen per jaar verkocht gaan worden. Een zestal ontwerpen zijn inmiddels gepresenteerd. De eerste bouwvergunning is verleend en start bouw is begin 2021.
- Architectenkavels. Vier kavels zijn in aanbouw, één woning is opgeleverd. Van de tien kavels zijn er 8 verkocht en twee in optie.
- Architectenkavel II. 15 Kavels zijn in verkoop, waarvan er op zes een optie is genomen.
- Moesttuinwoningen. Het aantal woningen en de positionering van de woningen staat nog niet vast.
- Sportveldwoningen. Het programma bestaat uit maximaal vijftien woningen. Het plan is financieel nog niet rond. Er wordt opnieuw gekeken naar het programma.
- Het Prijsche Erf. Ontwikkeling van Wonen à la Carte met eengezinswoningen rond een gezamenlijk erf. De woningen worden in medeopdrachtgeverschap gerealiseerd. Planning start verkoop januari 2021 en start bouw september 2021.

In *Deelgebied 2F* ontwikkeld van Arnhem een tweetal appartementen blokken. Verkoop start begin 2020, start bouw 2e helft van 2021.

Voor *deelgebied 4* wordt in diverse ontwerp sessies verkend wat het toekomstige programma kan zijn, met de nieuwe uitgangspunten van de raad over kwaliteitsverbetering. Voor de definitieve programmering wordt opnieuw naar de gemeentelijke woonvisie en het bestemmingsplan gekeken.

In het huidige bestemmingsplan zijn ca 300 woningen op vrij grote kavels opgenomen. Onder de voorwaarde van meer kwaliteit en groen in dezelfde hoeveelheid openbare ruimte en meer betaalbare woningen (op kleinere kavels) kunnen hier 100 extra woningen worden toegevoegd. De benodigde bestemmingsplanwijziging wordt onderzocht

In *deelgebied 5* zijn twee ontwikkelingen gaande:

- Kop Forteneiland: het programma bestaat uit 67 woningen, waarvan veertien sociale koopwoningen. De eerste fase (55 woningen) is opgeleverd, de bouw van de laatste woningen is gestart in september 2020.
- Het westelijke deel is in ontwikkeling. Op dit moment ligt er een ontwikkelplan met 117 woningen en een gevarieerd programma. Net als bij de Kop van Forteneiland refereert de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte aan de fortenarchitectuur van de Nieuwe Hollandse Waterline. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de eerste 95 woningen.
- In Forteneiland West start de gemeente samen met Heijmans en Duokoop een pilot waarbij het voor starters financieel beter haalbaar wordt om een huis te kopen. Je koopt alleen het huis maar huurt de grond en het energiesysteem. De mogelijkheid blijft om de grond later tegen de grondprijs van de datum van aanschaf van het huis te kopen. De eerste vijf starterskoopwoningen op Forteneiland West met deze koopoplossing gaan nu in de verkoop. Deze pilot is ingezet om meer mensen toegang te geven tot koopwoningen. We kijken met deze pilot of er voldoende animo is voor constructie. Er wordt dan ook bij de ontwikkeling van het laatste veld gekeken om dit in te zetten.

De *voorzieningenstrook* bestaat uit drie ontwikkelvlekken:

- Het gebied ten oosten van de kerk wordt ontwikkeld door KleurrijkWonen. Het programma bestaat uit een vernieuwend houtbouw concept met 36 circulaire sociale huurwoningen (combinatie van appartementen en grondgebonden woningen).
- Het gebied ten westen van de kerk was gereserveerd voor Linawijs. Linawijs heeft aangegeven nog niet toe te zijn aan de ontwikkeling van deze locatie. Op deze locatie wordt de mogelijkheid van sociale of middeldure woningen onderzocht. Er is ook interesse van het Hospice.
- Het gebied ten westen van de school zal op basis van de detailhandelsvisie verder uitgewerkt gaan worden. Na besluitvorming over de detailhandelsvisie wordt hierover het gesprek met de eigenaar van het winkelcentrum en de winkeliers gestart.

Hart van Nieuwstad

Na de sloop van de brandweerkazerne, het politiebureau en de supermarkt aan de Boerenstraat en Jerusalem is de locatie Hart van Nieuwstad opnieuw (en deels) heringericht als parkeerterrein en speelplek. In 2011 is een gedetailleerd bestemmingsplan met stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. In 2020 is de bouw gestart van 29 grondgebonden middel dure huurwoningen, deze worden eind april 2021 opgeleverd.

