GROEN LINKS DUIVEN

GroenLinks/Chris Baltjes

Vragen Politieke avond 24-11 2020 betreffende Afwegingsnotitie uitbreidingslocaties

Algemeen vragen:

- In de eerste zin van de conclusies wordt gesproken over het woningbouwprogramma bevat ambities. Het aantal woningen verder is dus een ambitie. Wat is noodzakelijk?
  In de Liemerse woonagenda is afgesproken om het niet meer over aantallen per gemeente te hebben, maar over 4850 woningen die in totaal minimaal nodig zijn in de Liemers tot aan 2040. Dit blijkt uit het woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen. Het is dus noodzakelijk om in de gemeente Duiven minimaal 570 woningen te bouwen. Uit ervaring blijkt dat het nodig is om voor 130% van de woningen die je wil bouwen plannen te maken. Daarom is de ambitie op dit moment om plannen te maken voor 600 tot 800 woningen. Bovendien blijkt uit de Liemerse woonagenda dat met de plannen die er nu zijn de 4850 woningen nog niet worden gehaald.
- Als het aantal noodzakelijk gelijk is aan het aantal genoemd in het programma, dan is het een ambitie om dat te halen, toch?
  Ja, dat klopt. Onze ambitie komt overeen met het aantal woningen dat noodzakelijk is om te bouwen.
- Wat zijn de criteria die een uiteindelijke keuze bepalen welke locatie(s) de voorkeur hebben?
  In reactie op uw vraag ten aanzien van criteria is de beleving van ons college dat u ons als raad zowel kwantitatieve als kwalitatieve criteria heeft meegegeven voor de woningbouwopgave in de gemeente Duiven. De kwantitatieve criteria gaan over aantallen woningen en planning. Deze kwalitatieve criteria laten zich enerzijds samenvatten door ‘de juiste woning op de juiste plek’, het bouwen voor de juiste doelgroep op een voor die doelgroep juiste/geschikte locatie. Anderzijds heeft u ons meegegeven dat bij nieuwbouw inpassing in de bestaande woonomgeving centraal moet staan, rekening houdend met de belangen van de direct omwonenden. Ook is de invulling van de openbare ruimte belangrijk en daarbij dient rekening gehouden te worden met de gemeentelijke ambities ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie en landschappelijke inpassing. Tenslotte heeft u ons meegeven dat woningbouw ontwikkelingen in beginsel kostenneutraal moeten zijn. Op basis van deze kwalitatieve criteria in combinatie met de kwantitatieve criteria heeft de analyse van de woningbouwopgave plaatsgevonden.
  Op basis van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve criteria wordt gekeken welke locaties de voorkeur hebben.
- In de stedenbouwkundige verkenning is bij alle 3 locaties verder onderzoek genoemd. Gaat het college daarvoor opdracht geven en op welke onderwerpen zal het onderzoek zich dan toespitsen?
  Het college gaat verder onderzoek doen op een locatie zodra door de gemeenteraad bepaald wordt dat voor een locatie de planontwikkeling opgestart dient te worden. Het is namelijk alleen zinvol om nader onderzoek te doen wanneer er ook echt een intentie is om op die locatie woningen te bouwen. Het onderzoek zal gedaan worden op alle aspecten die nodig

zijn om te onderbouwen dat er op dit locatie voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening. Denk hierbij aan bodem, milieu (waaronder stikstof), verkeer, archeologie, geluid etc.

