Bundel van de Politieke Avond van 5 januari 2021

Agenda bijlagen

Agenda Politieke Avond 5 januari 2021.docx

1 Afwegingsnotitie uitbreidingslocaties

Er is grote behoefte aan woningbouw. De gemeente onderzoekt op welke plekken dit het beste kan. Bij inbreiding worden open plekken binnen de bebouwde kom bebouwd. Bij uitbreiding wordt aan de randen van het dorp gebouwd. In het raadsvoorstel worden concrete keuzes voorgelegd.

Behandeladvies uitbreidingslocaties Woningbouw inclusief opbrengst Politieke Avond 24-11.docx

1a. Raadsvoorstel verkenning uitbreidingslocaties - getekend.pdf

1b. Raadsvoorstel verkenning uitbreidingslocaties (201484509).pdf

2. Raadsbesluit verkenning uitbreidingslocaties (201484514).pdf

Bijlage 1 - Conclusies verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties d.d. 06-11-2020.pdf

Bijlage 2 - Concept verkenning drie mogelijke uitbreidingslocatie d.d. 01-09-2020.pdf

Bijlage 3 - Stedenbouwkundige verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties d.d. 02-11-2020.pdf

Bijlage 4 - Verkeerskundige verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties d.d. 20-10-2020.pdf

Bijlage 5a - Samenvatting inbreng inwoners Duiven d.d. 14-10-2020.pdf

Bijlage 5b - Resultaten online enquete.pdf

Bijlage 5c - Live aantekeningen avond omwonenden Ploen Noord 28 september 2020.pdf

Bijlage 5d - Live aantekeningen avond omwonenden Plakse Weide 29 sept 2020.pdf

Bijlage 5e - Live aantekeningen avond omwonenden Biezenkampen 1 oktober 2020.pdf

Bijlage 5f - Reacties inwoners via e-mail d.d. 05-11-2020.pdf

Bijlage 6 - Principeverzoek Van WanrooijBPD d.d. 28-04-2020.pdf

Bijlage 7 - Verzoek KlaassenGroepBPD d.d. 15-07-2020.pdf

Bijlage 8 - Zienswijze BPD Mail d.d. 20-10-2020.pdf

Bijlage 9 - Zienswijze Van Wanrooij d.d. 29-10-2020.pdf

Bijlage 10 - Zienswijze KlaassenGroep d.d. 03-11-2020.pdf

Bijlage 11 - Woningmarktonderzoek regio Arnhem-Nijmegen d.d. 18-10-2020.pdf

Bijlage 12 - Liemerse woonagenda d.d. oktober 2020.pdf

Bijlage 13 - Verzoekschrift tot uitstel besluitvorming uitbreidingslocaties – Bewonersgroep Zuidrand d.d. 19-10-2020.pdf

Bijlage 14 - Brief van het college aan bewonersgroep Zuidrand d.d. 12-10-2020.pdf

Bijlage 15 - Woondeal Regio Arnhem Nijmegen1.pdf

College van B&W - Kennisgeving Voortgang woningbouwlocaties september 2020.pdf

Woonvisie 2025 / woonagenda 2017 tot 2025 gemeente Duiven

Notitie Woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027.pdf

Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven.pdf

Landraad - Zienswijze bewoners Hogeweg e.o. inzake woningbouwplannen.pdf

Groenlinks - vragen Uitbreidingslocaties - met beantwoording.pdf

A7. College van B&W - Beantwoording (C2 10 nov) LA - Schriftelijke vragen - Uitbreidingslocaties.pdf

A8. College van B&W - Beantwoording (C4) Schriftelijke vragen D66 - In- en uitbreiding en woningbouw.pdf

1989 - begeleidende brief gemeentebrochure.pdf

1989 - gemeente folder.pdf

PvdA - Vragen Raadsvoorstel verkenning Uitbreidingslocaties.docx

Lokaal Alternatief - Vragen uitbreidingslocaties.docx

DOED - vragen Politieke avond 3 december 2020.docx

16-12a. Zienswijze Bewonersgroep Zuidrand .pdf

16-12b. Bijlage I - Referenties uit Beleidsdocumenten.pdf

16-12c. Bijlage II - Fragmenten uit Correspondentie Gemeente Duiven.cleaned.pdf

16-12d. Bijlage III - Petitie ‘Behoud Landelijk Gebied Duiven, Groessen en Loo’ [ongetekend].pdf

Beantwoording technische vragen PvdA - DOED - LA.pdf

2020-12-04 Weeffout 1 van 5 Verkenning uitbreidingslocaties Bijlage 2 pagina 2 Ploen Noord.PNG

2020-12-04 Weeffout 2 van 5 Stedenbouwkundig verkenning Bijlage 3 pagina 10 Ploen Noord.PNG

2020-12-04 Weeffout 3 van 5 Stedenbouwkundig verkenning Bijlage 3 pagina 45 Ploen Noord.PNG

2020-12-04 Weeffout 4 van 5 Stedenbouwkundig verkenning Bijlage 3 pagina 47 Ploen Noord.PNG

2020-12-04 Weeffout 5 van 5 Stedenbouwkundig verkenning Bijlage 3 pagina 51 Ploen Noord.PNG

College van B&W - Kennisgeving Voortgang woningbouwlocaties januari 2021.pdf

2 Ingesproken teksten 24 november

J.Z. - ingesproken tekst Politieke avond 24-11-2020.pdf

J.vd K. - ingesproken tekst namens Lithos bouw - politieke avond Duiven dd 24-11-20.pdf

M.V. - inspraak Van Wanrooij Raadsvergadering 24 november 2020.pdf

S. vd K. - ingesproken tekst Politieke avond 24-11-2020.pdf

H. v K. - ingesproken tekst politieke avond 24-11-2020.docx

Bewonersgroep Zuidrand - ingesproken tekst Politieke Avond, 24 november 2020.pdf

Bewonersoverleg Hogeweg - ingesproken tekst Politieke avond 24 november 2020.pdf

Agenda Politieke Avond 5 januari 2021

DIGITAAL

Tijdstip: **19.30 – 21.30**

Onderwerp: **Afwegingsnotitie uitbreidingslocaties woningbouw**

Ronde tafel
Portefeuillehouder: Johannes Goossen

Voorzitter: Clemens Koning

Onderwerp	In- en uitbreidingslocaties woningbouw		
Ondertitel	Er is grote behoefte aan woningbouw. De gemeente onderzoekt op welke plekken dit het beste kan. Bij inbreiding worden open plekken binnen de bebouwde kom bebouwd. Bij uitbreiding wordt aan de randen van het dorp gebouwd. In het raadsvoorstel worden concrete keuzes voorgelegd.		
Portefeuillehouder	Wethouder Goossen	Zaaknummer	P.M.
Behandelend ambtenaar	Sanne Gielis s.gielis@1stroom.nl		
Belangrijkste bespreek- en/of beslispunten	1. Het document 'Conclusies verkenning uitbreidingslocaties' vast te stellen. 2. Vast te stellen dat om op tijd voldoende woningen te kunnen bouwen in de gemeente Duiven er naast inbreidingslocaties ook uitbreidingslocaties nodig zijn. 3. Te constateren dat op basis van de uitgevoerde verkenning op alle drie de uitbreidingslocaties woningbouw mogelijk is en gelet op de woningbouwopgave vooral gekeken dient te worden naar welke planning haalbaar is op elke locatie. 4. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave het college opdracht te geven om op korte termijn naast de inbreidingslocaties voor twee uitbreidingslocaties de planontwikkeling te starten omdat alle drie de uitbreidingslocaties nog een risico op planuitval of vertraging hebben. 5. Het college opdracht te geven één van deze twee locaties Biezenkampen te laten zijn waardoor de gemeente regie heeft in de woningbouwopgave en op locatie Biezenkampen de planontwikkeling op te starten. 6. Het college opdracht te geven om door de ontwikkelaars de mogelijke planning, het mogelijke woningbouwprogramma en hierbij horende condities te laten verduidelijken en een keuze voor te bereiden over voor welke van deze twee locaties ook de planontwikkeling op te starten. 7. Het college opdracht te geven om locatie Biezenkampen aan te kopen en een krediet ad. € 3.365.000,- beschikbaar te stellen voor deze aankoop. 8. Het college opdracht te geven om voortvarend met de inbreidings- en uitbreidingslocaties verder te gaan, daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de planontwikkelingsfase voor de komende 3 jaar voor het totale geraamde bedrag van € 645.000,- en dit bedrag te dekken uit een toekomstige grondexploitatie of een door een marktpartij te betalen kostenverhaal. 9. Het college opdracht te geven om de inbreng van inwoners mee te nemen in de te maken woningbouwplannen nu en in de toekomst, en omwonenden van een locatie		

	die bebouwd gaat worden vanaf het begin van de planontwikkeling te betrekken bij het proces. 10. Het college opdracht te geven om de mogelijkheden om doorstroming binnen de gemeente Duiven te bevorderen door onder andere nieuwe woningen vooral beschikbaar te stellen voor inwoners van de gemeente Duiven nader te onderzoeken.
Historie	Op 17 september 2019 heeft de gemeenteraad besloten om het gebied Biezenkampen aan te wijzen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Zowel door de gemeenteraad als bewonersgroep Zuidrand is vervolgens gevraagd om een nadere onderbouwing van de inzet van deze locatie voor woningbouw. In het verleden is namelijk ook sprake geweest van twee andere mogelijke uitbreidingslocaties: Ploen Noord en de Plakse Weide. Het college heeft in de raadsvergadering op 22 oktober 2019 toegezegd deze onderbouwing op te stellen en voor te leggen aan de gemeenteraad. Op basis van deze toezegging is de hierover ingediende motie door D66 en CDA ingetrokken. Er is een verkenning gestart waarin de voor- en nadelen van de drie mogelijke uitbreidingslocaties onder elkaar worden gezet. Inmiddels (25 oktober 2020) heeft Lokaal Alternatief schriftelijke vragen gesteld over nog een vierde locatie die de gemeente in 2009 heeft aangekocht (ca. 20 ha). De fractie roept op deze locatie ook te betrekken bij het onderzoek. Op 24 november 2020 heeft een ronde tafel met 15 inwoners (en ontwikkelaars) plaatsgevonden. Voor de opbrengst van deze tafel verwijzen we naar de IBabs-pagina van 24 november. Geprobeerd is om gebruik te maken van de reservedatum 3 december 2020 om de ronde tafel voort te zetten en af te ronden. Dit is door technische problemen met het video vergaderen niet gelukt. Om deze reden moet er een nieuwe datum worden gepland.
Termijn	N.v.t.

Politieke Avond	5 januari		Ronde tafel	
Voorzitter	**Griffie**	**Zaal**	**Domein**	**Duur**
Clemens Koning	Wouter Bosch	Teams	Omgeving	120 minuten
Behandeladvies 5 januari 2021	De vorige bijeenkomst (24 november 2020) is geëindigd nadat 15 inwoners het woord hebben gekregen en er verschillende vervolgvragen zijn gesteld door raadsleden en fractie-assistenten. Op 12 januari krijgt de ronde tafel een vervolg. De voorzitter van dienst heeft aangegeven dat er geen nieuwe insprekers komen, maar we vervolgen de behandeling met de reeds aangemelde personen. Er is gelegenheid om nieuwe vragen te stellen aan de aanwezige belanghebbenden om zo een nog scherper beeld te krijgen over het onderwerp. Ook zal de klemtoon meer liggen op de vragen die de raadsleden			

	en fractie-assistenten zelf hebben over het raadsvoorstel. Het is wederom een informatieve bijeenkomst. De debattafel is op een volgende Politieke Avond voorzien. Daarmee koerst de planning op de raadsavond in februari 2021. - Technische vragen dienen vooraf gesteld te worden, dit kan via griffie@duiven.nl
Spreekrecht publiek	De 15 inwoners kunnen wederom meepraten de ronde tafel voortzetten. Het accent van (het tweede deel van) de avond ligt wel op de informatie-inwinning door de raadsleden.

ZFD585A75FD

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Raadsvoorstel verkenning uitbreidingslocaties

Zaak- & documentnr. : Z/20/069602/201484509
Portefeuillehouder : wethouder Goossen
Opsteller : Sanne Gielis
Team : Ruimtelijke ontwikkeling

Samenvatting

Op basis van het meest recente woningmarktonderzoek heeft gemeente Duiven tot 2040 minimaal 570 nieuwe woningen nodig. Zo komen er voldoende woningen voor iedereen die in de gemeente Duiven wil wonen. Deze woningen zijn ook nodig om ervoor te zorgen dat alle bestaande inwoners van de gemeente Duiven een passende woning kunnen vinden. Het is niet haalbaar om deze woningaantallen op tijd te kunnen bouwen op de beschikbare kleinere locaties tussen de bestaande woningen in (inbreidingslocaties). Het college denkt dat hier ook grotere locaties (uitbreidingslocaties) voor nodig zijn aan de rand van de kern Duiven. Daarom is een verkenning uitgevoerd naar drie mogelijke uitbreidingslocaties voor de gemeente Duiven: Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. De resultaten van deze verkenning worden met dit raadsvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. Gelet op de omvang van de woningbouwopgave is het verstandig om in plaats van een voorkeursvolgorde een voorkeursstrategie te kiezen. De voorgestelde strategie is om naast de inbreidingslocaties de planontwikkeling voor twee uitbreidingslocaties op te starten. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave is het belangrijk om als gemeente regie te kunnen pakken indien nodig. Daarom is de voorgestelde strategie om locatie Biezenkampen één van deze twee locaties te laten zijn. Dan heeft de gemeente regie om de planontwikkeling op te starten. Daarnaast wordt voorgesteld om een keuze voor te bereiden over of er naast Biezenkampen voor Ploen Noord of Plakse Weide gekozen moet worden. Op die locaties zijn nog onduidelijkheden waardoor hierin op dit moment nog geen keuze mogelijk is. Met deze strategie heb je als gemeente de grootste kans dat je de woningbouwopgave kunt realiseren.

Beslispunten

1. Het document 'Conclusies verkenning uitbreidingslocaties' vast te stellen.
2. Vast te stellen dat om op tijd voldoende woningen te kunnen bouwen in de gemeente Duiven er naast inbreidingslocaties ook uitbreidingslocaties nodig zijn.
3. Te constateren dat op basis van de uitgevoerde verkenning op alle drie de uitbreidingslocaties woningbouw mogelijk is en gelet op de woningbouwopgave vooral gekeken dient te worden naar welke planning haalbaar is op elke locatie.
4. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave het college opdracht te geven om op korte termijn naast de inbreidingslocaties voor twee uitbreidingslocaties de planontwikkeling te starten omdat alle drie de uitbreidingslocaties nog een risico op planuitval of vertraging hebben.
5. Het college opdracht te geven één van deze twee locaties Biezenkampen te laten zijn waardoor de gemeente regie heeft in de woningbouwopgave en op locatie Biezenkampen de planontwikkeling op te starten.
6. Het college opdracht te geven om door de ontwikkelaars de mogelijke planning, het mogelijke woningbouwprogramma en hierbij horende condities te laten verduidelijken

en een keuze voor te bereiden over voor welke van deze twee locaties ook de planontwikkeling op te starten.
7. Het college opdracht te geven om locatie Biezenkampen aan te kopen en een krediet ad. € 3.365.000,- beschikbaar te stellen voor deze aankoop.
8. Het college opdracht te geven om voortvarend met de inbreidings- en uitbreidingslocaties verder te gaan, daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de planontwikkelingsfase voor de komende 3 jaar voor het totale geraamde bedrag van € 645.000,- en dit bedrag te dekken uit een toekomstige grondexploitatie of een door een marktpartij te betalen kostenverhaal.
9. Het college opdracht te geven om de inbreng van inwoners mee te nemen in de te maken woningbouwplannen nu en in de toekomst, en omwonenden van een locatie die bebouwd gaat worden vanaf het begin van de planontwikkeling te betrekken bij het proces.
10. Het college opdracht te geven om de mogelijkheden om doorstroming binnen de gemeente Duiven te bevorderen door onder andere nieuwe woningen vooral beschikbaar te stellen voor inwoners van de gemeente Duiven nader te onderzoeken.

Aanleiding

In 2018 is op basis van de notitie woningbouwprogramma 2018 – 2027 geconstateerd dat een versnelling nodig is om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. In 2019 is daarom locatie Biezenkampen aangewezen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Deze locatie is toen genoemd: de locatie ten noorden van de Molenstraat en ten westen van de Veldstraat. En in 2019 is ook de vervolgnotitie woningbouw vastgesteld. In de vervolgnotitie woningbouw is beschreven dat de woningbouwopgave net wel of net niet met de beschikbare inbreidingslocaties gerealiseerd kan worden. Deze notitie ging uit de van de woningbouwprognoses uit 2016 en van een woningbouwopgave van 324 woningen tot 2027. Vervolgens is in oktober 2019 het woningmarktonderzoek Regio Arnhem-Nijmegen afgerond. Hieruit blijkt dat in de gemeente Duiven minimaal 330 woningen nodig zijn tot 2025, nog eens 120 woningen tussen 2025 en 2030, en 120 woningen tussen 2030 en 2040. In totaal is de woningbouwopgave voor de gemeente Duiven nu om minimaal 570 woningen te bouwen tot 2040. Uit ervaringen uit het verleden (landelijk) blijkt dat gemiddeld 30% van de woningbouwplannen vertragen of zelfs helemaal uitvallen. Om te verzekeren dat er daadwerkelijk minimaal 570 woningen gebouwd worden tot 2040 moeten er plannen worden gemaakt voor 600 tot 800 woningen. Het is niet haalbaar om deze woningbouwopgave te realiseren op de beschikbare inbreidingslocaties. Op die locaties is naar inschatting nu ruimte voor 240 tot 285 woningen. Daarom is een verkenning uitgevoerd waarin de vragen worden beantwoord:

1. Is het nodig om naast inbreidingslocaties ook uitbreidingslocaties in te zetten voor de woningbouwopgave en op basis van welke criteria komt je tot dat besluit?
2. En zo ja, in welke volgorde zouden de drie mogelijke uitbreidingslocaties in beeld moeten komen voor woningbouw?

Zie voor de conclusies van deze verkenning bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.

Planning

Woningbouwopgave algemeen
Voor 2040 minimaal 570 woningen bouwen waarvan 330 woningen voor 2025.

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.

Beoogd effect

Woningbouwplannen maken voor in totaal 600 tot 800 woningen tot 2040 en deze woningbouwplannen realiseren zodat er minimaal 570 woningen gebouwd kunnen worden voor 2040, waarvan minimaal 330 woningen voor 2025.

Argumenten

1.1 Dit document bevat een samenvatting van de uitkomsten van de uitgevoerde verkenning.
Begin september is in de notitie 'Concept verkenning uitbreidingslocaties' (zie bijlage 2) de op dat moment aanwezige informatie over de drie mogelijke uitbreidingslocaties vastgelegd. Vervolgens is deze informatie via o.a. de informele voorinspraak met inbreng van inwoners aangevuld. Nu zijn in de notitie "Conclusies verkenning uitbreidingslocaties" de belangrijkste uitkomsten van de uitgevoerde verkenning vastgelegd.

1.2 Hiermee is de woningbouwopgave geactualiseerd.
Door het vaststellen van deze notitie actualiseert de gemeenteraad de woningbouwopgave voor de gemeente Duiven. De komende jaren zal deze opgave worden gemonitord en vindt hierover regionale afstemming plaats. Indien aanleiding is tot bijstelling van de woningbouwopgave dan wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

2.1 Zonder uitbreidingslocaties kunnen er niet op tijd voldoende woningen worden gebouwd.
De gemeente bouwt woningen bij voorkeur op inbreidingslocaties. Het college constateert dat de inbreidingslocaties onvoldoende ruimte bieden voor de woningbouwopgave van de gemeente Duiven. Op grond van de huidige inventarisatie, zijn voor de periode tot 2030 inbreidingslocaties in beeld waar tussen de 239 en 285 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dan gaan we er daarbij vanuit dat de inbreidingslocaties optimaal benut kunnen worden. Dit is niet toereikend voor de opgave van 450 woningen in de periode tot 2030. Aangezien de piek in woningbehoefte juist in de periode tot 2030 is het noodzakelijk op korte termijn ook in te zetten op uitbreidingslocaties om tijdig voldoende woningen te kunnen realiseren.

2.2 Zonder uitbreidingslocaties wordt de druk op inbreidingslocaties (te) groot.
Zonder uitbreidingslocaties zullen alle beschikbare inbreidingslocaties in de gemeente in hogere dichtheden bebouwd moeten worden om de woningbouwopgave toch te kunnen realiseren. Liever willen we bij de invulling van inbreidingslocaties rekening houden met een goede inpassing in de bestaande woonomgeving. Ook gelet op het gewenste draagvlak bij omwonenden van deze ontwikkelingen. En ook gelet op de gewenste vergroening i.v.m. klimaatadaptatie.

3.1 Op basis van de stedenbouwkundige verkenning uitbreidingslocaties is woningbouw op alle drie de locaties stedenbouwkundig inpasbaar.
In opdracht van de gemeente is door stedenbouwkundig adviesbureau SVP een analyse uitgevoerd. Zij hebben in beeld gebracht of het op elk van de drie uitbreidinglocaties mogelijk is een woonwijk te realiseren van 300 woningen binnen het gemeentelijk streefprogramma. Deze stedenbouwkundige verkenning is bijgevoegd als bijlage 3 bij dit raadsvoorstel. Het adviesbureau concludeert: "Het streefprogramma met een grondgebruik van 10 hectare is inpasbaar op alle drie de onderzochte locaties". Bij elke locatie zijn er echter randvoorwaarden en stedenbouwkundige aandachtspunten die van invloed zijn op de uiteindelijke inpasbaarheid. Daarnaast zijn er ten aanzien van de inpassing nog keuzes te

maken die van invloed zijn op de toekomstige kwaliteit van de woonwijk en het woonmilieu. Op grond van deze analyse is er geen locatie die op voorhand niet in aanmerking zou kunnen komen als uitbreidingslocatie.

3.2 Op basis van de beschikbare informatie op dit moment lijkt een goed woon- en leefklimaat haalbaar op alle drie de locaties.
Naast een stedenbouwkundige analyse van de drie locaties heeft ook een eerste verkenning van de technische informatie plaatsgevonden. Technische informatie is informatie over geluid, geur, archeologie, verkeer en andere ruimtelijke informatie. Op basis van de verkenning kent elk van de drie locaties zijn eigen technische aandachtspunten. Voor de locaties aan de noordzijde van de gemeente Duiven betreffen dat geluid en hindercontouren als gevolg van aanwezige bedrijfsactiviteiten. Aanvullend is op locatie Plakse Weide sprake van een gasleiding die het mogelijk te bebouwen gebied beperkt. Op locatie Biezenkampen beperken de aanwezige hoogspanningsleiding en waterleiding het mogelijk te bebouwen gebied. Archeologie is een aandachtspunt voor zowel Biezenkampen als Ploen Noord en in beperkte mate ook voor Plakse Weide. Op alle drie locaties leidt deze indicatieve technische verkenning tot de inschatting dat een goed woon- en leefklimaat haalbaar is.

4.1 Met één locatie starten betekent een hoog risico op planuitval.
Planuitval is bij elke woningbouwontwikkeling een reëel risico. Voor de drie uitbreidingslocaties die in beeld zijn geldt dat een eerste verkenning is uitgevoerd op de haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling. Elke locatie kent nog aandachtspunten en risico's. Het is daarom niet uitgesloten dat uit nader onderzoek en na verdere verdieping toch beperkingen van de locatie aan het licht komen. Hierdoor kan alsnog blijken dat een woningbouwontwikkeling op die locatie geen doorgang kan vinden. Indien deze situatie optreedt is het waarschijnlijk dat die gehele locatie niet tot ontwikkeling komt.

4.2 Hierdoor is de kans het grootst dat het lukt om op in ieder geval één van deze twee locaties voor 2025 met woningbouw te starten.
Gelet op de piek in woningbehoefte in de periode tot 2030 is het wenselijk op korte termijn te kunnen starten met de ontwikkeling van minimaal één uitbreidingslocatie. Vanwege het benoemde risico ten aanzien van planuitval acht ons college het verstandig op korte termijn te starten met de planontwikkeling voor twee uitbreidingslocaties. Naast planuitval kan ook vertraging aan de orde zijn doordat bijvoorbeeld vervolgonderzoek nodig is voordat een bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Ook kan de proceduretijd langer duren omdat belanghebbenden een beroep instellen (waar belanghebbenden uiteraard het volste recht toe hebben). Door nu in te zetten op twee uitbreidingslocaties is de kans het grootst dat het lukt om de woningbouwopgave te realiseren.

5.1 Strategisch is het verstandig om de kansen te spreiden over één locatie waar je als gemeente regie hebt èn één locatie waar je in samenwerking met ontwikkelaars een plan gaat ontwikkelen.
Door in te zetten op een eigen locatie, kan de gemeente op die locatie vaart maken met het realiseren van een woonwijk. Dit heeft als voordeel dat je zelf het woningbouwprogramma voor de locatie kunt bepalen. Gelet op het door de gemeente beoogde streefprogramma met een grote nadruk op betaalbare woningbouw is dit een belangrijk voordeel. Daarnaast is het belangrijk om gelet op de urgentie van de woningbouwopgave niet enkel afhankelijk te zijn van derden. Er ligt namelijk met name op de korte termijn qua aantallen een grote opgave. Mogelijk werkt deze ontwikkeling ook stimulerend richting ontwikkelende partijen op andere locaties. Dit bij elkaar maakt de kans het grootst dat er op tijd genoeg woningen gebouwd kunnen worden.

5.2 Regie in de woningbouwopgave betekent ook regie op de invulling van de openbare ruimte met aandacht voor duurzaamheidsambities.

Door als gemeente regie te hebben op de woningbouwontwikkeling heb je ook regie op de invulling van de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid rekening te houden met de gemeentelijke ambities ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie en landschappelijke inpassing.

6.1 Op basis van een verduidelijking kan worden bepaald welke locatie het snelst en onder de beste condities aansluitend bij de gemeentelijke ambities ontwikkeld kan worden.
De uitkomsten van de verkenning hebben niet geleid tot een duidelijke voorkeursvolgorde, maar wel tot een voorkeursstrategie. Mede op basis van de informele voorinspraak is een 6e onderwerp toegevoegd in de verkenning die mee zou moeten wegen in deze besluitvorming. Namelijk: waar kan je zo snel mogelijk starten met het bouwen van de juiste woningen? Daarom is 'haalbare planning?' toegevoegd in de tabel conclusies verkenning (zie bijlage 1). Daarom is het vooral van belang om te weten welke locatie het beste inzetbaar is voor de woningbouwopgave zoals deze in de notitie 'Conclusies verkenning uitbreidingslocaties' is geformuleerd. Een snelle planning en een zo betaalbaar mogelijk woningbouwprogramma is daarbij essentieel. We hebben op dit moment onvoldoende duidelijk of er op deze punten verschillen zijn tussen Plakse Weide en Ploen Noord. Op het moment dat hier duidelijkheid in is kan het college de gemeenteraad een keuze voorleggen om naast Biezenkampen ook voor Ploen Noord of Plakse Weide de planontwikkeling op te starten.

6.2 Beide ontwikkelaars geven in hun verzoeken aan dat ze graag in samenwerking met de gemeente woningbouw willen realiseren op de locatie Ploen Noord en Plakse Weide.
Voor zowel de locatie Ploen Noord als voor de locatie Plakse Weide heeft de gemeente een verzoek ontvangen van de betrokken ontwikkelaars (zie bijlage 6 en 7). In hun verzoeken geven de ontwikkelaars aan graag in samenwerking met de gemeente woningbouw te willen realiseren op Ploen Noord en Plakse Weide. Deze verzoeken lijken op dit moment niet volledig conform het streefprogramma van de gemeente Duiven te zijn, en zijn nog onduidelijk over de bijbehorende condities. Desondanks biedt dit de gemeente perspectief om over Ploen Noord en Plakse Weide met ontwikkelaars in gesprek te gaan over een woningbouwontwikkeling.

6.3 De mogelijke planning en bijbehorende condities waaronder een eventuele samenwerking plaats kan vinden zijn nog onduidelijk.
Inzicht hebben in een mogelijke planning op Ploen Noord en Plakse Weide is essentieel om een keuze te kunnen maken tussen deze twee locaties. Het is op dit moment nog onvoldoende duidelijk welk woningbouwprogramma onder welke bijbehorende condities gerealiseerd kan worden op Ploen Noord en Plakse Weide. Pas als daar meer duidelijkheid over is kan bepaald worden voor welke van deze twee locaties naast locatie Biezenkampen de planontwikkeling opgestart kan worden. Het is mogelijk dat we hier op één of beide locaties als gemeente in goede samenwerking onder reële condities uitkomen met de ontwikkelaar(s). Om een goede inschatting te kunnen maken welke planning haalbaar is en onder welke condities een woningbouwontwikkeling op Ploen Noord of Plakse Weide haalbaar is, is het nodig om met deze ontwikkelaars in gesprek te gaan en om verduidelijking te vragen.

