Uitvoering Woningbouwopgave Duiven
Concept verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw



Status: CONCEPT document dat door college van burgemeester en wethouders op 1 september 2020 is vrijgegeven voor communicatie en raadpleging
Doel concept verkenning: Inwoners en andere belanghebbenden kennis laten nemen van de inhoud van dit document zodat zij geïnformeerd en geraadpleegd kunnen worden
Datum: 1 september 2020

INHOUD

INLEIDING

1. **Waarom deze verkenning?** p. 3
2. **Besluitvorming** p. 3
    a. Welk besluit is nodig?
    b. Op basis waarvan wordt besloten?
3. **Aanpak** p. 4
    a. Gemeentelijke verkenning
    b. Hoe gaan we inwoners en andere belanghebbenden betrekken?
    c. Toelichting concept status verkenning

CONCEPT VERKENNING

4. **Waarom is een uitbreidingslocatie nodig?** p. 4
    a. Vastgestelde ambities en uitgangspunten woningbouwopgave
    b. Actuele ontwikkelingen
    c. Conclusies voor woningbouwopgave augustus 2020
5. **Welke mogelijke uitbreidingslocaties zijn er?** p. 6
6. **Concept uitgangspunten voor uitbreidingslocatie** p. 6
    a. Planning
    b. Streefprogramma
    c. Leefbaarheid
    d. Duurzaamheid, circulariteit en klimaatbestendigheid
7. **Concept informatie - drie locaties** p. 7
    a. Stedenbouwkundige inpassing
    b. Technische informatie per locatie – ruimtelijke aandachtspunten
    c. Financiën
    d. Mate van invloed gemeente
    e. Maatschappelijk draagvlak
    f. Flexibiliteit

TOT SLOT

8. **Conclusie** p. 12
9. **Vervolg** p. 12

INLEIDING

1. Waarom deze verkenning?

In 2019 is in opdracht van het college van burgemeester en wethouders de Vervolgnotitie Woningbouw geschreven. In deze verkenning wordt uitgelegd dat er meer woningen nodig zijn dan er gebouwd worden via bestaande plannen. De locaties die op dat moment bij de gemeente bekend waren, zijn bestudeerd. Dit zijn locaties die dichtbij voorzieningen en tussen de bestaande woningen liggen (inbreidingslocaties). Uit die studie bleek dat deze inbreidingslocaties net wel of net niet voldoende ruimte boden voor de extra woningen die nodig zijn. Omdat ook na 2027 extra woningen nodig zijn is besloten om regie te pakken op een extra locatie aan de rand van de kern Duiven (een uitbreidingslocatie). Op die manier weet je zeker als gemeente dat er voldoende ruimte is om de woningen die nodig zijn, te kunnen bouwen. Daarom is in september 2019 de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) ingezet voor locatie Biezenkampen (gemeenteraadsbesluit 17 september 2019). Dit betekent dat de gemeente een eerste recht heeft om de grond op die locatie te kopen op het moment dat de huidige eigenaar deze grond wil verkopen. In oktober 2019 is de Vervolgnotitie Woningbouw vastgesteld (gemeenteraadsbesluit 22 oktober 2019). Bij de vaststelling van de Vervolgnotitie Woningbouw zijn door de gemeenteraad twee vragen gesteld:

- Is een uitbreidingslocatie echt nodig?
- En zo ja, is Biezenkampen dan de best mogelijke uitbreidingslocatie voor woningbouw?

Het college heeft toegezegd om deze vragen te beantwoorden voordat er grond wordt aangekocht op locatie Biezenkampen. Daarom voeren we een verkenning uit waarin de mogelijke uitbreidingslocatie Biezenkampen vergeleken wordt met twee andere mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw: Ploen-Noord en Plakse Weide.

2. Besluitvorming

a. Welk besluit is nodig?

Het college en de gemeenteraad willen een voorkeursvolgorde bepalen op basis van deze verkenning. Dit betekent dat ze een voorkeur gaan aangeven voor welke van de drie locaties de gemeente op korte termijn woningbouwplannen gaat maken. Waarom dit een voorkeursvolgorde is en niet een keuze voor één locatie kunt u lezen onder: '4c Conclusies woningbouwopgave augustus 2020'. In de definitieve verkenning worden ook de uitgangspunten en ambities (eisen en wensen) voor de uitbreidingslocaties opgenomen. Zodra de verkenning definitief is neemt het college en de gemeenteraad ook een besluit of ze de verkenning inclusief de actuele uitgangspunten en ambities vaststellen.

b. Op basis waarvan wordt besloten?

