Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Gebiedsvisie Biezenkampen, voorbereidingskrediet en uitgangspunten modulaire, verplaatsbare woningen

---

Zaak- & documentnr. : Z/24/118611/201671470 **Opsteller** : Inge klein Gunnewiek

Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner **Afdeling** : RSO

Samenvatting
De gemeente Duiven is eigenaar van locatie Biezenkampen. Dit voorstel maakt het mogelijk zo spoedig mogelijk te starten met een modulair, verplaatsbaar woningbouwproject van circa 110 huurwoningen in de sociale – en middeldure sector en gelijktijdig door te werken aan een stedenbouwkundig plan (en wijziging omgevingsplan) voor de totale ontwikkeling van circa 300 woningen.

Beslispunten
De raad besluit:

1. de gebiedsvisie Biezenkampen vast te stellen;
2. een voorbereidingskrediet Biezenkampen groot EUR 450.000 beschikbaar te stellen voor het modulaire, verplaatsbare woningbouwproject en de totale ontwikkeling van Biezenkampen;
3. het voorbereidingskrediet Biezenkampen later in te brengen in de nog vast te laten stellen grondexploitatie (GREX) voor totaal Biezenkampen;
4. binnen de kaders van de gebiedsvisie voorrang te geven aan de realisatie van het project modulaire, verplaatsbare woningen;
5. voor het project modulaire, verplaatsbare woningen als uitgangspunten te hanteren: circa 110 woningen (30% sociale huur, 70% middeldure huur) voor een periode van maximaal 40 jaar, waarbij de gemeente eigenaar blijft van de benodigde gronden.

Aanleiding
Het college heeft in februari 2023 de bestuursopdracht flexwonen vastgesteld. Uit het locatie- en effectonderzoek dat in 2023 is opgesteld, blijkt dat Biezenkampen de meest geschikte locatie is om snel een woningbouwproject te realiseren, o.a. vanwege ruimtelijke kwaliteiten en de eigendomspositie (eigendom gemeente).

Tijdens het vaststellen van de woningbouwevaluatie op 18 september 2024 heeft de raad formeel besloten de reserve status van Biezenkampen af te halen. Hiermee wordt Biezenkampen een concrete woningbouwlocatie. Door het besluit van de raad is het mogelijk geworden de modulaire, verplaatsbare woningen direct een juiste plek te geven voor de periode van 40 jaar in de wijk en de daarvoor beoogde planologische procedures te doorlopen. Door de woningen meer over de wijk te verspreiden, ontstaat er een goede mix van bewoners in deze nieuwe wijk.

Op locatie Biezenkampen is ruimte voor een gevarieerd aanbod van woningen in diverse prijsklassen (programma conform de Regionale Woondeal). Binnen het project modulaire, verplaatsbare woningen is het voornemen om circa 75 middeldure huurwoningen en circa 35 sociale huurwoningen te realiseren. De woningen zijn met name geschikt voor de doelgroepen starters/jongeren, spoedzoekers en statushouders. Ook voor ouderen die kleiner willen gaan wonen, biedt dit project mogelijk kansen.

De modulaire, verplaatsbare woningen zijn van permanente kwaliteit. Dat wil zeggen dat ze aan dezelfde wettelijke eisen moeten voldoen als een traditioneel gebouwde woning van baksteen. De gemeente is voornemens de omgevingsvergunning voor dit project voor een periode van 40 jaar te verlenen, de grond gedurende deze periode te verhuren/verpachten en daarmee eigenaar te blijven van de gronden die voor dit project nodig zijn.

Om de investeringen in de openbare ruimte (wegen, riool, groen, etc.) voor het modulaire, verplaatsbare project op de juiste plek te kunnen doen, is het opstellen van een gebiedsvisie voor Biezenkampen naar voren gehaald. In de gebiedsvisie is naast ruimte voor woningbouw, veel ruimte voor groen en water. Andere belangrijke thema's zijn omzien naar elkaar, geleidelijke groei en ontwerpen voor de mens (van verkeersdenken naar mensruimte). Na het vaststellen van de gebiedsvisie, wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Dit plan geeft bijvoorbeeld antwoord op hoeveel woningen in totaliteit passen op locatie Biezenkampen. De verwachting is dat dit er circa 300 zullen zijn.