6.4 Naar informatie van de gemeente is Ploen Noord en Plakse Weide nog niet volledig in eigendom van de ontwikkelaars.
Uit de ingediende verzoeken blijkt dat de ontwikkelaars bereid zijn hierover met de gemeente in overleg te treden. Op zowel locatie Ploen Noord als Plakse Weide zijn de gronden voor zo ver de gemeente weet nog niet volledig in eigendom van de bij deze locaties betrokken ontwikkelaars. Het is onduidelijk of de betrokken particuliere eigenaren bereid zijn hun gronden te verkopen en onder welke condities. Deze afhankelijkheid van derden zou vertragend kunnen werken. Vervolgens is het de vraag welke consequenties die verwerving heeft op het mogelijke woningbouwplan, aangezien deze verwervingskosten terugverdiend zullen moeten worden via het woningbouwplan. Ook hierover is meer duidelijkheid nodig.

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.

7.2 Dan kan de grond aan de gemeente worden geleverd voor de met de eigenaren afgesproken koopsom en nadere condities.
Er is met beide eigenaren een koopovereenkomst opgesteld waarin een ontbindende voorwaarde is opgenomen voor de gemeenteraad. Door één eigenaar is deze koopovereenkomst ondertekend. Bij de andere eigenaar bevindt de onderhandeling zich over deze opgestelde koopovereenkomst in de eindfase. Voor beide situaties geldt dat de gronden pas daadwerkelijk door het college gekocht worden op het moment dat ook de gemeenteraad hiermee instemt. Op het moment dat de gemeenteraad nu niet instemt met de aankoop van locatie Biezenkampen worden beide koopovereenkomsten ontbonden. In dat geval is met de eigenaren overeengekomen dat ook de aanwijzing van het voorkeursrecht wordt doorgehaald omdat daarmee de gemeenteraad aangeeft deze locatie niet in te willen zetten voor het beoogde doel waarvoor de Wvg is ingezet. Dit betekent dat in dat geval de Wvg aanwijzing eerder doorgehaald wordt dan de drie jaar die als maximale wettelijke termijn hiervoor geldt in de Wvg. De eigenaren zijn in die situatie weer vrij hun gronden te vervreemden aan een derde partij.

8.1 Het hebben van een voorbereidingskrediet is essentieel om de kosten voor voorbereiding van de ontwikkeling later te kunnen verhalen op de betreffende uitbreidingslocatie.
Inherent aan het ontwikkelen van een uitbreidingslocatie, is het maken van voorbereidingskosten (de planontwikkelingsfase). Er is op dit moment een scherpere afbakening van het startmoment van BIE (Bouwgrond in Exploitatie). Hierdoor kunnen (voorbereidings-)kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie (van gemeente of ontwikkelaar) is vastgesteld, pas worden toegerekend nadat de grondexploitatie daadwerkelijk is vastgesteld door de gemeenteraad. De kosten voor planontwikkeling moeten daarom feitelijk worden 'voorgefinancierd'. Hiervoor dient het voorbereidingskrediet. De plannen en het voornemen om tot ontwikkeling van de grond en de locatie te komen, waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, hebben een bestuurlijke instemming nodig, zijnde voorliggend raadsbesluit.
Voorbeelden van dergelijke voorbereidingskosten zijn onder andere: kosten voor ontwikkeling van een (stedenbouwkundig) plan, het opstellen van een bestemmingsplan, alle benodigde onderzoeks- en advieskosten, deskundige kosten en apparaatskosten. Zonder een voorbereidingskrediet is het niet goed mogelijk om later de kosten te verantwoorden op de betreffende ontwikkeling.

8.2 Zonder voorbereidingskrediet is het niet mogelijk om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van een uitbreidingslocatie.
Het voorbereidingskrediet betreft de planontwikkelingsfase en is opgebouwd uit de kosten voor de benodigde onderzoeken (milieu, bodem, archeologie en geluid), de kosten voor het eigen ambtelijke apparaat, de kosten voor externe deskundigheid en tijdelijke beheer. Zonder dit krediet kan de voorbereiding niet worden opgepakt. De te verwachte benodigde middelen zijn voor de komende 3 jaar geraamd op jaarlijks € 215.000,-. Het totale voorbereidingskrediet voor komende 3 jaar bedraagt dus € 645.000,-.

8.3 Door een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen wordt geborgd dat er voldoende capaciteit is voor zowel de inbreidings- als de uitbreidingslocaties.
Doordat er via het voorbereidingskrediet extra financiële ruimte komt, kan extra capaciteit georganiseerd worden. Dit is nodig om voldoende capaciteit te hebben waarmee aan zowel de inbreidings- als de uitbreidingslocaties gewerkt kan worden. Dit is cruciaal om de

woningbouwopgave inclusief de ambitie om bij elke locatie omwonenden goed te betrekken, te realiseren. De inschatting nu is dat dit met het genoemde voorbereidingskrediet kan. We monitoren dit goed en houden de gemeenteraad via de P&C cyclus hiervan op de hoogte.

9.1 Inwoners hebben een goede bijdrage geleverd aan de verkenning van de drie uitbreidingslocaties
Inwoners hebben tijdens de informele voorinspraak een goede bijdrage geleverd aan de verkenning van de drie uitbreidingslocaties. Het is hieruit duidelijk geworden dat sommige informatie beter moet worden toegelicht (bijv. de getallen), en het lijstje met voor- en nadelen is op onderdelen verbeterd en aangevuld. Zie voor de totale inbreng van de inwoners de samenvatting inclusief bijlagen in bijlage 5.

9.2 Inwoners hebben vooral veel bruikbare en nuttige informatie ingebracht voor de vervolgfase op deze drie locaties. Deze informatie dient daarom goed bewaard te worden en ook als startdocument te dienen voor het moment dat de planontwikkeling van deze locaties wordt opgestart.
Er is in de gesprekken met de inwoners goede en nuttige informatie opgehaald. Een groot deel van deze inbreng kan met name in de volgende fase goed gebruikt worden. Op basis van de inbreng kan bijvoorbeeld mede bepaald worden op welke punten er bij welke locatie echt vervolgonderzoek nodig is (zoals verkeer en milieu). En een aantal zorgen en aandachtspunten kunnen gebruikt worden bij het maken van een stedenbouwkundig plan.

9.3 De informele voorinspraak die is georganiseerd in september en oktober heeft laten zien dat omwonden graag vanaf het begin van de planontwikkeling voor woningbouw betrokken worden.
Bijna op alle avonden met de omwonenden van de drie uitbreidingslocaties is een oproep gedaan om als de gemeente besluit om op een locatie te gaan bouwen, omwonenden daarbij vanaf het begin, dus direct na het besluit om de planontwikkeling op te starten, te betrekken.

10.1 Door de inwoners is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor doorstroming en voor het bouwen van nieuwe woningen met name voor Duivenaren.
Tijdens de informele voorinspraak is door deelnemers het signaal afgegeven dat inwoners best bereid zijn de doorstroming in de gemeente Duiven op gang te brengen door een eigen woning te verkopen, als er ook de garantie zou bestaan weer een passende woning in de gemeente Duiven terug te kunnen kopen of huren. Ons college vindt dit een belangrijk signaal en wil de mogelijkheden hiertoe nader verkennen.

Kanttekeningen

1.1 Bewonersgroep Zuidrand heeft verzocht om de besluitvorming uit te stellen.
Bewonersgroep Zuidrand heeft verzocht om de besluitvorming uit te stellen omdat hun ingediende Wob verzoek nog niet is afgehandeld. Daarnaast hebben zij i.v.m. corona nog niet alle raadsfracties kunnen bezoeken om daar hun zorgen en zienswijze neer te leggen over deze besluitvorming. Het college is van mening dat deze besluitvorming dermate urgent is dat ze er voor heeft gekozen dit verzoek niet in acht te nemen. Dit is ook schriftelijk medegedeeld aan Bewonersgroep Zuidrand (zie bijlage 14).Het college is daarbij van mening dat bewonersgroep Zuidrand afgelopen jaar voldoende ruimte heeft gehad om hun zorgen en zienswijze over te kunnen brengen. Het college zal de bewonersgroep actief informeren op het moment dat dit raadsvoorstel inclusief bijlagen openbaar is, zodat de bewonersgroep hun zienswijze hierop kenbaar kunnen maken aan de gemeenteraad. Dit kan tot 26 januari 2021. Dat is de datum waarop nu de beoogd is dat er door de raad een besluit zal worden genomen. Hiermee geeft het college invulling aan de toezegging die vorige jaar aan deze Bewonersgroep is gedaan.

1.2 De woningbouwopgave voor de gemeente die volgt uit de notitie is een momentopname.
Om de gemeentelijke woningbouwopgave te bepalen wordt als het ware een foto gemaakt op basis van de actuele prognoses en inzichten in relatie tot de actuele plannen. De afgelopen jaren zijn met name de prognoses behoorlijk bijgesteld. Het is belangrijk dit de komende jaren goed te blijven monitoren en waar nodig de woningbouwopgave en ook de plannen zowel kwantitatief als kwalitatief bij te sturen.

1.3 Locaties buiten de kern Duiven zoals de Eng, locatie Aaldering en kassencomplexlocaties Loo zijn niet betrokken in deze verkenning.
Locatie de Eng is in eigendom van de gemeente, maar is in het koersdocument omgevingsvisie opgenomen als locatie voor vrijetijdseconomie en natuurdoeleinden. Gezien de solitaire ligging (niet direct grenzend aan één van de bestaande kernen) acht het college woningbouw op deze locatie niet wenselijk.
Locatie Aaldering in Groessen en locatie kassencomplexen in Loo worden gezien als reservelocaties voor woningbouw in deze kernen. De prioriteit in deze kernen ligt op dit moment bij andere locaties, maar op het moment dat die plannen gerealiseerd zijn kan bekeken worden of deze reserve (inbreidings)locaties alsnog nodig zijn voor de woonbehoefte in Groessen en Loo.

2.1 Voor de periode na 2030 zijn op dit moment nog geen inbreidingslocaties in beeld
Voor de periode na 2030 zijn op dit moment nog geen concrete inbreidingslocatie in beeld. Het is reëel te veronderstellen dat er de komende jaren, bijvoorbeeld doordat panden hun huidige functies verliezen, voor de langere termijn nieuwe inbreidingslocaties in beeld komen. Gelet op de aard van deze locaties en de wens niet alle groene ruimte in de kern te bebouwen is de verwachting dat de te realiseren aantallen woningen op dergelijke locaties beperkt zullen zijn. Daarnaast is ook bij mogelijk toekomstige inbreidingslocaties maatschappelijke weerstand een risico.

3.1 Op alle drie de locaties is er geen draagvlak onder direct omwonenden voor een woonwijk op die locatie.
Bij alle drie locaties beantwoorden de meeste omwonenden de vraag: Wil je dat de gemeente deze locatie aanwijst als woningbouwlocatie? Met het antwoord: Nee, liever niet.

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).

4.1 Stel dat op alle twee de uitbreidingslocaties woningen kunnen worden gebouwd.
Op dat moment kom je samen met de inbreidingslocaties misschien op meer woningenaantallen dan nu in de woningbouwopgave voor gemeente Duiven is opgenomen. In de bouw van de opstallen kan op dat moment wel gefaseerd worden. En daarnaast blijkt uit de Liemerse woonagenda dat er regionaal nog ruimte is voor extra woningbouwplannen, omdat de woningbouwopgave van de Liemers met de plannen die er nu zijn nog niet wordt gehaald.

5.1 Er bestaat een risico dat ruimtelijke procedures voor locatie Biezenkampen tijd kosten.
Omwonenden van locatie Biezenkampen kunnen als belanghebbende een zienswijze indienen en/of beroep instellen. Dit is echter een risico dat speelt bij elke woningbouwontwikkeling zowel bij inbreiding als bij uitbreiding. Ook is het om deze reden de

vraag of alle omwonenden welwillend zijn om mee te denken in de planontwikkeling (en het opstellen van mogelijke concrete woningbouwplannen voor deze locatie).

6.1 Bij een ontwikkeling door ontwikkelaars bestaat het risico dat niet alle kosten op de ontwikkeling verhaald kunnen worden.
Het kan zijn dat de ontwikkelaars voorwaarden stellen aan de kosten die redelijkerwijs aan een ontwikkeling toegerekend mogen worden. Hier hebben zij ook het recht toe op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat buitenplanse kosten (zoals kosten voor ontsluiting) en/of plankosten niet volledig verhaald kunnen worden. Op het moment dat met ontwikkelaars verduidelijkende gesprekken zijn gevoerd is hier naar verwachting meer over duidelijk.

6.2 Het is de vraag of de condities helemaal zeker zijn te stellen na het voeren van verduidelijkende gesprekken.
Er kan bijvoorbeeld toegewerkt worden naar een intentie- of samenwerkingsovereenkomst met daarin de overeengekomen condities op hoofdlijnen. Het kan echter voorkomen dat op het moment dat er een realisatieovereenkomst wordt gemaakt (anterieur) er nog discussies komen over condities meer op detailniveau die alsnog consequenties kunnen hebben op de planning en/of de kwaliteit van de te realiseren woonwijk.

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 Biezekampen 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.

8.1 Er is een risico dat de uitbreidingslocatie uiteindelijk toch niet in ontwikkeling komt.
Er bestaat een (kleine) kans dat de uitbreidingslocatie helemaal niet doorgaat. Indien dat van toepassing is, kunnen de gemaakte kosten ten aanzien van de voorbereiding niet verantwoord worden op de uitbreidingslocatie. Uitgaande van een voorbeeld dat er na 2 jaar besloten wordt om te stoppen met de uitbreidingslocatie dan moeten de voorbereidingskosten ad. € 430.000,- (2 keer € 215.000,-) ten laste worden gebracht van de algemene reserve. Het voorbereidingskrediet betreft een raming. Op enig moment kunnen extra kosten nodig zijn voor extra onderzoek en/of er vindt vertraging in de planontwikkeling plaats. Binnen de gangbare P&C cyclus en verantwoording wordt het verloop van de kosten voortdurend gemonitord en hierover wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

9.1 *Inwoners meenemen in gebiedsontwikkeling kost tijd, maar levert ook veel op.*
Omwonenden betrekken in de planvorming, niet alleen op de formele momenten maar ook informeel bij bijvoorbeeld het opstellen van verschillende scenario's voor een stedenbouwkundig plan kost tijd. Dit kan risico's hebben voor de planning. In de informele voorinspraak hebben we echter gemerkt dat dit ook veel nuttige informatie oplevert. Het college vindt het echt van belang om dit wel te blijven doen, en heeft hier daarom ook rekening mee gehouden in het voorbereidingskrediet dat voorgesteld wordt om beschikbaar te stellen.

10.1 Het is onzeker of deze verkenning voldoende concreet resultaat oplevert
De mogelijkheden om tegemoet te komen aan de wens om doorstroming binnen de gemeente Duiven te bevorderen zijn op voorhand beperkt. Gelet op het recht op vrije vestiging is het niet mogelijk woningen toe te wijzen aan inwoners van de gemeente Duiven. Daarnaast mag op basis van de grondwet niet gediscrimineerd worden door bijvoorbeeld kopers die niet ingeschreven staan in de gemeente Duiven te weigeren op het moment dat zij aangeven een (nieuwbouw)woning die te koop staat te willen kopen. Gezocht moet worden naar alternatieve manieren om toch aan deze wens tegemoet te komen.

Financiële paragraaf
De kosten van de aankoop van de gronden Biezenkampen bedragen € 3.365.000,-. In dit bedrag is, naast de aankoop, rekening gehouden met bijkomende deskundigenkosten en kosten notaris.
Bovenop de aankoopkosten van € 3.365.000,- komt nog de btw, zijnde € 535.500,-. Deze kosten worden voor 100% verrekend met de aangifte BTW. De teruggave wordt dus verrekend met de aankooprijs van € 3.900.000,- (incl. btw). De daadwerkelijke kosten voor de aankoop komen dus uit op € 3.365.000,-.
De kosten voor de gronden komen op de balans voor de verkrijgingsprijs. De waarde van de grond wordt op de balans opgenomen onder de bezittingen. Een en ander vloeit voort uit het BBV. Voor gronden die zijn verworven en waarvoor nog geen bestemmingswijziging is doorgevoerd kan afwaardering naar de waarde volgens de geldende bestemming betekenen dat is echter niet van toepassing voor de gronden 'Biezenkampen'. In het BBV is opgenomen dat voor deze gronden onder de voorwaarden uitgegaan mag worden van de toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming. Dit houdt in dat de gronden nu tegen verkrijgingsprijs worden gewaardeerd in de balans.
In de financieel-economische verkenningen is ervan 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. Voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht wordt aan de gemeenteraad voorgelegd om deze grondexploitatie te openen. De kosten voor de nabetaling worden als dat t.z.t. aan de orde is direct toegerekend en/of gedekt uit de dan geldende grondexploitatie.

Participatie en communicatie
De afgelopen periode zijn de inwoners betrokken bij de woningbouwopgave in de vorm van informele voorinspraak. Voor geen van de drie locaties is nog een stedenbouwkundig plan gemaakt en ook nog geen bestemmingsplan in voorbereiding. In de vervolgstappen die worden gezet naar aanleiding van dit raadsvoorstel is nog ruimte voor zowel informele inspraak (bijv. bij opstellen stedenbouwkundig plan) als formele inspraak (bijv. bij een bestemmingsplanprocedure).
Om de inbreng van inwoners te kunnen betrekken in de besluitvorming die nu gaat plaatsvinden heeft het college een informele voorinspraak georganiseerd in september en oktober. Het college wilde graag van de bewoners weten wat zij vonden van de volgende drie thema's:
1. Nut en noodzaak van uitbreidingslocaties
2. Hoe te besluiten?
3. Het streefprogramma

Over deze drie thema's is met de inwoners op 10 en 17 september gesproken. Daarnaast konden inwoners een reactie geven op deze thema's via een online enquête. Op 28 september (Ploen Noord), 29 september (Plakse Weide) en 1 oktober (Biezenkampen) is specifiek aan omwonenden gevraagd wat ze het college en de gemeenteraad willen meegeven in de besluitvorming over mogelijke woningbouw op de locatie waar zij dichtbij of aan wonen. Er is een samenvatting gemaakt (zie bijlage 5) die per thema, en daarna per locatie een overzicht van de meest gegeven reacties geeft. Naast deze samenvatting is ook een film van circa 7 minuten gemaakt waarin wethouder Johannes Goossen en projectleider Sanne Gielis verwoorden welke reacties zij het meest gehoord hebben. Deze film is te zien via: https://youtu.be/GwDPSbgGkR4.

Intergemeentelijke samenwerking
Liemerse woonagenda (bijlage 12)
Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (bijlage 15)

Bijlagen
1. 201484506 - Conclusies verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties d.d. 06-11-2020
2. 201484489 - Concept verkenning drie mogelijke uitbreidingslocatie d.d. 01-09-2020
3. 201484490 - Stedenbouwkundige verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties d.d. 02-11-2020
4. 201484491 - Verkeerskundige verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties d.d. 20-10-2020
5. Informele voorinspraak drie mogelijke uitbreidingslocaties inclusief bijlagen
    A. 201484492 - Samenvatting inbreng inwoners Duiven d.d. 14-10-2020
    B. 201484493 - Resultaten online enquête
    C. 201484494 - Live aantekeningen avond omwonenden Ploen Noord 28 september 2020
    D. 201484495 - Live aantekeningen avond omwonenden Plakse Weide 29 september 2020
    E. 201484496 - Live aantekeningen avond omwonenden Biezenkampen 1 oktober 2020
    F. 201484497 - Reacties inwoners via e-mail d.d. 05-11-2020
6. 201484498 - Principeverzoek Van Wanrooij/BPD d.d. 28-04-2020
7. 201484499 - Verzoek KlaassenGroep/BPD d.d. 15-07-2020
8. 201484500 - Zienswijze BPD: Mail d.d. 20-10-2020
9. 201484501 - Zienswijze Van Wanrooij d.d. 29-10-2020
10. 201484502 - Zienswijze KlaassenGroep d.d. 03-11-2020
11. 201484503 - Woningmarktonderzoek regio Arnhem-Nijmegen d.d. 18-10-2020

12. 201484504 - Liemerse woonagenda d.d. oktober 2020
13. 201484505 - Verzoekschrift tot uitstel besluitvorming uitbreidingslocaties – Bewonersgroep Zuidrand d.d. 19-10-2020
14. 201484510 - Brief van het college aan bewonersgroep Zuidrand d.d. 12-10-2020
15. 201484518 - Woondeal Regio Arnhem Nijmegen1
16. 201484514 - Raadsbesluit verkenning uitbreidingslocaties

Duiven, 10 november 2020

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J.(Chris) Papjes	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Raadsvoorstel verkenning uitbreidingslocaties

Zaak- & documentnr. : Z/20/069602/201484509
Opsteller : Sanne Gielis
Portefeuillehouder : wethouder Goossen
Team : Ruimtelijke ontwikkeling

Samenvatting

Op basis van het meest recente woningmarktonderzoek heeft gemeente Duiven tot 2040 minimaal 570 nieuwe woningen nodig. Zo komen er voldoende woningen voor iedereen die in de gemeente Duiven wil wonen. Deze woningen zijn ook nodig om ervoor te zorgen dat alle bestaande inwoners van de gemeente Duiven een passende woning kunnen vinden. Het is niet haalbaar om deze woningaantallen op tijd te kunnen bouwen op de beschikbare kleinere locaties tussen de bestaande woningen in (inbreidingslocaties). Het college denkt dat hier ook grotere locaties (uitbreidingslocaties) voor nodig zijn aan de rand van de kern Duiven. Daarom is een verkenning uitgevoerd naar drie mogelijke uitbreidingslocaties voor de gemeente Duiven: Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. De resultaten van deze verkenning worden met dit raadsvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. Gelet op de omvang van de woningbouwopgave is het verstandig om in plaats van een voorkeursvolgorde een voorkeursstrategie te kiezen. De voorgestelde strategie is om naast de inbreidingslocaties de planontwikkeling voor twee uitbreidingslocaties op te starten. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave is het belangrijk om als gemeente regie te kunnen pakken indien nodig. Daarom is de voorgestelde strategie om locatie Biezenkampen één van deze twee locaties te laten zijn. Dan heeft de gemeente regie om de planontwikkeling op te starten. Daarnaast wordt voorgesteld om een keuze voor te bereiden over of er naast Biezenkampen voor Ploen Noord of Plakse Weide gekozen moet worden. Op die locaties zijn nog onduidelijkheden waardoor hierin op dit moment nog geen keuze mogelijk is. Met deze strategie heb je als gemeente de grootste kans dat je de woningbouwopgave kunt realiseren.

Beslispunten

1. Het document ‘Conclusies verkenning uitbreidingslocaties’ vast te stellen.
2. Vast te stellen dat om op tijd voldoende woningen te kunnen bouwen in de gemeente Duiven er naast inbreidingslocaties ook uitbreidingslocaties nodig zijn.
3. Te constateren dat op basis van de uitgevoerde verkenning op alle drie de uitbreidingslocaties woningbouw mogelijk is en gelet op de woningbouwopgave vooral gekeken dient te worden naar welke planning haalbaar is op elke locatie.
4. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave het college opdracht te geven om op korte termijn naast de inbreidingslocaties voor twee uitbreidingslocaties de planontwikkeling te starten omdat alle drie de uitbreidingslocaties nog een risico op planuitval of vertraging hebben.
5. Het college opdracht te geven één van deze twee locaties Biezenkampen te laten zijn waardoor de gemeente regie heeft in de woningbouwopgave en op locatie Biezenkampen de planontwikkeling op te starten.
6. Het college opdracht te geven om door de ontwikkelaars de mogelijke planning, het mogelijke woningbouwprogramma en hierbij horende condities te laten verduidelijken

en een keuze voor te bereiden over voor welke van deze twee locaties ook de planontwikkeling op te starten.
7. Het college opdracht te geven om locatie Biezenkampen aan te kopen en een krediet ad. € 3.365.000,- beschikbaar te stellen voor deze aankoop.
8. Het college opdracht te geven om voortvarend met de inbreidings- en uitbreidingslocaties verder te gaan, daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de planontwikkelingsfase voor de komende 3 jaar voor het totale geraamde bedrag van € 645.000,- en dit bedrag te dekken uit een toekomstige grondexploitatie of een door een marktpartij te betalen kostenverhaal.
9. Het college opdracht te geven om de inbreng van inwoners mee te nemen in de te maken woningbouwplannen nu en in de toekomst, en omwonenden van een locatie die bebouwd gaat worden vanaf het begin van de planontwikkeling te betrekken bij het proces.
10. Het college opdracht te geven om de mogelijkheden om doorstroming binnen de gemeente Duiven te bevorderen door onder andere nieuwe woningen vooral beschikbaar te stellen voor inwoners van de gemeente Duiven nader te onderzoeken.

Aanleiding

In 2018 is op basis van de notitie woningbouwprogramma 2018 – 2027 geconstateerd dat een versnelling nodig is om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. In 2019 is daarom locatie Biezenkampen aangewezen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Deze locatie is toen genoemd: de locatie ten noorden van de Molenstraat en ten westen van de Veldstraat. En in 2019 is ook de vervolgnotitie woningbouw vastgesteld. In de vervolgnotitie woningbouw is beschreven dat de woningbouwopgave net wel of net niet met de beschikbare inbreidingslocaties gerealiseerd kan worden. Deze notitie ging uit de van de woningbouwprognoses uit 2016 en van een woningbouwopgave van 324 woningen tot 2027. Vervolgens is in oktober 2019 het woningmarktonderzoek Regio Arnhem-Nijmegen afgerond. Hieruit blijkt dat in de gemeente Duiven minimaal 330 woningen nodig zijn tot 2025, nog eens 120 woningen tussen 2025 en 2030, en 120 woningen tussen 2030 en 2040. In totaal is de woningbouwopgave voor de gemeente Duiven nu om minimaal 570 woningen te bouwen tot 2040. Uit ervaringen uit het verleden (landelijk) blijkt dat gemiddeld 30% van de woningbouwplannen vertragen of zelfs helemaal uitvallen. Om te verzekeren dat er daadwerkelijk minimaal 570 woningen gebouwd worden tot 2040 moeten er plannen worden gemaakt voor 600 tot 800 woningen. Het is niet haalbaar om deze woningbouwopgave te realiseren op de beschikbare inbreidingslocaties. Op die locaties is naar inschatting nu ruimte voor 240 tot 285 woningen. Daarom is een verkenning uitgevoerd waarin de vragen worden beantwoord:

1. Is het nodig om naast inbreidingslocaties ook uitbreidingslocaties in te zetten voor de woningbouwopgave en op basis van welke criteria komt je tot dat besluit?
2. En zo ja, in welke volgorde zouden de drie mogelijke uitbreidingslocaties in beeld moeten komen voor woningbouw?

Zie voor de conclusies van deze verkenning bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.

Planning

Woningbouwopgave algemeen

Voor 2040 minimaal 570 woningen bouwen waarvan 330 woningen voor 2025.

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.

Beoogd effect

Woningbouwplannen maken voor in totaal 600 tot 800 woningen tot 2040 en deze woningbouwplannen realiseren zodat er minimaal 570 woningen gebouwd kunnen worden voor 2040, waarvan minimaal 330 woningen voor 2025.

Argumenten

1.1 Dit document bevat een samenvatting van de uitkomsten van de uitgevoerde verkenning.
Begin september is in de notitie 'Concept verkenning uitbreidingslocaties' (zie bijlage 2) de op dat moment aanwezige informatie over de drie mogelijke uitbreidingslocaties vastgelegd. Vervolgens is deze informatie via o.a. de informele voorinspraak met inbreng van inwoners aangevuld. Nu zijn in de notitie "Conclusies verkenning uitbreidingslocaties" de belangrijkste uitkomsten van de uitgevoerde verkenning vastgelegd.

1.2 Hiermee is de woningbouwopgave geactualiseerd.
Door het vaststellen van deze notitie actualiseert de gemeenteraad de woningbouwopgave voor de gemeente Duiven. De komende jaren zal deze opgave worden gemonitord en vindt hierover regionale afstemming plaats. Indien aanleiding is tot bijstelling van de woningbouwopgave dan wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

2.1 Zonder uitbreidingslocaties kunnen er niet op tijd voldoende woningen worden gebouwd.
De gemeente bouwt woningen bij voorkeur op inbreidingslocaties. Het college constateert dat de inbreidingslocaties onvoldoende ruimte bieden voor de woningbouwopgave van de gemeente Duiven. Op grond van de huidige inventarisatie, zijn voor de periode tot 2030 inbreidingslocaties in beeld waar tussen de 239 en 285 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dan gaan we er daarbij vanuit dat de inbreidingslocaties optimaal benut kunnen worden. Dit is niet toereikend voor de opgave van 450 woningen in de periode tot 2030. Aangezien de piek in woningbehoefte juist in de periode tot 2030 is het noodzakelijk op korte termijn ook in te zetten op uitbreidingslocaties om tijdig voldoende woningen te kunnen realiseren.

2.2 Zonder uitbreidingslocaties wordt de druk op inbreidingslocaties (te) groot.
Zonder uitbreidingslocaties zullen alle beschikbare inbreidingslocaties in de gemeente in hogere dichtheden bebouwd moeten worden om de woningbouwopgave toch te kunnen realiseren. Liever willen we bij de invulling van inbreidingslocaties rekening houden met een goede inpassing in de bestaande woonomgeving. Ook gelet op het gewenste draagvlak bij omwonenden van deze ontwikkelingen. En ook gelet op de gewenste vergroening i.v.m. klimaatadaptatie.