De gemeente doet een verkenning. Een samenvatting van de verkenning die tot nu toe is uitgevoerd is in dit document: 'de concept verkenning' opgenomen. In september en oktober rondt de gemeente deze verkenning verder af. Op basis van die definitieve verkenning gaan het college en de gemeenteraad besluit(en) nemen.
In de definitieve verkenning wordt in ieder geval onderbouwd waarom een uitbreidingslocatie nodig is. Ook nemen we hierin op aan welke eisen (uitgangspunten) en wensen (ambities) de ontwikkeling op een uitbreidingslocatie moet voldoen. En we vergelijken de drie mogelijke locaties op een aantal punten met elkaar. Per locatie wordt in ieder geval gekeken naar:

- De stedenbouwkundige inpassing: Wat gebeurt er per locatie als je een woonwijk bestaande uit 300 woningen met verschillende typen woningen vult?
- Technische informatie per locatie: Ligging en aanwezige informatie over geluid, geur, verkeer en overige ruimtelijke aspecten. In hoeverre is de locatie flexibel te ontwikkelen?
- De mate waarop de gemeente invloed kan uitoefenen op de doelen die zij graag wil bereiken, zoals planning (snel woningen nodig), streefprogramma, circulariteit en klimaatbestendigheid. (zie ook 6:'concept uitgangspunten uitbreidingslocatie')
- Financieel: Zijn er per locatie aandachtspunten waardoor kosten kunnen oplopen?

- Maatschappelijk draagvlak: Welke onderwerpen zijn voor omwonenden belangrijk?

De punten die gaan meewegen in de besluitvorming kunnen op basis van het proces met inwoners en andere belanghebbenden nog worden aangepast of aangevuld. In dit proces vragen we ook welke punten voor inwoners en belanghebbenden het meest belangrijk zijn (en dus misschien zwaarder mee zouden moeten wegen in de besluitvorming).

3. Aanpak

a. Gemeentelijke verkenning

De gemeente voert zelf een verkenning uit. Er is veel kennis en informatie aanwezig bij de gemeente. Deze kennis en informatie wordt verzameld en onder elkaar gezet. Ook worden een aantal externe deskundigen geraadpleegd, zoals een stedenbouwkundige en een verkeerskundige. Er ligt bijvoorbeeld op dit moment een concept stedenbouwkundige verkenning en een concept verkeerskundige verkenning. Zodra deze documenten definitief zijn worden deze openbaar. Een samenvatting van de informatie die we tot nu toe verzameld hebben is opgenomen in het document dat u nu leest. In september en oktober wordt deze gemeentelijke verkenning verder afgerond.

b. Hoe gaan we inwoners en andere belanghebbenden betrekken?

Alle inwoners van de gemeente Duiven hebben samen veel lokale kennis. Ook zijn we benieuwd naar informatie die andere belanghebbenden, zoals makelaars, de woningcorporatie en de provincie hebben. Daarom deelt het college de concept verkenning (versie 1 september 2020) met inwoners en andere belanghebbenden. In september en oktober gaat de gemeente hierover in gesprek met inwoners en belanghebbenden. De gemeente wil iedereen informeren over deze concept verkenning, maar wil ook informatie ophalen en te weten komen wat voor inwoners en belanghebbenden belangrijke onderwerpen zijn. In het bijzonder gaan we een aantal avonden in gesprek met omwonenden van de drie mogelijke locaties. Dit doen we omdat we begrijpen dat het besluit op basis van de definitieve verkenning belangrijke gevolgen voor hen kan hebben. En we doen dit ook omdat we denken dat vooral zij ons kunnen helpen om de verkenning completer te maken als het gaat over de informatie over deze drie locaties. Het proces met inwoners en andere belanghebbenden start op 10 september met een inloopavond en eindigt op 15 oktober. Hoe de afronding op 15 oktober er precies uit gaat zien gaat de gemeente nog bepalen. Dit hangt mede af van de op dat moment geldende corona maatregelen.

c. Toelichting concept status van dit document

Dit document is een concept. In september en oktober ronden we de concept verkenning af zodat er in oktober een definitief document ligt. Dit doen we door reacties en aanvullingen van inwoners en andere belanghebbenden op deze concept verkenning te vragen. Ook uit de aanwezige kennis binnen de gemeente kunnen nog aanvullingen en wijzigingen komen.

DE CONCEPT VERKENNING

4. Waarom is een uitbreidingslocatie nodig?

a. Vastgestelde ambities en uitgangspunten woningbouwopgave

In het Coalitieprogramma ‘Ruimte en Vertrouwen’ van april 2018 zijn een aantal ambities opgenomen over wonen:

- Woonvisie is leidend.
- Juiste woning op juiste plek voor juiste doelgroep.

In Vervolgnotitie Woningbouw van 22 oktober 2019 zijn deze ambities aangevuld met:

- We willen genoeg woningen bouwen (aantallen halen).
- We willen de planning halen (de grootste toename in de vraag naar woningen is voor 2025).
- We willen bouwen voor de juiste doelgroep. Er is vooral vraag naar betaalbare woningen voor 1- en 2- persoonshuishoudens.

- We willen bouwen op de juiste locatie en bouwen het liefst op locaties dichtbij voorzieningen tussen de bestaande woningen (inbreidingslocaties).
- Woningbouwplannen maken we bij voorkeur in overleg met omwonenden.