Planning

Stedenbouwkundig plan

Na het vaststellen van de gebiedsvisie kan het stedenbouwkundig plan nader worden uitgewerkt. Parallel aan deze uitwerking, wordt het plan voor het modulaire, verplaatsbare woningbouwproject verder uitgewerkt. De kaders uit de gebiedsvisie geven hiervoor voldoende houvast. De ambitie is om de modulaire, verplaatsbare woningen op te leveren in het eerste kwartaal van 2026. Er zijn verschillende vertragingen die daarbij kunnen optreden. Denk bijvoorbeeld aan het energievraagstuk (kunnen Liander en Vattenfall tijdig een aansluiting op het stroomnet/warmtenet realiseren?), levertijden van woningen en omwonenden die bezwaar maken en/of in beroep gaan.
Voor de wijziging van het Omgevingsplan voor de totale ontwikkeling van Biezenkampen wordt meer tijd uitgetrokken. Zo krijgt deze procedure een eigen participatietraject. De verwachting is het stedenbouwkundig plan in kwartaal 4 van 2025 ter visie te leggen. Een meer concrete planning wordt gemaakt na vaststelling van de gebiedsvisie.

Onderzoeken

In het kader van de totale gebiedsvisie is een aantal onderzoeken uitgevoerd om de kaders te bepalen waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het stedenbouwkundig plan wordt opgesteld aan de hand van de gebiedsvisie. Dit stedenbouwkundig plan is vervolgens de basis voor de planologische procedures. Wanneer de stukken voor de modulaire, verplaatsbare woningen en/of de wijziging van het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd, worden de bijbehorende onderzoeken (o.a. ecologie, bodem, water, geluid, archeologie, ontplofbare oorlogsresten, MER-beoordeling, stikstof), aanvullende onderzoeken en conclusies openbaar gemaakt.

Voor de procedure voor de modulaire verplaatsbare woningen kan – voor zover op dit moment bekend – gebruik worden gemaakt van dezelfde onderzoeken. Aandachtspunt is dat voor het omgevingsplan een stikstofonderzoek nodig is op planniveau en zo ook voor de modulaire verplaatsbare woningen. Daar zullen dus toegespitste onderzoeken plaatsvinden.

De verkeersstudie is een haalbaarheidsstudie. Het bevat een aanname over het aantal woningen en aantal bewoners voor geheel Biezenkampen, inclusief de modulaire verplaatsbare woningen. Het stedenbouwkundig plan geeft later meer duidelijkheid over het definitieve aantal woningen en op welke locatie welke type woningen landen. De verwachting is dat dit niet leidt tot andere conclusies over wat het omliggende wegennetwerk aan kan. Indien nodig wordt de huidige verkeerstudie opnieuw doorgerekend aan de hand van het stedenbouwkundig plan. Dit maakt dan ook onderdeel uit van de planologische procedure en zal dan wellicht nog specifieker zijn. Ook volgt in en/of naast het stedenbouwkundig plan een

nadere uitwerking van de te treffen verkeersmaatregelen. Zo kijken we nog een keer naar de zogenaamde ‘knip’ en naar mogelijke maatregelen die eventueel nodig zijn in Duiven-Zuid.

Adviesrecht raad
De raad heeft in december 2023 besloten De ‘Lijst categorieën van gevallen adviesrecht en participatie’ (Omgevingswet) te wijzigen door een uitzondering te maken ten aanzien van bindend adviesrecht voor categorie 1 voor het realiseren van maximaal 120 verplaatsbare woningen met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen. Het modulaire, verplaatsbare woningbouwproject van circa 110 woningen past binnen deze uitzondering.
Met het vaststellen van de gebiedsvisie, geeft de raad een kader voor de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Dit plan wordt vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Dit geldt ook voor de grondexploitatie (GREX).

Didam-arrest
De gemeente moet openbaar maken dat zij van plan is grond uit te geven, wanneer zij eigenaar is van de grond. Dit om zo meerdere partijen in staat te stellen een aanbieding te doen (het zogenaamde Didam arrest). Er volgt binnenkort een separaat collegevoorstel over de publicatie.

Beoogd effect
In Duiven ca. 300 woningen toe te voegen op Biezenkampen, waarvan 110 modulaire verplaatsbare woningen versneld kunnen worden ontwikkeld. Deze woningen in de sociale sector zijn met name geschikt voor jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders. Daarnaast bieden woningen in het middeldure huursegment kansen voor jongeren/starters die het nu niet lukt een woning te kopen of aan senioren die graag kleiner willen gaan wonen. Dit sluit aan bij het coalitieakkoord “Samen aan de slag” en het daarin benoemde thema “doorpakken op woningbouw”.