3.1 Op basis van de stedenbouwkundige verkenning uitbreidingslocaties is woningbouw op alle drie de locaties stedenbouwkundig inpasbaar.
In opdracht van de gemeente is door stedenbouwkundig adviesbureau SVP een analyse uitgevoerd. Zij hebben in beeld gebracht of het op elk van de drie uitbreidinglocaties mogelijk is een woonwijk te realiseren van 300 woningen binnen het gemeentelijk streefprogramma. Deze stedenbouwkundige verkenning is bijgevoegd als bijlage 3 bij dit raadsvoorstel. Het adviesbureau concludeert: "Het streefprogramma met een grondgebruik van 10 hectare is inpasbaar op alle drie de onderzochte locaties". Bij elke locatie zijn er echter randvoorwaarden en stedenbouwkundige aandachtspunten die van invloed zijn op de uiteindelijke inpasbaarheid. Daarnaast zijn er ten aanzien van de inpassing nog keuzes te

maken die van invloed zijn op de toekomstige kwaliteit van de woonwijk en het woonmilieu. Op grond van deze analyse is er geen locatie die op voorhand niet in aanmerking zou kunnen komen als uitbreidingslocatie.

3.2 Op basis van de beschikbare informatie op dit moment lijkt een goed woon- en leefklimaat haalbaar op alle drie de locaties.
Naast een stedenbouwkundige analyse van de drie locaties heeft ook een eerste verkenning van de technische informatie plaatsgevonden. Technische informatie is informatie over geluid, geur, archeologie, verkeer en andere ruimtelijke informatie. Op basis van de verkenning kent elk van de drie locaties zijn eigen technische aandachtspunten. Voor de locaties aan de noordzijde van de gemeente Duiven betreffen dat geluid en hindercontouren als gevolg van aanwezige bedrijfsactiviteiten. Aanvullend is op locatie Plakse Weide sprake van een gasleiding die het mogelijk te bebouwen gebied beperkt. Op locatie Biezenkampen beperken de aanwezige hoogspanningsleiding en waterleiding het mogelijk te bebouwen gebied. Archeologie is een aandachtspunt voor zowel Biezenkampen als Ploen Noord en in beperkte mate ook voor Plakse Weide. Op alle drie locaties leidt deze indicatieve technische verkenning tot de inschatting dat een goed woon- en leefklimaat haalbaar is.

4.1 Met één locatie starten betekent een hoog risico op planuitval.
Planuitval is bij elke woningbouwontwikkeling een reëel risico. Voor de drie uitbreidingslocaties die in beeld zijn geldt dat een eerste verkenning is uitgevoerd op de haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling. Elke locatie kent nog aandachtspunten en risico's. Het is daarom niet uitgesloten dat uit nader onderzoek en na verdere verdieping toch beperkingen van de locatie aan het licht komen. Hierdoor kan alsnog blijken dat een woningbouwontwikkeling op die locatie geen doorgang kan vinden. Indien deze situatie optreedt is het waarschijnlijk dat die gehele locatie niet tot ontwikkeling komt.

4.2 Hierdoor is de kans het grootst dat het lukt om op in ieder geval één van deze twee locaties voor 2025 met woningbouw te starten.
Gelet op de piek in woningbehoefte in de periode tot 2030 is het wenselijk op korte termijn te kunnen starten met de ontwikkeling van minimaal één uitbreidingslocatie. Vanwege het benoemde risico ten aanzien van planuitval acht ons college het verstandig op korte termijn te starten met de planontwikkeling voor twee uitbreidingslocaties. Naast planuitval kan ook vertraging aan de orde zijn doordat bijvoorbeeld vervolgonderzoek nodig is voordat een bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Ook kan de proceduretijd langer duren omdat belanghebbenden een beroep instellen (waar belanghebbenden uiteraard het volste recht toe hebben). Door nu in te zetten op twee uitbreidingslocaties is de kans het grootst dat het lukt om de woningbouwopgave te realiseren.

5.1 Strategisch is het verstandig om de kansen te spreiden over één locatie waar je als gemeente regie hebt èn één locatie waar je in samenwerking met ontwikkelaars een plan gaat ontwikkelen.
Door in te zetten op een eigen locatie, kan de gemeente op die locatie vaart maken met het realiseren van een woonwijk. Dit heeft als voordeel dat je zelf het woningbouwprogramma voor de locatie kunt bepalen. Gelet op het door de gemeente beoogde streefprogramma met een grote nadruk op betaalbare woningbouw is dit een belangrijk voordeel. Daarnaast is het belangrijk om gelet op de urgentie van de woningbouwopgave niet enkel afhankelijk te zijn van derden. Er ligt namelijk met name op de korte termijn qua aantallen een grote opgave. Mogelijk werkt deze ontwikkeling ook stimulerend richting ontwikkelende partijen op andere locaties. Dit bij elkaar maakt de kans het grootst dat er op tijd genoeg woningen gebouwd kunnen worden.

5.2 Regie in de woningbouwopgave betekent ook regie op de invulling van de openbare ruimte met aandacht voor duurzaamheidsambities.

Door als gemeente regie te hebben op de woningbouwontwikkeling heb je ook regie op de invulling van de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid rekening te houden met de gemeentelijke ambities ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie en landschappelijke inpassing.

6.1 Op basis van een verduidelijking kan worden bepaald welke locatie het snelst en onder de beste condities aansluitend bij de gemeentelijke ambities ontwikkeld kan worden.
De uitkomsten van de verkenning hebben niet geleid tot een duidelijke voorkeursvolgorde, maar wel tot een voorkeursstrategie. Mede op basis van de informele voorinspraak is een 6e onderwerp toegevoegd in de verkenning die mee zou moeten wegen in deze besluitvorming. Namelijk: waar kan je zo snel mogelijk starten met het bouwen van de juiste woningen? Daarom is 'haalbare planning?' toegevoegd in de tabel conclusies verkenning (zie bijlage 1). Daarom is het vooral van belang om te weten welke locatie het beste inzetbaar is voor de woningbouwopgave zoals deze in de notitie 'Conclusies verkenning uitbreidingslocaties' is geformuleerd. Een snelle planning en een zo betaalbaar mogelijk woningbouwprogramma is daarbij essentieel. We hebben op dit moment onvoldoende duidelijk of er op deze punten verschillen zijn tussen Plakse Weide en Ploen Noord. Op het moment dat hier duidelijkheid in is kan het college de gemeenteraad een keuze voorleggen om naast Biezenkampen ook voor Ploen Noord of Plakse Weide de planontwikkeling op te starten.

6.2 Beide ontwikkelaars geven in hun verzoeken aan dat ze graag in samenwerking met de gemeente woningbouw willen realiseren op de locatie Ploen Noord en Plakse Weide.
Voor zowel de locatie Ploen Noord als voor de locatie Plakse Weide heeft de gemeente een verzoek ontvangen van de betrokken ontwikkelaars (zie bijlage 6 en 7). In hun verzoeken geven de ontwikkelaars aan graag in samenwerking met de gemeente woningbouw te willen realiseren op Ploen Noord en Plakse Weide. Deze verzoeken lijken op dit moment niet volledig conform het streefprogramma van de gemeente Duiven te zijn, en zijn nog onduidelijk over de bijbehorende condities. Desondanks biedt dit de gemeente perspectief om over Ploen Noord en Plakse Weide met ontwikkelaars in gesprek te gaan over een woningbouwontwikkeling.

6.3 De mogelijke planning en bijbehorende condities waaronder een eventuele samenwerking plaats kan vinden zijn nog onduidelijk.
Inzicht hebben in een mogelijke planning op Ploen Noord en Plakse Weide is essentieel om een keuze te kunnen maken tussen deze twee locaties. Het is op dit moment nog onvoldoende duidelijk welk woningbouwprogramma onder welke bijbehorende condities gerealiseerd kan worden op Ploen Noord en Plakse Weide. Pas als daar meer duidelijkheid over is kan bepaald worden voor welke van deze twee locaties naast locatie Biezenkampen de planontwikkeling opgestart kan worden. Het is mogelijk dat we hier op één of beide locaties als gemeente in goede samenwerking onder reële condities uitkomen met de ontwikkelaar(s). Om een goede inschatting te kunnen maken welke planning haalbaar is en onder welke condities een woningbouwontwikkeling op Ploen Noord of Plakse Weide haalbaar is, is het nodig om met deze ontwikkelaars in gesprek te gaan en om verduidelijking te vragen.

6.4 Naar informatie van de gemeente is Ploen Noord en Plakse Weide nog niet volledig in eigendom van de ontwikkelaars.
Uit de ingediende verzoeken blijkt dat de ontwikkelaars bereid zijn hierover met de gemeente in overleg te treden. Op zowel locatie Ploen Noord als Plakse Weide zijn de gronden voor zo ver de gemeente weet nog niet volledig in eigendom van de bij deze locaties betrokken ontwikkelaars. Het is onduidelijk of de betrokken particuliere eigenaren bereid zijn hun gronden te verkopen en onder welke condities. Deze afhankelijkheid van derden zou vertragend kunnen werken. Vervolgens is het de vraag welke consequenties die verwerving heeft op het mogelijke woningbouwplan, aangezien deze verwervingskosten terugverdiend zullen moeten worden via het woningbouwplan. Ook hierover is meer duidelijkheid nodig.

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.

7.2 Dan kan de grond aan de gemeente worden geleverd voor de met de eigenaren afgesproken koopsom en nadere condities.
Er is met beide eigenaren een koopovereenkomst opgesteld waarin een ontbindende voorwaarde is opgenomen voor de gemeenteraad. Door één eigenaar is deze koopovereenkomst ondertekend. Bij de andere eigenaar bevindt de onderhandeling zich over deze opgestelde koopovereenkomst in de eindfase. Voor beide situaties geldt dat de gronden pas daadwerkelijk door het college gekocht worden op het moment dat ook de gemeenteraad hiermee instemt. Op het moment dat de gemeenteraad nu niet instemt met de aankoop van locatie Biezenkampen worden beide koopovereenkomsten ontbonden. In dat geval is met de eigenaren overeengekomen dat ook de aanwijzing van het voorkeursrecht wordt doorgehaald omdat daarmee de gemeenteraad aangeeft deze locatie niet in te willen zetten voor het beoogde doel waarvoor de Wvg is ingezet. Dit betekent dat in dat geval de Wvg aanwijzing eerder doorgehaald wordt dan de drie jaar die als maximale wettelijke termijn hiervoor geldt in de Wvg. De eigenaren zijn in die situatie weer vrij hun gronden te vervreemden aan een derde partij.

8.1 Het hebben van een voorbereidingskrediet is essentieel om de kosten voor voorbereiding van de ontwikkeling later te kunnen verhalen op de betreffende uitbreidingslocatie.
Inherent aan het ontwikkelen van een uitbreidingslocatie, is het maken van voorbereidingskosten (de planontwikkelingsfase). Er is op dit moment een scherpere afbakening van het startmoment van BIE (Bouwgrond in Exploitatie). Hierdoor kunnen (voorbereidings-)kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie (van gemeente of ontwikkelaar) is vastgesteld, pas worden toegerekend nadat de grondexploitatie daadwerkelijk is vastgesteld door de gemeenteraad. De kosten voor planontwikkeling moeten daarom feitelijk worden ‘voorgefinancierd’. Hiervoor dient het voorbereidingskrediet. De plannen en het voornemen om tot ontwikkeling van de grond en de locatie te komen, waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, hebben een bestuurlijke instemming nodig, zijnde voorliggend raadsbesluit.
Voorbeelden van dergelijke voorbereidingskosten zijn onder andere: kosten voor ontwikkeling van een (stedenbouwkundig) plan, het opstellen van een bestemmingsplan, alle benodigde onderzoeks- en advieskosten, deskundige kosten en apparaatskosten. Zonder een voorbereidingskrediet is het niet goed mogelijk om later de kosten te verantwoorden op de betreffende ontwikkeling.

8.2 Zonder voorbereidingskrediet is het niet mogelijk om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van een uitbreidingslocatie.
Het voorbereidingskrediet betreft de planontwikkelingsfase en is opgebouwd uit de kosten voor de benodigde onderzoeken (milieu, bodem, archeologie en geluid), de kosten voor het eigen ambtelijke apparaat, de kosten voor externe deskundigheid en tijdelijke beheer. Zonder dit krediet kan de voorbereiding niet worden opgepakt. De te verwachte benodigde middelen zijn voor de komende 3 jaar geraamd op jaarlijks € 215.000,-. Het totale voorbereidingskrediet voor komende 3 jaar bedraagt dus € 645.000,-.

8.3 Door een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen wordt geborgd dat er voldoende capaciteit is voor zowel de inbreidings- als de uitbreidingslocaties.
Doordat er via het voorbereidingskrediet extra financiële ruimte komt, kan extra capaciteit georganiseerd worden. Dit is nodig om voldoende capaciteit te hebben waarmee aan zowel de inbreidings- als de uitbreidingslocaties gewerkt kan worden. Dit is cruciaal om de

woningbouwopgave inclusief de ambitie om bij elke locatie omwonenden goed te betrekken, te realiseren. De inschatting nu is dat dit met het genoemde voorbereidingskrediet kan. We monitoren dit goed en houden de gemeenteraad via de P&C cyclus hiervan op de hoogte.

9.1 Inwoners hebben een goede bijdrage geleverd aan de verkenning van de drie uitbreidingslocaties
Inwoners hebben tijdens de informele voorinspraak een goede bijdrage geleverd aan de verkenning van de drie uitbreidingslocaties. Het is hieruit duidelijk geworden dat sommige informatie beter moet worden toegelicht (bijv. de getallen), en het lijstje met voor- en nadelen is op onderdelen verbeterd en aangevuld. Zie voor de totale inbreng van de inwoners de samenvatting inclusief bijlagen in bijlage 5.

9.2 Inwoners hebben vooral veel bruikbare en nuttige informatie ingebracht voor de vervolgfase op deze drie locaties. Deze informatie dient daarom goed bewaard te worden en ook als startdocument te dienen voor het moment dat de planontwikkeling van deze locaties wordt opgestart.
Er is in de gesprekken met de inwoners goede en nuttige informatie opgehaald. Een groot deel van deze inbreng kan met name in de volgende fase goed gebruikt worden. Op basis van de inbreng kan bijvoorbeeld mede bepaald worden op welke punten er bij welke locatie echt vervolgonderzoek nodig is (zoals verkeer en milieu). En een aantal zorgen en aandachtspunten kunnen gebruikt worden bij het maken van een stedenbouwkundig plan.

9.3 De informele voorinspraak die is georganiseerd in september en oktober heeft laten zien dat omwonden graag vanaf het begin van de planontwikkeling voor woningbouw betrokken worden.
Bijna op alle avonden met de omwonenden van de drie uitbreidingslocaties is een oproep gedaan om als de gemeente besluit om op een locatie te gaan bouwen, omwonenden daarbij vanaf het begin, dus direct na het besluit om de planontwikkeling op te starten, te betrekken.

10.1 Door de inwoners is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor doorstroming en voor het bouwen van nieuwe woningen met name voor Duivenaren.
Tijdens de informele voorinspraak is door deelnemers het signaal afgegeven dat inwoners best bereid zijn de doorstroming in de gemeente Duiven op gang te brengen door een eigen woning te verkopen, als er ook de garantie zou bestaan weer een passende woning in de gemeente Duiven terug te kunnen kopen of huren. Ons college vindt dit een belangrijk signaal en wil de mogelijkheden hiertoe nader verkennen.

Kanttekeningen

1.1 Bewonersgroep Zuidrand heeft verzocht om de besluitvorming uit te stellen.
Bewonersgroep Zuidrand heeft verzocht om de besluitvorming uit te stellen omdat hun ingediende Wob verzoek nog niet is afgehandeld. Daarnaast hebben zij i.v.m. corona nog niet alle raadsfracties kunnen bezoeken om daar hun zorgen en zienswijze neer te leggen over deze besluitvorming. Het college is van mening dat deze besluitvorming dermate urgent is dat ze er voor heeft gekozen dit verzoek niet in acht te nemen. Dit is ook schriftelijk medegedeeld aan Bewonersgroep Zuidrand (zie bijlage 14).Het college is daarbij van mening dat bewonersgroep Zuidrand afgelopen jaar voldoende ruimte heeft gehad om hun zorgen en zienswijze over te kunnen brengen. Het college zal de bewonersgroep actief informeren op het moment dat dit raadsvoorstel inclusief bijlagen openbaar is, zodat de bewonersgroep hun zienswijze hierop kenbaar kunnen maken aan de gemeenteraad. Dit kan tot 26 januari 2021. Dat is de datum waarop nu de beoogd is dat er door de raad een besluit zal worden genomen. Hiermee geeft het college invulling aan de toezegging die vorige jaar aan deze Bewonersgroep is gedaan.

1.2 De woningbouwopgave voor de gemeente die volgt uit de notitie is een momentopname.
Om de gemeentelijke woningbouwopgave te bepalen wordt als het ware een foto gemaakt op basis van de actuele prognoses en inzichten in relatie tot de actuele plannen. De afgelopen jaren zijn met name de prognoses behoorlijk bijgesteld. Het is belangrijk dit de komende jaren goed te blijven monitoren en waar nodig de woningbouwopgave en ook de plannen zowel kwantitatief als kwalitatief bij te sturen.

1.3 Locaties buiten de kern Duiven zoals de Eng, locatie Aaldering en kassencomplexlocaties Loo zijn niet betrokken in deze verkenning.
Locatie de Eng is in eigendom van de gemeente, maar is in het koersdocument omgevingsvisie opgenomen als locatie voor vrijetijdseconomie en natuurdoeleinden. Gezien de solitaire ligging (niet direct grenzend aan één van de bestaande kernen) acht het college woningbouw op deze locatie niet wenselijk.
Locatie Aaldering in Groessen en locatie kassencomplexen in Loo worden gezien als reservelocaties voor woningbouw in deze kernen. De prioriteit in deze kernen ligt op dit moment bij andere locaties, maar op het moment dat die plannen gerealiseerd zijn kan bekeken worden of deze reserve (inbreidings)locaties alsnog nodig zijn voor de woonbehoefte in Groessen en Loo.

2.1 Voor de periode na 2030 zijn op dit moment nog geen inbreidingslocaties in beeld
Voor de periode na 2030 zijn op dit moment nog geen concrete inbreidingslocatie in beeld. Het is reëel te veronderstellen dat er de komende jaren, bijvoorbeeld doordat panden hun huidige functies verliezen, voor de langere termijn nieuwe inbreidingslocaties in beeld komen. Gelet op de aard van deze locaties en de wens niet alle groene ruimte in de kern te bebouwen is de verwachting dat de te realiseren aantallen woningen op dergelijke locaties beperkt zullen zijn. Daarnaast is ook bij mogelijk toekomstige inbreidingslocaties maatschappelijke weerstand een risico.

3.1 Op alle drie de locaties is er geen draagvlak onder direct omwonenden voor een woonwijk op die locatie.
Bij alle drie locaties beantwoorden de meeste omwonenden de vraag: Wil je dat de gemeente deze locatie aanwijst als woningbouwlocatie? Met het antwoord: Nee, liever niet.

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).

4.1 Stel dat op alle twee de uitbreidingslocaties woningen kunnen worden gebouwd.
Op dat moment kom je samen met de inbreidingslocaties misschien op meer woningenaantallen dan nu in de woningbouwopgave voor gemeente Duiven is opgenomen. In de bouw van de opstallen kan op dat moment wel gefaseerd worden. En daarnaast blijkt uit de Liemerse woonagenda dat er regionaal nog ruimte is voor extra woningbouwplannen, omdat de woningbouwopgave van de Liemers met de plannen die er nu zijn nog niet wordt gehaald.

5.1 Er bestaat een risico dat ruimtelijke procedures voor locatie Biezenkampen tijd kosten.
Omwonenden van locatie Biezenkampen kunnen als belanghebbende een zienswijze indienen en/of beroep instellen. Dit is echter een risico dat speelt bij elke woningbouwontwikkeling zowel bij inbreiding als bij uitbreiding. Ook is het om deze reden de

vraag of alle omwonenden welwillend zijn om mee te denken in de planontwikkeling (en het opstellen van mogelijke concrete woningbouwplannen voor deze locatie).

6.1 Bij een ontwikkeling door ontwikkelaars bestaat het risico dat niet alle kosten op de ontwikkeling verhaald kunnen worden.
Het kan zijn dat de ontwikkelaars voorwaarden stellen aan de kosten die redelijkerwijs aan een ontwikkeling toegerekend mogen worden. Hier hebben zij ook het recht toe op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat buitenplanse kosten (zoals kosten voor ontsluiting) en/of plankosten niet volledig verhaald kunnen worden. Op het moment dat met ontwikkelaars verduidelijkende gesprekken zijn gevoerd is hier naar verwachting meer over duidelijk.

6.2 Het is de vraag of de condities helemaal zeker zijn te stellen na het voeren van verduidelijkende gesprekken.
Er kan bijvoorbeeld toegewerkt worden naar een intentie- of samenwerkingsovereenkomst met daarin de overeengekomen condities op hoofdlijnen. Het kan echter voorkomen dat op het moment dat er een realisatieovereenkomst wordt gemaakt (anterieur) er nog discussies komen over condities meer op detailniveau die alsnog consequenties kunnen hebben op de planning en/of de kwaliteit van de te realiseren woonwijk.

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 Biezekampen 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.

8.1 Er is een risico dat de uitbreidingslocatie uiteindelijk toch niet in ontwikkeling komt.
Er bestaat een (kleine) kans dat de uitbreidingslocatie helemaal niet doorgaat. Indien dat van toepassing is, kunnen de gemaakte kosten ten aanzien van de voorbereiding niet verantwoord worden op de uitbreidingslocatie. Uitgaande van een voorbeeld dat er na 2 jaar besloten wordt om te stoppen met de uitbreidingslocatie dan moeten de voorbereidingskosten ad. € 430.000,- (2 keer € 215.000,-) ten laste worden gebracht van de algemene reserve. Het voorbereidingskrediet betreft een raming. Op enig moment kunnen extra kosten nodig zijn voor extra onderzoek en/of er vindt vertraging in de planontwikkeling plaats. Binnen de gangbare P&C cyclus en verantwoording wordt het verloop van de kosten voortdurend gemonitord en hierover wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

9.1 *Inwoners meenemen in gebiedsontwikkeling kost tijd, maar levert ook veel op.*
Omwonenden betrekken in de planvorming, niet alleen op de formele momenten maar ook informeel bij bijvoorbeeld het opstellen van verschillende scenario's voor een stedenbouwkundig plan kost tijd. Dit kan risico's hebben voor de planning. In de informele voorinspraak hebben we echter gemerkt dat dit ook veel nuttige informatie oplevert. Het college vindt het echt van belang om dit wel te blijven doen, en heeft hier daarom ook rekening mee gehouden in het voorbereidingskrediet dat voorgesteld wordt om beschikbaar te stellen.

10.1 Het is onzeker of deze verkenning voldoende concreet resultaat oplevert
De mogelijkheden om tegemoet te komen aan de wens om doorstroming binnen de gemeente Duiven te bevorderen zijn op voorhand beperkt. Gelet op het recht op vrije vestiging is het niet mogelijk woningen toe te wijzen aan inwoners van de gemeente Duiven. Daarnaast mag op basis van de grondwet niet gediscrimineerd worden door bijvoorbeeld kopers die niet ingeschreven staan in de gemeente Duiven te weigeren op het moment dat zij aangeven een (nieuwbouw)woning die te koop staat te willen kopen. Gezocht moet worden naar alternatieve manieren om toch aan deze wens tegemoet te komen.

Financiële paragraaf
De kosten van de aankoop van de gronden Biezenkampen bedragen € 3.365.000,-. In dit bedrag is, naast de aankoop, rekening gehouden met bijkomende deskundigenkosten en kosten notaris.
Bovenop de aankoopkosten van € 3.365.000,- komt nog de btw, zijnde € 535.500,-. Deze kosten worden voor 100% verrekend met de aangifte BTW. De teruggave wordt dus verrekend met de aankooprijs van € 3.900.000,- (incl. btw). De daadwerkelijke kosten voor de aankoop komen dus uit op € 3.365.000,-.
De kosten voor de gronden komen op de balans voor de verkrijgingsprijs. De waarde van de grond wordt op de balans opgenomen onder de bezittingen. Een en ander vloeit voort uit het BBV. Voor gronden die zijn verworven en waarvoor nog geen bestemmingswijziging is doorgevoerd kan afwaardering naar de waarde volgens de geldende bestemming betekenen dat is echter niet van toepassing voor de gronden 'Biezenkampen'. In het BBV is opgenomen dat voor deze gronden onder de voorwaarden uitgegaan mag worden van de toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming. Dit houdt in dat de gronden nu tegen verkrijgingsprijs worden gewaardeerd in de balans.
In de financieel-economische verkenningen is ervan 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. Voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht wordt aan de gemeenteraad voorgelegd om deze grondexploitatie te openen. De kosten voor de nabetaling worden als dat t.z.t. aan de orde is direct toegerekend en/of gedekt uit de dan geldende grondexploitatie.

Participatie en communicatie
De afgelopen periode zijn de inwoners betrokken bij de woningbouwopgave in de vorm van informele voorinspraak. Voor geen van de drie locaties is nog een stedenbouwkundig plan gemaakt en ook nog geen bestemmingsplan in voorbereiding. In de vervolgstappen die worden gezet naar aanleiding van dit raadsvoorstel is nog ruimte voor zowel informele inspraak (bijv. bij opstellen stedenbouwkundig plan) als formele inspraak (bijv. bij een bestemmingsplanprocedure).
Om de inbreng van inwoners te kunnen betrekken in de besluitvorming die nu gaat plaatsvinden heeft het college een informele voorinspraak georganiseerd in september en oktober. Het college wilde graag van de bewoners weten wat zij vonden van de volgende drie thema's:
1. Nut en noodzaak van uitbreidingslocaties
2. Hoe te besluiten?
3. Het streefprogramma
Over deze drie thema's is met de inwoners op 10 en 17 september gesproken. Daarnaast konden inwoners een reactie geven op deze thema's via een online enquête. Op 28 september (Ploen Noord), 29 september (Plakse Weide) en 1 oktober (Biezenkampen) is specifiek aan omwonenden gevraagd wat ze het college en de gemeenteraad willen meegeven in de besluitvorming over mogelijke woningbouw op de locatie waar zij dichtbij of aan wonen. Er is een samenvatting gemaakt (zie bijlage 5) die per thema, en daarna per locatie een overzicht van de meest gegeven reacties geeft. Naast deze samenvatting is ook een film van circa 7 minuten gemaakt waarin wethouder Johannes Goossen en projectleider Sanne Gielis verwoorden welke reacties zij het meest gehoord hebben. Deze film is te zien via: https://youtu.be/GwDPSbgGkR4.

Intergemeentelijke samenwerking
Liemerse woonagenda (bijlage 12)
Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (bijlage 15)

Bijlagen
1. 201484506 - Conclusies verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties d.d. 06-11-2020
2. 201484489 - Concept verkenning drie mogelijke uitbreidingslocatie d.d. 01-09-2020
3. 201484490 - Stedenbouwkundige verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties d.d. 02-11-2020
4. 201484491 - Verkeerskundige verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties d.d. 20-10-2020
5. Informele voorinspraak drie mogelijke uitbreidingslocaties inclusief bijlagen
    A. 201484492 - Samenvatting inbreng inwoners Duiven d.d. 14-10-2020
    B. 201484493 - Resultaten online enquête
    C. 201484494 - Live aantekeningen avond omwonenden Ploen Noord 28 september 2020
    D. 201484495 - Live aantekeningen avond omwonenden Plakse Weide 29 september 2020
    E. 201484496 - Live aantekeningen avond omwonenden Biezenkampen 1 oktober 2020
    F. 201484497 - Reacties inwoners via e-mail d.d. 05-11-2020
6. 201484498 - Principeverzoek Van Wanrooij/BPD d.d. 28-04-2020
7. 201484499 - Verzoek KlaassenGroep/BPD d.d. 15-07-2020
8. 201484500 - Zienswijze BPD: Mail d.d. 20-10-2020
9. 201484501 - Zienswijze Van Wanrooij d.d. 29-10-2020
10. 201484502 - Zienswijze KlaassenGroep d.d. 03-11-2020
11. 201484503 - Woningmarktonderzoek regio Arnhem-Nijmegen d.d. 18-10-2020

12. 201484504 - Liemerse woonagenda d.d. oktober 2020
13. 201484505 - Verzoekschrift tot uitstel besluitvorming uitbreidingslocaties – Bewonersgroep Zuidrand d.d. 19-10-2020
14. 201484510 - Brief van het college aan bewonersgroep Zuidrand d.d. 12-10-2020
15. 201484518 - Woondeal Regio Arnhem Nijmegen1
16. 201484514 - Raadsbesluit verkenning uitbreidingslocaties

Duiven, 10 november 2020

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J.(Chris) Papjes	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester

RAADSBESLUIT

Zaak- & documentnr. : Z/20/069602/201484514

Datum besluitvorming : 26 januari 2021

Onderwerp : Verkenning uitbreidingslocaties

Samenvatting

Op basis van het meest recente woningmarktonderzoek heeft gemeente Duiven tot 2040 minimaal 570 nieuwe woningen nodig. Zo komen er voldoende woningen voor iedereen die in de gemeente Duiven wil wonen. Deze woningen zijn ook nodig om ervoor te zorgen dat alle bestaande inwoners van de gemeente Duiven een passende woning kunnen vinden. Het is niet haalbaar om deze woningaantallen op tijd te kunnen bouwen op de beschikbare kleinere locaties tussen de bestaande woningen in (inbreidingslocaties). Het college denkt dat hier ook grotere locaties (uitbreidingslocaties) voor nodig zijn aan de rand van de kern Duiven. Daarom is een verkenning uitgevoerd naar drie mogelijke uitbreidingslocaties voor de gemeente Duiven: Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. De resultaten van deze verkenning worden met dit raadsvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. Gelet op de omvang van de woningbouwopgave is het verstandig om in plaats van een voorkeursvolgorde een voorkeursstrategie te kiezen. De voorgestelde strategie is om naast de inbreidingslocaties de planontwikkeling voor twee uitbreidingslocaties op te starten. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave is het belangrijk om als gemeente regie te kunnen pakken indien nodig. Daarom is de voorgestelde strategie om locatie Biezenkampen één van deze twee locaties te laten zijn. Dan heeft de gemeente regie om de planontwikkeling op te starten. Daarnaast wordt voorgesteld om een keuze voor te bereiden over of er naast Biezenkampen voor Ploen Noord of Plakse Weide gekozen moet worden. Op die locaties zijn nog onduidelijkheden waardoor hierin op dit moment nog geen keuze mogelijk is. Met deze strategie heb je als gemeente de grootste kans dat je de woningbouwopgave kunt realiseren.