In Vervolgnotitie Woningbouw van 22 oktober 2019 zijn de volgende uitgangspunten vermeld:

- Er zijn tot 2027 in totaal 325 extra woningen nodig.
- Hiervan kunnen we ongeveer 155 tot 190 woningen via woningbouwplannen die er al zijn bouwen.
- Afhankelijk van hoeveel woningen daadwerkelijk via deze bestaande woningbouwplannen gebouwd kunnen worden zijn er nog locaties nodig voor ongeveer 150 tot 220 woningen.
- De gewenste mix van typen woningen waarin de gemeente deze 150 tot 220 woningen wil bouwen is aangegeven in onderstaande tabel. Dit noemen we het streefprogramma.

Tabel: Streefprogramma

Categorie	Prijscategorie	Type woning	Percentage (+/- 5%)
Sociale huur	< € 720,- per maand	Appartementen met 1 slaapkamer en kleine rijwoningen, met name voor 1- en 2- persoons huishoudens	10%
Middeldure huur	€ 720,- tot € 900,- per maand	Appartementen met 1 slaapkamer en maximaal nog 1 kleine extra kamer, met name voor 1- en 2- persoons huishoudens	20%
Betaalbare koop	< € 210.000,- V.O.N.	Kleine rijwoningen	30%
Middeldure koop	€ 210.000,- tot € 310.000,- V.O.N.	Rijwoningen en kleine hoekwoningen	30%
Dure koop	> € 310.000,- V.O.N.	Grotere hoekwoningen, twee onder één kap woningen, zelfbouwkavels/vrijstaande woningen	10%

b. Actuele ontwikkelingen

Vergeleken met oktober 2019 heeft de gemeente nu een actueler beeld van hoeveel woningen er gebouwd moeten worden tot 2040. Hoeveel woningen dit voor de gemeente Duiven zijn staat in onderstaande tabel. Deze tabel is gebaseerd op het woningmarktonderzoek regio Arnhem-Nijmegen[1], afspraken uit de woondeal regio Arnhem-Nijmegen (maart 2020)[2] en de Liemerse woonagenda die in oktober vast wordt gesteld.

330 extra woningen nodig tot 2025	**120** extra woningen nodig tussen 2025 en 2030	**120** extra woningen nodig tussen 2030 en 2040
Tot 2040: **570** extra woningen nodig		
Rekening houdend met: planuitval, inlopen extra woningtekort, toename migratie en structurele onderschatting woningbouwopgave Duiven zijn naar inschatting tot 2040: **600 tot 800 woningen nodig**		

In de woondeal regio Arnhem-Nijmegen zijn samen met het Rijk, de Provincie en alle gemeentes uit deze regio afspraken gemaakt over het bouwen van nieuwe woningen. De woondeal gaat niet alleen over hoeveel woningen gebouwd moeten worden, maar hier staan ook een aantal andere afspraken in, bijvoorbeeld:

- Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen bouwen in de betaalbare categorie. Dit zijn sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen tot aan de kostengrens voor Nationale Hypotheek Garantie van € 310.000,- V.O.N..

[1] https://www.regioan.nl/media/191018-Woningmarktonderzoek-Regio-AN-2019-def.pdf
[2] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/convenanten/2020/03/04/woondeal-regio-arnhem-nijmegen

- Bij nieuwe woningbouwplannen minimaal 25% circulair bouwen. Vanaf 2030 minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving.
- Nieuwe woningen en woonwijken bouwen met aandacht voor voldoende groen en klimaatadaptatieve/natuurinclusieve maatregelen.
- De ambitie is sterke, toekomstbestendige en gemengde/gedifferentieerde wijken te maken.

Wilt u de volledige woondeal lezen? Gebruik dan de link bij voetnoot 2 onder aan de vorige pagina.

c. Conclusie voor woningbouwopgave augustus 2020 – uitbreidingslocatie is nodig

De gemeente bouwt bij voorkeur de nieuwe woningen op locaties dichtbij voorzieningen tussen de bestaande woningen. Dit noemen we inbreidingslocaties. Er zijn onvoldoende inbreidingslocaties om alle 600 tot 800 woningen te kunnen bouwen. Dit betekent dat naast deze inbreidingslocaties voor de woningen die nodig zijn tot aan 2025 ook een grotere locatie nodig is aan de rand van Duiven. Dit noemen we een uitbreidingslocatie. Omdat niet uit te sluiten is dat er in de toekomst nog een tweede uitbreidingslocatie nodig is, wordt in plaats van één locatie te kiezen een voorkeursvolgorde worden aangegeven. Dit betekent dat er gekozen wordt voor welke locatie bij voorkeur als eerste een woningbouwplan wordt gemaakt. De twee andere locaties neemt de gemeente als reservelocatie woningbouw op in de omgevingsvisie.