Argumenten
1.1 Met het vaststellen van de gebiedsvisie kan het stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt.
In de gebiedsvisie is een stedenbouwkundige opzet gemaakt aan de hand van ontwerpprincipes en uitgangspunten**.** De gebiedsvisie is in nauw overleg tot stand gekomen tussen de verschillende disciplines van de gemeente en het stedenbouwkundig bureau. Aan de voorkant zijn door de gemeentelijke organisatie uitgangspunten meegegeven en tussentijds is dit getoetst. Hiermee is de gebiedsvisie het resultaat van de zoektocht naar een juiste balans tussen wensen, behoeften en (on)mogelijkheden in het gebied. De gebiedsvisie is de basis voor het stedenbouwkundig plan dat hierna kan worden uitgewerkt. In het stedenbouwkundig plan wordt o.a. de basis gelegd voor de uitwerking van de woonvelden, beeldkwaliteit en de uitwerking van de openbare ruimte.

1.2 *Met het vaststellen van de gebiedsvisie is duidelijk binnen welke kaders van de gebiedsvisie het modulaire woningbouwproject gerealiseerd kan worden**.***
De visie maakt duidelijk waar bouwvelden voor woningen kunnen landen. Deze kunnen deels worden ingevuld met de modulaire, verplaatsbare woningen. Daarmee kan de uitwerking van het modulaire, verplaatsbare project parallel lopen met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

2.1 Met een voorbereidingskrediet groot EUR 450.000 kan het project modulaire, verplaatsbare woningen worden uitgewerkt en kunnen de vervolgonderzoeken voor de totale ontwikkeling van Biezenkampen worden opgestart.
Zo kan er bijvoorbeeld een stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt op basis van de gebiedsvisie. Daarnaast zijn en worden er diverse onderzoeken uitgevoerd en/of opgestart om woningbouw op Biezenkampen mogelijk te maken. Het stedenbouwkundig plan is ook nodig om de grondexploitatie (GREX) goed te kunnen doorrekenen.

3.1 De grondexploitatie kan verder worden uitgewerkt nadat het stedenbouwkundig plan gereed is.
Met het voorbereidingskrediet kan gestart worden met de uitwerking van deze ontwikkeling. Er is nog geen grondexploitatie (GREX) opgesteld, omdat dit pas later in het proces mogelijk is. Voorwaarde is dat 5 jaar na het besluit om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, er een grondexploitatie wordt gestart. Dit is haalbaar als nu een start wordt gemaakt met het stedenbouwkundig plan en de wijziging van het Omgevingsplan Biezenkampen. Bij het opstarten van de grondexploitatie (GREX) wordt dit voorbereidingskrediet als kosten ingebracht, waardoor het geen gevolgen heeft voor de financiële reserve van Duiven.

4.1 Door voorrang te geven aan het modulaire, verplaatsbare woningbouwproject, kunnen er zo spoedig mogelijk woningen gerealiseerd worden.
Parallel aan het nader uitwerken van het stedenbouwkundig plan, kan mede aan de hand van de gebiedsvisie worden uitgewerkt waar de modulaire, verplaatsbare woningen in de wijk worden gebouwd. Deze modulaire, verplaatsbare woningen kunnen voorrang krijgen door deze met een eigen ruimtelijke procedure (bijvoorbeeld BOPA) te vergunnen. De BOPA is een kortere procedure dan de wijziging op het omgevingsplan. Tegelijkertijd wordt doorgewerkt aan het totale woningbouwplan voor Biezenkampen.

4.2 *Voorrang voor realisatie van dit modulaire, verplaatsbare woningbouwplan past binnen de gemeentelijke woningbouwambitie.* In onder andere de “Omgevingsvisie Duiven”, de “Woonvisie 2021 – 2030 Duiven” en de “evaluatie woningbouw” is geconstateerd dat er op korte termijn behoefte is aan extra woningen in Duiven. Daarbinnen is er behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Juist deze doelgroepen (met name starters/jongeren en spoedzoekers) hebben het moeilijk op de woningmarkt. Door voorrang te geven aan de realisatie van deze woningen wordt tegemoetgekomen aan deze behoefte. Dit sluit aan bij het beleid.