- Is de ligging van één van de drie mogelijke uitbreidingslocaties ten opzichte van Natura2000 gebieden mogelijk van invloed?
  Voor alle drie de locaties is nader onderzoek naar stikstof noodzakelijk. Er zal op detail een stikstofberekening moeten worden gemaakt. Dit kan pas als er een stedenbouwkundig plan ligt. De afstand tot Natura 2000 gebieden speelt hierin mee. Het is aannemelijk dat bij de locatie die het dichtst bij een Natura 2000 gebied ligt, een hogere stikstofdepositie uit deze berekening komt. Welk effect dit precies heeft op de planontwikkeling is op dit moment onduidelijk omdat het onduidelijk is of de regels die hier nu voor gelden over twee of drie jaar ook nog gelden. Locatie Biezenkampen ligt op 1,25km van een Natura2000 gebied, Ploen Noord op 2 km en Plakse Weide op 3km afstand.
- Waarom is de Wvg procedure verkort met die waarmee de raad in 2019 heeft ingestemd? Waarom is de raad niet eerder van deze wijziging op de hoogte gesteld?
  Dit is een onderhandelresultaat. Beide eigenaren hebben aangegeven niet in onzekerheid te willen zitten en hebben ook direct aangegeven bereid te zijn om hun gronden aan de gemeente te verkopen. Wel hebben beiden in de gesprekken hierover een appel gedaan op de gemeente om hier sneller dan drie jaar duidelijkheid in te geven. Dit is voor deze eigenaren belangrijk gezien het feit dat hier bij één eigenaar een bedrijfsbelang speelt en bij de andere eigenaar een belang om de erfenis te kunnen verdelen. Deze informatie kan pas met de raad gedeeld worden op het moment dat deze onderhandelingen zijn beëindigd of de gesprekken zich in de eindfase bevinden. Het college heeft de gemeenteraad dus direct geïnformeerd op het moment dat dit mogelijk was, namelijk via het raadsvoorstel dat nu aan de raad voorligt.
- Hoe worden bewoners (belanghebbenden) verder betrokken in het proces en verdere uitwerking als er keuzes zijn gemaakt?
  Dat is op dit moment nog niet exact uitgewerkt. Bewoners worden in ieder geval actief geïnformeerd over de uitkomsten van dit besluitvormingsproces. Vervolgens zal een plan van aanpak worden gemaakt voor de planontwikkeling van de locaties waarvan de gemeenteraad aan het college opdracht geeft om die te starten. In dat plan van aanpak zal ook worden opgenomen hoe bewoners in het verdere proces worden betrokken.
- Is het college bereid om zich in te spannen om niet alleen de weg van de minste weerstand te kiezen?
  Het college is daartoe bereid.

<u>Bijlage 1</u> Conclusies verkenning uitbreidingslocaties: overzicht op pagina 2. Hierin staan de categorieën genoemd die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Dan gaat het om:

- sociale huur (<€620 pm) voor 1- en 2 persoons huishoudens (10%)
- middeldure huur (€720 tot €900 pm) voor 1 en 2 persoons huishoudens (20%)
- Betaalbare koop <€ 210.000 VON (30%)

<u>Vragen</u>:

- Waarom ontbreekt de klasse huur tussen de €620 en €720 huur per maand?
  Dit is een prijsklasse die ook onder de sociale huur valt. Vivare heeft echter aangegeven zich met name te willen focussen op de sociale huur voor 1- en 2- persoonshuishoudens[1]. Vivare constateert dat er op dit moment al voldoende woningen zijn in de prijsklasse € 620 tot € 720. Ook uit het woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen blijkt dat er met name sociale huurwoningen nodig zijn voor 1- en 2- persoonshuishoudens.

[1] Vanwege het passend toewijzen horen daar dan overwegend huurprijzen bij tot max. € 620,-.

- Is een alleenverdiener met een modaal inkomen (en met weinig tot geen eigen geld) in staat een lening te krijgen voor een betaalbare koopwoning?
  Met een modaal inkomen, in 2020 € 36.500,-, kun je een hypotheek krijgen van ongeveer € 160.000,- tot € 170.000,-. Daarmee is een betaalbare nieuwbouwwoning dus niet te financieren zonder spaargeld of zonder partnerinkomen.
- Waar blijven (jonge) gezinnen die niet kunnen kopen. Hoe wordt in deze vraag voorzien voor het sociale en middeldure huursegment?
  Als met (jonge) gezinnen, stellen met kind wordt bedoeld is het overwegend zo dat zij gelukkig al in een woning wonen. Voor het doorstromen naar een andere woning zijn er in de bestaande voorraad potentieel voldoende huur en koopwoningen bereikbaar. Voorwaarde is wel dat de doorstroming weer op gang wordt gebracht door voldoende nieuwe woningen bij te bouwen.
  Worden hier jonge stellen zonder kinderen bedoeld dan is het zo dat zij het op dit moment heel lastig hebben om op zich zelf/ samen te gaan wonen. We zien dat zij zich breed in de woningmarktregio oriënteren. Zij blijven nu soms gedwongen langer thuis wonen of vinden een woning in een andere gemeente in deze regio. Het nieuwbouwprogramma met veel woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens is er om ook deze huishoudens makkelijker te kunnen laten slagen een woning te vinden in de gemeente Duiven.
- Waarom wordt voor de duidelijkheid niet het percentage sociale huur (30%) dat Vivare op grote woningbouwinitiatieven wil bouwen in het overzicht gebruikt? Zoals in de voetnoot staat geschreven geeft dit andere aantallen per categorie.. Hier is toch sprake van grotere uitleglocaties…
  Deze ambitie van Vivare moet nog worden omgezet in definitieve afspraken. Dit is opgenomen in de nog te ondertekenen prestatieafspraken met Vivare voor 2021. Ook moet de financiële consequentie van een wijziging van het streefprogramma naar 30% sociale huur goed worden bekeken.