5. Welke mogelijke uitbreidingslocaties zijn er?

Geografisch zijn er drie mogelijke uitbreidingslocaties voor de kern Duiven: Ploen-Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. Ploen-Noord staat in de huidige structuurvisie van 2015 als reservelocatie woningbouw aangewezen. In het verleden is ook bij Plakse Weide en Biezenkampen sprake geweest van mogelijke woningbouw. Plakse Weide en Ploen-Noord stonden beiden in de structuurvisie uit 2009 als reservelocatie woningbouw. Locatie Biezenkampen was in de structuurvisie van 2009 als locatie Buitenplaatsen aangeduid. De definitie van het concept buitenplaats was: *"Een buitenplaats bestaat uit een cluster van woningen in een beperkte omvang. Bij het cluster hoort een terrein van enige hectaren met een openbaar karakter. Essentieel is dat deze buitenplaatsen een bijdrage leveren aan de landschappelijke ontwikkeling van het gebied door onder andere de toegankelijkheid en het recreatieve medegebruik te vergroten. Dit kan door middel van de aanleg van paden langs de buitenplaatsen die aansluiten op de bestaande woonkernen."*

Wat langer geleden is het gebied Biezenkampen ooit aangewezen geweest als locatie voor de groeikern in de jaren 1980-1990.

6. Concept uitgangspunten voor uitbreidingslocatie

a. Planning

Uit het meest actuele beeld van de woningbouwopgave blijkt nog steeds dat een groot deel van de woningen al nodig is voor 2025. Niet op alle inbreidingslocaties kunnen voor 2025 woningen gebouwd worden, omdat sommige van deze locaties bijvoorbeeld op dit moment nog voor een ander doel in gebruik zijn. Het is waarschijnlijk nodig om een (deel) van een uitbreidingslocatie al in te zetten voor de woningen die nodig zijn voor 2025.

Wel kost het maken van een woningbouwplan voor een uitbreidingslocatie tijd. Voordat hier woningen gebouwd kunnen worden is er meer onderzoek nodig en zijn er procedures nodig. Er is bijvoorbeeld een bestemmingsplanprocedure nodig waarin aangetoond moet worden dat de locatie geschikt is om woningen op te kunnen bouwen. Belanghebbenden krijgen bij deze procedure de mogelijkheid om hier reactie op te geven en bezwaar te maken. Naar inschatting is er drie tot vier jaar nodig voordat de eerste woningen gebouwd zijn en klaar zijn om in te wonen.

b. Streefprogramma

Op basis van het vastgestelde streefprogramma uit Vervolgnotitie Woningbouw (zie tabel op de volgende pagina) zou er op een mogelijke uitbreidingslocatie een mix van type woningen moeten worden gebouwd, zoals dit is weergegeven in de kolom 'oktober 2019'. De vraag is of dit een juiste mix van type woningen is voor een uitbreidingslocatie. Daarom willen we in september en oktober

met inwoners in gesprek om te horen aan welke typen woningen er volgens hun behoefte is. Op basis van de definitieve verkenning wordt mogelijk aan het college en de gemeenteraad voorgesteld om voor de uitbreidingslocatie een aangepast streefprogramma vast te stellen.

Categorie	Prijscategorie	Oktober 2019 (+/- 5%)
Sociale huur	< € 607,- per maand	10%
Middeldure huur	€ 720,- tot € 900,- per maand	20%
Betaalbare koop	< € 210.000,- V.O.N.	30%
Middeldure koop	€ 210.000,- tot € 310.000,- V.O.N.	30%
Dure koop	> € 310.000,- V.O.N.	10%

c. Leefbaarheid

Wat maakt een wijk een fijne wijk om in te leven nu, maar ook nog in de toekomst? Een woonwijk maken in een mix van typen woningen, zoals in de tabel hierboven is afgebeeld, kan consequenties hebben voor de hoeveelheid groen in de openbare ruimte. Het zijn veel typen woningen die geen eigen inrit hebben waarop een auto geparkeerd kan worden. Dit betekent dat er veel parkeerplaatsen moeten zijn in de openbare ruimte. Wat doet dit met de sfeer van een wijk? Kunnen we hier goede oplossingen voor bedenken? Hierover gaan we tijdens het proces in september en oktober het gesprek aan met inwoners en andere belanghebbenden. De uitkomsten hiervan worden opgenomen in de definitieve verkenning.

d. Duurzaamheid, circulariteit en klimaatbestendigheid

De gemeente heeft ambities op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en klimaatbestendigheid. Op dit moment is nog onvoldoende verkend in hoeverre we dit kunnen vertalen naar eisen en wensen voor een woningbouwplan op een uitbreidingslocatie. Dit gaan we in september en oktober verder verkennen en nemen het resultaat hiervan op in de definitieve verkenning.

e. *Financieel*

Als voor de uitbreidingslocaties het streefprogramma geldt dat in oktober 2019 is vastgesteld, wordt dit financieel een uitdaging. De (gelimiteerde) inkomsten van deze betaalbare typen woningen staan op gespannen voet met de kosten die hiervoor gemaakt moeten worden (bouwkosten, bouw- en woonrijp maken, procedurekosten en grondkosten). Bij de vaststelling van definitieve verkenning moet de gemeente aangeven of de ontwikkeling op een uitbreidingslocatie de gemeente geld mag kosten of dat kostenneutraal het uitgangspunt is.