Beslispunten

1. Het document ‘Conclusies verkenning uitbreidingslocaties’ vast te stellen.
2. Vast te stellen dat om op tijd voldoende woningen te kunnen bouwen in de gemeente Duiven er naast inbreidingslocaties ook uitbreidingslocaties nodig zijn.
3. Te constateren dat op basis van de uitgevoerde verkenning op alle drie de uitbreidingslocaties woningbouw mogelijk is en gelet op de woningbouwopgave vooral gekeken dient te worden naar welke planning haalbaar is op elke locatie.
4. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave het college opdracht te geven om op korte termijn naast de inbreidingslocaties voor twee uitbreidingslocaties de planontwikkeling te starten omdat alle drie de uitbreidingslocaties nog een risico op planuitval of vertraging hebben.
5. Het college opdracht te geven één van deze twee locaties Biezenkampen te laten zijn waardoor de gemeente regie heeft in de woningbouwopgave en op locatie Biezenkampen de planontwikkeling op te starten.
6. Het college opdracht te geven om door de ontwikkelaars de mogelijke planning, het mogelijke woningbouwprogramma en hierbij horende condities te laten verduidelijken

en een keuze voor te bereiden over voor welke van deze twee locaties ook de planontwikkeling op te starten.

7. Het college opdracht te geven om locatie Biezenkampen aan te kopen en een krediet ad. € 3.365.000,- beschikbaar te stellen voor deze aankoop.
8. Het college opdracht te geven om voortvarend met de inbreidings- en uitbreidingslocaties verder te gaan, daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de planontwikkelingsfase voor de komende 3 jaar voor het totale geraamde bedrag van € 645.000,- en dit bedrag te dekken uit een toekomstige grondexploitatie of een door een marktpartij te betalen kostenverhaal.
9. Het college opdracht te geven om de inbreng van inwoners mee te nemen in de te maken woningbouwplannen nu en in de toekomst, en omwonenden van een locatie die bebouwd gaat worden vanaf het begin van de planontwikkeling te betrekken bij het proces.
10. Het college opdracht te geven om de mogelijkheden om doorstroming binnen de gemeente Duiven te bevorderen door onder andere nieuwe woningen vooral beschikbaar te stellen voor inwoners van de gemeente Duiven nader te onderzoeken.

de griffier, de voorzitter,

drs. W.R. (Wouter) Bosch mr. H.B. (Huub) Hieltjes

Conclusies verkenning uitbreidingslocaties **Datum: 6-11-2020**

Woningbouwopgave tot 2040

Planning en aantallen

De woningbouwopgave bevat ambities over planning en aantallen. Deze worden steeds gebaseerd op het meest recente onderzoek en de meest recente woningbouwprognoses. In de vervolgnotitie woningbouw (22 oktober 2019) is beschreven wat de woningbouwopgave voor de gemeente Duiven is op basis van een prognoses uit 2016. Inmiddels is een meer recente woningbouwprognose beschikbaar: Het woningmarktonderzoek Regio Arnhem-Nijmegen (Companen, 2019). Dit onderzoek geeft aan dat in de gemeente Duiven tot 2040 minimaal 570[1] woningen nodig zijn, waarbij de grootste aantallen woningen in de kern Duiven nodig zijn. In de woondeal en ook in de Liemerse woonagenda is afgesproken om voor 130% van de woningen die nodig zijn plannen te maken. Dit betekent dat de gemeente Duiven tot 2040 voor 600 tot 800 woningen plannen zal moeten maken. Onderstaande tabel is een foto van dit moment. De komende jaren gaan we samen met andere gemeentes uit de regio Arnhem-Nijmegen monitoren hoeveel woningen er gebouwd worden en hoeveel woningen er nog nodig zijn. Het kan zijn dat deze getallen de komende jaren daardoor veranderen.

330 extra woningen nodig tot 2025	**120** extra woningen nodig tussen 2025 en 2030	**120** extra woningen nodig tussen 2030 en 2040
Tot 2040: in totaal **570** extra woningen nodig		
Rekening houdend met planuitval tot 2040 plannen maken voor: **600 tot 800 woningen**		

Typen woningen (juiste woning voor juiste doelgroep)

Naast ambities op aantallen en planning bestaat de woningbouwopgave uit een streefprogramma. Dit is een mix van typen woningen die nodig zijn in aanvulling op de bestaande woningvoorraad om de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek te kunnen aanbieden. Dit streefprogramma is mede bepaald op basis van het woningmarktonderzoek Regio Arnhem-Nijmegen. Het bevat een hoog percentage betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Per woningbouwlocatie wordt specifiek gekeken naar voor welke doelgroep(en) deze locatie zich het beste leent en welk woningbouwprogramma daar het beste inpasbaar is. Inwoners hebben hier ingebracht om bij grotere locaties in verband met leefbaarheid in te zetten op een mix van verschillende doelgroepen en typen woningen.

[1] Met de nieuwe Liemerse Woonagenda gaan we niet langer uit van woningbouwaantallen per gemeente maar van een Liemers woningbouwprogramma van 4850 extra woningen (volgens de Woondeal 6300 woningen) tot 2040. Dit is een toevoeging van tussen de 8,5% en 11% aan de Liemerse voorraad. Met de voor Duiven geprognosticeerde woningbouw aantallen gaan we tussen de 5,5% en 7,5% toevoegen. De aantallen voor Duiven zijn dus ten opzichte van de verwachte Liemerse behoefte nog aan de voorzichtige kant.

Over alle locaties samen streeft de gemeente naar deze mix van typen woningen die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad:

Categorie woning	Prijscategorie	Type woning	Percentage (+/- 5%)
Sociale huur	< € 620,- per maand	Kleine woningen voor 1- en 2- persoons huishoudens onder 1e aftoppingsgrens	10%[2]
Middeldure huur	€ 720,- tot € 900,- per maand	Kleine woningen (m.n. appartementen) voor 1- en 2- persoons huishoudens	20%
Betaalbare koop	< € 210.000,- V.O.N.	Vooral kleinere grondgebonden rijwoningen max. 90 m2 GBO	30%
Middeldure koop	€ 210.000,- tot € 310.000,- V.O.N.	Bungalows/begijnhofjes, evt. klein aantal grotere rijwoningen	30%
Dure koop	> € 310.000,- V.O.N.	2^1 kap, vrijstaand, kavels	10%

Criteria: wanneer is uitbreiding nodig?

De gemeente bouwt woningen bij voorkeur op inbreidingslocaties. Dit zijn overwegend kleinere locaties die tussen de bestaande woningen in liggen. We constateren dat de inbreidingslocaties onvoldoende ruimte bieden voor de nieuwe woningen die volgens de behoeftecijfers bijgebouwd moeten worden. Dit is gebaseerd op de inbreidingslocaties die op dit moment in beeld zijn (zie bijlage 4 bij de op 22 oktober 2019 vastgestelde Vervolgnotitie woningbouw). Daarom zijn naast de inbreidingslocaties ook grotere locaties aan de rand van de kern Duiven nodig om te woningbouwopgave te kunnen realiseren. Dit noemen we uitbreidingslocaties. Zie hiervoor de toelichting in onderstaande tabel. De criteria op basis waarvan bepaald wordt of uitbreidingslocaties nodig zijn: de gewenste planning, de gewenste te realiseren woningaantallen en de beschikbare m2 op inbreidingslocaties. Als er niet op tijd voldoende m2 op inbreidingslocaties beschikbaar zijn, dan is uitbreiding nodig. Onderstaande tabel laat zien dat dit nu het geval is.

	Gemeente Duiven	Inbreiding	Uitbreiding
Tot 2025	330 woningen	139 – 160 woningen	170 – 191 woningen
2025 – 2030	120 woningen	100 – 125 woningen	
2030 – 2040	120 woningen	P.M. (nieuwe en/of vertraagde locaties)	120 woningen
TOTAAL	**570 woningen**	**239 – 285 woningen Gemiddeld: 262**	**285 – 331 woningen Gemiddeld: 308**
Plannen maken voor 130%:	741 woningen	341 woningen	400 woningen

Waarom deze drie uitbreidingslocaties?

Geografisch zijn er drie mogelijke uitbreidingslocaties voor de kern Duiven: Ploen-Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. Ploen Noord is nu en Plakse Weide is in het verleden aangewezen als zoeklocatie woningbouw (Structuurvisie 2015 en structuurvisie 2009). Bij Biezenkampen deed zich een kans voor om de locatie aan te kopen en daarmee als gemeente regie te pakken in de woningbouwopgave. Belangrijk is dat dit alle drie locaties zijn die aan de rand van de kern Duiven liggen, maar minimaal aan één zijde nog wel direct grenzen aan de kern Duiven.

[2] Woningbouwcorporatie Vivare heeft recentelijk tijdens de gesprekken richting nieuwe prestatieafspraken aangegeven dat zij bij nieuwe grote woningbouwinitiatieven graag 30% sociale huur willen realiseren. Dit zien wij als een welkome ontwikkeling. Deze ontwikkeling zal vermoedelijk vooral leiden tot minder middeldure huur en deels betaalbare koop.

Verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties

Er is een verkenning uitgevoerd naar de drie mogelijke uitbreidingslocaties voor Duiven: Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. Deze locaties zijn op vijf onderwerpen verkend omdat de gemeente wil bepalen in welke volgorde deze locaties ingezet kunnen worden voor woningbouw. Er is dus met name gekeken of er op dit moment grote verschillen zitten tussen de haalbaarheid van een locatieontwikkeling op deze drie locaties. Een verkenning betekent dat nog niet alles tot in detail is uitgezocht. Op basis van de volgende bronnen is een inschatting van de haalbaarheid gemaakt: interne ambtelijke kennis, een stedenbouwkundige verkenning van bureau SVP, een verkeerskundige verkenning van Goudappel en de inbreng van inwoners uit Duiven.

In de uitgevoerde verkenning is gekeken naar vijf onderwerpen:

1. De stedenbouwkundige inpassing: Wat gebeurt er per locatie als je een woonwijk bestaande uit 300 woningen met verschillende typen woningen vult? En ligging van de locatie.
2. Technische informatie per locatie: Aanwezige informatie over geluid, geur, verkeer en overige ruimtelijke informatie.
3. Maatschappelijk draagvlak: Welke onderwerpen zijn voor omwonenden belangrijk?
4. Financieel: Zijn er per locatie aandachtspunten waardoor kosten kunnen oplopen?
5. 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.

Toegevoegd onderwerp 6: Planning – waar kan het snelst gebouwd worden?

Mede op basis van de inbreng van inwoners is een 6e onderwerp toegevoegd aan wat mee zou moeten wegen in de keuze welke locatie als eerste in beeld komt voor de woningbouwopgave. Tijdens de informele voorinspraak hebben we veel inwoners gesproken die zelf of zoek zijn naar een woning, of iemand kennen die op zoek is. Tegelijkertijd hebben we in gesprekken met omwonenden van de drie locaties gemerkt dat er weerstand is tegen, of in ieder geval serieuze zorgen zijn bij, de bouw van een nieuwe woonwijk op de locatie waar zij aan- of dichtbij wonen. Daarom is planning als 6e onderwerp toegevoegd.

Conclusies verkenning drie mogelijke uitbreidingslocaties

1. Op alle drie de locaties lijkt op basis van de informatie op dit moment een woonwijk inpasbaar.

Op alle drie de locaties is op basis van de verkenning van SVP een woonwijk stedenbouwkundig inpasbaar. Een aandachtspunt voor alle locaties is om bij het streefprogramma van de gemeente Duiven een groen en dorps woonmilieu te bewaken door voldoende openbare ruimte te maken. Ploen Noord en Plakse Weide zijn qua ligging iets beter t.o.v. het centrum. Biezenkampen ligt weer iets beter t.o.v. het station. Voor alle locaties geldt dat de fietsafstand tot het centrum en het station tussen de 5 en 12 minuten ligt. Plakse Weide is de kleinste locatie en Ploen Noord de grootste. Op Plakse Weide is het streefprogramma (met een hoog aantal betaalbare kleinere woningen voor 1- en 2- huishoudens) vanwege de ligging van de locatie het beste inpasbaar. Vanaf Ploen Noord zou een toekomstige bewoner het snelst op de hoofdwegen zijn (Westsingel/A12) en bij Biezenkampen is het een aandachtspunt dat een toekomstige bewoner altijd over de bestaande wegen door de kern Duiven heen moet rijden om de hoofdwegen te bereiken.

2. Op alle drie de locaties is de inschatting nu dat een goed woon- en leefklimaat haalbaar is.

Op alle locaties is nog vervolgonderzoek nodig. Op basis van de informatie die nu beschikbaar is lijkt een goed woon- en leefklimaat op alle drie de locaties haalbaar. De aandachtspunten die er zijn kunnen worden opgelost met maatregelen (bijv. geluid) en/of door het stedenbouwkundig plan daar op aan te passen (bijv. magneetveldzone onder hoogspanning en gas/waterleiding). Op locatie Biezenkampen lijkt het beste woon- en leefklimaat haalbaar te zijn voor toekomstige bewoners, maar

deze locatie heeft qua verkeer wel de meeste impact op het woon- en leefklimaat van bestaande inwoners (met name omwonenden van deze locatie, en omwonenden Eltensestraat).

3. *Bij alle drie de locaties is geen draagvlak onder omwonenden voor woningbouw op deze locaties.*
Bij alle drie locaties beantwoorden de meeste omwonenden de vraag: Wil je dat de gemeente deze locatie aanwijst als woningbouwlocatie? Met het antwoord: Nee, liever niet.

4. *Er lijken geen grote verschillen te zijn aan de kostenkant van een planontwikkeling op de drie locaties en op alle drie de locaties is het streefprogramma een financieel aandachtspunt.*
Voor de kosten van alle drie de locaties is een inschatting gedaan. Op basis hiervan constateren we dat er geen grote verschillen zitten tussen de kosten van een woningbouwontwikkeling op de ene locatie versus de kosten van een woningbouwontwikkeling op de andere locatie.

5. *Het is voor de gemeente nog onduidelijk wanneer de ontwikkelaars op Ploen Noord en Plakse Weide het gebied in eigendom kunnen hebben en wat de mogelijke consequenties hiervan op planning en het streefprogramma zijn.*
De locaties Ploen Noord en Plakse Weide zijn nog niet volledig in eigendom van de ontwikkelaars. Met sommige particuliere eigenaren zijn door de ontwikkelaars al afspraken gemaakt en hebben ze dus een positie. Het is voor de gemeente nog onduidelijk wanneer de ontwikkelaars op basis van deze positie ook daadwerkelijk eigendom kunnen verwerven en welke consequenties dat heeft voor de planning en het streefprogramma.

6. *De inschatting van welke planning haalbaar is op elke locatie kan nu nog niet worden gemaakt.*
Omdat op alle locaties nog vervolgonderzoek nodig is, is het moeilijk om op basis van de uitgevoerde verkenning al in te schatten welke planning haalbaar is. Bij Biezenkampen heb je het meeste invloed op de planning als gemeente. Overigens blijkt dat op Ploen Noord en Plakse Weide de ontwikkelaars ook die locaties zo snel als mogelijk tot ontwikkeling willen brengen, alleen is het nog onduidelijk hoe snel dit zou kunnen. Op alle drie de locaties ligt nog een risico in het vervolgonderzoek dat plaats moet vinden en in de proceduretijd van bijvoorbeeld het bestemmingsplan.

7. *Daarom nu inzetten op twee locaties waarvan één locatie waar de gemeente regie heeft en één nog te kiezen locatie waar ontwikkelaars een positie hebben.*
In plaats van een voorkeursvolgorde is het daarom verstandig om een voorkeursstrategie te kiezen waarbij de planontwikkeling voor twee locaties wordt opgestart. Daarin als gemeente de regie te kunnen pakken indien nodig is belangrijk. Daarom is de strategie om voor locatie Biezenkampen waar de gemeente regie heeft de planontwikkeling op te starten, en een keuze voor te bereiden over of daarnaast voor Ploen Noord of Plakse Weide ook de planontwikkeling wordt opgestart. Hierdoor heb je als gemeente de grootste kans dat je de woningbouwopgave kunt realiseren.

	Tabel conclusies verkenning: Kansen, risico's en aandachtspunten per locatie		
	Ploen Noord	**Plakse Weide**	**Biezenkampen**
Stedenbouwkundig	Woningen inpasbaar Grootste locatie Goede aansluiting op hoofdwegen Zone dorp – landschap (aandachtspunt)	Woningen inpasbaar Kleinste locatie Goede aansluiting op hoofdwegen Geschikt voor streefprogramma → Stedenbouwkundig streefprogramma beste inpasbaar	Woningen inpasbaar Ligging t.o.v. station en Eilandplein goed, maar Eilandplein is geen volwaardige voorzieningenlocatie Aansluiting op hoofdwegen via bestaande wegen door Duiven (aandachtspunt)
Technische informatie	Geluid Milieucontour bedrijf Archeologie (deel locatie)	Geluid Geur Gasleiding	Waterleiding Hoogspanning Archeologie (gehele locatie) → Voor nieuwe bewoners beste woon- en leefklimaat
Maatschappelijk draagvlak	Geen draagvlak Kans om inwoners bij woningbouwplan + bestemmingsplan te betrekken voor zowel informele inspraak als formele inspraak	Geen draagvlak Kans om inwoners bij woningbouwplan + bestemmingsplan te betrekken voor zowel informele inspraak als formele inspraak	Geen draagvlak Kans om inwoners bij woningbouwplan + bestemmingsplan te betrekken voor zowel informele inspraak als formele inspraak
Financiën	Geluidsmaatregelen (risico kosten) Verkeersontsluiting (risico kosten) Risico dat niet alle kosten te verhalen zijn op ontwikkelaar	Maatregelen geur en geluid (risico kosten) Risico dat niet alle kosten te verhalen zijn op ontwikkelaar	Aankoop gronden (risico op negatieve resultaat grondexploitatie) Verkeersontsluiting (risico kosten)
Mate van invloed	Via bestemmingsplan en anterieure overeenkomst of exploitatieplan	Via bestemmingsplan en anterieure overeenkomst of exploitatieplan	Hoge mate van invloed vanuit gemeente na aankoop
Haalbare planning?	Deels nog onduidelijk Risico op vertraging in de te doorlopen procedures	Deels nog onduidelijk Risico op vertraging in de te doorlopen procedures	Mogelijk om direct te starten met planontwikkeling, wel risico op vertraging in de te doorlopen procedures

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:

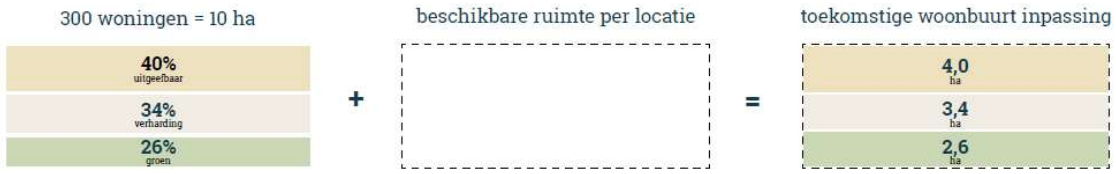
- De stedenbouwkundige inpassing: Wat gebeurt er per locatie als je een woonwijk bestaande uit 300 woningen met verschillende typen woningen vult?
- Technische informatie per locatie: Ligging en aanwezige informatie over geluid, geur, verkeer en overige ruimtelijke informatie.

- 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?

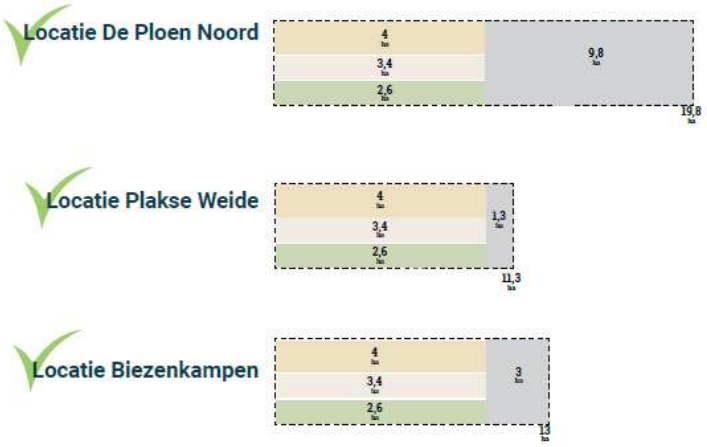
Hieronder wordt per onderwerp aangegeven welke informatie er op dit moment is.

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:

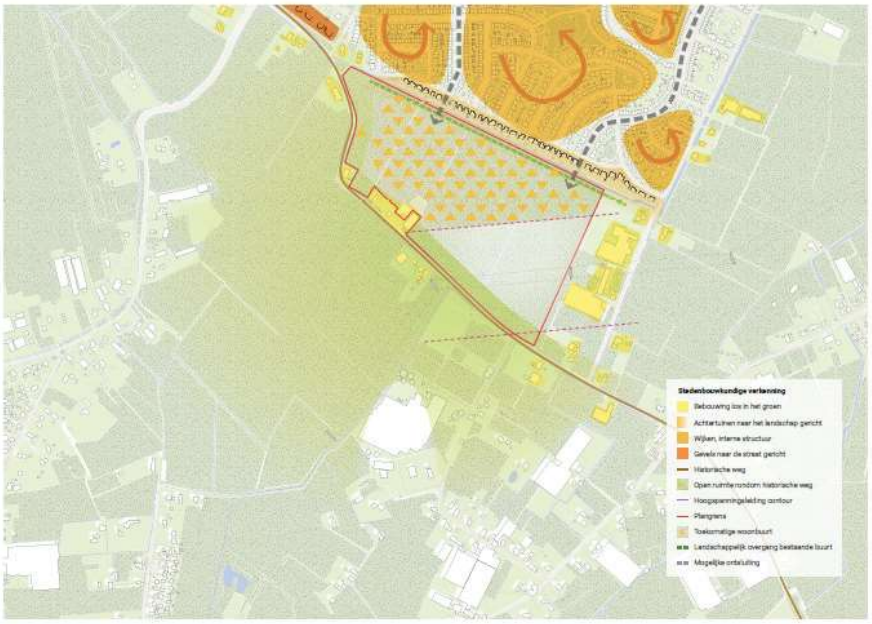
- <u>Ploen-Noord</u>: Deze locatie is groot genoeg om een woonwijk van 300 woningen in te passen. De zone rondom de Ploenstraat is aangemerkt als bijzondere relatie dorp-landschap. Daarom heeft het de voorkeur om als er op deze locatie gebouwd gaat worden (in hogere dichtheden) dit te doen in de zone 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.

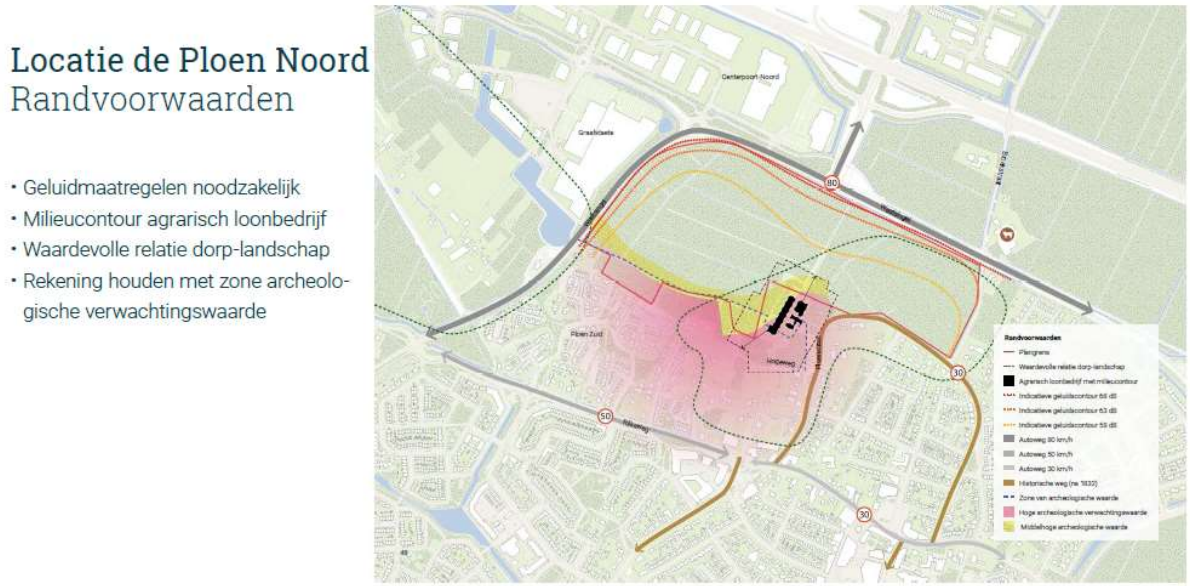


- <u>Biezenkampen</u>: Deze locatie is groot genoeg om een woonwijk van 300 woningen in te passen. Van de drie locaties ligt deze locatie nog het meest in een open landschap. Aan de Veldstraat zijde wordt deze openheid beperkt door een aantal bedrijven, maar een groot deel van de Molenstraat heeft nog 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

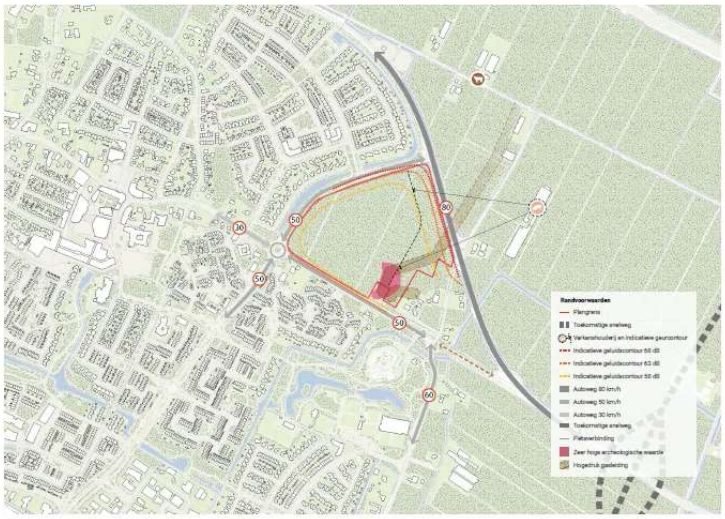
Let op: alle zones en lijnen op onderstaande afbeeldingen zijn een schatting. Om geurcontouren, geluidscontouren en een magneetveldzone definitief te bepalen is meer onderzoek nodig.
Voor de verschillende locaties wordt nog onderzocht welke verkeerskundige mogelijkheden er zijn om de locatie aan te sluiten 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

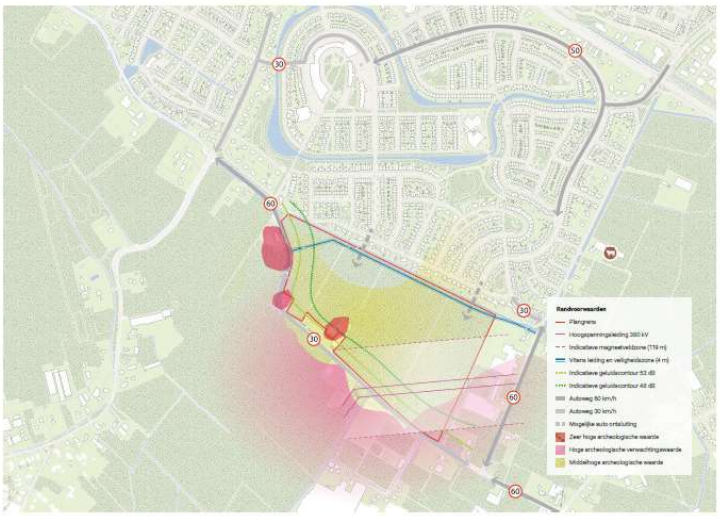
- Geluidmaatregelen noodzakelijk.
- Rekening houden met milieucontour als gevolg van geur (varkenshouderij).
- Bouwverbod in zone ondergrondse hoofdgastransportleiding.
- Rekening houden met zone archeologische verwachtingswaarde.



