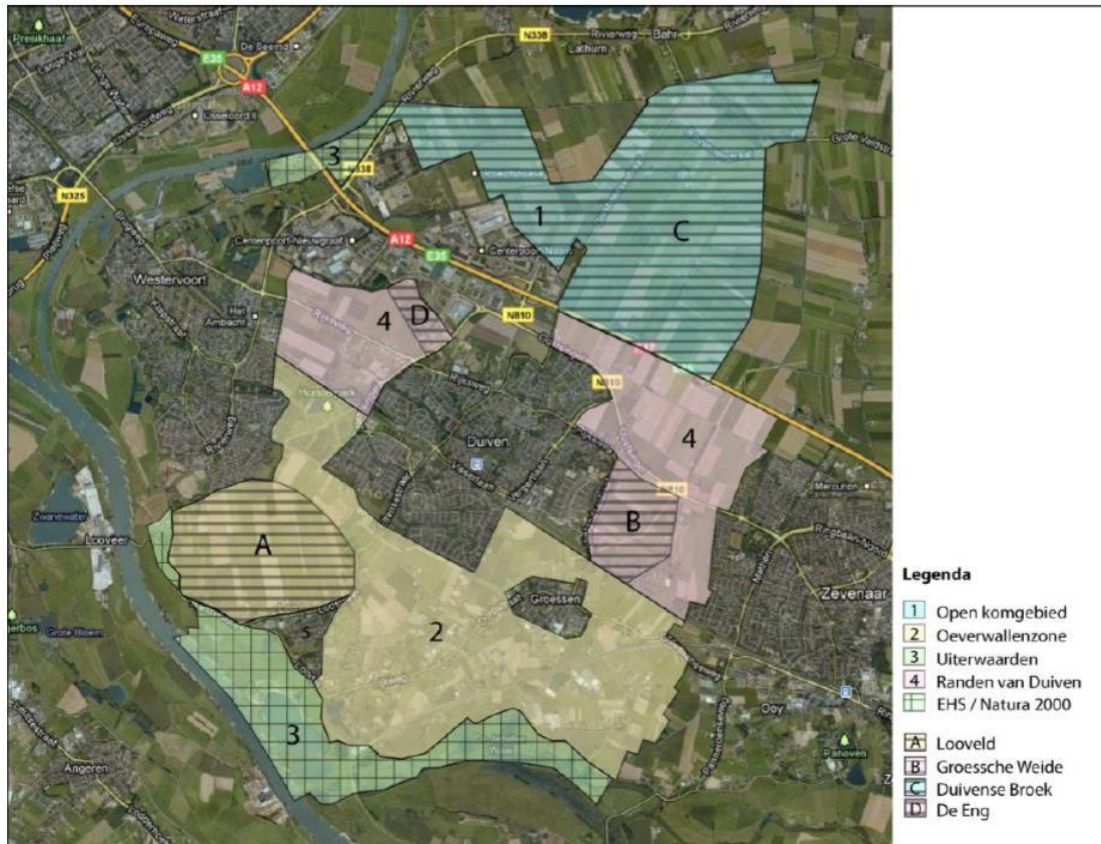


Bijlage I:

Referenties uit Beleidsdocumenten

Referenties uit Beleidsdocumenten

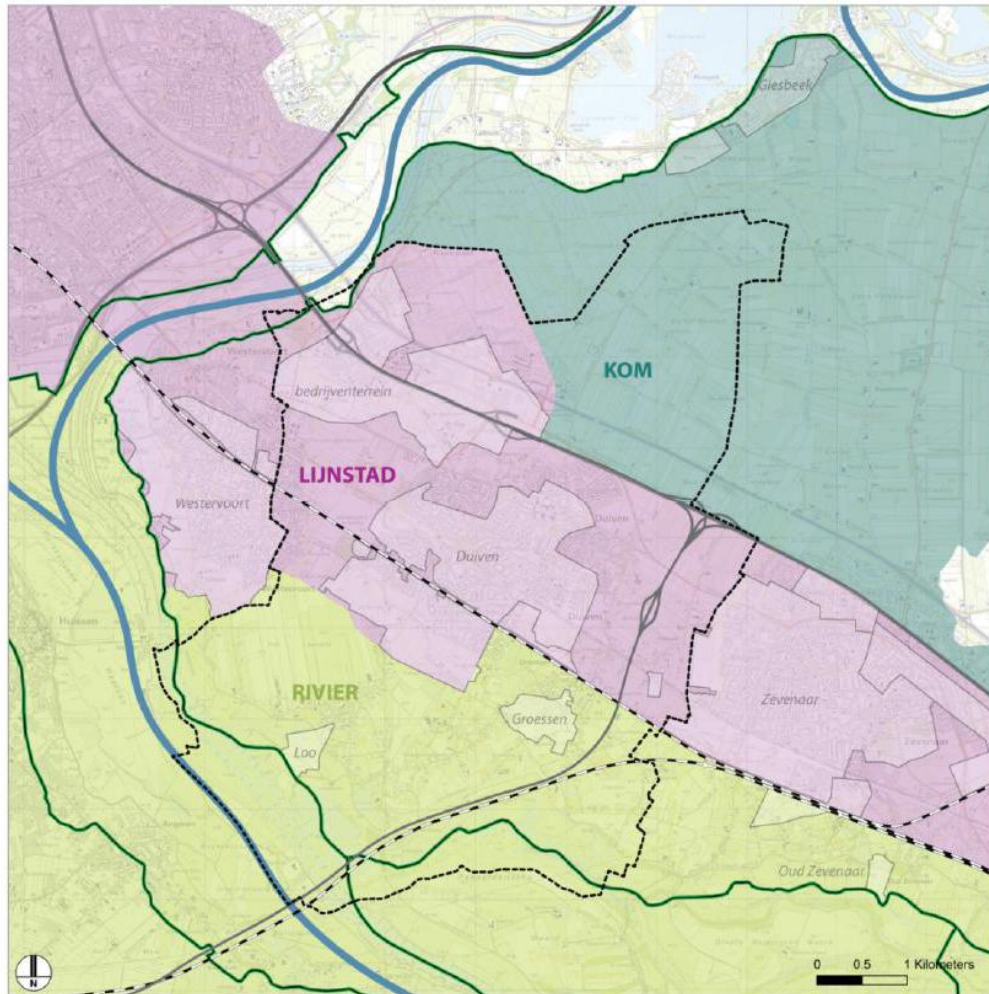
Vigerend Bestemmingsplan Buitengebied (Gemeente Duiven, 2013)



Impressie hoofdstructuur plangebied (Bron: Buro SRO)

- Oeverwallenzone: Op de oeverwal wordt de ligging van de wegen en de perceelsgrenzen gestuurd door reliëf en bodemgesteldheid. Omdat deze door meanderende rivieren zijn ontstaan, hebben de wegen in dit gebied een kronkelig verloop. Het Looveld is tevens in de Oeverwallenzone gelegen. Dit is een deelgebied waar de gemeente een hoog ambitieniveau heeft omtrent het behoud en de versterking van de aldaar voorkomende cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het betreft dan met name de openheid en de verkavelingsstructuur.

Vigerende Structuurvisie (Gemeente Duiven, 2015)