f. Flexibiliteit

Bij de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie zoekt de gemeente naar flexibiliteit. Dit betekent dat het ontwerp van de woonwijk er rekening mee moet houden dat de woonwijk in verschillende fases gebouwd zal worden. Op basis van actuele gegevens over de vraag naar woningen kan dat gestuurd worden op hoe groot de woonwijk precies moet worden. Het kan namelijk zo zijn dat in de toekomst blijkt dat er meer of minder woningen nodig zijn dan we nu denken. Vooral als er meer woningen nodig blijken te zijn speelt de grootte van de locatie hier mogelijk ook een rol omdat dit misschien ruimte biedt voor extra woningen.

7. Concept informatie drie locaties

In de besluitvorming over een voorkeursvolgorde voor de drie mogelijke locaties spelen de volgende onderwerpen een rol:

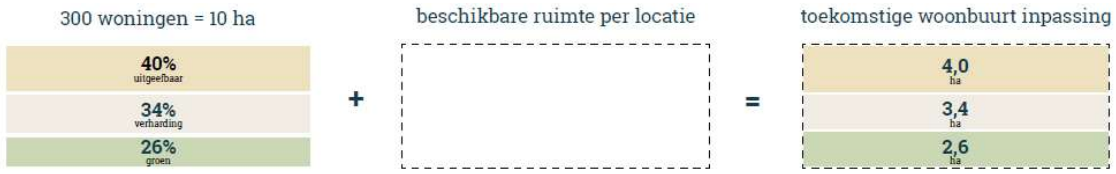
- De stedenbouwkundige inpassing: Wat gebeurt er per locatie als je een woonwijk bestaande uit 300 woningen met verschillende typen woningen vult?
- Technische informatie per locatie: Ligging en aanwezige informatie over geluid, geur, verkeer en overige ruimtelijke informatie.

- De mate waarop de gemeente invloed kan uitoefenen op de doelen die zij graag wil bereiken, zoals planning (snel woningen nodig), streefprogramma, circulariteit en klimaatbestendigheid. (zie ook 6:'concept uitgangspunten uitbreidingslocatie')
- Financieel: Zijn er per locatie aandachtspunten waardoor kosten kunnen oplopen?
- Maatschappelijk draagvlak: Welke onderwerpen zijn voor omwonenden belangrijk?

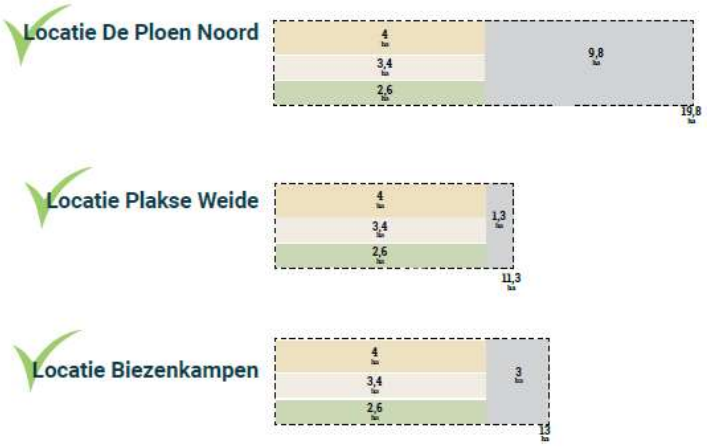
Hieronder wordt per onderwerp aangegeven welke informatie er op dit moment is.

a. Stedenbouwkundige inpassing

Om de stedenbouwkundige inpassing op de drie mogelijke locaties goed met elkaar te kunnen vergelijken is op alle locaties bestudeerd wat er gebeurt als je er een woonwijk van 300 woningen zou bouwen. Voor de mix van typen woningen is het streefprogramma uit oktober 2019 als uitgangspunt genomen. Uit de eerste stedenbouwkundige verkenning blijkt dat voor een woonwijk van 300 woningen met die mix aan typen woningen een locatie nodig is van ongeveer 9 tot 13 hectare. Voor de verdere stedenbouwkundige verkenning is 10 hectare als uitgangspunt genomen. Deze 10 hectare kent de volgende onderverdeling in groen & water, verharding zoals wegen en parkeerplaatsen en uitgeefbare woningbouwkavels:



Vervolgens is bestudeerd wat er gebeurt als je 10 hectare in de hierboven afgebeelde onderverdeling inpast per locatie. De conclusie daarvan is dat op alle drie de locaties een woonwijk van 300 woningen ruimtelijk in te passen is. Zie hiervoor de afbeelding hieronder:



Voor de stedenbouwkundig inpassing is ook gekeken naar de ligging van de locatie. Op hoofdlijnen valt daarbij op per locatie:

