

GEMEENTE
DOESBURG



Paragraaf G - Grondbeleid



Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de richtlijnen van de Nota Grondbeleid (2008) en aan wettelijke bepalingen zoals vastgelegd in bestemmingsplan en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro biedt gemeenten mogelijkheden om grondeigenaren, bouwers en ontwikkelaars woningen te laten bouwen volgens een vastgesteld gemeentelijk woningbouwprogramma (gemeentelijke woonvisie). Een omgevingsvergunning kan worden geweigerd, wanneer initiatiefnemers afwijken van dit gemeentelijk programma. Hierdoor is het voor gemeenten, wanneer de bouwopgaven beperkt zijn (en dat geldt zeker voor Doesburg) minder noodzakelijk zelf bouwgrond in eigendom te hebben. Ook zonder grond kan de gemeente 'sturen' in bouwprogramma's en in de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving. De gemeente Doesburg zal of zij nu zelf wel of niet grond inbrengt in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken met ontwikkelaars en/of bouwers over bouwprogramma's en over (het mede financieren van) de aanleg van openbare voorzieningen. In de nota grondbeleid zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot onder andere de aan- en verkoop van bouwgrond. Het streven is de nota in 2023 te actualiseren.

Stand van zaken met betrekking tot de verschillende ontwikkelingen

A. Resultaatverwachting

Projecten binnen gemeentelijk grondbedrijf

naam locatie	prognose eindresultaat (*)	(vermoedelijk) jaar van realisatie
1. Beinum-West	0/-	2023
2. Woningbouwproject De Havenmeester Koppelweg 20-22	0/+	2024

Projecten buiten gemeentelijk grondbeleid

naam locatie	prognose eindresultaat (*)	(vermoedelijk) jaar van realisatie
3. Woningbouwproject De Sluyswachter, Koppelweg 8-14	+	2023
4. Centrumplan Beinum	-	2028
5. Halve Maanweg (locatie Woningcorporatie)	-	2023

naam locatie	prognose eindresultaat)	(vermoedelijk) jaar van realisatie
6. Transformatie schoollocatie Horizon De Ooi	+	2024
7. Herstructurering PéGé-woningen De Ooi (Flora 23)	0	2025
8. Woningbouw in Beinum	0	2030

***) LEGENDA**

+ (positief), **0** (neutraal), **-** (negatief, vraagt een gemeentelijke investering; grondopbrengsten niet aanwezig of niet toereikend)

0/- Ondanks grondopbrengsten is hier naar verwachting een bijdrage vanuit de algemene middelen nodig om hieruit de gemeentelijke kosten te kunnen betalen.

- Gemeente heeft op deze locaties geen grondpositie. Hierdoor kunnen geen grondopbrengsten worden ingezet ter dekking van (een deel van) de gemeentelijke kosten. De herinrichting van de openbare ruimte moet worden bekostigd uit algemene middelen / reserves beheer & onderhoud / evt. subsidies van derden.

+ De netto opbrengst uit verkoop (is verkoopsom minus boekwaarde) is naar inschatting ruim voldoende om hieruit de gemeentelijke projectkosten te betalen.

B. De woningbouwontwikkelingen op middellange termijn

1. Toekomstvisie Doesburg

In juni 2021 is de toekomstvisie: “Doesburg Duidelijk Duurzaam Door” vastgesteld. De stad staat aan de vooravond van een aantal serieuze uitdagingen, die het gemeentebestuur met haar burgers en bedrijven wil aangaan. Inzet is het behoud van een toekomstbestendige, leefbare en vitale stad. Dit wil zij bereiken via drie elkaar versterkende hoofdkeuzes:

1. Een evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en vestigingsklimaat
2. Verbindende en versterkende sociale aanpak
3. Kwaliteitstoerisme en toegankelijke natuurrecreatie

De eerste hoofdkeuze vraagt een nieuwe visie op het wonen, daarbij inspelend op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Nieuwbouw zou het antwoord moeten zijn op het “behouden” van de doelgroep: bewoners met middeninkomens, op zoek naar woningen in het middensegment huur- en koop-woningen, type woningen die in onze stad zijn ondervertegenwoordigd. Maar ook moet het vergroten van het aanbod in het middensegment er voor zorgen dat deze doelgroep zich in Doesburg gaat vestigen.

2. De gemeentelijke woonvisie

In 2022 is gestart met de voorbereidingen van een nieuwe woonvisie. In deze visie worden concreet (potentiële) bouwlocaties en het hierop gewenste bouwprogramma benoemd. Naast nieuwbouw zal in de visie aandacht worden geschonken aan het opwaarderen van de bestaande woningvoorraad. Levensloopbestendig, duurzaam en betaalbaar zijn hier sleutelbegrippen. Maar ook zal bij herstructureringslocaties nadrukkelijk worden gekeken naar de mogelijkheden om -met inbreng van bewoners- het openbaar groen op te waarderen. Dit doen we met als vooropgezette doelen om hiermee tot op zekere hoogte “tegenwicht” te bieden aan klimaatverandering met zijn steeds vaker terugkerende periodes van extreme droogte. Maar ook zal het groen zodanig worden ingericht dat het oud en jong uitnodigt om elkaar te ontmoeten.