5.1 Met het vaststellen van de uitgangspunten voor het modulaire, verplaatsbare woningbouwproject wordt een kader voor het modulaire, verplaatsbare project vastgesteld waarbinnen nog de nodige flexibiliteit mogelijk is.
Het kader geeft aan hoeveel modulaire, verplaatsbare woningen, in welke huurklasse en voor welke periode. Met de partijen waarmee het project wordt ontwikkeld vindt nadere afstemming over het type woningen (bijvoorbeeld het aantal kamers, levensloop- en/of rolstoelbestendig, etc.) en de exacte locatie binnen het gebied Biezenkampen plaats.

5.2 De realisatie van dit modulaire, verplaatsbare woningbouwplan voor een periode van 40 jaar lijkt realiseerbaar voor gemeente.
De gemeente schrijft investeringen in de openbare ruimte af in een periode van 30 jaar (o.a. groen) tot 60 jaar (wegen). Nu Biezenkampen volledig een woningbouwlocatie wordt, doet de gemeente bij voorkeur geen investeringen die binnen een (te) korte periode afgeschreven en/of verwijderd moeten worden. Na 40 jaar is Biezenkampen nog steeds een woningbouwlocatie. Daarnaast is het goed om als gemeente grondeigendom te behouden in dit gebied. De gemeente kan meer sturend optreden als eigenaar van de gronden. De woningen kunnen bijvoorbeeld nog verplaatst worden binnen of buiten Duiven of bijvoorbeeld voorzien worden van een extra module als de vraag wijzigt. De nog vast te stellen grondexploitatie (GREX) wordt aan de raad voorgelegd op het moment dat het stedenbouwkundig plan gereed is.

5.3 De realisatie van dit modulaire, verplaatsbare woningbouwplan voor een periode van 40 jaar / permanent lijkt haalbaar voor ontwikkelende partijen.
Er is een intentieovereenkomst gesloten met Vivare en Rabo SmartBuilds om de realisatie van het modulaire, verplaatsbare woningbouwproject te onderzoeken. Gedurende dit proces is besproken dat dit project voor een periode van 40 jaar voor hen haalbaar is.

Kanttekeningen
De gemeente kan locatie Biezenkampen ook in zijn totaliteit in één wijziging op het omgevingsplan ontwikkelen.
Voor de totale woningbouwontwikkeling op Biezenkampen wordt een wijziging op het omgevingsplan opgesteld. Deze procedure kent een langere doorlooptijd dan de procedure die beoogd wordt voor het modulaire, verplaatsbare woningbouwproject. Daarom wordt voorgesteld om indien mogelijk voor dat project een BOPA-procedure te doorlopen, indien mogelijk. Het is echter ook mogelijk alles in zijn geheel te ontwikkelen en in één planologische procedure. Dit betekent dat de modulaire, verplaatsbare woningen onderdeel uit kunnen maken van de totaalontwikkeling op Biezenkampen, maar pas in een veel later stadium gerealiseerd kan worden (na het doorlopen van de wijziging op het omgevingsplan en daarna een vergunningsaanvraag).
Het omgevingsplan voor Biezenkampen geeft het planologisch, juridisch kader (dus een wijziging van de bestemming) ten behoeve van de woningbouw in zijn totaliteit.
Een BOPA procedure is een omgevingsvergunning waarin de aanvrager toestemming krijgt voor hetgeen wordt gebouwd. De bestemming wordt met deze procedure niet gewijzigd. Voor de modulaire, verplaatsbare woningen is een BOPA procedure een instrument om vooruitlopend op het omgevingsplan deze woningen te kunnen realiseren. Hiermee geef je invulling aan hetgeen later ook als zodanig bestemd wordt.
De Crisis- en herstelwet (Chw) had als doel een snellere uitvoering van plannen. Gemeente Duiven wilde hier van gebruik maken en heeft hiervoor een zogenaamd innovatieve status toegekend gekregen van het Rijk (in 2023) voor het grondgebied van de gemeente. Echter, de Chw wet is per 1 januari 2024 opgegaan in de omgevingswet.

Financiële paragraaf
Bij de aankoop van de gronden is er in de financieel-economische verkenningen van uitgegaan dat binnen de administratie van de grondexploitatie een nieuw complex (Biezenkampen) wordt geopend, waarin alle kosten en opbrengsten worden verantwoord en geactiveerd tot het moment dat locatie Biezenkampen in exploitatie wordt genomen. De kosten voor de nabetaling worden als dat aan de orde is direct toegerekend en/of gedekt uit de dan geldende grondexploitatie.