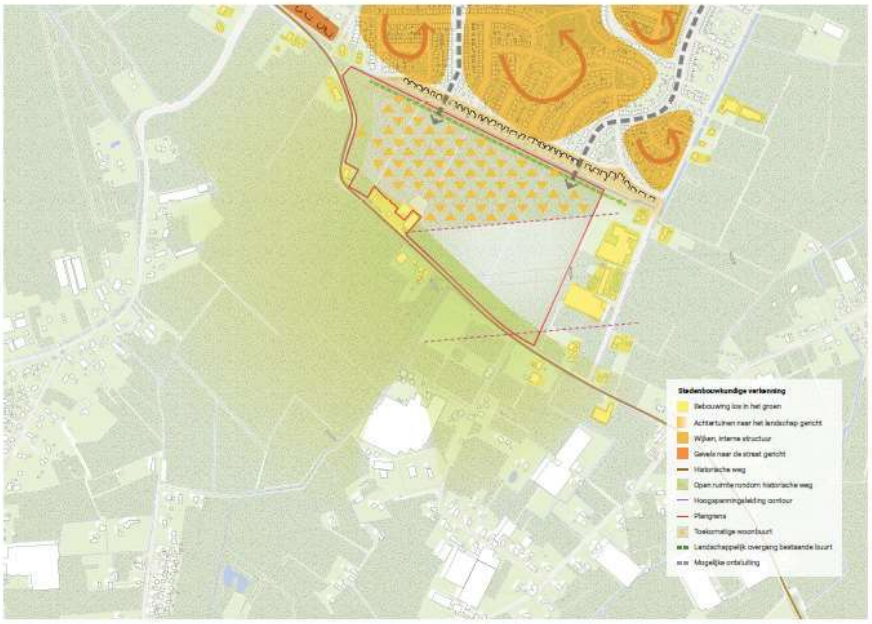
- <u>Ploen-Noord</u>: Deze locatie is groot genoeg om een woonwijk van 300 woningen in te passen. De zone rondom de Ploenstraat is aangemerkt als bijzondere relatie dorp-landschap. Daarom heeft het de voorkeur om als er op deze locatie gebouwd gaat worden (in hogere dichtheden) dit te doen in de zone boven Ploen-Zuid. Het gevolg is dat hierdoor de kern Duiven iets dichter naar het bedrijventerrein toe groeit. Vanwege geluidsmaatregelen die hier toegepast moeten worden is het een aandachtspunt dat de bebouwing hier mogelijk achter een geluidswal komt te liggen.



- <u>Plakse Weide</u>: Deze locatie is groot genoeg om een woonwijk van 300 woningen in te passen. Op deze locatie is door de totale grootte en een aantal technische aandachtspunten minder keuze in waar de bebouwing precies moet komen. Deze locatie ligt het dichtst bij het centrum en het station. Omdat de locatie aan twee kanten grenst aan bestaande bebouwing is woonwijk met een wat hogere dichtheid (een compactere woonbuurt) goed inpasbaar op deze locatie. Het is hier een uitdaging om de historische (open) relatie met de Broeklanden te behouden in relatie tot mogelijke geluidsmaatregelen die nodig zijn.

