

Informatienota

Datum collegevergadering	:	19 maart 2024
Registratienummer	:	GZDGWB/1375678
Informatienummer	:	IN041
Portefeuillehouder	:	Jacoline Hartman
Bijlage(n)	:	-
Onderwerp	:	Woningbouw Deil

Onderwerp

Woningbouw Deil

Kennisnemen van

De toelichting op het besluit van het college over woningbouw in Deil

Inleiding

In de raadsinformatienota van 19 december 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken van de kansenkaart Deil. Nu de kansenkaart Deil is vastgesteld, vormt de kansenkaart het toetsingskader voor nieuwe verzoeken voor woningbouw. Het college heeft twee principeverzoeken voor het realiseren van woningbouw in Deil ontvangen: een principeverzoek voor het realiseren van woningbouw aan de westzijde van de Mr.W.M.Kolffstraat en een principeverzoek voor het realiseren van woningbouw aan de oostzijde van de Mr.W.M.Kolffstraat in Deil.

In de vergadering van 20 februari 2024 heeft het college een besluit genomen over woningbouw in Deil, waaronder de twee ingediende principeverzoeken.. In deze nota is het besluit van het college verwoord.

Kernboodschap

Besluit

In de vergadering van 20 februari 2024 heeft het college het volgende besloten:

- 1) De mogelijkheden voor woningbouw verkennen voor het perceel Pr. Willem Alexanderstraat 66 in Deil.
- 2) Medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor woningbouw voor de percelen gelegen ten oosten van Mr. W.M. Kolffstraat in Deil, aangeduid als ontwikkellocatie I op de kansenkaart Deil.
- 3) Medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor woningbouw op locatie V van de kansenkaart Deil ten westen van de eerder genoemde Kolffstraat.
- 4) Aan deze ontwikkeling stelt de gemeente de volgende randvoorwaarden:
 - a. Het woningbouwprogramma voor de ontwikkellocaties is als volgt: 35% sociale huurwoningen – 35% betaalbare huur en koop (betaalbaar tot € 390.000,- en/of tot de NHG-grens – € 435.000,-) – 30% duur.
 - b. Fasering: tot 2030 40 woningen west – 60 woningen oost. Na 2030: 40 woningen west – 90 woningen oost. Een nadere uitwerking van deze fasering geschiedt in overleg met de betrokken ontwikkelaars.
 - c. Door beide grondeigenaren wordt gezamenlijk een visie voor het te ontwikkelen gebied opgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met de door de gemeente te stellen gebruikelijke voorwaarden.
 - d. Onderdeel van de op te stellen visie voor de locatie is zorgdragen voor een ontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd en langzaam verkeer.
- 5) Bij de actualisatie van de Woonvisie 100 extra woningen op te nemen voor de kern Deil.

- 6) De gemeenteraad te informeren middels een RIN. Vooruitlopend hierop ontvangt de raad het persbericht.
- 7) Het college benoemt dit project als prioriteitsproject en verzoekt de organisatie om hier de juiste capaciteit voor aan te trekken en deze te dekken uit inkomsten uit anterieure overeenkomsten.

Toelichting besluit

Ad 1) De mogelijkheden voor woningbouw verkennen voor het perceel Pr. Willem Alexanderstraat 66 in Deil.

Op de kansenskaart zijn inbreidingslocaties vermeld waarbij ontwikkeling van woningbouw of andere functies vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zijn. Bij een aantal locaties zijn gesprekken gevoerd met de eigenaren om een goede indicatie te krijgen van de mogelijkheden voor ontwikkeling van de locatie op korte termijn. Op de kansenskaart staan elf inbreidingslocaties vermeld. Voor een aantal locaties geldt dat ontwikkeling niet mogelijk is vanwege milieuocontouren.

Op korte termijn zijn de mogelijkheden om tot ontwikkeling van een inbreidingslocatie over te gaan beperkt tot Pr. Willem Alexanderstraat 66 (nr. 9 op de kansenskaart). Bij het ontwikkelen van de locatie van het carrosseriebedrijf verdwijnt een bedrijf uit het dorp. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit de meest gewenste ontwikkeling.

- Ad 2) Medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor woningbouw voor de percelen gelegen ten oosten van Mr. W.M. Kolffstraat in Deil, aangeduid als ontwikkellocatie I op de kansenskaart Deil.
- Ad 3) Medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor woningbouw op locatie V van de kansenskaart Deil ten westen van de eerder genoemde Kolffstraat.