3. Gebiedsuitwerking Liemerse Gemeenten

Gemeenten worden, gelet op de grote behoefte naar woningen, gevraagd tempo te maken met de bouw ervan. Het woningtekort op nationaal niveau, maar ook op regionaal niveau, is aanzienlijk. Zo moeten er in de Groene Metropool Regio tot 2040 circa 100.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan het merendeel in Arnhem-Oost, Nijmegen-West en Foodvalley-Zuid. Alle betrokkenen zijn zich ervan bewust dat het hier om een gigantische operatie gaat, waarbij de afspraak is dat nieuwbouw niet ten koste mag gaan van natuurwaarden. Het wordt aldus voortdurend zoeken naar de juiste balans tussen enerzijds stedelijke ontwikkeling en anderzijds een ontspannen leefkwaliteit, kortweg samengevat onder het motto: “Meer landschap, meer stad”.

Binnen de kaders van de door alle regiogemeenten vastgestelde Verstedelijkingsstrategie Groene Metropoolregio is in 2022 een gebiedsuitwerking voor de Liemerse gemeenten tot stand gekomen. In de Liemers zal de woningbouwopgave voornamelijk langs de A12 en spoorlijn in de regiokernen Westervoort, Duiven, Zevenaar en Didam plaatsvinden. Woningbouw dient daarbij hand in hand te gaan met uitbreidingen van de werkgelegenheid, infrastructuur, en natuur- en recreatie. Deze mega-opgaven kunnen alleen slagen wanneer het Rijk financieel bijdraagt, en hierover voeren Rijk, provincie en gemeenten continue overleg. Ook van Doesburg wordt gevraagd om naar “vermogen” een bijdrage te leveren in het wegwerken van het woningtekort. Kansen doen zich voor om met name op uitbreidingslocaties nog enkele honderden woningen toe te voegen aan de huidige voorraad van afgerond 5400 woningen. Met nieuwbouw, en dan met name in het middensegment, wordt invulling gegeven aan de ambitie om met name jonge gezinnen aan Doesburg te (blijven) binden.

C. De (potentiële) ontwikkelingslocaties

1. Beinum West

Verwachting is dat in 2023 het grondbedrijfproject Beinum West kan worden afgesloten. In 2022 zijn namelijk alle nog resterende vrije sectorkavels verkocht, en is De Strijp/De Kilder heringericht als 30-km weg en voorzien van groen en openbare parkeerplaatsen.

In 2008 is voor deze uitbreidingswijk een eerste financiële grondexploitatie vastgesteld voor de realisatie van 190 koop- en huurwoningen (waarvan 45 vrije sector kavels), én voor de realisatie van een woonzorggebouw. Het ontwikkelingsgebied beslaat zo'n 10 hectare, waarvan iets minder dan de helft is uitgegeven aan woonkavels, en dit heeft geresulteerd in een grondopbrengst van afgerond € 7.600.000 (is exclusief BTW). Volgens de huidige inzichten kan het project uiteindelijk worden afgesloten met een licht positief resultaat.

2. Woningbouwproject De Havenmeester - Koppelweg 20-22

In 2022 is de ontwikkelaar gestart met de bouw van 13 koopwoningen, waarvan 6 patio-woningen. De verwachting is dat in 2023 de woningen worden opgeleverd, en dat in hetzelfde jaar in opdracht van de gemeente gestart kan worden met de aanleg van de definitieve bestrating en de aanleg van openbaar groen. Dit grondbedrijfproject met een omzet van € 1.250.000 zal sluiten met een positief bedrijfsresultaat. Bedoeling is om een deel van de “bedrijfswinst” te gebruiken voor het herinrichten van de aangrenzende Koppelweg.

3. Woningbouwproject De Sluyswachter - Koppelweg 8-14

Vorig jaar zijn de op dit voormalige bedrijventerrein te bouwen 15 eengezins koopwoningen opgeleverd. In 2023 zullen de op deze locatie tevens te bouwen 40 koopappartementen gereed komen. Voor deze bouwlocatie heeft de gemeente circa 1.000 m² bouwgrond ingebracht. De netto grondopbrengst is ruim voldoende om hieruit de gemeentelijk (voorbereidings-)kosten te betalen. In de met de ontwikkelaar gesloten realisatieovereenkomst is bepaald dat hij ná realisatie de door hem voor zijn rekening ingerichte openbare ruimte “om niet” terug levert aan de gemeente.