De Molenaar

Het complex De Molenaar wordt gebouwd op de locatie waar het voormalige postkantoor stond. Het complex bevat 15 koopappartementen met eigen parkeergelegenheid. Het appartementenblok is in overleg met de monumenten- / welstandscommissie zo vormgegeven dat bij de historische geleding van de panden in de binnenstad wordt aangesloten. De appartementen hebben ieder een warmtepomp en op het dak bevinden zich zonnepanelen. De bouw van de woningen bevindt zich in de afrondende fase. Na afronding van de bouwwerkzaamheden wordt de Buiten Molenstraat heringericht. De ontwikkelaar draagt hier financieel aan bij. Dit is een private ontwikkeling, de gemeente faciliteert.

Tollenstraat 25-27

De Tollenstraat-locatie betreft een voormalig bankgebouw. Het is een monumentaalgebouw waarin 6 appartementen worden gerealiseerd. Momenteel worden de plannen aangepast naar aanleiding van enkele gesprekken met de direct omwonenden. Dit is een private ontwikkeling, de gemeente faciliteert.

Herontwikkeling Mariakroon

KleurrijkWonen werkt aan de herontwikkeling van het appartementencomplex Mariakroon, of in ieder geval het 'nieuwere' deel aan de Ridderstraat. Het gebouw wordt gestript en opnieuw opgebouwd. De verwachting is dat vrijwel hetzelfde aantal appartementen terugkeert, maar wel iets anders verdeeld. Daarmee krijgen de appartementen een update op het gebied van leefbaarheid, woongenot en duurzaamheid. Wij hebben een beperkte rol; er is geen wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wel volgen we deze ontwikkeling actief en vindt er afstemming plaats.

Elisabethhof

Woonzorgcomplex Elisabethhof was een verouderde voorziening die inmiddels grotendeels gesloopt is. Op deze locatie worden 34 nieuwe levensloopbestendige sociale huurappartementen gemaakt. Ze zijn voor alle doelgroepen van KleurrijkWonen toegankelijk. Het bestemmingsplan is begin februari

2021 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Na het vergunningentraject start KleurrijkWonen met de bouw.

Sprokkelenburg



Het project Sprokkelenburg bevindt zich in de afrondende fase. Er zijn tot nu toe 23 vrijstaande woningen op grote kavels gerealiseerd. Momenteel zijn de drie laatste kavels onder optie. Na de bouw van de laatste woningen wordt het resterende deel van het openbaar gebied woonrijp gemaakt.

Honddijk 11

Tuincentrum Van den Hurk verhuist naar bedrijventerrein Pavijen V. Deze locatie is, samen met de zogenaamde driehoek aan de Rijksstraatweg, verkocht aan een belegger / ontwikkelaar. De ontwikkelaar wil op deze locatie een gevarieerd woningbouwprogramma met grondgebonden woningen ontwikkelen. De uitgangspunten hiervoor worden in april van 2021 in de gemeenteraad besproken. Het tuincentrum op Pavijen V zal naar verwachting in 2022 geopend worden. Waarna met de ontwikkeling van de locatie Honddijk 11 gestart wordt..

Dr. Hockesingel

Het betreft het voormalige ziekenhuisterrein aan de Dr. Hockesingel en de particuliere twee-onder-een-kapwoningen naast de rotonde.

Een eerste onderzoek heeft uitgewezen dat deze locatie niet eenvoudig te ontwikkelen is. In het GVVP staan uitgangspunten voor verbetering van de verkeersstructuur en de ontsluiting van de binnenstad, in het groenbeleid heeft deze locatie waarde omdat hij impact heeft op de singel met bijbehorende groene oevers. In het in voorbereiding zijnde Regieplan Binnenstad heeft deze locatie waarde in verband met het zichtbaar maken van de structuur van de oude stad en de toegang daartoe. Klimaatadaptatie is in de binnenstad een flinke opgave en mogelijk kan deze locatie daar een bijdrage aan leveren. Daarnaast is de bodem vervuild en er loopt een grote hoeveelheid kabels en leidingen door de ondergrond. Met de eigenaar van de twee-onder-een-kapwoningen wordt gesproken over de slechte staat hiervan.

Gezien het voorgaande is het de verwachting dat de omgevingsvisie voor de opwaardering van deze complexe locatie een goed afwegingskader gaat bieden.

Jan van Riebeeckstraat

Woningbouwplannen voor deze locatie zijn bij de raad van State gestrand. Momenteel wordt onderzocht hoe en met wie deze locatie ingevuld kan gaan worden.