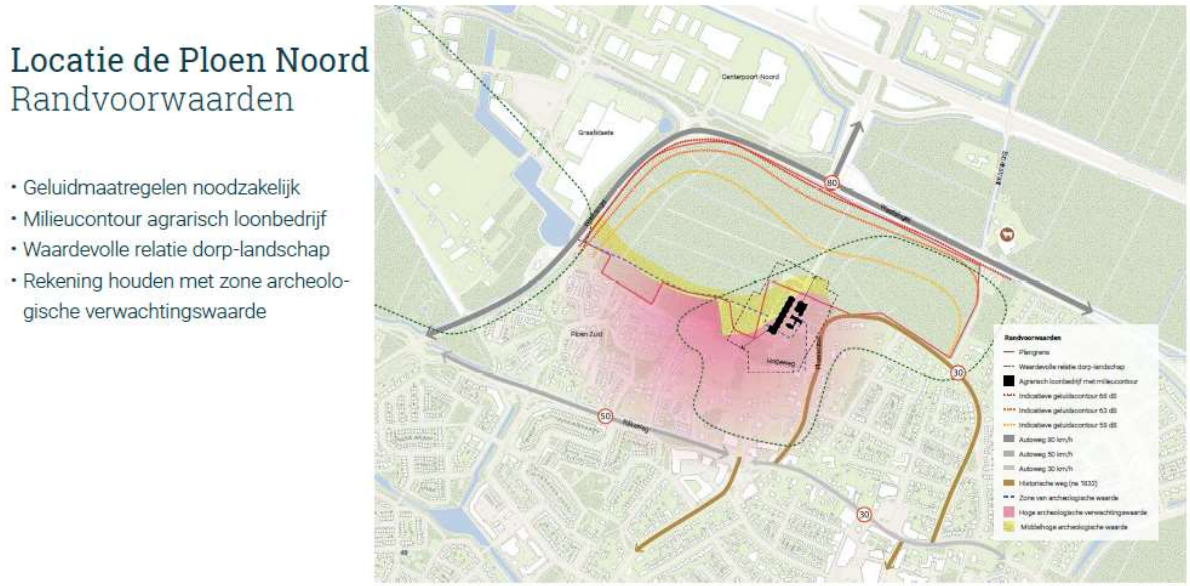


- <u>Biezenkampen</u>: Deze locatie is groot genoeg om een woonwijk van 300 woningen in te passen. Van de drie locaties ligt deze locatie nog het meest in een open landschap. Aan de Veldstraat zijde wordt deze openheid beperkt door een aantal bedrijven, maar een groot deel van de Molenstraat heeft nog een open karakter. De uitdaging hier is om een goede landschappelijke overgang te maken zowel richting de Molenstraat als richting de bestaande bebouwing aan de noordzijde van deze locatie.



b. Technische informatie per locatie – ruimtelijke aandachtspunten

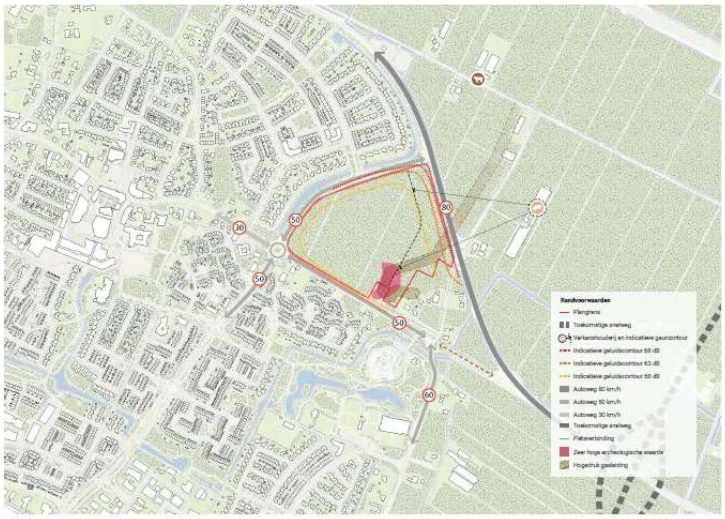
Let op: alle zones en lijnen op onderstaande afbeeldingen zijn een schatting. Om geurcontouren, geluidscontouren en een magneetveldzone definitief te bepalen is meer onderzoek nodig.
Voor de verschillende locaties wordt nog onderzocht welke verkeerskundige mogelijkheden er zijn om de locatie aan te sluiten op het bestaande wegennet. Per locatie is aangegeven welke mogelijkheid op dit moment het meest kansrijk lijkt.



Voor de Ploen-Noord lijkt het maken van een extra weg aan de rotonde Westsingel – Graafsingel op dit moment de beste manier om deze locatie aan te sluiten op het bestaande wegennet.

Locatie Plakse Weide
Randvoorwaarden

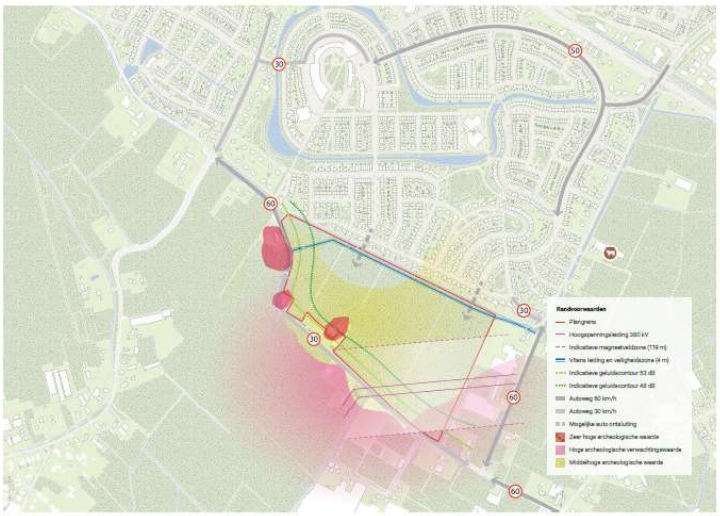
- Geluidmaatregelen noodzakelijk.
- Rekening houden met milieucontour als gevolg van geur (varkenshouderij).
- Bouwverbod in zone ondergrondse hoofdgastransportleiding.
- Rekening houden met zone archeologische verwachtingswaarde.



Voor de Plakse Weide lijkt het maken van twee extra wegen die aansluiten op de Rijksweg op dit moment de beste manier om deze locatie aan te sluiten op het bestaande wegennet. Er wordt ook naar een mogelijke aansluiting op de Vergertlaan gekeken.

Locatie Biezenkampen
Randvoorwaarden

- Geen woningbouw toegestaan in hoogspanningszone.
- Rekening houden met zone archeologische verwachtingswaarde.
- Mogelijke ontsluiting via buurt Zuidoost.