Figuur 1: Hoofdstructuur gemeente Duiven

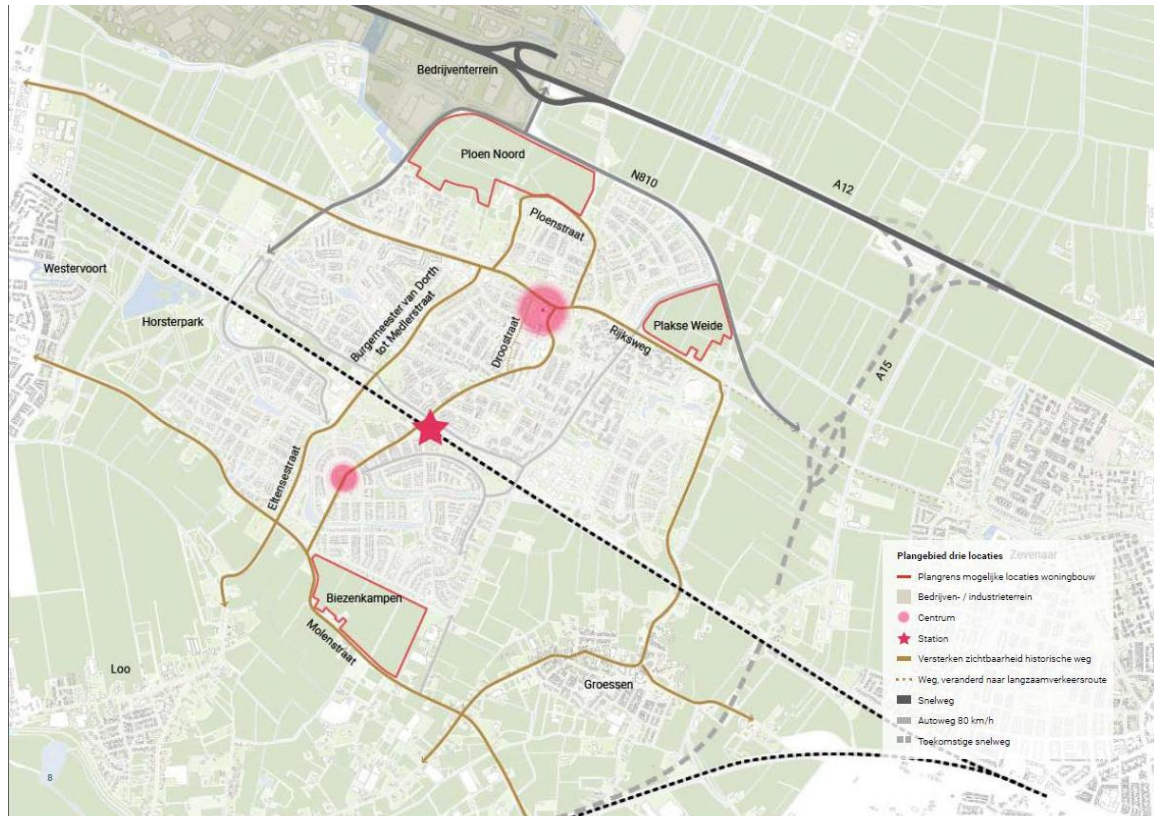
5.6.2 Behouden / versterken

Landschap

Het afwisselende oeverwallengebied is een uniek cultuur landschap en landschappelijk waardevol. Dit maakt het ook een aantrekkelijk recreatie- en uitloophet gebied voor bewoners en bezoekers. De vele doorzichten vanuit Loo en Groessen geven een uniek beeld van de historische relatie tussen dorp en landschap. Deze elementen (afwisselen, relaties, doorzichten) moeten behouden en gerespecteerd worden bij toekomstige ontwikkelingen.

De herkenbaarheid van deze elementen is echter niet overal meer even duidelijk. We streven ernaar om die herkenbaarheid weer te vergroten. De mogelijkheden hiervoor zijn beperkt en het is kostbaar. We willen werken aan landschapsversterking en 'restauratie' van landschappelijke elementen gekoppeld aan initiatieven van particulieren en derden (zoals waterschap). We zien kansen langs de zegen in het gebied, de gekanaliseerde natuurlijke afwateringsgeulen. Door de kanalisering is hier niet meer zichtbaar dat er een oude stroomgeul ligt. Door te werken aan een natuurlijke inrichting van de oevers, kan bijgedragen worden aan herstel van het oorspronkelijke landschap.

Raadsvoorstel Uitbreidingslocaties (Gemeente Duiven, november 2020)



Plangebied Drie Locaties (uit: Locatiestudie Plangebied, SVP, juli 2020)

Ten aanzien van het WVG voor drie jaar

Aankoop Biezenkampen

Er is een deadline voor het besluit of de gemeente locatie Biezenkampen als vervolg op het Wvg besluit wel of niet wil aankopen. Afgelopen jaar is overleg geweest met de eigenaren van de percelen die zijn aangewezen op basis van de Wvg. Met deze eigenaren is een koopovereenkomst opgesteld. De gemeenteraad dient bij voorkeur in Q1 van 2021, en uiterlijk 1 juli 2021 te besluiten of zij een krediet beschikbaar stelt waarmee locatie Biezenkampen daadwerkelijk kan worden aangekocht. Als er op 1 juli 2021 door de gemeenteraad geen besluit is genomen dient het college op basis van de opgestelde koopovereenkomst de aanwijzing Wvg door te halen. Vanaf dat moment kunnen de eigenaren ook afspraken maken met andere partijen. Dat is dus een verkorte periode t.o.v. het Wvg besluit in 2019.