Stationsomgeving

Het project *Spoorzone West* heeft een lange geschiedenis beginnend in 2005 met een stedenbouwkundige visie die werd aangepast tot de stedenbouwkundige onderlegger Spoorzone West in 2011. Het bijbehorende beeldkwaliteitsplan werd in 2014 vastgesteld, het bijbehorende bestemmingsplan in 2017.

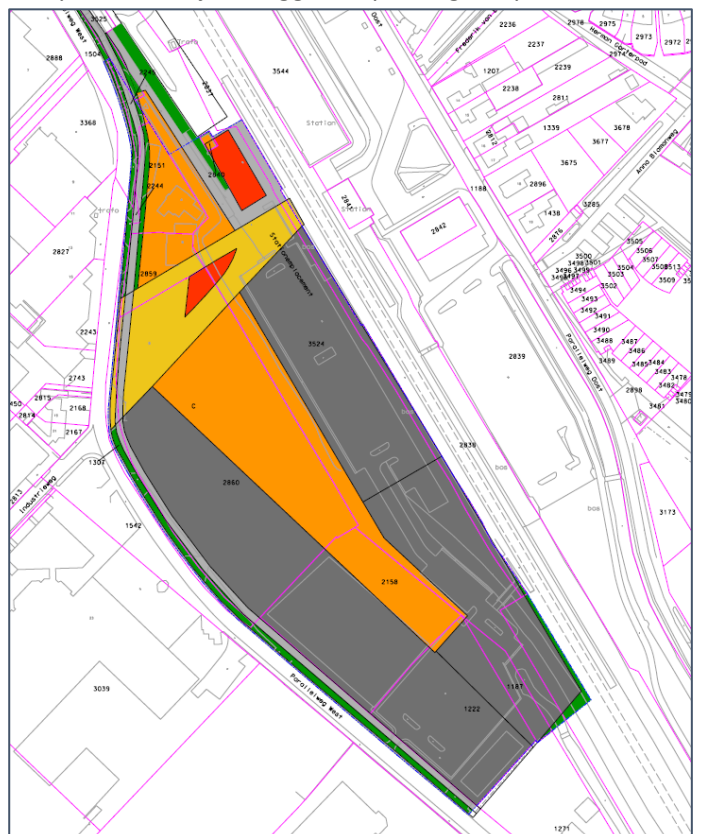
Inmiddels is 'de wereld' aanzienlijk veranderd en worden ruimtelijke ontwikkelingen geleid door nieuwe inzichten op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie, duurzame mobiliteit, woningbouw en de omgevingswet. Onderwerpen die destijds niet aan de orde waren. Bovendien heeft de economie zich na de bouwcrisis van destijds hersteld en zijn er vanuit de markt weer vele bouwinitiatieven.

Daarbovenop moet het station zelf veiliger gemaakt worden en beter bereikbaar. Daarom wordt een integrale visie voor de totale stationsomgeving opgesteld die we tijdens de zomer van 2021 verwachten.

Daarin onderzoeken we de mogelijkheid om in de Spoorzone West een woonfunctie toe te staan. De raadscommissie gaf in februari 2020 aan ook in de directe omgeving daarvan op Pavijen te verkennen wat de mogelijkheden hiervoor zijn. Dat onderzoek loopt. De bedrijven leggen beperkingen op aan wonen in de omgeving vanwege de milieuhinder. Dat vraagt om een gefaseerde strategie en bestemmingsplanwijzigingen. De Albert Heijn zal alvast naar de Spoorzone verhuizen binnen het bestaande bestemmingsplan. Het College stelde in 2020 een update van het beeldkwaliteitsplan vast voor deze locatie, dat ervoor zorgt dat de uitstraling en inpassing zal bijdragen aan een aantrekkelijke, levendige en veilige stationsomgeving voor de toekomst. Samen met de ontwikkelaar zijn we in gesprek welke passende functies daarbovenop kunnen.

Parallelweg Oost (de Houtvijver)

De Parallelweg Oost 12-12A is het gebied rondom de Houtvijver. Aangrenzend bevinden zich nog twee braakliggende percelen waarvan



één gemeentelijk bezit is. De ontwikkelaar heeft het voornemen om op zijn percelen en zo mogelijk ook op de twee aangrenzende percelen woningbouw te realiseren. Het is de bedoeling dat de historische 'houtvijver' een centrale plek in deze transformatie krijgt. In december 2018 is hiervoor een voorovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is in 2020 verlengd. Het project is onderdeel geworden van de grotere opgave voor de stationsomgeving.