Voor locatie Biezenkampen zijn er drie mogelijke scenario's om de locatie aan te sluiten op het bestaande wegennet. Op dit moment is nog niet bekend welke het meest kansrijk is.

1. Via Bellefleur en Kleipeer (hier ligt op twee plekken al groen met een bestemming verkeer).
2. Eén of twee aansluitingen maken op de Molenstraat.
3. Zowel via Bellefleur en/of Kleipeer als een aansluiting op de Molenstraat.

Een aandachtspunt bij alle drie de scenario's is dat de toename van het verkeer opgemerkt gaat worden door bestaande inwoners van Duiven omdat het autoverkeer over bestaande wegen door bestaande bebouwde omgeving zijn weg gaat zoeken.

c. Mate van invloed gemeente

Er zijn verschillende samenwerkingsmodellen mogelijk tussen een gemeente en een (woningbouw)ontwikkelaar, bijvoorbeeld:

1. Gemeente doet alles zelf en ontwikkelaar ontwikkelt en bouwt de woningen; OF
2. Een ontwikkelaar maakt het plan en voert het uit inclusief het plan voor de openbare ruimte. De gemeente toetst de plannen; OF

3. Een samenwerkingsmodel waarbij sommige dingen door de ontwikkelaar worden gedaan en sommige dingen door de gemeente. Dit is een samenwerkingsmodel dat tussen model 1 en 2 in valt.

Afhankelijk van het samenwerkingsmodel dat je kiest heb je als gemeente meer of minder invloed op de realisatie van de uitgangspunten en ambities die je hebt, zoals planning en de gewenste mix aan typen woningen. Hoe meer invloed je als gemeente hebt, hoe hoger het financiële risico is voor de gemeente. Hoe minder invloed je hebt als gemeente, hoe meer risico's er zitten op de realisatie van de uitgangspunten en ambities.
De mate waarin het college en de gemeenteraad invloed willen hebben op de realisatie van de uitgangspunten en ambities bij de ontwikkeling op een uitbreidingslocatie kan meewegen in het besluit over een voorkeursvolgorde. Op locatie Biezenkampen zijn verschillende samenwerkingsmodellen mogelijk, maar op locatie Ploen-Noord en Plakse Weide lijkt een samenwerkingsmodel waarin de ontwikkelaar meer invloed heeft meer voor de hand te liggen. Dit heeft te maken met wie de eigenaar is van een locatie. Bij Biezenkampen heeft de gemeente de kans om mogelijk gronden in eigendom te krijgen, en bij de andere twee locaties hebben eigenaren al afspraken gemaakt met ontwikkelaars. Door de ontwikkelaars is bij de gemeente aangegeven dat zij graag een woningbouwplan willen ontwikkelen op Ploen-Noord en/of Plakse Weide. Ook is door de ontwikkelaars daarbij aangegeven welke ideeën ze daarover hebben.

d. Financiën

Per locatie zijn hiernaast nog de volgende financiële aandachtspunten:

- Ploen-Noord: Geluidsmaatregelen nodig, gedeeltelijke zone archeologische verwachting en kosten voor aanpassing rotonde. De kosten voor de aanpassing van de rotonde liggen hoger dan de kosten voor het aansluiten van de andere twee locaties op het bestaande wegennet. Eventueel moeten hier kosten gemaakt worden voor het verkleinen van de milieucontour van het bedrijf.
- Plakse Weide: Geluidsmaatregelen nodig. Eventueel moeten hier kosten gemaakt worden voor maatregelen tegen de geur of voor het verkleinen van de geurcontour.
- Biezenkampen: bijna de gehele locatie kent een middelhoge tot zeer hoge verwachtingswaarde archeologie. Op basis van een verkennend onderzoek moet worden beoordeeld of vervolgonderzoek nodig is.

Voor alle locaties geldt dat bij de onderzoeken die gedaan moeten worden voor de bestemmingsplanprocedure, zoals een bodemonderzoek of een flora en fauna onderzoek nog informatie naar boven komt dat tot maatregelen of vervolgonderzoek kan leiden.

e. Maatschappelijk draagvlak

De gemeente begrijpt dat het uitspreken van de ambitie om woningen op een locatie te bouwen ingrijpend kan zijn voor de inwoners die aan- of dicht bij deze locatie wonen. Daarom gaat de gemeente graag met omwonenden in gesprek om te horen hoe zij denken over mogelijke woningbouw op de locatie waar zij aan- of dichtbij wonen. De gemeente hoort vooral graag welke onderwerpen voor omwonenden daarbij het meest belangrijk zijn.

TOT SLOT

8. Conclusie

Op dit moment heeft het college van burgemeester en wethouders nog geen voorkeursvolgorde aangegeven. Dit zal het college van burgemeester en wethouders pas doen op het moment dat er een definitieve verkenning ligt.

9. Vervolg

In de definitieve verkenning wordt aangegeven wat op basis van de conclusie het voorgestelde vervolgproces is inclusief een mogelijke planning.