Het voorbereidingskrediet wordt bij het opstarten van een grondexploitatie voor Biezenkampen als kostenpost ingebracht. Voorwaarde is dat 5 jaar na het besluit om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, er een grondexploitatie wordt gestart.
Dit is haalbaar als nu een start wordt gemaakt met het stedenbouwkundig plan en daaropvolgend de wijziging van het omgevingsplan. Het voorbereidingskrediet is nodig voor diverse onderzoeken (waaronder bodem-, water-, asbest-, ecologisch-, archeologisch-, akoestisch-, verkeer-, stikstof-, explosieven-, de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan) en externe projectleiding. Het voorbereidingskrediet betreft een raming.

Wanneer de gemeente vooruitloopt met de modulaire, verplaatsbare woningen, moeten er al eerder investeringen worden gedaan in het gebied bijvoorbeeld voor groen, infra, riolering. De financiële haalbaarheid hiervan wordt verder uitgewerkt in de GREX.

Het voorbereidingskrediet is hoger dan wellicht gebruikelijk voor Duiven. Dat komt omdat de gemeente de gebiedsvisie, het stedenbouwkundig plan en alle benodigde onderzoeken voorfinanciert. Wanneer de gemeente afspraken maakt in het kader van pacht/huur of

verkoop van de gronden, worden de kosten zoveel mogelijk verlegd naar de ontwikkelaar(s).

Bij het ter beschikking stellen van de grond worden afspraken gemaakt met woningcorporatie en ontwikkelaar(s). De gronden worden conform marktconforme tarieven verpacht/verhuurd. Dit wordt geregeld in de anterieure overeenkomst(en). De anterieure overeenkomst heeft o.a. tot doel het verhaal van kosten door de gemeente te verzekeren. Hierin wordt tevens een bepaling opgenomen over nadeelcompensatie (voor de omgevingswet heette dit planschade). De kosten voor de aanvraag omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke motivatie en onderzoeken zijn voor de woningcorporatie en ontwikkelaar conform de op dat moment geldende legesverordening.

Participatie en communicatie
Er is een participatie- communicatieplan voor het modulaire, verplaatsbare woningbouwproject (voorheen flexwoningen). Voor dit project is gekozen voor trede Raadplegen (bestuursopdracht flexwonen). Dit om snelheid te behouden in het proces.

Op 30 mei 2024 zijn de omwonenden van Biezenkampen (Duiven-Zuid) geïnformeerd over het voornemen om woningen te bouwen op Biezenkampen. Ook is meer informatie gegeven over het project modulaire, verplaatsbare woningen. Op 4 juni 2024 is de raad tijdens een thema-avond geïnformeerd over wat omwonenden en geïnteresseerden hebben ingebracht 30 mei 2024. Ook hebben omwonenden opnieuw inbreng gehad op deze avond. Op 29 augustus 2024 zijn aanwezigen bijgepraat over wat de gemeente heeft gedaan met hun inbreng. Duidelijk werd dat de zorgen over verkeersveiligheid niet zijn weggenomen. De uitkomsten van deze avonden worden overwogen.

Voor het opstellen van een wijziging op het omgevingsplan Biezenkampen wordt een separaat participatie- en communicatieplan opgesteld. Er is, tijdens de informatiebijeenkomst op 29 augustus 2024, een eerste oproep gedaan op aan omwonenden om zitting te nemen in de klankbordgroep. Ook voor mogelijk toekomstige bewoners is er ruimte in de klankbordgroep. De eerste aanmeldingen zijn binnen.

NB. Het college- en raadsvoorstel om de gebiedsvisie vast te stellen is geen besluit volgens de Wet algemeen bestuursrecht en is daarom niet voor bezwaar/beroep vatbaar.

Bijlagen

201671472	Raadsbesluit modulaire, verplaatsbare woningen Biezenkampen
201674402	Gebiedsvisie Biezenkampen BRO
201674247	Verkeersstudie Duiven Biezenkampen
201663109	Resultaten Mentimeter (1e informatiebijeenkomst 30 mei 2024)
201674149	Verslag bijeenkomst 29 augustus 2024 (2e informatiebijeenkomst)
201674155	Bestuursopdracht flexwonen februari 2023
201674152	Locatie- en effectonderzoek juni 2023
201674151	Nota huidige inzichten flexwoonproject oktober 2023

Duiven, 8 oktober 2024.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

A.F. (Anton) van der Gaag	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
gemeentesecretaris	burgemeester

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 29-10-2024 11:55 CET
Document ID:
c388dfad-fc30-4fca-a768-4bfb7cfe7cb4