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.

Locatiestudie woningbouw

Stedenbouwkundige verkenning

Duiven

2 november 2020

Concept

SVP

Locatiestudie woningbouw

Stedenbouwkundige verkenning

Duiven

2 november 2020

Concept

SVP

Colofon

SVP

Publicatiedatum
29 juli 2020

Adres
SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail
info@svp-svp.nl

Ontwerp
Manon Witbraad
Alexandra van Swinderen
Madeline Prickett

Projectteam
SVP

In opdracht van
Gemeente Duiven

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden verleend.

Inleiding

De gemeente Duiven onderzoekt momenteel de mogelijke invulling van de woningbouwopgave tot 2030. De conclusie van de *Vervolgnotitie versnelling woningbouw* is dat de versnellingsopgave woningbouw waarschijnlijk net wel of net niet kan worden ingevuld met de beschikbare inbreidingslocaties. Die analyse ging uit van een woningbouwopgave van 325 woningen tot aan 2027. Inmiddels blijkt uit de meest recente prognose van Companen (Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen) dat er 450 woningen gebouwd moeten worden tot 2030. Dat brengt de gemeente tot de conclusie dat voor de woningbouwopgave tot 2030 één of meerdere uitbreidingslocaties nodig is. Daarom wil de gemeente alvast onderzoeken welke uitbreidingslocaties, in aanvulling op de inbreidingslocaties, het meest geschikt zijn.

Het betreft de locaties De Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. SVP heeft de opdracht gekregen om te onderzoeken of en hoe met het opgestelde streefprogramma, rekening houdend met verschillende ruimtelijke randvoorwaarden, een woningbouwontwikkeling mogelijk is. Het streefprogramma betreft circa 300 woningen waarvan 60% betaalbare woningen (sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur). Om een beeld te krijgen van het huidig ruimtegebruik van het wonen in Duiven is een drietal bestaande woonbuurten geanalyseerd. Om een beeld te krijgen van het streefprogramma dat nu gewenst is, is een vergelijkbare woonbuurt in Apeldoorn geanalyseerd.

De verkenning moet inzichtelijk maken wat de (on)mogelijkheden zijn voor woningbouw op de drie locaties. Hiervoor worden de uitgangspunten vanuit onder andere milieu, geluid, archeologie, verkeer, cultuurhistorie en landschap in beeld gebracht. Met het streefprogramma wordt vervolgens gekeken of en hoe dit ruimtelijk inpasbaar is op de verschillende locaties en wat de kansen en bedreigingen zijn. Tot slot wordt per locatie een aantal ruimtelijke bevindingen gegeven bij een mogelijke invulling met woningbouw.



Inhoudsopgave

Analyse Duiven **9**
Woningbouwbouwopgave Duiven 9
Hoofdstructuren - mobiliteit en groen 9
Voorzieningen 9
Historische ontwikkeling 13

Vergelijkend buurtonderzoek **17**
De Ploen Zuid 19
De Vergert 23
Zuidoost 27
Het Mozaïek Zuidbroek, Apeldoorn 31
Conclusie 35

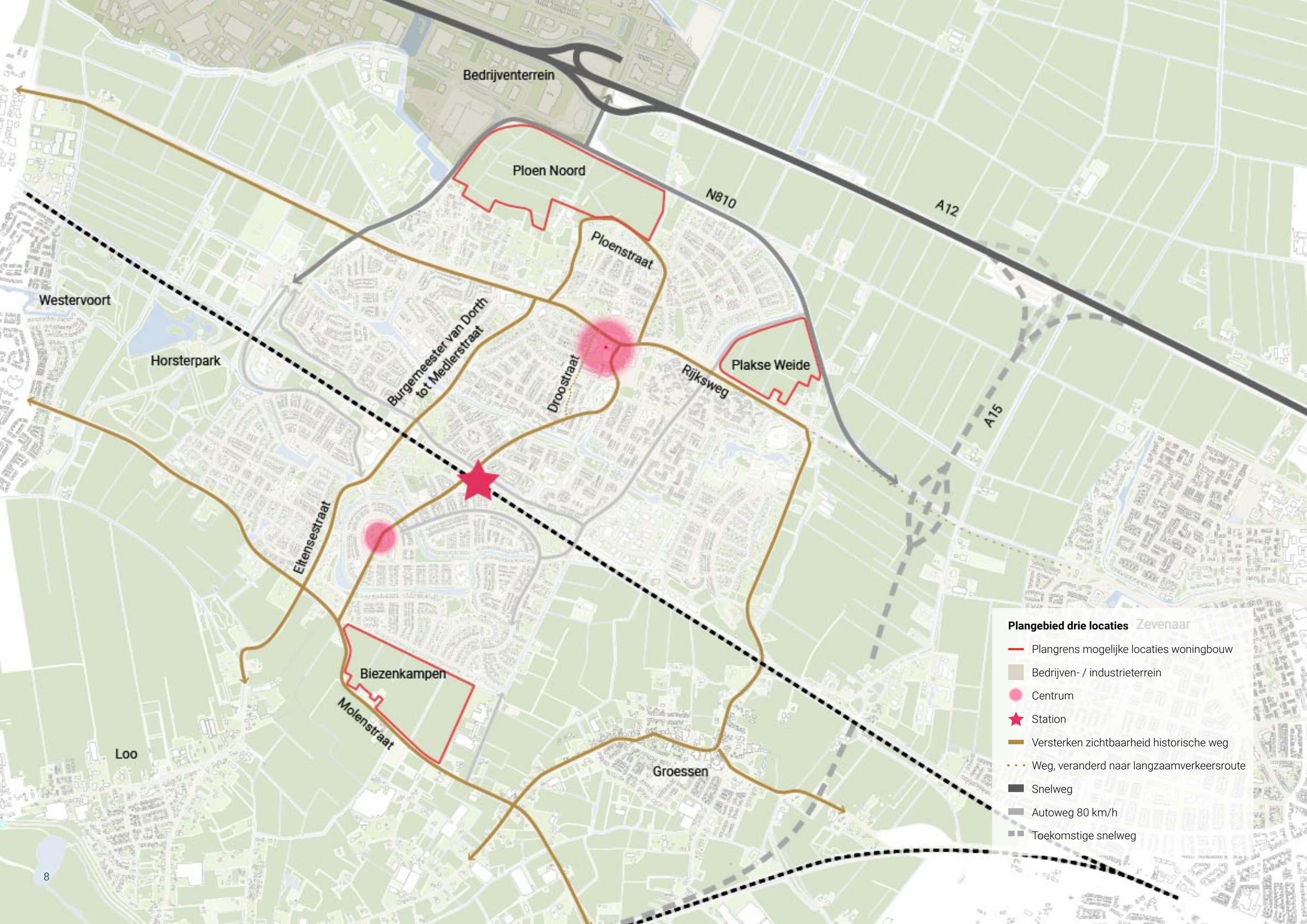
Streefprogramma en grondgebruik **37**
Conclusies buurtonderzoek en streefprogramma 39
Rekenmodellen grondgebruik 41
Conclusie grondgebruik 41

Locatie De Ploen Noord **43**
Analyse 45
Randvoorwaarden en uitgangspunten 49
Conclusie grondgebruik 49
Ruimtelijke bevindingen 51

Locatie Plakse Weide **53**
Analyse 55
Randvoorwaarden en uitgangspunten 59
Conclusie grondgebruik 59
Ruimtelijke bevindingen 61

Locatie Biezenkampen **63**
Analyse 65
Randvoorwaarden en uitgangspunten 69
Conclusie grondgebruik 69
Ruimtelijke bevindingen 71

Conclusie en literatuurlijst **73**


Bedrijventerrein
Ploen Noord
N810
A12
Ploenstraat
Westervoort
Horsterpark
Burgemeester van Dorth tot Medlerstraat
Droostraat
Rijksweg
Plakse Weide
A15
Eltensestraat
Biezenkampen
Molenstraat
Loo
Groessen
Plangebied drie locaties
Zevenaar
Plangrens mogelijke locaties woningbouw
Bedrijven- / industrieterrein
Centrum
Station
Versterken zichtbaarheid historische weg
Weg, veranderd naar langzaamverkeersroute
Snelweg
Autoweg 80 km/h
Toekomstige snelweg

Analyse Duiven

Woningbouwopgave Duiven

De gemeente Duiven heeft een forse woningbouwopgave die momenteel binnenstedelijk wordt ingevuld. Omdat deze inbreidingslocaties onvoldoende capaciteit hebben om aan deze woningbouwopgave te voldoen, wil de gemeente onderzoeken op welke uitbreidingslocaties het gewenste streefprogramma inpasbaar is.

De drie locaties zijn door de historie heen eerder in beeld geweest als mogelijke locatie voor woningbouw. Locatie De Ploen Noord en Plakse Weide zijn in de Structuurvisie Duiven 2010-2020 (vastgesteld 14 december 2009) aangewezen als 'Zoekgebied wonen'. De locatie Biezenkampen is hier aangewezen als 'Zoekgebied buitenplaatsen' en ten tijde van de groeikern is er sprake van geweest dat ook dit gebied bebouwd zou worden. In de Structuurvisie 2015 (vastgesteld 28 september 2015) is De Ploen Noord voor een deel opgenomen als 'Zoekgebied wonen'. De andere locaties zijn in deze actualisatie van de structuurvisie opgenomen als agrarisch gebied. Recent heeft de gemeente een Koerdsdocument voor de Omgevingsvisie opgesteld (18 mei 2020). In dit koersdocument zijn alle drie de locaties opgenomen als 'Mogelijke uitbreidingslocatie wonen'.

Op de volgende pagina's zijn afbeeldingen opgenomen over de hoofdstructuren van Duiven. Het betreft de mobiliteit ten opzichte van de drie locaties en de groenstructuren in en om Duiven. Hieronder volgt hier een korte toelichting op. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de Structuurvisie 2015 en het Koersdocument (mei 2020) dat de gemeente in het kader van de Omgevingsvisie heeft opgesteld.

Hoofdstructuren - mobiliteit en groen

Duiven ligt aan de snelweg A12 en heeft een eigen treinstation op de lijn van Arnhem naar Duitsland. Met de aansluiting van de A15 op de A12 krijgt Duiven aan de oostzijde een tweede aantakking op het rijkswegennet.

Duiven ligt op de overgang van het rivierenlandschap in het zuiden en de komgronden in het noorden. De oudste structuren worden gevormd door de Rijksweg, de Ploenstraat, de Burgemeester van Dorth tot Medlerstraat / Eltensestraat en de Droostraat (nu deels als langzaam verkeerroutes opgenomen in de woonbuurten). Het versterken van de zichtbaarheid van deze historische wegen is opgenomen in het Koersdocument.

Aan de noordzijde grenst Duiven aan de A12 met verschillende typen bedrijventerreinen aan weerszijden van de snelweg.
Aan de oostzijde wordt de A15 verbonden met de A12. Ter plaatse van de Rijksweg komt een aansluiting en ter hoogte van Helhoek zal de A15 onder de spoorlijn door worden aangelegd.
Aan de zuidzijde van Duiven liggen de dorpen Groessen en Loo in het gevarieerde stroomruggenlandschap. Slingerde wegen, open en gesloten zichten en verschillende recreatieve functies en kwekerijen met kassen. De Molenstraat is een historische weg en was onderdeel van een oude middeleeuwse doorgaande route. Aan de westzijde van Duiven vormt het Horsterpark met sport, recreatie, bosaanplant en natuurontwikkeling een groene buffer naar Westervoort.

Duiven is omringd door een groen en open buitengebied met veel natuurwaarden en recreatieve mogelijkheden. Dat resulteert in een aantrekkelijke leefomgeving die door bewoners en bedrijven hoog gewaardeerd wordt. Binnen Duiven zorgt een reeks groen/blauwe structuren voor een sterk raamwerk waar de verschillende buurten in liggen. Ook binnen de woonbuurten is op verschillende schaalniveaus groen aanwezig waardoor het algehele beeld van Duiven groen en dorps is.

Aan de noordzijde zorgt de Westsingel/Oostsingel voor een duidelijke begrenzing tussen het dorp en het landschap. Er is door de aanleg van geluidwallen op sommige plekken geen visuele relatie meer tussen het dorp en het landschap. En doordat het een 80 km/uur weg is, is de oversteekbaarheid beperkt. Aan de oost- en zuidzijde van Duiven is de relatie van het dorp met het landschap nog aanwezig. Vanaf de Molenstraat, de Veldstraat en de Heiliglandsestraat is het landschap zichtbaar en bereikbaar en de aangrenzende buurten zijn hier ook voor de fiets en de voetganger op aangesloten.

Voorzieningen

Het centrum van Duiven ligt aan de historische Rijksweg. Een drietal supermarkten, verschillende detailhandel, horeca, de kerk en functies als de bieb, het cultureel centrum en het gemeentehuis zijn hier geclusterd rond een compacte structuur van straten en pleinen. Het afgelopen decennium is er op basis van het plan Vitaal Centrum Duiven gewerkt aan 'Een uitnodigend dorpshart' Naast winkelruimte zijn er ook woningen en appartementen toegevoegd en is de openbare ruimte heringericht. Naast het centrum is er in de wijk West een kleinschalig buurtcentrum met een supermarkt en cafetaria en in de wijk Zuidoost een iets groter buurtcentrum met een supermarkt en enkele aanvullende dagwinkels.

Mobiliteit tov drie locaties

- Plangrens drie locaties
- Autoweg
- Snelweg
- Snelweg, aanleg
- Hoofd fietsroute
- Fietsroute
- Snel fietsroute
- Treinstation
- Bushalte (indicatief)

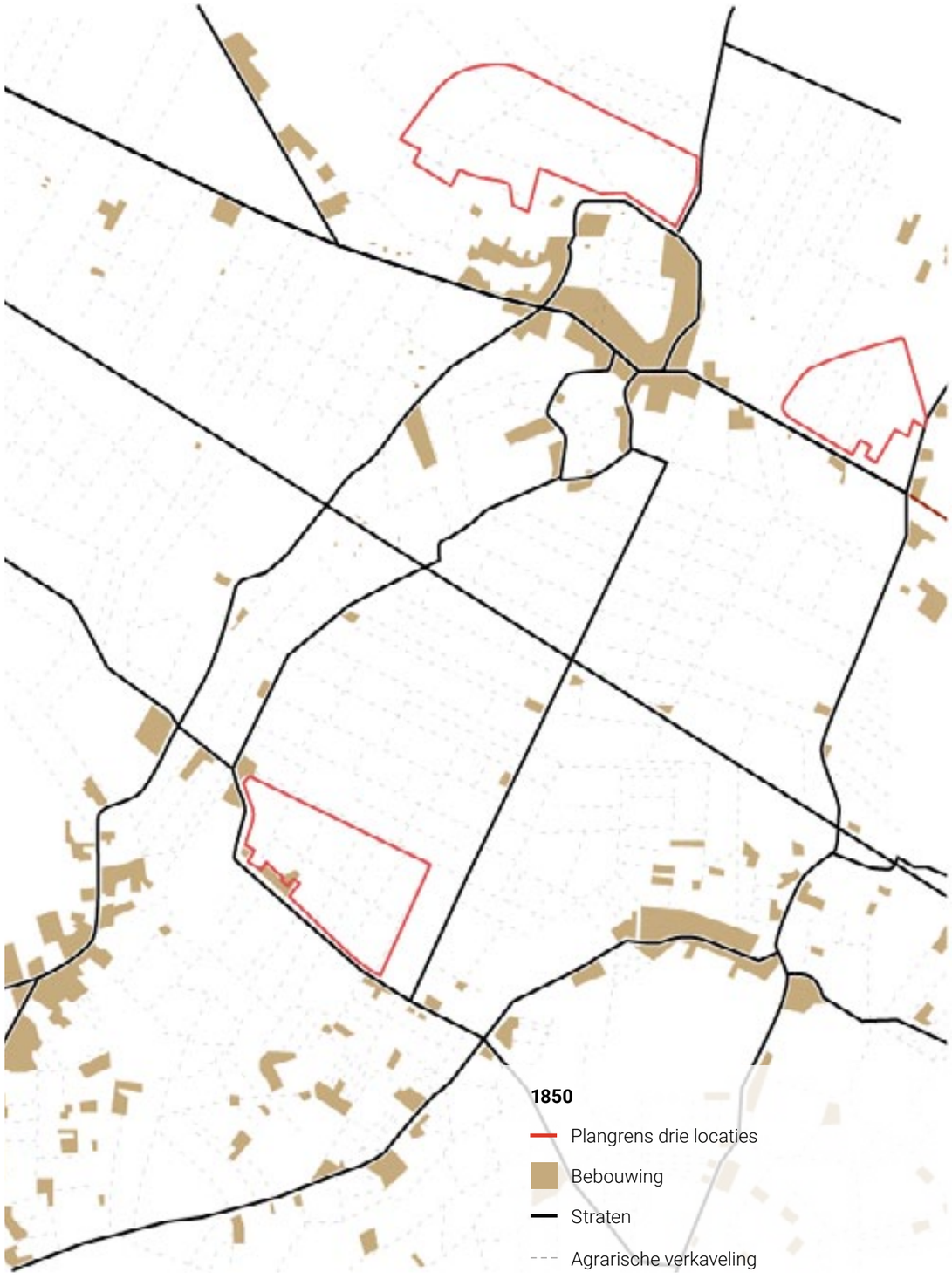
Groenstructuur

- Plangrens drie locaties
- Waardevolle relatie dorp-landschap
- Bestaande bomenstructuren
- Overige groenstructuren
- Blauw raamwerk
- Recreatief landschap
- Oud cultuurlanschap
- Overgangszone tussen de dorpen
- Ontwikkelen populierenbeplanting
- Versterken wegbeplanting
- Versterken zichtbaarheid historische weg
- Landschapspanorama
- Industrieel landschap
- Toekomstige snelweg

www.liemershistorie.nl

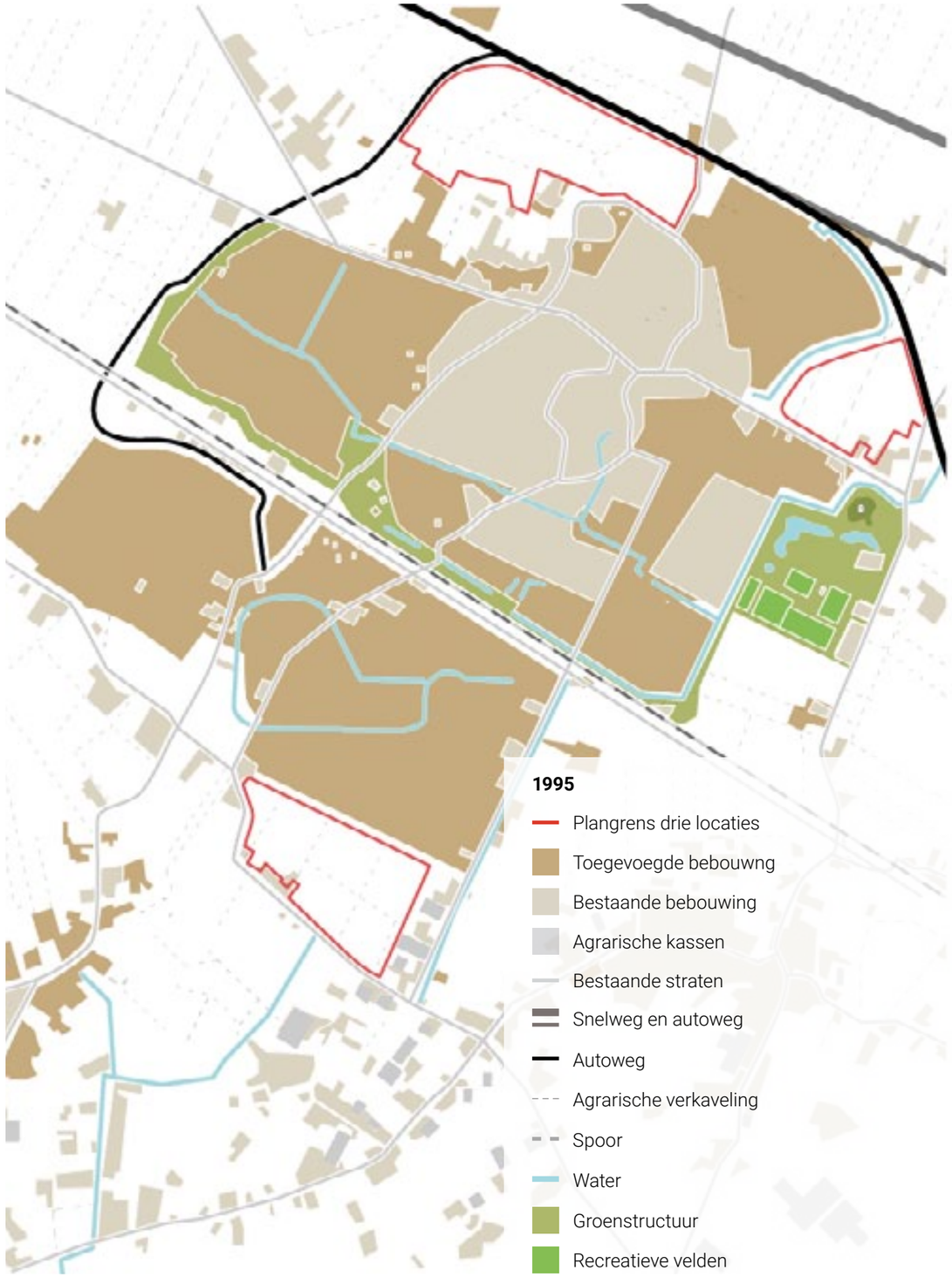
Analyse Duiven
Historische ontwikkeling

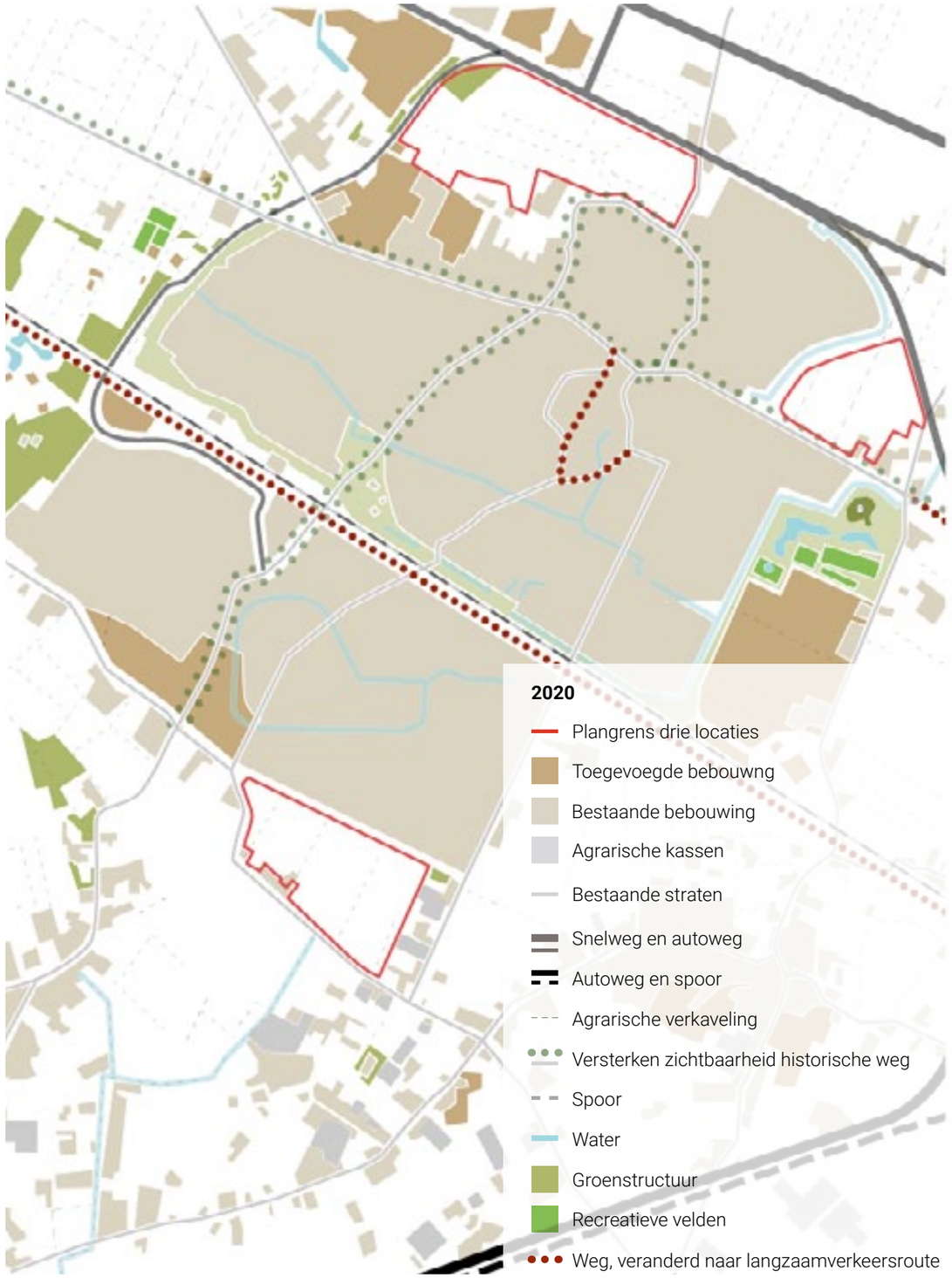
Duiven is ontstaan op een hoger gelegen rivierdonk, ter plaatse van de huidige Rijksweg en de Ploenstraat. Net als Loo en Groessen was het een agrarisch dorp met enkele woningen, boerderijen en een kerk. Tot in de zeventiger jaren van de vorige eeuw was Duiven een compact dorp met enkele woonbuurten ingepast tussen de historische wegen. Met de aanwijzing van de status van groeikern in 1981 is het dorp sterk gegroeid. In de periode van 1987 – 1994 zijn er circa 4.200 woningen gebouwd. Hierdoor is onder andere de sprong over het spoor gemaakt en is het dorp in oppervlak sterk gegroeid. De afgelopen decennia zijn er met name aan de randen kleinschalige woningbouwontwikkelingen geweest met onder andere De Ploen Zuid in het noorden en De Nieuweling aan de oostzijde. De huidige vraag op de woningmarkt en regionale afspraken over de bouw van woningen zorgt er voor dat Duiven, naast de inbreidingslocaties die ter beschikking staan, op zoek moet naar een grotere (uitbreidings)locatie voor circa 300 woningen.




1950
Plangrens drie locaties
Toegevoegde bebouwing
Bestaande bebouwing
Bestaand straten
Straat
Agrarische verkaveling
Spoor


1980
Plangrens drie locaties
Toegevoegde bebouwng
Bestaande bebouwing
Bestaande straten
Autoweg
Snelweg
Agrarische verkaveling
Spoor
Water
Groenstructuur


1995
Plangrens drie locaties
Toegevoegde bebouwng
Bestaande bebouwing
Agrarische kassen
Bestaande straten
Snelweg en autoweg
Autoweg
Agrarische verkaveling
Spoor
Water
Groenstructuur
Recreatieve velden


2020
Plangrens drie locaties
Toegevoegde bebouwng
Bestaande bebouwing
Agrarische kassen
Bestaande straten
Snelweg en autoweg
Autoweg en spoor
Agrarische verkaveling
Versterken zichtbaarheid historische weg
Spoor
Water
Groenstructuur
Recreatieve velden
Weg, veranderd naar langzaamverkeersroute


1
2
3

Vergelijkend buurtonderzoek

1. Ploen Zuid Duiven
2. De Vergert Duiven
3. Zuidoost Duiven

4. Zuidbroek Apeldoorn





Vergelijkend buurtonderzoek
1. De Ploen Zuid, Duiven

Om het ruimtegebruik van het streefprogramma dat de gemeente Duiven nu voor ogen heeft goed in beeld te brengen is allereerst gekeken naar het ruimtegrbuik van drie bestaande buurten in Duiven.

De buurt
De Ploen Zuid ligt aan de noordoostzijde van Duiven en is tussen 2006 en 2018 gerealiseerd. De wijk heeft een groene opzet met een dorps woonmilieu. De buurt bestaat uit verschillende 'terpen' in een open, groen landschap. Op de terpen zijn verschillende woningen rond een openbare plek geplaatst met de achtertuinen naar het landschap. In dit landschap liggen wandelpaden en plekken voor spelen en waterberging. Door dit landschap slingert een centrale buurtweg van waar de verschillende terpen bereikbaar zijn.