4. Centrumplan Beinum

Recente uitbreidingen in de wijk Beinum vragen een ‘meegroeïend’ winkelcentrum. In de Woonvisie van 2007 wordt hier al gewag van gemaakt, alleen is het van planvorming nog niet gekomen. De wijk Beinum ontbeert appartementen. Idealiter zouden alhier, kijkende naar de bevolkingssamenstelling een surplus aan appartementen, geschikt voor zowel ouderen als jongeren, gerealiseerd moeten worden. In 2022 zijn met alle belanghebbenden, waaronder de vastgoedeigenaar van de supermarkt, oriënterende besprekingen gevoerd met als resultaat een globaal vlekkenplan. Wanneer met de transformatie van dit gebied wordt gestart is nog ongewis, voorlopig houden we aan dat rond 2028 de herstructurering zal zijn voltooid.

5. Halve Maanweg (locatie Woningcorporatie)

Stichting Woonservice IJsselland is in het najaar van 2021 gestart met de bouw van een appartementengebouw op haar voormalige kantoorlocatie aan de Halve Maanweg. Verwachting is dat begin 2023 bewoners hun intrek kunnen nemen. Het appartementengebouw omvat 21 sociale huurwoningen, en 3 vrije sector huurwoningen met een maandhuur van rond € 900. Volgens afspraak worden op locatie 30 openbare parkeerplaatsen voor toeristen en bezoekers van de binnenstad aangelegd, en 2x10 parkeerplaatsen op de nabij het centrum gelegen locaties De Linie en Mauritsveld.

6. Transformatie schoollocatie Horizon De Ooi

In afwachting op de keuze van herbestemming van locatie basisschool Horizon De Ooi, wordt het schoolgebouw – dat voor onderwijsdoeleinden met ingang van het schooljaar 2019-2020 is opgeheven- gebruikt voor tijdelijke bewoning en voor het organiseren van (wijk)bijeenkomsten. Verwachting is dat in 2023 -in overleg met wijkraad en andere belanghebbenden- een keuze kan worden gemaakt voor een bouwprogramma op dit circa 4.000 m² grote terrein. Een extra uitdaging vormt het aansluiten van de nieuwbouw op het alhier mogelijk aan te leggen warmtenet. Daarbij verwijzend naar de door de provincie gehonoreerde subsidieaanvraag om wijk De Ooi als eerste van de Doesburgse wijken gasvrij te maken.

7. Herstructurering 59 PéGé-woningen wijk De Ooi (Flora23)

In 2022 is met Stichting Woonservice IJsselland een overeenkomst gesloten voor het vervangen van 59 gedateerde PéGé-woningen in wijk De Ooi. In deze overeenkomst staat dat de gemeente zich inspant om parallel aan de bouw de openbare ruimte aan te pakken. Voor de vervangende nieuwbouw moet tevens planologische medewerking worden verleend als gevolg van een gewijzigde positionering van de woningen en als gevolg van een hogere dichtheid aan terug te bouwen woningen. De openbare ruimte rondom de woningen dient opnieuw en idealiter duurzaam klimaatadaptief te worden ingericht waarbij gelijktijdig de riolering, daterend uit de jaren '60 (deels) wordt vervangen en er een apart riool voor de afvoer van regenwater wordt aangelegd. De stichting levert een financiële bijdrage in de aanpak van de openbare ruimte.

De te vervangen woningen bevinden zich aan de Betulastraat, Notenstraat en op locatie Ribesstraat-Prunusstraat-Van Tuijplein. Sloop en nieuwbouw worden in drie fasen uitgevoerd, waarbij het streven is om in 2023 met de eerste fase te starten.

8. Woningbouw in Beinum

In 2022 zijn er met een ontwikkelaar besprekingen gevoerd over woningbouw in de wijk Beinum. Deze ontwikkelaar is eigenaar van ruim 5 hectare bouwland, gelegen achter Koldewey en Wemmersweerd, en grenzend aan de Bingerdenseweg. De besprekingen hebben er toe geleid dat in het najaar van 2022 een intentieovereenkomst kon worden gesloten. Het doel van de intentiefase is om gezamenlijk te bezien of tot een gedragen en financieel haalbaar plan kan worden gekomen voor woningbouw op deze locatie. De landbouwgronden lijken uitermate geschikt voor middeldure een-gezinswoningen en starterswoningen, een ambitie die ook als zodanig is verwoord in de Toekomstvisie Doesburg 2040, en als één van de speerpunten is opgenomen in het coalitieakkoord 2022-2026. Een voorzichtige inschatting is dat, wanneer woningbouw haalbaar blijkt, op z'n vroegst in 2024/2025 kan worden gestart met de bouw van de eerste woningbouwphase. Afhankelijk van de vraag naar woningen kunnen dan mogelijk rond 2030 de laatste woningen worden opgeleverd.