Ten aanzien van het streefprogramma

7.1 Door een grondpositie te verwerven, heeft de gemeente Duiven zelf de regie in handen.

Het innemen van een grondpositie biedt een goede mogelijkheid om de woningbouwopgave te kunnen realiseren en daarin ook regie te pakken als gemeente. Door locatie Biezenkampen te verwerven heeft de gemeente op die locatie de grootst mogelijke haalbare invloed op planning, woningbouwprogramma en kwaliteit van de toekomstige woonwijk.

3.2 Op het moment dat de gemeenteraad bij een uitbreidingslocatie vasthoudt aan het streefprogramma (zie bijlage 1) dan zal er ingeboet moeten worden op ruimtelijke kwaliteit en/of een significant verlies zit op de grondexploitatie van enkele miljoenen.

Hoeveel het financiële tekort exact is indien je op een uitbreidingslocatie een woningbouwplan maakt dat precies voldoet aan streefprogramma van de gemeente Duiven is op dit moment nog niet nauwkeurig te noemen. Dit hangt af van vele factoren. Wel kan nu de inschatting worden gemaakt dat als hiervoor wordt gekozen dit effect zal hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk en/of er een significant verlies moet worden genomen (ordegrootte miljoenen).

Ten aanzien van de financiële onderbouwing

7.1 Het aankopen van locatie Biezenkampen brengt financiële risico's met zich mee.

Allereerst is er een financieel risico op het moment dat er geen grondexploitatie wordt geopend en de ontwikkeling van locatie Biezenkampen niet doorgaat:

- De gronden komen nu in de boeken te staan als woningbouwgrond en worden gewaardeerd op de aangekochte waarde (€ 3,3 miljoen euro) Het niet doorgaan van de woningbouwontwikkeling Biezenkampen. Mocht de gemeenteraad in de toekomst besluiten om de planontwikkeling voor locatie Biezenkampen te stoppen, dan moeten de gronden afgewaardeerd worden naar landbouwwaarde. Dit houdt in dat er een afwaardering plaats vindt van € 1,9 miljoen euro. Dit bedrag komt dan ten laste van de algemene reserve. Dit risico kan beperkt worden door op dat moment een alternatief plan te bedenken voor deze locatie zoals bijvoorbeeld deze locatie alsnog inzetten voor de regionale energie strategie.

Daarnaast brengt het openen van een grondexploitatie risico's met zich mee:

- Indien voor locatie Biezenkampen wordt vastgehouden aan het streefprogramma betekent dit dat er ingeboet moet worden op de ruimtelijke kwaliteit van een woonwijk op deze locatie en/of er een significant verlies zal moeten worden genomen op de grondexploitatie (ordegrootte miljoenen). Dit verlies zal aan de voorkant bij het bestemmingsplan gedekt moeten zijn. Op het moment dat er een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht samen met de grondexploitatie, dan zal een verlies op voorhand gedekt moeten worden uit de reserve betaalbare woningbouw en deels op de algemene reserve. Zodra er in de planvorming een beeld is van mogelijke stedenbouwkundige plannen voor locatie Biezenkampen zullen deze samen met een inschatting van een bijbehorende financiële consequentie aan de gemeenteraad worden voorgelegd nog voordat er een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

7.2 Voor de aankoop geldt een nabetalingsverplichting

Voor de daadwerkelijke verwerving van de gronden is boven op de koopsom van € 3,3 miljoen euro een nabetalingsverplichting overeengekomen. Deze nabetaling bedraagt circa € 2,7 miljoen euro. De nabetaling is pas van toepassing zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan voor woningbouw op de aangekochte gronden. Na vaststelling van het bestemmingsplan moet derhalve nog rekening worden gehouden met extra grondkosten. Hiervoor is thans op voorhand geen krediet benodigd. De kosten worden als dat t.z.t. aan de orde is direct toegerekend en/of gedekt uit de dan geldende grondexploitatie.