Woonprogramma
De wijk bestaat uit circa 344 woningen in een gevarieerd programma, zowel in prijscategorieën als woningtype. 84% is grondgebonden en 16% in appartementvorm. Het grootste deel, bijna de helft, is rijwoning in verschillende prijscategorieën en zowel huur als koop. De verhouding betaalbaar (tot €210.000 VON), middenduur (€210.000 - €310.000 VON) en duur (boven €310.000 VON) bedraagt in deze buurt circa 36% - 26% - 38%.

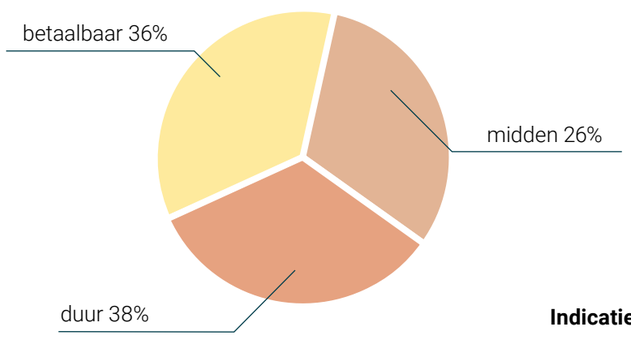


Totaal 344 woningen (23 woningen/hectare)

- 164 rijwoningen: 47%
- 15 drie-onder-één-kap woningen: 4%
- 88 twee-onder-één-kap woningen: 25%
- 26 vrijstaand: 8%
- 51 appartementen: 16%

waarvan:
16% gestapeld
84% grondgebonden

gemiddeld 233 m²/kavel



Indicatieve verdeling betaalbaar - middenduur - duur













Vergelijkend buurtonderzoek

1. De Ploen Zuid, Duiven

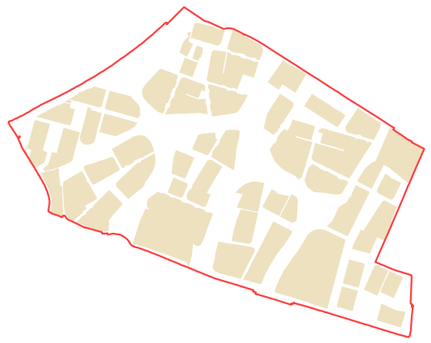
Grondgebruik

Het oppervlak aan uitgeefbare kavels bedraagt in Ploen Zuid iets meer dan 50%. De gemiddelde dichtheid is 23 woningen per hectare. Het gemiddeld kaveloppervlak bedraagt 233 m^2 per kavel en per kavel is er 122 m^2 groen aanwezig in de buurt. De parkeernorm bedraagt 1,5 parkeerplaats per woningen en deze zijn deels op eigen terrein gesitueerd of geconcentreerd opgenomen in de openbare ruimte.



Totale oppervlakte 15,3 ha

- 52,3% uitgeefbaar (8,0 ha)
- 20,3% verharding (3,1 ha)
- 27,4% groen en water (4,2 ha)
  inclusief geluidwal Westsingel



Uitgeefbaar



Verharding
waarvan:
wegen en voetpadden 80,9%
parkeren (446 pp) 19,4%



Groen en water (122 m^2/woning)
waarvan:
groen 97,6%
water 2,4%





Vergelijkend buurtonderzoek
2. De Vergert, Duiven

De buurt
De Vergert is een buurt uit de jaren 80 van de vorige eeuw en ligt aan de oostzijde van Duiven. De buurt kent een voor die tijd kenmerkende opzet met woonerven, parkeren op pleintjes aan de achterzijde van de woningen en woningen die met de voorzijde aan woonpaden zijn gesitueerd. Het groen ligt met name aan de randen en is in de vorm van speelplekken gecombineerd met de pleintjes in de buurt.

Woonprogramma
De buurt bestaat uit circa 213 woningen, allemaal grondgebonden en voor het grote deel zijn het rijwoningen. Er zijn geen appartementen in deze buurt. De verhouding betaalbaar (tot €210.000 VON), middenduur (€210.000 - €310.000 VON) en duur (boven €310.000 VON) bedraagt in deze buurt circa 20% - 65% - 15%.

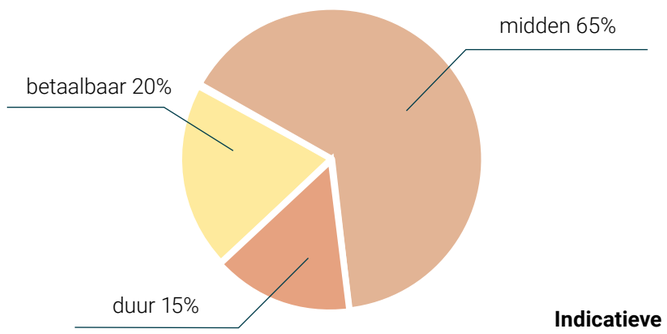


Totaal 213 woningen (26 woningen/hectare)

- 182 rijwoningen: 86%
- 22 twee-onder-één-kap woningen: 10%
- 9 vrijstaand: 4%

waarvan:
0% gestapeld
100% grondgebonden

gemiddeld 236 m²/kavel



Indicatieve verdeling betaalbaar - middenduur - duur











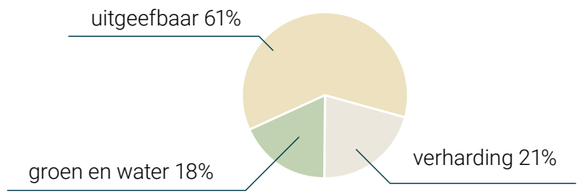


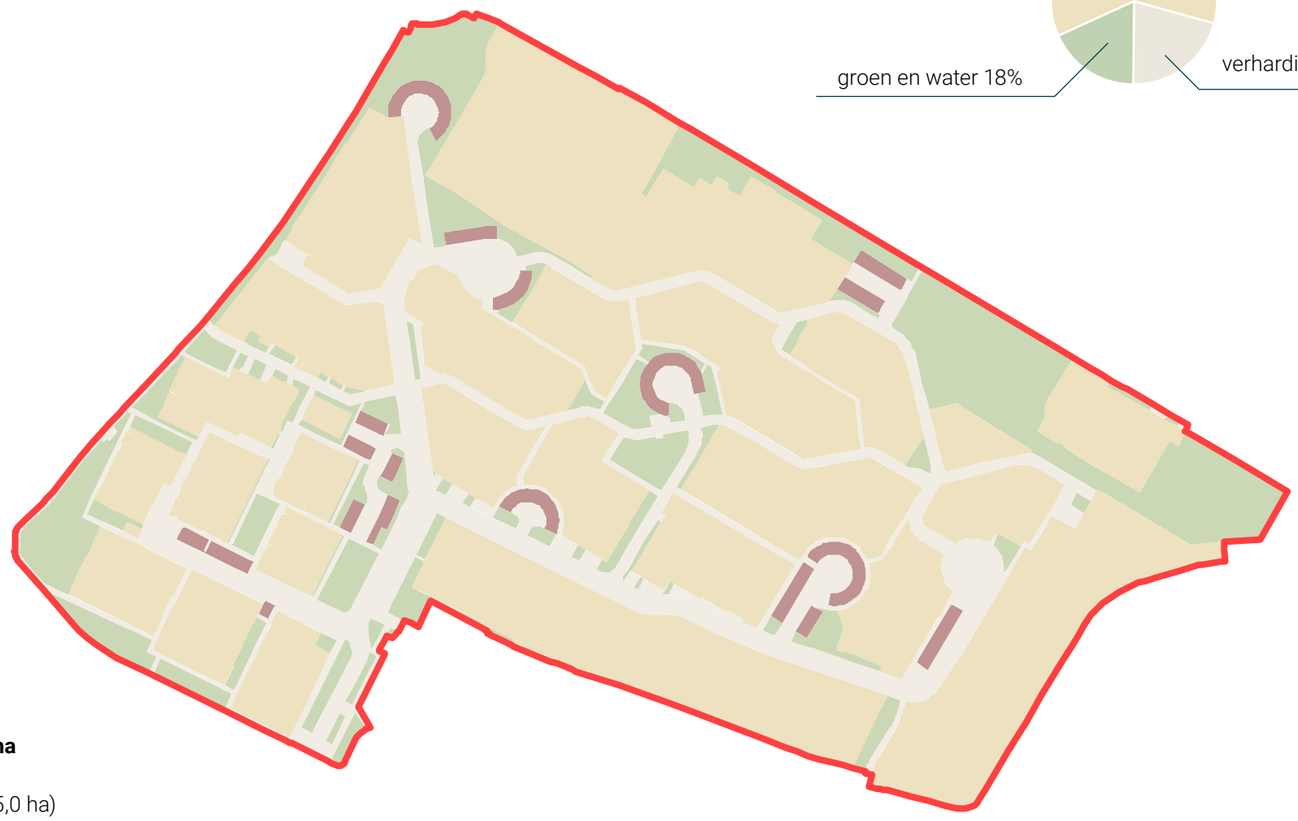
Vergelijkend buurtonderzoek

2. De Vergert, Duiven

Grondgebruik

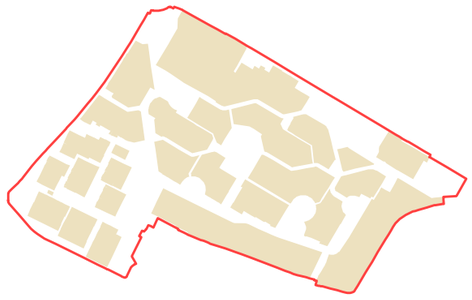
Het oppervlak aan uitgeefbare kavels bedraagt in De Vergert iets meer dan 60%. De gemiddelde dichtheid is 26 woningen per hectare. Het gemiddeld kaveloppervlak bedraagt 236 m^2 per kavel en er is per kavel 69 m^2 groen aanwezig in de buurt. De parkeernorm lag in deze periode beduidend lager dan in de huidige situatie en is deels op eigen terrein, deels op de openbare weg en deels op de openbare pleintjes gesitueerd.





Totaal oppervlakte 8,2 ha

- 61,0% uitgeefbaar (5,0 ha)
- 20,7% verharding (1,7 ha)
- 18,3% groen en water (1,5 ha)



Uitgeefbaar



Verharding
waarvan:
wegen en voetpadden 88,2%
parkeren (160 pp) 11,8%, exclusief parkeren op de rijbaan



Groen (69 m^2/woning)

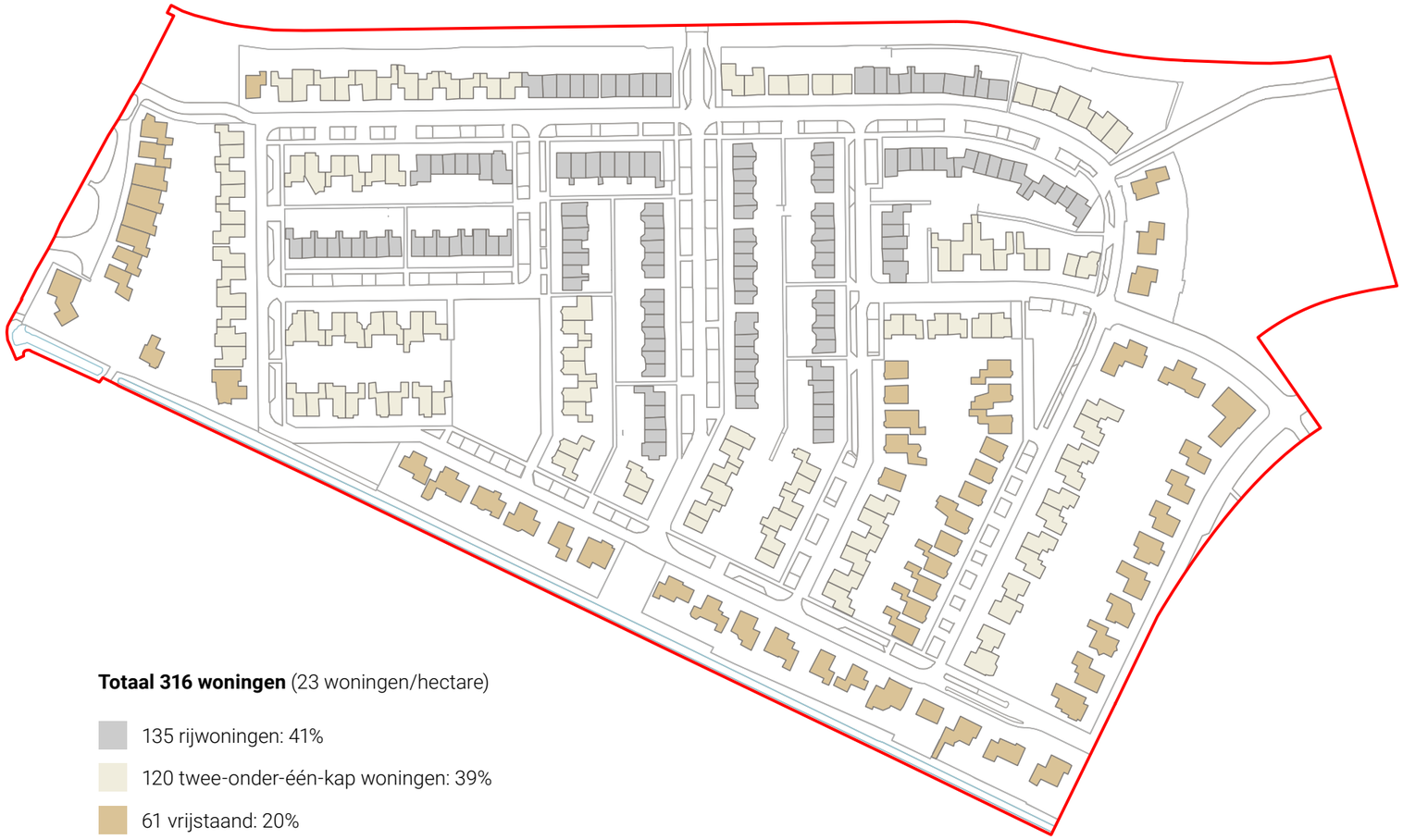




Vergelijkend buurtonderzoek
3. Zuidoost, Duiven

De buurt
De wijk Zuidoost is in het laatste decennium van de vorige eeuw ontwikkeld en zorgde samen met de wijk Zuidwest voor de sprong over het spoor. De buurt die voor het vergelijkend buurtonderzoek is onderzocht ligt aan de zuidkant van het dorp. Het is een vrij formeel en traditioneel opgezette buurt met een centrale woonstraat (Kleipeer) en aan weerszijden straten waar de woningen aan zijn gesitueerd en op twee plekken en groene, onbebouwde ruimte. De rest van het groen is onderdeel van de straatprofielen of ligt aan de randen van de buurt als onderdeel van structurele groenstructuren van de wijk. Het parkeren maakt, overwegend als haaksparkeren, deel uit van de straatprofielen.

Woonprogramma
De buurt bestaat uit circa 315 woningen, alleen grondgebonden met zowel rijwoningen, tweekappers als vrijstaande woningen. Er zijn geen appartementen in deze buurt. De verhouding betaalbaar (tot €210.000 VON), middenduur (€210.000 - €310.000 VON) en duur (boven €310.000 VON) bedraagt in deze buurt circa 20% - 27% - 53%.

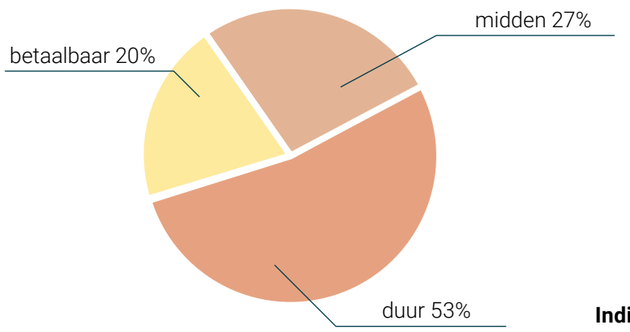


Totaal 316 woningen (23 woningen/hectare)

- 135 rijwoningen: 41%
- 120 twee-onder-één-kap woningen: 39%
- 61 vrijstaand: 20%

waarvan:
0% gestapeld
100% grondgebonden

gemiddeld 263 m²/kavel



Indicatieve verdeling betaalbaar - middenduur - duur







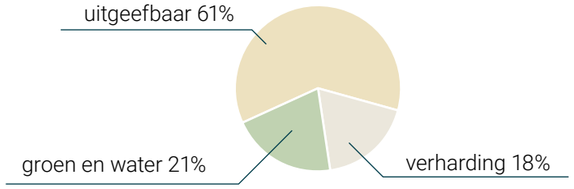






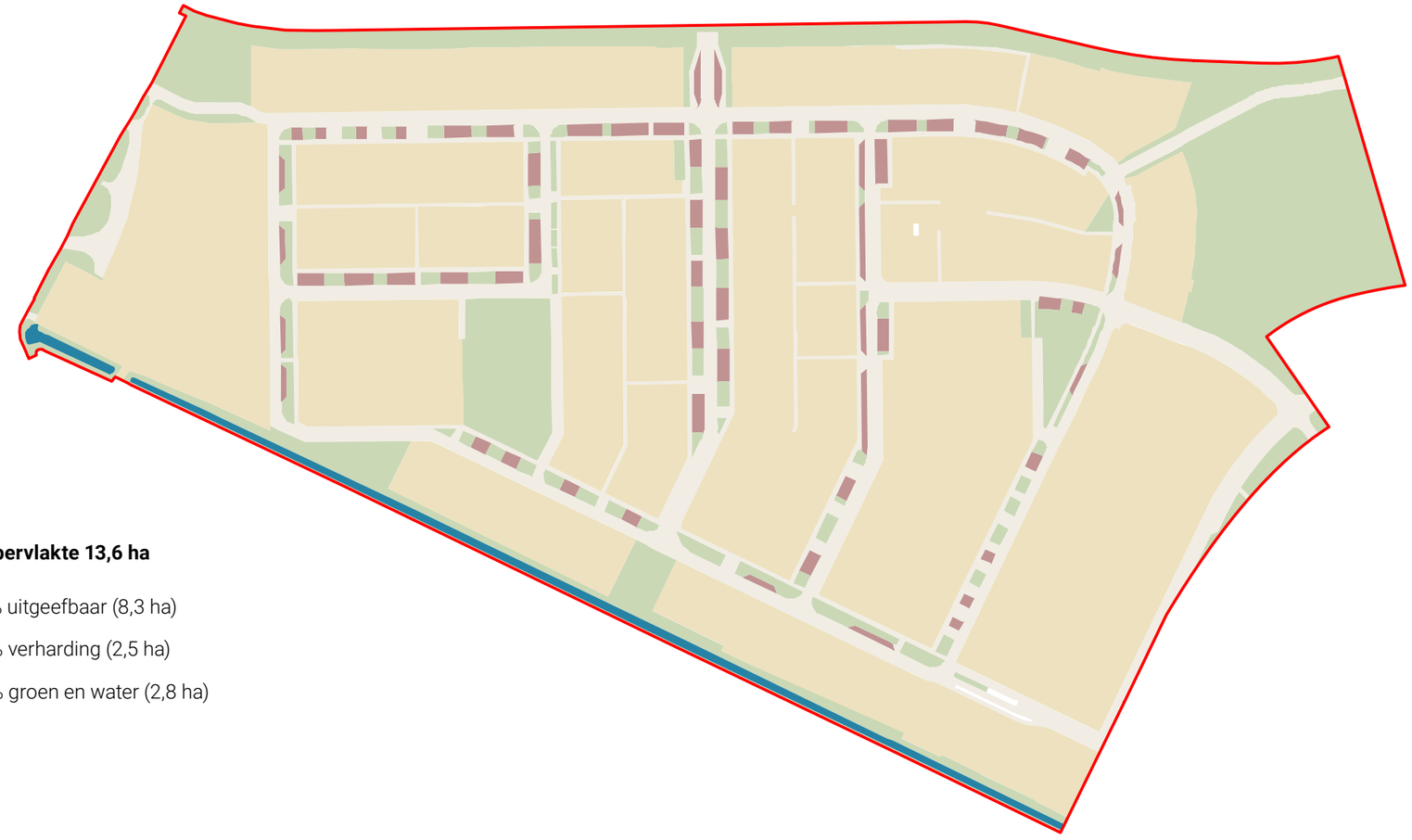
Vergelijkend buurtonderzoek

3. Zuidoost, Duiven



Grondgebruik

Het oppervlak aan uitgeefbare kavels bedraagt in Zuidoost iets meer dan 60%. De gemiddelde dichtheid is 23 woningen per hectare waarbij circa 61% van de buurt is uitgegeven als kavel. Het gemiddeld kaveloppervlak bedraagt 263 m^2 per kavel en per kavel is er 88 m^2 groen aanwezig. De parkeernorm was ook in de jaren 90 nog lager dan in de huidige situatie. In Zuidoost parkeren de dure woningen op eigen terrein en is er voor de rijwoningen en bezoek parkeren in de straten opgenomen.

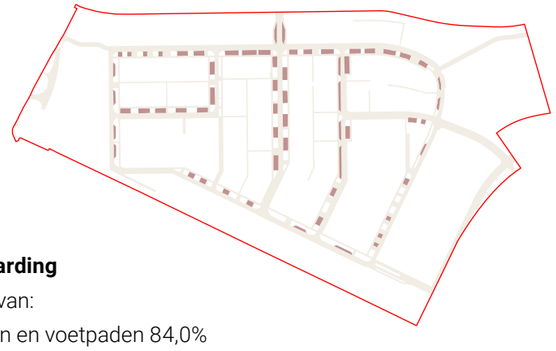


Totale oppervlakte 13,6 ha

- 61,0% uitgeefbaar (8,3 ha)
- 18,4% verharding (2,5 ha)
- 20,6% groen en water (2,8 ha)



Uitgeefbaar



Verharding

waarvan:

wegen en voetpaden 84,0%

parkeren (280 pp) 16,0%

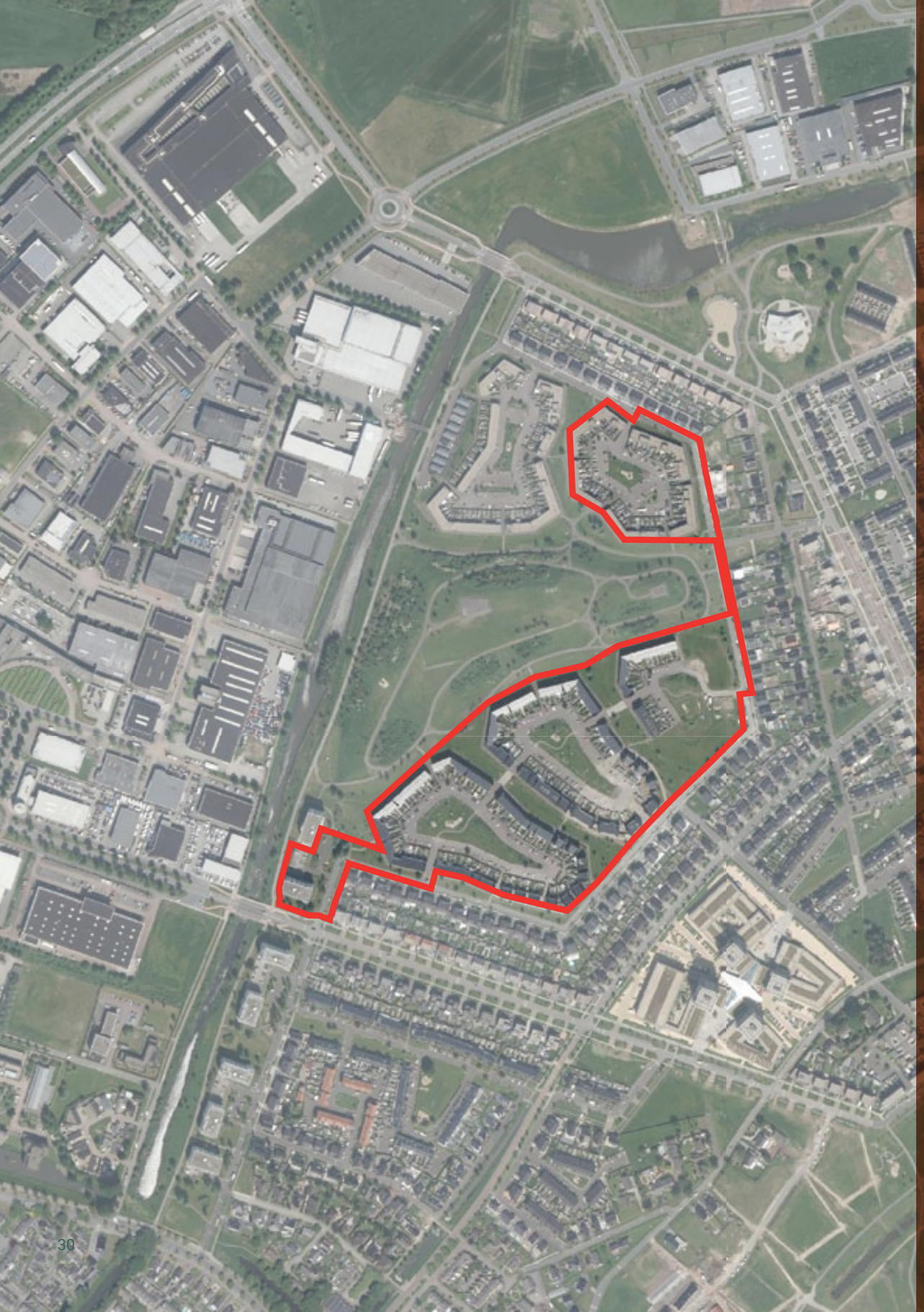


Groen en water (88 m^2/woning)

waarvan:

groen 92,9%

water 7,1%





Vergelijkend buurtonderzoek

4. Het Mozaïek Zuidbroek, Apeldoorn

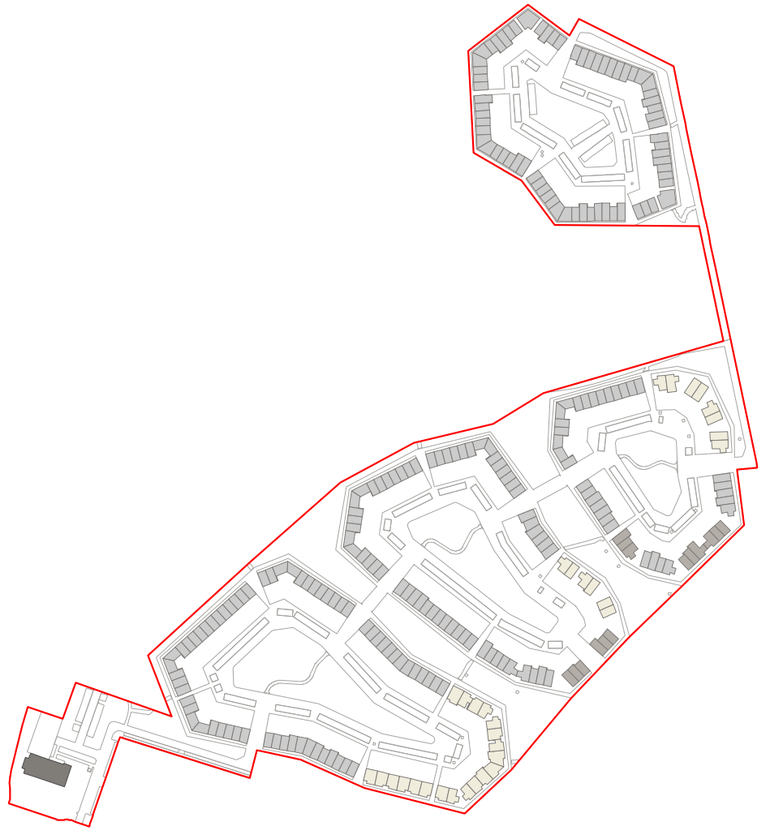
Om ook een beeld te krijgen van een buurt met een programma dat vergelijkbaar is met het streefprogramma, is een deel van de buurt Het Mozaiek in de wijk Zuidbroek in Apeldoorn onderzocht. Er is gekozen voor een uitsnede van de buurt die past bij het streefprogramma, circa 80% rijwoningen, 10% goedkope appartementen en 10% tweekapper/vrijstaand.

De buurt

De uitsnede van de buurt bestaat uit een viertal bouwblokken in een park en een appartementengebouw van zes bouwlagen. De buurt is recent gereed gekomen. De bouwblokken bestaan grotendeels uit rijwoningen met verschillende beukmaten tot 5,4 meter. Ook zijn er drie- en tweekappers gebouwd. Binnen de bouwblokken is ruimte opgenomen voor groen en spelen en ligt een buurtstraat met parkeren tegen de achtertuinen van de woningen. Aan de voorzijde is een deel van de woningen aan een voetpad en het park gesitueerd en een deel van de woningen aan een doorgaande woonstraat.

Woonprogramma

De uitsnede van de buurt bestaat uit circa 296 woningen, waarvan 75% rijwoningen en 8% gestapeld. De verhouding betaalbaar (tot €210.000 VON), middenduur (€210.000 - €310.000 VON) en duur (boven €310.000 VON) is niet precies bekend maar er is een aanzienlijk percentage goedkope woning waarvan 25 appartementen en de rest grondgebonden.