Omdat er tijdens het opstellen van de parkeernota nog niet echt sprake was van 'een stationsomgeving' is daarin ook geen rekening mee gehouden. Voor het hele gebied geldt daarom een stevige parkeernorm en het is een uitdaging om hieraan te voldoen. Immers, hoe meer woningen, hoe meer parkeerplaatsen. Door de beperkte ruimte betekent dat of gebouwd parkeren of gewoon buiten op straat. Omdat gebouwd parkeren (boven- of ondergronds) vaak niet financieel haalbaar is, betekent het al gauw minder woningen bouwen. De initiatiefnemer verkent nog of gebouwd parkeren toch haalbaar te maken is. Een andere oplossing, ook voor andere mogelijke ontwikkelingen in de buurt is om een tijdelijke goedkopere gebouwde voorziening te maken zodat de ontwikkeling verder kan. Ondertussen onderzoeken we of met een alternatief / vernieuwend mobiliteitsconcept in combinatie met parkeerregulering de parkeernorm voor deze locatie kan worden verlaagd zonder dat de bestaande buurt daar overlast van ondervindt.

Wij sturen in dit project op een programma met -naast mogelijk wat grondgebonden woningen aansluitend op de bestaande achterliggende wijk- op betaalbare appartementen voor 1 en 2 persoons huishoudens, die ervoor kiezen dichtbij het station te willen wonen, omdat ze optimaal gebruik zullen maken van het OV of deelmobiliteit om naar hun werk of elders te komen. Hun focus zal dan minder moeten liggen op eigen-autobezit. Daarmee kan de parkeernorm omlaag en is er meer ruimte voor woningen. We verkennen nu of en hoe zo'n nieuw mobiliteitsconcept hier te realiseren is. Duidelijk is dat de hun mogelijkheden voor vervoer heel goed geregeld moeten zijn wil dit ingevoerd kunnen worden. Deze benadering geldt ook voor andere woningbouwontwikkelingen rondom het station.

Pantha Rhei (kantoor)

Er wordt onderzocht of de lege kantoorruimtes zijn om te zetten in kleine betaalbare appartementen en studio's. De ontwikkelaar heeft een programma van 64 woningen waarvan 82% in sociaal. Dat past goed in ons woningbouwprogramma, en op deze locatie. Het is met ons huidige parkeernorm op deze compacte locatie een te grote uitdaging voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Als het lukt om snel met een nieuw mobiliteitsconcept en parkeerregulering de parkeernorm te verlagen, kan mogelijk deze woningontwikkeling mogelijk doorgaan.

Schoolhof Oost – Otto van Reesweg (Trefpunt-locatie)

Met het realiseren van een jongerencentrum aan de Meerlaan (2018) zijn De Treffer / Het Trefpunt gesloopt en is er een open ruimte ontstaan.

Bij het opstellen van een visie voor de stationsomgeving, met het station als mobiliteitshub (knooppunt), wordt ook de verkeerssituatie rondom het station onderzocht. De Tunnelweg en de

ovotonde zijn onderdeel van het onderzoeksgebied, net als de door sloop vrijgekomen ruimte aan de Otto van Reesweg.

Lanxmeer



De meervoudig duurzame wijk

Lanxmeer is nog steeds een voorbeeld voor veel duurzame ontwikkelingen in de wereld. Deze woonwijk wordt gerealiseerd vanuit een visie op samen wonen en leven, aansluiten bij de natuurlijke omgeving en met zorg omgaan met die omgeving. Vanuit deze visie gelden voor ontwikkelingen in deze wijk een aantal specifieke principes. Dat vraagt om initiatiefnemers, ontwikkelaars en kopers die deze principes omarmen.

Lanxmeer - Tiny Houses

Op 2 locaties worden via een CPO tiny houses gerealiseerd. Voor het Twijgenhof is de realisatie van 8 woningen gestart. Ten behoeve van Het Kwintet, 5 tiny houses, loopt de vergunningsprocedure. De toekomstige bewoners worden professioneel begeleid door BIEB (Bouwen In Eigen Beheer). De leerpunten (bewoners, BIEB en gemeente) die we opdoen bij deze vernieuwende woonvorm en deze manier van samenwerken benutten we bij ontwikkelingen via CPO.