Op de kansenskaart Deil zijn zes ontwikkellocaties (I t/m VI) aangeduid:



De zes ontwikkellocaties bieden kansen voor het realiseren van woningbouw. Uit deze zes locaties heeft het college een keus gemaakt. De afwegingscriteria, die het college hierbij betrokken heeft bij het maken van deze keuze bestonden uit:

- a) De stedenbouwkundige en landschappelijke geschiktheid van een locatie
Dit aspect is getoetst op basis van de kansenkaart. Uit deze toetsing komt naar voren dat ontwikkeling van locaties IV (Molenweg) en VI (Bulkstraat) op korte (en waarschijnlijk) langere termijn niet mogelijk is. Van de resterende vier ontwikkellocaties komt locatie III (Deilsedijk) als meest positieve locatie naar voren. De andere ontwikkellocaties bieden, onder voorwaarden, mogelijkheden om te ontwikkelen. Locatie V (westzijde Mr.W.M.Kolffstraat) is op het gebied van landschap en aansluiting bij de bestaande kern een minder geschikte locatie.
- b) De uitkomst van de haalbaarheidsanalyse
Voor de locaties I, III en V komen geen aspecten naar voren die ontwikkeling van de locatie in de weg staan. Voor locatie II (zuidzijde Bulkesteynstraat) ligt dat anders, omdat deze locatie bijna geheel in de spuitzone valt van boomgaarden die bij verschillende eigenaren in bezit zijn. Dat zorgt ervoor dat ontwikkeling van deze locatie op korte termijn niet mogelijk is.
- c) Indruk van het draagvlak voor de betreffende locatie
De ontwikkellocaties I, III en V komen nog in aanmerking voor ontwikkeling op korte termijn. Of sprake is van draagvlak bij het in ontwikkeling nemen van een locatie, is gebaseerd op de reacties tijdens de Omgevingsdialogen in het Duifhuis, de sessies met de klankbordgroep (bestaande uit 27 bewoners van Deil) en de gesprekken met de Dorpsraad. Ook de uitkomsten van de Maptionnaire geven een globale indruk van de mening van de bewoners van Deil over een locatie.
De Dorpsraad heeft aangegeven dat zij positief staan tegenover elke woningbouwontwikkeling, omdat door het toevoegen van woningen de voorzieningen in Deil in stand worden gehouden.
De complete weergave van het onderdeel draagvlak vindt u in het bijgevoegde B&W-advies.
- d) De bereidwilligheid van de grondeigena(a)r(en) om tot ontwikkeling van de gronden over te gaan.
Voor de locaties ten westen en ten oosten van de Mr.W.M.Kolffstraat zijn principeverzoeken ingediend. Hieruit blijkt dat beide grondeigenaren bereid zijn om tot ontwikkeling over te gaan.

Concluderend resteren er twee mogelijke ontwikkellocaties, namelijk I en V. Locatie I ligt ten oosten van de Mr. W.M. Kolffstraat, locatie V ligt ten westen van de Mr.W.M.Kolffstraat. Ambtelijk is geadviseerd om de ontwikkellocatie ten oosten van de Mr.W.M.Kolffstraat in ontwikkeling te nemen.

Het college heeft besloten om de ontwikkellocaties I en V ten westen en ten oosten van de Mr.W.M.Kolffstraat tegelijk in ontwikkeling te nemen en daar voorwaarden aan te verbinden, zoals genoemd onder kernboodschap 4 a t/m d. Voor het college is doorslaggevend dat voor het hele gebied door de beide initiatiefnemers een gezamenlijke visie wordt opgesteld met een goede ontsluiting van het gebied. Ook kan door deze ontwikkeling worden voorzien in de woningbehoefte. We willen het bouwen van woningen mogelijk maken en na 2030 de bouwstroom gaande houden om zo de voorzieningen in Deil in stand te kunnen houden.'

Op lange termijn kunnen beide ontwikkellocaties in zijn geheel worden ontwikkeld. Dat betekent dat op lange termijn (na 2030) aan de kern Deil 150 woningen op ontwikkellocatie I (ten oosten van Mr.W.M.Kolffstraat) en 80 woningen op ontwikkellocatie V aan Deil worden toegevoegd.