Totaal 296 woningen (28 woningen/hectare)

- 222 rijwoningen: 75%
- 15 drie-onder-één-kap woningen: 5%
- 34 twee-onder-één-kap woningen: 12%
- 25 appartement: 8%

waarvan:
8% gestapeld
92% grondgebonden

gemiddeld 139 m^2/kavel







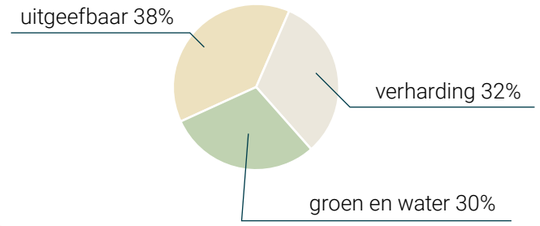






Vergelijkend buurtonderzoek

4. Het Mozaïek Zuidbroek, Apeldoorn

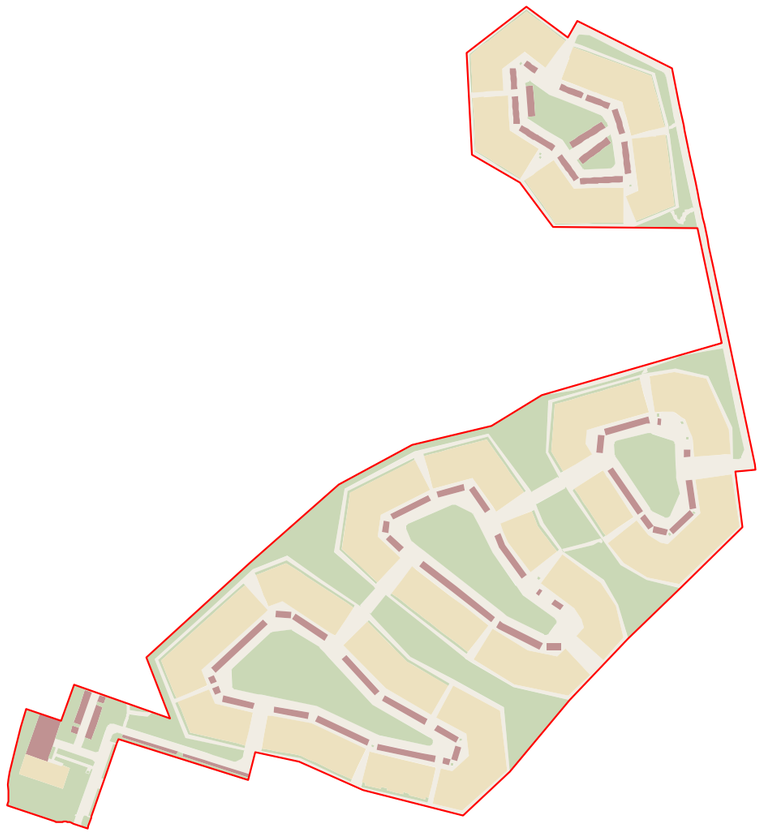


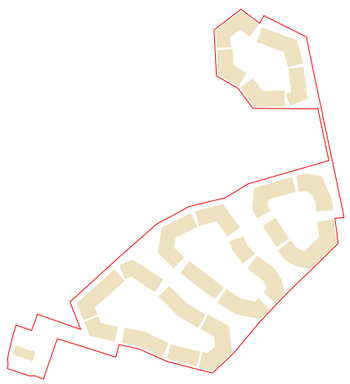
Grondgebruik

Het oppervlak aan uitgeefbare kavels bedraagt in Het Mozaïek minder dan 40%. De gemiddelde dichtheid is 28 woningen per hectare. Het gemiddeld kaveloppervlak bedraagt 139 m^2 per kavel en per woning is er 109 m^2 groen aanwezig in de buurt. De parkeernorm is iets meer dan 1,5 parkeerplaats per woning en deze zijn allemaal in de openbare ruimte opgenomen. Zowel voor de bewoners als bezoekers is het parkeren binnen de bouwblokken opgenomen.

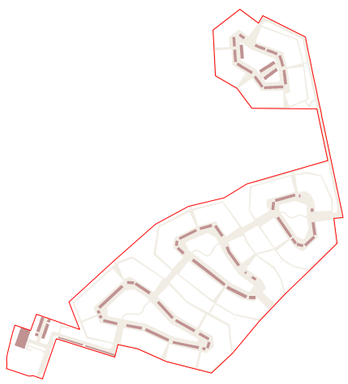
Totale oppervlakte 10,7 ha

- 38,3% uitgeefbaar (4,1 ha)
- 31,8% verharding (3,4 ha)
- 29,9% groen en water (3,2 ha)





Uitgeefbaar

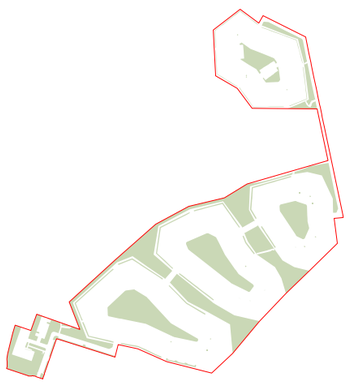


Verharding

waarvan:

wegen en voetpaden 82,4%

parkeren (457 pp) 17,6%



Groen (109 m^2/woning)


1. Ploen Zuid, Duiven


2. De Vergert


3. Zuidoost, Duiven


4. Het Mozaïek Zuidbroek, Apeldoorn

Conclusie
Vier bestaande buurten

Het vergelijkend buurtonderzoek laat zien dat, afhankelijk van de samenstelling van het programma, voor deze buurten op basis van circa 300 woningen, een gemiddeld oppervlakte nodig is van 9 tot 13 hectare. Bij een compact programma met veel rijwoningen en relatief weinig openbaar groen zoals in De Vergert volstaat 9 hectare. Voor een groener woonmilieu en een ruimere opzet als in De Ploen, met een grotere mix aan woningen, inclusief 16% appartementen, is (bij 300 woningen) een totaal oppervlak van circa 13 hectare nodig.

Uitgeefbare kavels

In de onderzochte woonbuurten is de bandbreedte voor het percentage uitgeefbare kavels 38-61% van de totale buurt. Een hoger percentage uitgeefbaar gebied betekent uiteraard minder ruimte voor groen of verharding. Doordat de buurten in maat en programma verschillen, is ook het gemiddeld kaveloppervlak per buurt verschillend. Dit oppervlak varieert van 139 m^2 in Het Mozaïek met relatief veel rijwoningen tot 264 m^2 in Zuidoost met relatief meer woningen in het hogere segment.

Groen en water

Naast het woningbouwprogramma en de kavelafmetingen is ook de hoeveelheid groen in de buurt bepalend voor het totaal benodigde oppervlak. In de onderzochte buurten bedraagt het groen en water tussen de 18% en 27% van de totale buurt. In De Vergert is het oppervlak aan openbaar groen relatief laag (70 m^2/woning), de wijk is compact opgezet. In De Ploen Zuid ligt dit percentage het hoogst (122 m^2/woning), een groen woonmilieu was hier ook het uitgangspunt.

Verharding en parkeren

Naast uitgeefbare kavels en groen/water is de verharding, inclusief parkeren het derde percentage dat we hebben onderzocht. De gehanteerde parkeernorm is hier uiteraard op van invloed. De parkeernorm lag in het verleden lager dan nu. Daarnaast speelt de hoeveelheid parkeren op eigen terrein mee in het percentage openbare verharding.
Het percentage openbare verharding ligt in de onderzochte buurten tussen de 18% en 34%. In de drie Duivense buurten ligt het percentage dicht bij elkaar, rond de 20%. In Het Mozaïek in Apeldoorn ligt het percentage verharding met 34% beduidend hoger. Dit komt onder andere door de opzet van het plan met binnen de woonhoven, langs de achtertuinen, een lange lengte aan straten. Doordat hier maar aan één zijde wordt geparkeerd is dit geen efficiënte structuur.
Het percentage parkeren van de totale verharding ligt in de onderzochte buurten tussen de 12% en 19%. In de buurt De Vergert is het percentage erg laag omdat een groot deel van het parkeren op de openbare weg gebeurd.

Op basis van het buurtonderzoek en de verschillende percentages voor uitgeefbaar, groen en verharding die daaruit naar voren komen, is een aantal conclusies te trekken. In het volgende hoofdstuk worden deze gecombineerd met het streefprogramma van de gemeente. Hierdoor ontstaat een beeld van de benodigde ruimte voor de ontwikkeling van deze circa 300 woningen.

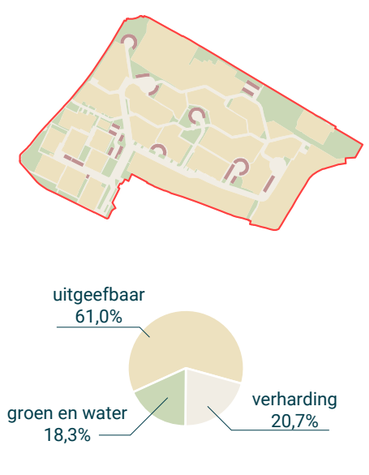
1. Ploen Zuid, Duiven (344 woningen)

Totaal oppervlak: 15,3 hectare
Gemiddeld kaveloppervlak: 233 m^2
Openbaar groen / woning: 122 m^2



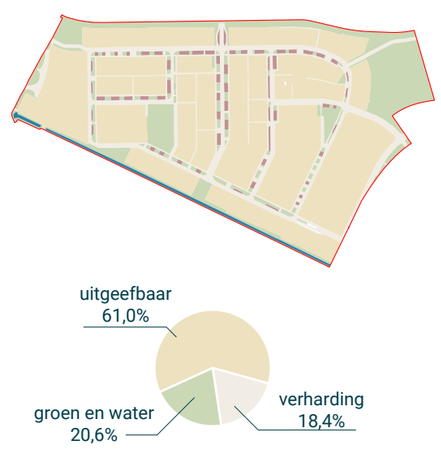
2. De Vergert, Duiven (280 woningen)

Totaal oppervlak: 8,2 hectare
Gemiddeld kaveloppervlak: 236 m^2
Openbaar groen / woning: 69 m^2



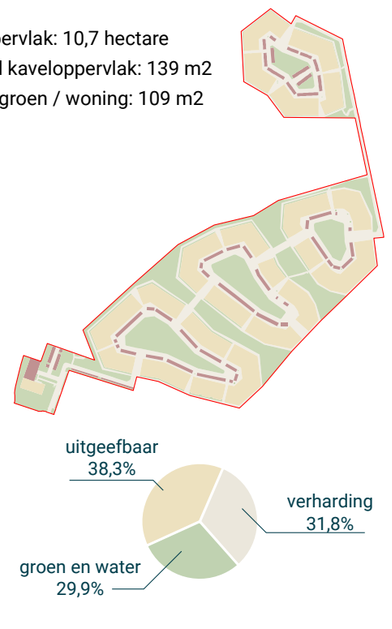
3. Zuidoost, Duiven (315 woningen)

Totaal oppervlak 13,6 hectare
Gemiddeld kaveloppervlak 263 m^2
Openbaar groen / woning: 88 m^2



4. Het Mozaïek, Zuidbroek, Apeldoorn (296 woningen)

Totaal oppervlak: 10,7 hectare
Gemiddeld kaveloppervlak: 139 m2
Openbaar groen / woning: 109 m2

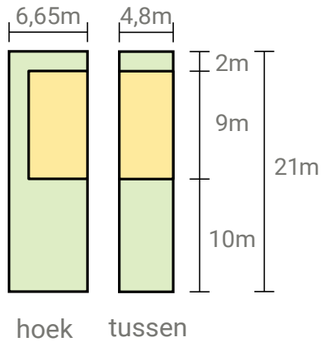




Streefprogramma en grondgebruik

60% betaalbaar

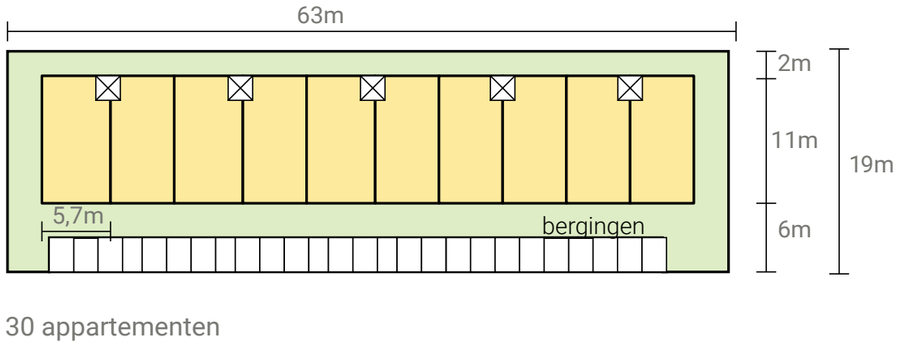
Grondgebonden 50% = 150 woningen



uitgeefbaar
150 wo x 112 m² (gem. kavel) = **16.800 m²**

parkeren
125 wo x 1,9 pp = **285 pp**

Gestappeld 10% = 30 appartementen



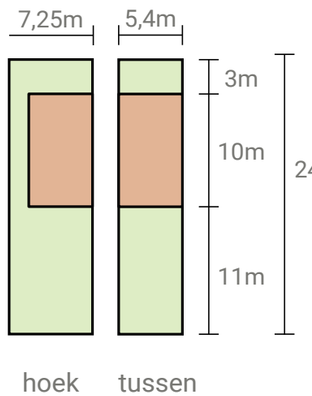
30 appartementen

uitgeefbaar
plot van 63 m x 19 m = **1.200 m²**

parkeren
30 app x 1,6 pp = **48 pp**

30% midden

Grondgebonden 90 woningen

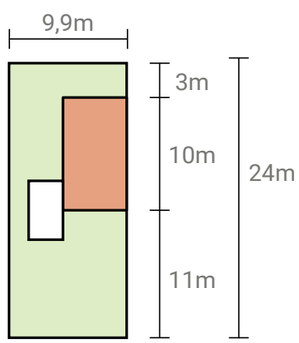


uitgeefbaar
90 wo x 143 m2 (gem. kavel) = **12.870 m²**

parkeren
2/3: 60 wo x 1,9 pp = 114 pp
1/3: 30 x 2,1 pp = 63 pp
Totaal **177 pp**

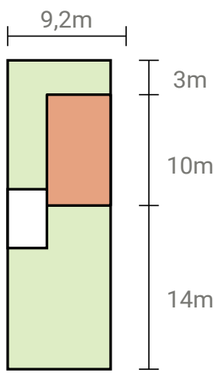
10% duur

Hoekwoning met garage 8 woningen



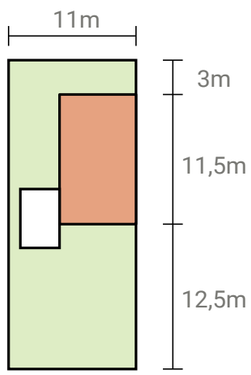
uitgeefbaar
8 wo x 238 = **1.904 m²**

Kleine 2-kapper 10 woningen



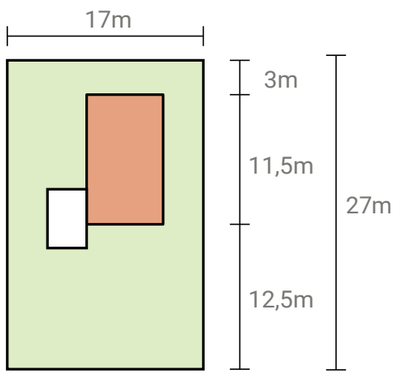
uitgeefbaar
10 wo x 248 = **2.480 m²**

Grote 2-kapper 10 woningen



uitgeefbaar
10 wo x 297 = **2.970 m²**

Vrijstaand 2 woningen



uitgeefbaar
2 wo x 460 = **920 m²**

parkeren: 30 wo x 2,2 pp = 66 pp waarvan minimaal 1 auto op eigen terrein, 66 - 30 pp = **36 pp**

TOTAAL

300
woningen

39.144 m²
uitgeefbaar

131 m²/kavel

546
parkeerplaatsen
(6.825 m²)

Streefprogramma en grondgebruik

Grondgebruik 300 woningen

Het streefprogramma zoals dat door de gemeente Duiven is opgesteld voor een nieuwe uitbreidingswijk sluit zo goed mogelijk aan bij de huidige situatie op de woningmarkt. Dat betekent een grote behoefte aan betaalbare woningen in zowel het koop- als het huursegment. Dit is vertaald in 150 grondgebonden woningen en 30 appartementen. De doelgroep voor de goedkope woningen is grotendeels 1-2 persoonshuishoudens waarbij het zowel starters als senioren betreft. Voor de rijwoningen in de goedkope categorie is daarom uitgegaan van een kleinere rijwoning met een beuk van 4,8 meter. Op deze manier wordt een nieuw product toegevoegd aan de markt dat beter past bij de doelgroep en wellicht ook voor doorstroming kan zorgen. In het programma is naast goedkope grondgebonden woningen ook nog 10% goedkope appartementen opgenomen. Hiervoor is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen en een kavel met tuintjes voor de woningen op de begane grond.

De midden categorie beslaat circa 30% van het programma. Dit betreft overwegend rijwoningen met een beuk van 5,4 meter. De grotere hoekwoningen met een garage vallen in het dure deel van het programma. Dit is zo'n 10% van het totale programma en beslaat naast de grote hoekwoningen ook verschillende typen tweekappers en een aantal vrijstaande woningen. Uitgaande van reguliere kavelmaten betekent dit woningbouwprogramma een oppervlak van circa 4 hectare aan uit te geven kavels.

Wanneer we het huidige parkeerbeleid van de gemeente toepassen op het programma komen we op een benodigd aantal openbaar parkeerplaatsen van 546. Dat betekent een gemiddeld aantal van 1,8 openbare parkeerplaats per woning.

Conclusies buurtonderzoek en streefprogramma

Het streefprogramma laat een grondgebruik van 4 hectare aan uitgeefbare kavels zien. Hieronder zijn de conclusies uit het buurtonderzoek benoemd en gecombineerd met dit streefprogramma. Dit leidt tot mogelijke bandbreedtes voor ruimtegebruik qua percentages uitgeefbare kavels, verharding en groen.

Ultgeefbare kavels

- Op basis van het woningbouwprogramma, dat in de bestaande Duivense buurten anders ligt dan dat het streefprogramma nu is (beduidend meer grotere gezinswoningen in die buurten), is de wijk in Apeldoorn de meest geschikte referentie voor het ruimtegebruik op de nog te kiezen uitbreidingslocatie.
- Het streefprogramma bedraagt 4 ha aan uitgeefbare kavels. In het buurtonderzoek is de bandbreedte 38% – 61%. De Ploen Noord en Het Mozaïek komen het meest in de buurt van een groen dorps woonmilieu. Een bandbreedte voor uitgeefbaar tussen de 38 en 52% is hierdoor aannemelijk.
- Het gemiddeld kaveloppervlak van het streefprogramma is met 131 m^2/kavel lager dan in de onderzochte buurten. Er staan dus meer woningen op een zelfde oppervlak omdat er meer kleinere woningen gemaakt worden. Het is daarom belangrijk om, met een groen dorps woonmilieu als uitgangspunt, te zorgen voor voldoende (groene) openbare ruimte ter compensatie. Een percentage uitgeefbare kavels van rond de 40-45% lijkt daarbij aannemelijk.

Verharding

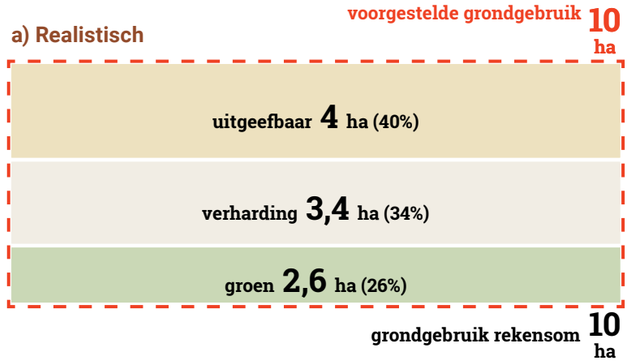
- De verharding heeft in de buurten van het onderzoek een bandbreedte van 18% - 32% . Voor de buurten in Duiven ligt het oppervlak overal rond de 20%. Voor Het Mozaïek is het met 32% relatief hoog. Dit komt door relatief veel straat (binnen de woonhoven langs alle achtertuinen) in het plan. De parkeernorm is in alle onderzochte buurten lager dan de huidige norm waardoor het aannemelijk is dat het percentage verharding hoger zal zijn dan 20%.
- In het buurtonderzoek kent het parkeren een bandbreedte van 12% - 19% van de totale verharding. De parkeernorm is in de huidige situatie hoger dan in de onderzochte buurten. Het Mozaïek is de meest recente buurt maar heeft geen efficiënte ontsluiting en is daarom, met 17,6% parkeren van de verharding niet representatief. Minmaal 20% van de verharding benutten voor parkeren is aannemelijk. Het streefprogramma levert 6.825 m^2 voor parkeren op. Bij 20% betekent dit x 5 = 34.125 m^2 = 3,4 ha verharding.
- NB Het is denkbaar dat voor de goedkope woningen met als doelgroep overwegend 1-2 persoonshuishoudens een lagere norm dan de hierin aangehouden 1,9 pp per woning realistisch is. De nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen en het aanbieden van een deelautosysteem bieden hier kansen voor. Een lagere parkeernorm voor de goedkope woningen (1,6 pp/woning in plaats van 1,9 pp/woning) en wellicht een lagere norm voor een deel van de middendure woningen (1,9 pp/woning in plaats van 2,1 pp/woning) betekent 86 parkeerplaatsen minder. Hierdoor komt het oppervlak aan verharding op 2,9 ha. Met deze lagere norm is in het grondgebruik geen rekening gehouden.

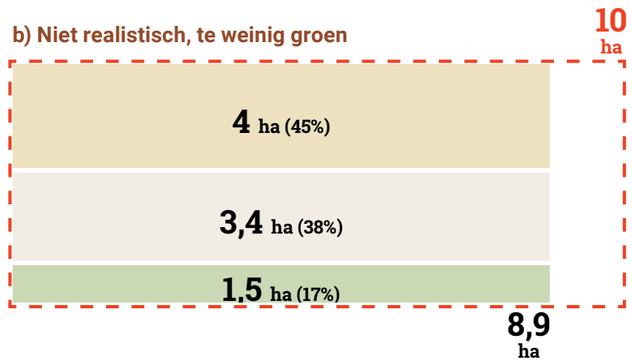
Groen

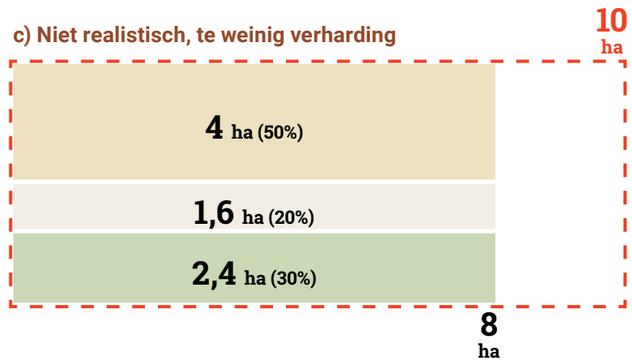
- Het oppervlak aan groen heeft in het buurtonderzoek een bandbreedte van 69 m^2 tot 122 m^2 per woning. Omdat het streefprogramma relatief veel goedkope woningen met kleine kavels kent, is voor een groen dorps woonmilieu voldoende (groene) openbare ruimte belangrijk. Een oppervlak van 100 m^2 per woning voor een mogelijke ontwikkeling is hiervoor aannemelijk. Wanneer er door milieucontouren of andere uitgangspunten veel groen in de randen van de locaties aanwezig is, kan dit deels worden gezien als groen van de buurt. In dat geval is een groen oppervlak tussen de 75 m^2 en 100 m^2 per woning realistisch.

Op de volgende pagina zijn, op basis van het streefprogramma en bovenstaande conclusies, vanuit verschillende invalshoeken (uitgeefbare kavels, verharding en groen) rekensommen voor het grondgebruik van de mogelijke woningbouwontwikkeling gemaakt. Een oppervlak uitgeefbare kavels van 4 hectare en een oppervlak verharding van 3,4 ha vormen hiervoor de basis. Uit de rekensommen ontstaat een bandbreedte voor het totale grondgebruik. Om de geschiktheid van de drie te onderzoeken locaties te kunnen bepalen is uit deze bandbreedte een keuze gemaakt. Dit gekozen grondgebruik is in de volgende hoofdstukken getoetst op de locaties.

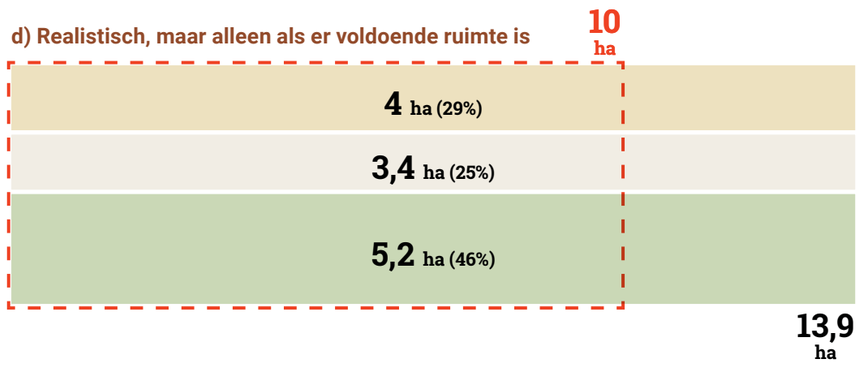
vanuit uitgeefbaar



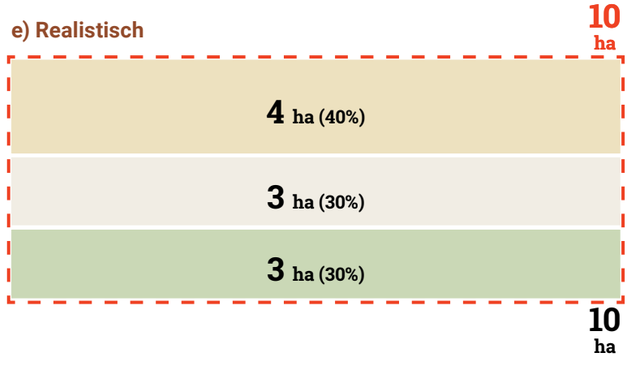


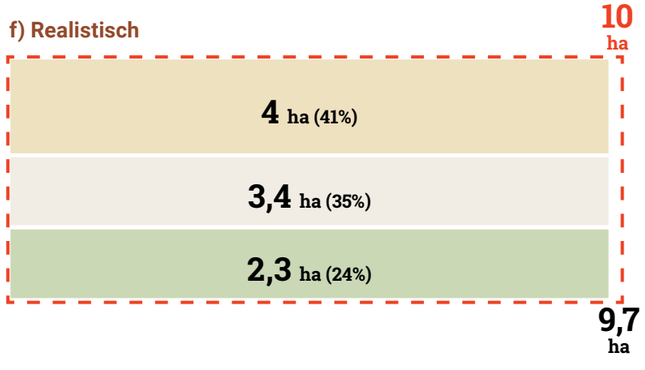


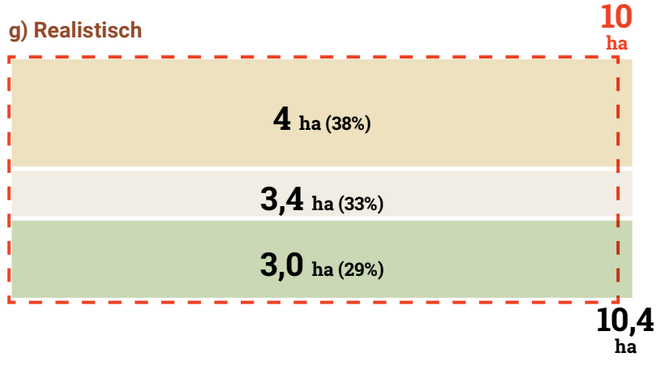
vanuit verharding



vanuit groen







Streefprogramma en grondgebruik
Rekenmodellen grondgebruik

Rekenmodellen grondgebruik

Redenerend vanuit uitgeefbaar

a) 40% uitgeefbaar -> bij 4 ha is 10 ha grond nodig voor de buurt
Voor verharding gaan we uit van 3,4 ha -> 34%
Groen 26% over -> 2,6 ha = 86 m^2 groen/woning

b) 45% uitgeefbaar -> bij 4 ha is 8,9 ha grond nodig voor de buurt
Voor verharding gaan we uit van 3,4 ha -> 38%
Voor groen blijft er dan 17% over -> 1,5 ha = 50 m2 groen/woning
WEINIG GROEN PER WONING, NIET REALISTISCH

c) 50% uitgeefbaar -> bij 4 ha is 8 ha grond nodig voor de buurt
Bij 3,4 ha aan verharding blijft er nog minder groen over.
Uitgaande van 20% verharding -> 1,6 ha (dan is 43% van verharding parkeren) NIET REALISTISCH

Redenerend vanuit verharding

d) 25% verharding -> bij 3,4 ha is 13,6 ha grond nodig voor de buurt
Uitgeefbaar is bij 4 ha dan 29% van de buurt
Groen wordt 100%-25%-29% = 46% -> 5,2 ha -> 209 m^2 groen per woning.
HEEL GROENE WIJK MET EEN GROOT OPPERVLAK, REALISTISCH ALS ER VOLDOENDE RUIMTE BESCHIKBAAR IS

Redenerend vanuit groen

e) 100 m^2 groen per woning -> 3 ha grond voor groen nodig
bij 40% uitgeefbaar -> buurt van 10 ha nodig
Nog 3 ha voor verharding over -> 30% (waarvan 23% van de verharding parkeren is)

f) 75 m^2 groen per woning -> 2,3 ha grond voor groen nodig
bij 4 ha uitgeefbaar en 3,4 ha verharding -> buurt van 9,7 ha nodig

g) 100 m2 groen per woning -> 3 ha voor groen nodig
bij 4 ha uitgeefbaar en 3,4 ha verharding -> buurt van 10,4 ha nodig

Vanuit het streefprogramma is 4 ha aan uitgeefbare kavels nodig. Voor de verharding vormt 3,4 ha het uitgangspunt. De rekenmodellen a, e, f en g zijn daarmee het meest aannemelijk voor een mogelijk woningbouw-ontwikkeling in Duiven. De bandbreedte voor het groen bedraagt 75 – 100 m^2 per woning. Dat betekent dat er bij 300 woningen 2,3 – 3 ha groen aanwezig in de buurt.