Op pagina 3 van bijlage 1 zijn ter verkenning van de drie uitbreidingslocaties een aantal criteria opgenomen deze zijn uitgewerkt in bijlage 3 Stedenbouwkundige verkenning
Vragen:

- Bij de geluid worden grenzen in dB aangegeven deze ontbreekt bij geurcontour Plakseweide. Van welke contour is hier uitgegaan?
  Bij de indicatieve geurcontour is uitgegaan van een geurnorm van 3 ou/m^3.
- Waarom wordt er bij de bereikbaarheid van centrum de ene keer uitgegaan van Vitaal Centrum en de andere keer van het Eilandplein (appels met peren)?
  Er is gekeken naar de afstand tot de dichtstbijzijnde voorzieningen. Bij locaties Ploen Noord en Plakse Weide is dat het centrum en bij Biezenkampen is dat Eilandplein. Tijdens de avonden met omwonenden is door inwoners aangegeven dat zij Eilandplein niet als volwaardig voorzieningencentrum zien. Daarom is dit beeld in het document bijlage 1 Conclusies genuanceerd.
- Bij bereikbaarheid OV is alleen het treinstation als criterium meegenomen. Waarom ontbreek de bus als OV mogelijkheid hierin?
  Er is op dit moment inderdaad met name gekeken naar de afstand tot aan het station. In een vervolgstap zal ook gekeken worden naar de bus.

Toegevoegd is het onderwerp Planning, waar het snelst gebouwd kan worden. Daaruit blijkt dat 'invloed hebben' (dus grondpositie/eigendom) belangrijk is.
Vraag:

- In hoeverre zijn gronden die al eigendom van de gemeente zijn in het onderzoek betrokken? Wat is de reden dat deze gronden verder buiten beschouwing zijn gebleven?

Er zijn drie locaties in de verkenning betrokken. Dit betreffen alle drie grotere locaties die minimaal aan één zijde direct grenzen aan de kern Duiven. Hier is voor gekozen omdat de gemeente de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek wil bouwen. Er zijn naar mening van het college verder geen grotere locaties in eigendom van de gemeente die in dit onderzoek betrokken hadden moeten worden. zie hiervoor ook de beantwoording van de vragen van Lokaal Alternatief.

in bijlage 3 Stedenbouwkundige verkenning wordt verder nog ingegaan op een aantal relevante aspecten.

Vragen:

- Auto ontsluiting van de Biezenkampen wordt voorzien via Duiven Zuid en Eltensestraat. Is er ook een ontsluiting via Groessen naar A15 en richting Zevenaar onderzocht?
  Op het moment dat de raad het college opdracht geeft om de planontwikkeling voor Biezenkampen te starten zal een nader verkeersonderzoek plaats moeten vinden. Voor alle drie de locaties zijn een aantal scenario's op dit moment op hoofdlijnen bekeken. Voor Biezenkampen is daarbij nog niet gekeken naar een ontsluiting via Groessen naar de A15.
- De grond bij de Biezenkampen binnen de contouren van de hoogspanningzone wordt voorzien recreatieve functies en moestuinen. In hoeverre zijn beiden vanuit gezondheid i.c.m. elektromagnetische velden inpasbaar?
  In de stedenbouwkundige verkenning wordt advies gegeven over hoe deze zone ingevuld zou kunnen worden. Een definitief plan voor de gehele locatie dient nog opgesteld te worden inclusief de invullen van de gronden die onder de hoogspanningslijn (en binnen de magneetveldzone liggen). Dan zal ook gekeken worden welke functies in dit gebied passen i.r.t. gezondheid en de magneetveldzone.
- Op pagina 69 van 74 wordt opgemerkt dat "Deze locatie brengt echter vanuit geluid wellicht beperkingen met zich mee". Het gaat hier om locatie de Biezenkampen. Om welk geluid gaat het hier?
  Op basis van de indicatieve geluidcontouren lijkt het er op dat deze locatie geen beperkingen t.a.v. geluid met zich meebrengt. Op het moment dat er een concreter bouwplan ligt moet nog nader worden onderzocht of deze inschatting op dit moment juist is. Daarom is opgenomen dat er wellicht nog beperkingen zijn vanuit geluid. Als deze beperkingen er zijn dan zal dit met name in de zone grenzend aan de Molenstraat zijn. Dit hangt ook nog af van of de Molenstraat ingezet wordt voor de ontsluiting van een mogelijke nieuwe woonwijk op locatie Biezenkampen.