Lanxmeer - Zuidrand

Aan de zuidrand van Lanxmeer bevinden zich diverse kavels die nog niet tot ontwikkeling zijn gekomen. Enkele hebben bestemmingsplan technisch een kantoorfunctie maar hiervoor blijkt onvoldoende markt. Deze locaties zijn mogelijk wel inzetbaar voor het realiseren van de benodigde betaalbare woningen voor één en tweepersoonshuishoudens, een uitbreiding van het woningbouwprogramma. Die uitbreiding levert ook uitdagingen op: hoe omgaan met de benodigde parkeerplaatsen en hoe houden we de Lanxmeerse principes overeind. Om dit goed uit te kunnen zoeken wordt een totaalvisie voor dit gebied opgesteld. Hiermee hopen we ook enkele projecten die al een tijd lang in de voorfase zijn, maar door de complexiteit niet verder komen, sneller te ontwikkelen. Rond de zomer van 2021 wordt de visie in de gemeenteraad besproken.

Lanxmeer - Bouwkavel 8

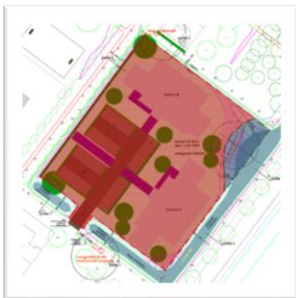
Deze bouwkavel langs de Rijksweg kent een stevige grondprijs. Hiervoor wordt nog een geschikte invulling gezocht. Het huidige kavelpaspoort biedt ruimte aan 7 woonwerk-woningen.

Watertoren / Pomphuis

Waterleidingbedrijf Vitens heeft de watertoren, het pomphuis en bijbehorende gronden aan de Rijksweg verkocht. De nieuwe eigenaren hebben het plan de historische watertoren en het pomphuis te restaureren en te verbouwen naar woningen en daarnaast een aantal woningen met eventueel een maatschappelijke functie toe te voegen. Het toevoegen van woningen gebeurt via de uitgifte van maximaal 5-6 vrije kavels (inclusief pomphuis) door de ontwikkelaar.

Driehoek N320-Rijksweg

Met de belegger / ontwikkelaar van de locatie Hondijk 11 wordt gewerkt aan de ontwikkeling van de driehoekige kavel in de hoek N320 - Rijksweg. Ook hier is het voorstel van de ontwikkelaar om een gevarieerd woningbouwprogramma te ontwikkelen, op deze locatie gaat het om combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. De uitgangspunten hiervoor worden in april van 2021 in de gemeenteraad besproken.



Rosa Nova

Op de locatie waar eerst de Oranje Nassaschool stond worden op een mandelig gebied 17 duurdere levensloopbestendige en duurzame koopappartementen gerealiseerd. Deze woningen zijn een goede aanvulling op het woningbouwbestand en passen goed op deze locatie. De woningen worden naar verwachting opgeleverd in 2021.

Landzichtweg

Eén van de kantoorvilla's aan de Landzichtweg wordt getransformeerd tot 18 kleine appartementen. De werkzaamheden zijn gestart. Dit is een private ontwikkeling, de gemeente faciliteert.

Voorkoop

De locatie Voorkoop omvat de locaties van de gesloopte Vrijstadhal, Koning Willem Alexanderschool, De Kaardebol. Deze locatie tijdelijk in gebruik gegeven aan de omwonenden.

Dit is gemeentelijk eigendom en wij hebben hier dus vrijheid om zelf een programma voor te ontwikkelen. Dat kan een programma met appartementen zijn met als doel het realiseren van een groot aantal betaalbare woningen. Het kan ook een plek zijn waar woningen via CPO gerealiseerd worden en/of andere innovatieve concepten de kans krijgen zich te ontplooien. Deze locatie zou ook onderdeel kunnen worden van de hoofdgroenstructuur. Omdat op deze locatie meerdere mogelijkheden passend zijn is het de verwachting dat de omgevingsvisie voor de definitieve inrichting een goed afwegingskader gaat bieden.

Diverse particuliere initiatieven

Naast de bovenstaande projecten, werken we als gemeente ook aan verschillende (deels particuliere) initiatieven / projecten waar niet in alle gevallen een bestemmingsplanwijziging voor nodig is. In het algemeen houden we in het woningbouwprogramma rekening met circa 10 woningen per jaar die op deze manier worden gerealiseerd. Op dit moment ontvangen wij echter substantieel meer van dergelijke initiatieven. Het gaat in het algemeen om erftransformaties (zoals Hondwijk 4 en 4a), woningsplitsing of transformatie van winkelruimtes in de binnenstad.