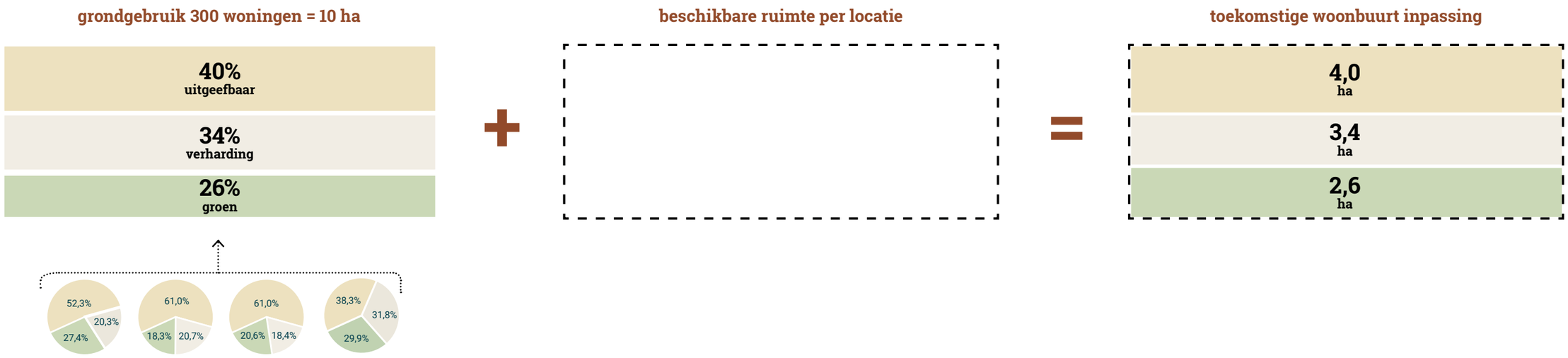
De bandbreedte voor het grondgebruik van een mogelijke buurt is daarmee 9,7 tot 10,4 ha.

Woonbuurt	*9,7 ha*	*10,4 ha*
Uitgeefbaar	41%	38%
Verharding	35%	33%
Groen	24%	29%

Conclusie grondgebruik

Om het streefprogramma te kunnen toetsen op de drie te onderzoeken locaties is uit bovenstaande bandbreedte het midden als uitgangspunt gekozen. Dat betekent dat een grondoppervlak van 10 hectare nodig is met de volgende percentages voor het grondgebruik.

Uitgeefbaar	40%	4,0 ha
Verharding	34%	3,4 ha
Groen	26%	2,6 ha (87 m^2 / kavel)
Totaal	*100%*	*10,0 ha*






Broekstraat

Locatie De Ploen Noord

Centerpoort-Noord

Noordsingel

A12

N810

Broekstraat

Engsestraat

Westsingel

Hogeweg

Rijksweg

Ploenstraat

Woerdstraat

Morfologie

- Plangrens
- Snelweg
- Autoweg 80 km/h
- Autoweg 50 km/h
- Autoweg 30 km/h
- Bebouwing los in het groen
- Buurten, externe structuur
- Buurten, interne structuur
- Interne structuur buurten
- Externe structuur buurten
- Gevels naar de straat gericht
- Centrum
- Bedrijventerrein

Locatie De Ploen Noord
Analyse

De locatie De Ploen Noord ligt binnen de Westsingel aan de noordzijde van Duiven. De locatie is momenteel in gebruik als agrarisch gebied. In de bocht van de Westsingel staat op de locatie een compact bosperceel. Hiernaast en op de volgende pagina's zijn verschillende analyse tekeningen over deze locatie opgenomen. Hieronder volgt een beknopte toelichting.

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de Hogeweg, een historisch landweg op de hoger gelegen rivierdonk. De Hogeweg kenmerkt zich nog steeds door een landelijk, groen karakter met grotere kavels met vrijstaande deels agrarische woningen afgewisseld met weitjes en agrarische percelen. De Hogeweg loopt dood voor auto's en sluit voor fietsers en voetgangers aan op de padenstructuur van de wijk Ploen Zuid. In het verlengde van de Hogeweg is aan de Westsingel een klein woonwagenkamp gesitueerd.

Naar het oosten grenst de locatie aan de Ploenstraat, een historische weg met aan beide zijden een groene berm met volwassen eikenbomen. Aan de zuidzijde van deze straat staan verschillende vrijstaande woningen. De straat oogt groen en landelijk. In de Structuurvisie 2015 is deze rand van Duiven, op de overgang van de Ploenstraat naar het buitengebied, aangeduid als 'waardevolle relatie dorp-landschap'. Dit is de plek, op de hoger gelegen rivierdonk, waar Duiven is ontstaan. Samen met De Eng, meer naar het westen, is dit gebied, De Woerd, met de bebouwing aan de rand van de rivierdonk en de laanbeplanting van de Ploenstraat-Woerdstraat van waarde. De Broekstraat is, vanaf de Ploenstraat een belangrijke (recreatieve) verbinding naar het landschap met de open komgronden en de plassen nabij Giesbeek.

Aan de overzijde van de Westsingel liggen de bedrijventerreinen Graafstaete met perifere detailhandel en Centerpoort-Noord voor bedrijven tot en met categorie 3.2. met tegenover de locatie een pand met perifere detailhandel en een Van der Valk hotel met een bouwhoogte van circa 50 meter. In het Koersdocument is naast het hotel, in de hoek van de A12 en de Noordsingel, een 'Zoekgebied bedrijventerrein' aangeduid.

Aan de Rijksweg en de Ploenstraat is de bebouwing grotendeels met de voorzijde naar de straat gesitueerd. Ter plaatse van De Ploen Zuid zijn de woningen op de terpen meer intern georiënteerd. Hierdoor is de woonfunctie aan de straat minder duidelijk aanwezig. Ter plaatse van de Hogeweg, met uitlopers naar het oosten en westen bij de Ploenstraat en de Engseweg, is de bebouwing los in het groen gesitueerd. Dit levert een groen enigzins landelijk beeld op. Dit groene karakter is verbonden met het groene landschap tussen de terpen in De Ploen Zuid.

Aan de Rijksweg zijn verschillende bushaltes van lijn 60, de bus van Arnhem station via Duiven dorp richting Zevenaar en Tolkamer. Het station en het centrum liggen op circa 7 en 6 minuten fietsen. En op de hoek Ploenstraat-Broekstraat ligt knooppunt 62 uit het fietsknooppunten netwerk van Nederland. Ten noorden van de Westsingel ligt een snelfietsroute die Zevenaar via Duiven met Westervoort verbindt. Via de oversteekplaats op de Broekstraat is deze te bereiken.

Cultuurhistorie

Binnen de Duivense dorpskern vormt de Woerd vanuit cultuurhistorisch oogpunt een zeer waardevol gebied. De waarden betreffen vooral de randen van het gebied met de Ploenstraat, de Woerdstraat en de Hogeweg. Deze waarden worden mede bepaald door het nog open landelijk gebied aan de noordzijde van de Woerd; de vroegere gemeenschappelijke gronden en het Broek, ten noorden van de A12. De Hogeweg is onderdeel van het (kerke)pad dat van de Eng richting de Woerd liep en iets zuidelijk van havezate De Ploen aansloot op de Ploenstraat.


Havezate De Ploen


zicht vanaf Ploenstraat over De Woerd naar bosperceel en hotel



groen, landelijke karakter Hogeweg


beeld Ploenstraat met open landschap De Woerd

Groenstructuur

- Plangrens
- Compact bosperceel
- Overige groenstructuren
- Blauw raamwerk
- Groen raamwerk
- Ontwikkelen populierenbeplanting
- Versterken wegbeplanting
- Geluidswal
- Open landschappelijke structuur
- Dicht landschappelijk structuur
- Landschappelijke routes
- Snelweg
- Autoweg 80 km/h


Centerpoort-Noord
A12
Noordsingel
N810
Broekstraat
Engsestraat
Westsingel
Hogeweg
Rijksweg
Ploenstraat
Woerdstraat
80
30
50
62
17min
6min
22min
7min
Mobiliteit
Plangrens
Snelweg
Autoweg 80 km/h
Autoweg 50 km/h
Autoweg 30 km/h
Busroute
Bushalte
Fietspaden
Hoofd fietsroute
Fietsknooppunt route
Snel fietsroute
Klompenpad
Fietsen/lopen, afstand tot centrum
Fietsen/lopen, afstand tot station

Centerpoort-Noord

Graafstaete

Westsingel

80

Westsingel

Broekstraat

Ploen Zuid

Hogeweg

Ploenstraat

50

Rijksweg

30

30

Randvoorwaarden

- Plangrens
- Waardevolle relatie dorp-landschap
- Rijksmonument
- Agrarisch loonbedrijf met milieucontour
- Indicatieve geluidscontour 68 dB
- Indicatieve geluidscontour 63 dB
- Indicatieve geluidscontour 58 dB
- Autoweg 80 km/h
- Autoweg 50 km/h
- Autoweg 30 km/h
- Historische weg (na 1832)
- Zone van archeologische waarde
- Hoge archeologische verwachtingswaarde
- Middelhoge archeologische waarde

Locatie De Ploen Noord

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Langs de Westsingel is een indicatieve milieucontour aanwezig ten gevolge van geluid van de Westsingel. De 58dB ligt naar schatting nu 60-100 meter uit het hart van de weg (gegevens uit het Koersdocument). Dit betekent dat er aan de zijde van de Westsingel geluidmaatregelen noodzakelijk zijn om woningbouw op de locatie mogelijk te maken. Aanvullende geluidonderzoek moet de precieze contour en de gevolgen van eventuele maatregelen in beeld brengen.

Binnen de locatie is aan Ploenstraat 17 een agrarisch loonbedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft een indicatieve milieucontour van 50 meter vanaf de bestemming Bedrijf. Onderzocht moet worden of de woonwijk inpasbaar is rekening houdend met deze contour.

Op basis van de Archeologische Waardenkaart (AWK) van 2018 kent deze locatie voor een groot deel een lage archeologische verwachting. Langs de Hogeweg ligt een zone met een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit gebied ligt op de rivierdonk, de plek waar Duiven is ontstaan. Het betreft oude woongrond, waarin vele vondsten zijn gedaan uit de Romeinse tijd en late middeleeuwen. Ter plaatse van het agrarische bedrijf zijn resten van een nederzetting gevonden. Uit historische bronnen blijkt dat hier een havezate met bijgebouwen (De Ploen) heeft gestaan, omringt door een gracht. Archeologisch gezien wordt geadviseerd om de woningbouwontwikkeling te concentreren op de zone met lage verwachting.

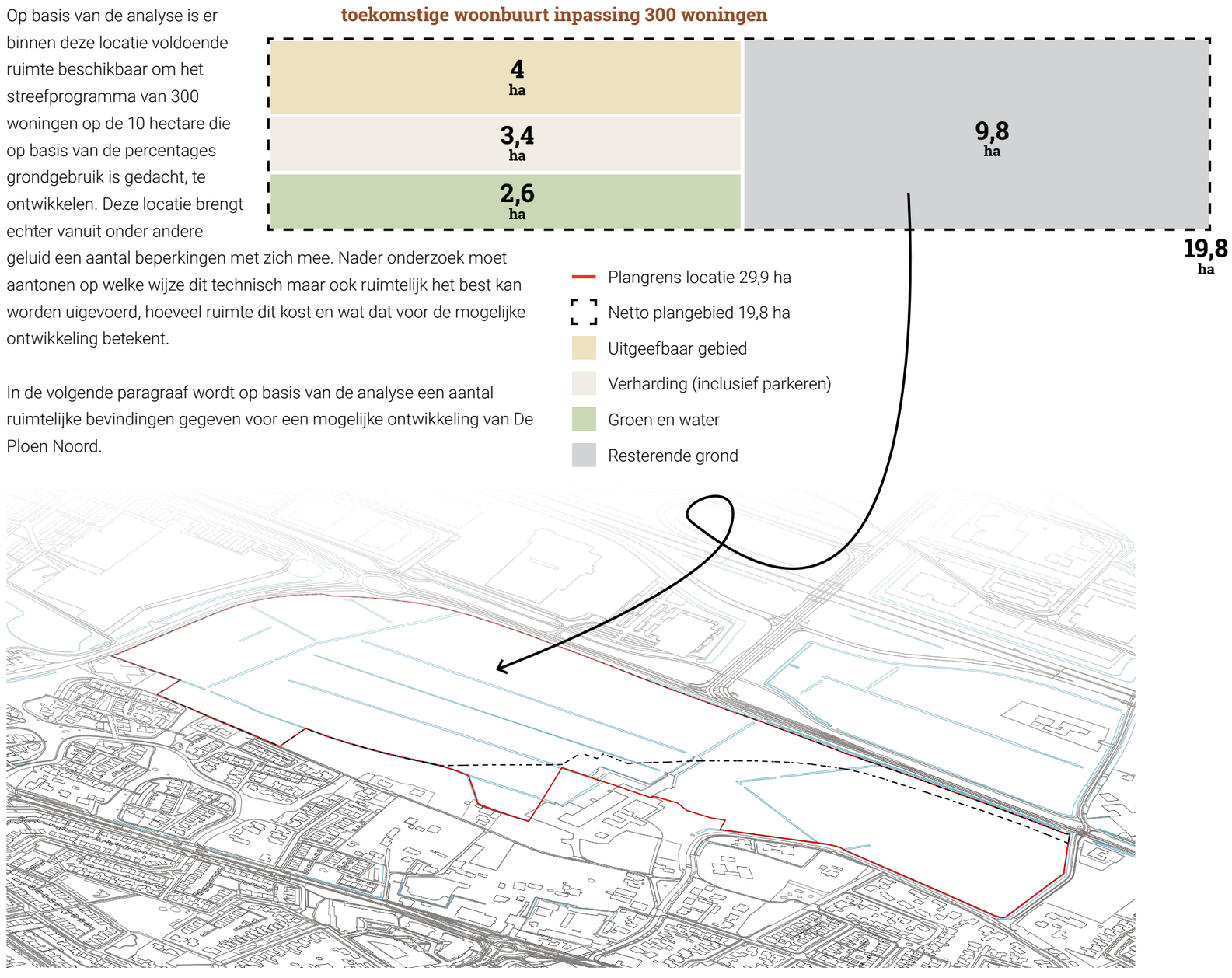
Ter plaatse van de bebouwing aan de Hogeweg en de Ploenstraat is in de Structuurvisie 2015 en het Koersdocument een zone met ‘Waardevolle relatie dorp-landschap opgenomen’.

Conclusie grondgebruik

De Ploen Noord is een locatie van circa 30 hectare. Door de woningbouw aan de westzijde te concentreren kan de waardevolle relatie dorp-landschap aan de Ploenstraat behouden blijven. Hiermee ontstaat een beschikbare locatie van circa 19,8 hectare.

Op basis van de analyse is er binnen deze locatie voldoende ruimte beschikbaar om het streefprogramma van 300 woningen op de 10 hectare die op basis van de percentages grondgebruik is gedacht, te ontwikkelen. Deze locatie brengt echter vanuit onder andere geluid een aantal beperkingen met zich mee. Nader onderzoek moet aantonen op welke wijze dit technisch maar ook ruimtelijk het best kan worden uigevoerd, hoeveel ruimte dit kost en wat dat voor de mogelijke ontwikkeling betekent.

In de volgende paragraaf wordt op basis van de analyse een aantal ruimtelijke bevindingen gegeven voor een mogelijke ontwikkeling van De Ploen Noord.




Centerpoort-Noord
Graafstaete
Westsingel
Westsingel
Broekstraat
Ploen Zuid
Hogeweg
Ploenstraat
Rijksweg
Stedenbouwkundige verkenning
Bebouwing los in het groen
Wijken, externe structuur
Wijken, interne structuur
Gevels naar de straat gericht
Landelijke groene omgeving
Waardevolle relatie dorp-landschap
Westsingel
Mogelijke ontsluiting
Fietsverbinding
Mogelike fietsverbinding
Landschappelijke verbinding
Bosaanplant/geluidswal zone
Geluidswal
Hindercountour Gebr. Van Huet
Rijksmonument
Plangrens
Toekomstige woonbuurt
Groene verbinding De Ploen zuid / Hogeweg
Mogelijke groenontwikkeling

Locatie De Ploen Noord

Stedenbouwkundige verkenning

Locatie Ploen Noord vormt ruimtelijk gezien een logische afronding van het dorp binnen de bestaande wegenstructuur. Wanneer gekozen wordt voor deze locatie groeit de woningbouw van Duiven dichter naar de bedrijventerreinen toe. Voor de manier waarop dat gebeurt zijn nog keuzes te maken. Vanuit de ruimtelijke analyse volgen hier enkele ruimtelijke bevindingen.

De nabijheid van de bedrijventerreinen vraagt om een duidelijke visuele afscherming van de bedrijven naar de woningen. En ook vanuit geluid zal een afscherming van de wijk noodzakelijk zijn. Nader geluidonderzoek zal moeten aantonen welke geluidbeperkende maatregelen noodzakelijk zijn om woningbouw mogelijk te maken op deze plek. SVP adviseert voldoende afstand in acht te nemen naar de Westsingel zodat ruimte blijft voor een robuuste groene, door bosaanplant versterkte, zone als overgang naar de weg en de aangrenzende bedrijventerreinen. Het bestaande bosperceel kan hierin worden opgenomen en een eventuele geluidwal kan hierin worden geïntegreerd.

Het groen en open houden van de waardevolle relatie dorp-landschap aan de Ploenstraat en een deel van de Hogeweg is wenselijk. Dit betekent voor het oostelijk deel van de locatie het zoveel mogelijk behouden van het groene, open karakter van De Woerd. Eventueel kunnen enkele zeer extensieve landelijke kavels ten noorden van de Ploenstraat in dit landschap worden ingepast waarbij bijvoorbeeld een landgoedachtige opzet met natuurontwikkeling en beheer van het landschap een optie is.

De toekomstige woningbouwontwikkeling dient zich te concentreren aan de westzijde van de locatie. De Hogeweg moet als groene landelijke sfeer zoveel mogelijk behouden blijven. Hier kunnen wellicht enkele ruime bouwkavels worden toegevoegd. Het groene landschap in De Ploen Zuid kan over de Hogeweg worden doorgetrokken in De Ploen Noord zodat een robuust groen raamwerk ontstaat. Hier liggen ook kansen om de buurt voor voetgangers en fietsers aan te sluiten op het netwerk van Duiven. De mogelijkheid van een fietsverbinding over de Hogeweg dient nog onderzocht worden.

Een aansluiting voor de auto is vanuit de Ploenstraat of de Hogeweg, op basis van de landschappelijke waarden, niet wenselijk. Dit betekent dat er voor de woningbouwontwikkeling een nieuwe aansluiting op de Westsingel moet worden gemaakt. Een kruispunt gecombineerd met een veilige oversteek voor fietsers en voetgangers is hierbij belangrijk.

De locatie leent zich voor een groen dorps woonmilieu. Het groene karakter en de cultuurhistorische waarden van de randen moeten behouden blijven en verbonden worden met de ontwikkeling. Hierdoor kan een buurt ontstaan met een groen raamwerk dat verbonden is met het landschap én het dorp.

Locatie Plakse Weide


A12
Schapenweide
Vergertlaan
Rijksweg
N810
Laarstraat
Rijksweg
Plaksestraat
Vergertlaan
Heiliglangsestraat
Morfologie
Plangrens
Snelweg
Autoweg 80 km/h
Autoweg 50 km/h
Autoweg 30 km/h
Toekomstige snelweg
Bebouwing los in het groen
Buurten, externe structuur
Buurten, interne structuur
Interne structuur buurten
Externe structuur buurten
Gevels naar de straat gericht
Centrum
Bedrijventerrein

Locatie Plakse Weide
Analyse

De locatie Plakse Weide ligt binnen de Oostsingel (N810) aan de oostzijde van Duiven. De locatie is momenteel in gebruik als agrarisch gebied. Aan de oostzijde grenst de locatie, in de oksel van de Oostsingel en de Rijksweg, aan een aantal agrarische percelen aan de Plaksestraat. Aan de overzijde van de Oostsingel ligt een open agrarisch landschap dat doorloopt over de A12 en tot Zevenaar. Hiernaast en op de volgende pagina's zijn verschillende analyse tekeningen over deze locatie opgenomen. Hieronder volgt een beknopte toelichting.

Langs de zuidzijde van de locatie ligt de Rijksweg, de historische weg van Westervoort naar Zevenaar. Deze weg heeft een ruim groen en landelijk profiel met groene bermen en grote eikenbomen. Aan de weg liggen grotere kavels met vrijstaande deels agrarische woningen afgewisseld met weitjes en agrarische percelen. De aangrenzende wijk De Vergert en begraafplaats Het Heilig Land liggen op enige afstand van de weg waardoor het landelijke beeld behouden is.

De Rijksweg heeft voor de auto geen aansluiting op de Oostsingel maar buigt naar het zuidoosten af via de Heiliglandsestraat. Voor de fiets loopt de weg naar het oosten, via een fietstunnel wel door richting Zevenaar. Naar het westen komt de Rijksweg uit bij het centrum van Duiven. Een fietsafstand van circa 3 minuten.

Aan de noordwestzijde grenst de locatie aan de Vergertlaan, de hoofdontsluiting van Duiven aan deze kant van het dorp. De weg heeft brede groene bermen met aan de overzijde, aan de kant van woonwijk Lommerweide een brede watergang. In Lommerweide zijn voor een deel voorkanten van woningen naar de Vergertlaan georiënteerd. En voor een ander deel is de wijk minder zichtbaar doordat achtertuinen naar het water en de Vergertlaan zijn georiënteerd. Tussen de tuinen en het water staat een dichte strook beplanting met bomen, struiken en riet. Langs de Oostsingel gaat dit afgesloten karakter van de woonwijk over in een geluidwal met beplanting waarachter de wijk is gelegen. Halverwege de Vergertlaan is de wijk Lommerweide via de Schapenweide ontsloten.

De Oostsingel, langs de oostzijde, is de doorgaande weg van Zevenaar langs Duiven naar Westervoort met een aansluiting op de A12. Met de komst van de A15 komt er aan de oostzijde van Duiven een nieuwe aansluiting op het rijkswegennet. Langs de Oostsingel ligt een milieucontour ten gevolge van geluid van de weg.

Aan de Vergertlaan is ter hoogte van de Schapenweide een bushalte van de lijnen 60, de bus van Arnhem station via Duiven dorp richting Zevenaar en Tolkamer en 62, de bus van Arnhem station via Duiven zuid, het station naar Centerpoort Noord. Een tweede bushalt van lijn 60 ligt aan de Oostsingel. Het station is op 8 minuten fietsen gesitueerd. De Rijksweg functioneert als fietsverbinding tussen Zevenaar en het centrum van Duiven.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarde van de Plakse Weide is gering. Historisch gezien is het gebied onderdeel van het Duivense Broek maar door de ligging tussen de Rijksweg, de Vergertlaan en de Oostsingel ligt het daarvan afgesloten. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de Plaksestraat die samen met de Heiliglandsestraat en de Laarstraat historisch gezien een verbinding vormde vanuit Groessen naar de broeklanden. Op historische kaarten wordt de bebouwing aan de Plaksestraat aangeduid als een buurtschap (De Plak).
Ook de Rijksweg is een historische weg in Duiven. In het Koersdocument is het versterken van de zichtbaarheid van onder andere deze historische weg opgenomen. Het versterken van de wegbeplanting vormt daar een onderdeel van.


beeld Rijksweg


Vergertlaan ter hoogte Schapenweide

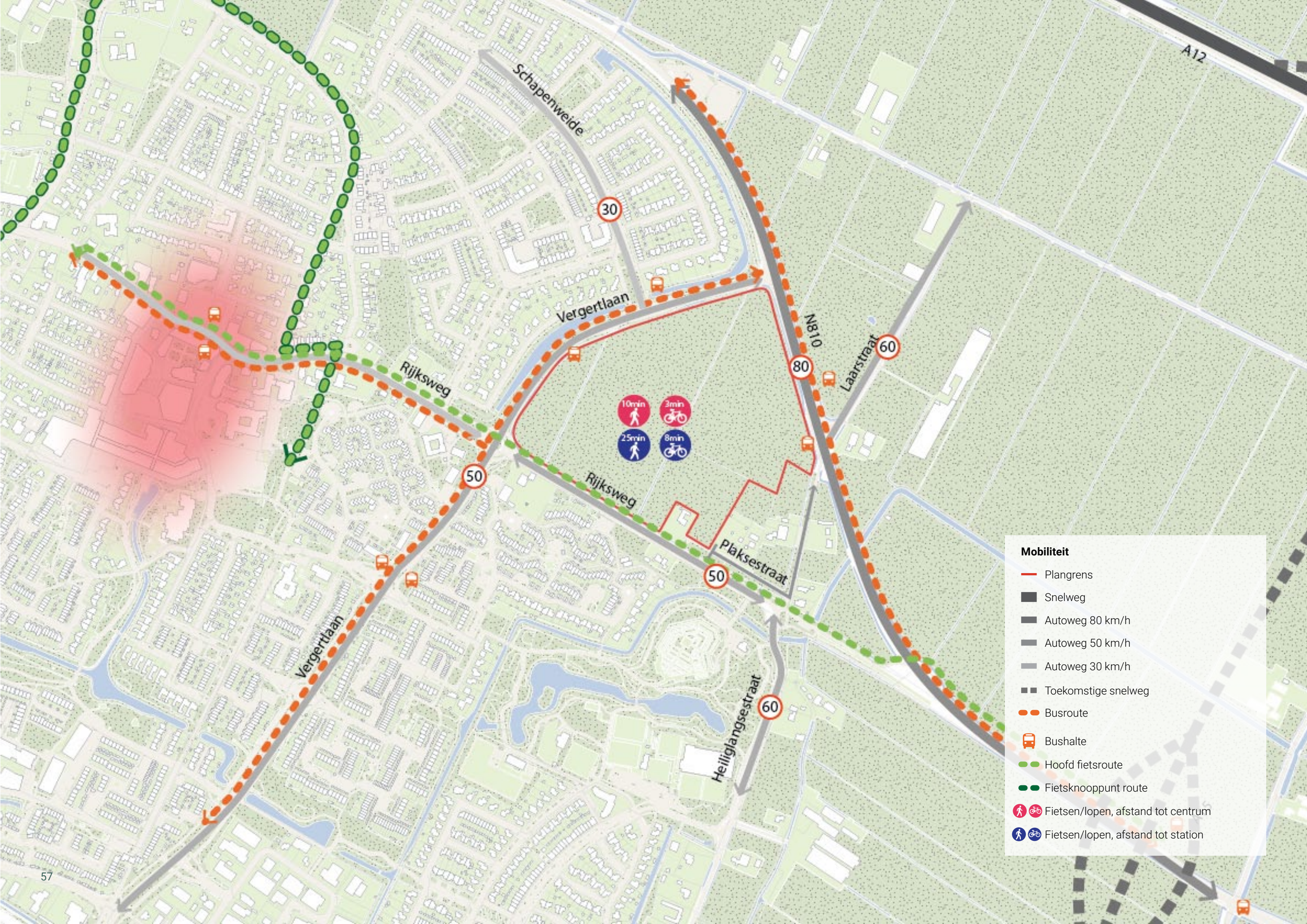

zicht over locatie richting Plaksestraat


boerderij De Vergert aan de Rijksweg

Schapenweide
Vergertlaan
Rijksweg
N810
Laarstraat
A12
Rijksweg
Plaksestraat
Vergertlaan
Heiliglangsestraat
A15

Groenstructuur

- Plangrens
- Grootschallige bomenstructuren
- Overige groenstructuren
- Blauw raamwerk
- Groen raamwerk
- Ontwikkelen populierenbeplanting
- Versterken wegbeplanting
- Snelweg
- Autoweg 80 km/h
- Autoweg 50 km/h
- Toekomstige snelweg
- Geluidswal
- Open landschappelijke structuur
- Dicht landschappelijk structuur
- Landschappelijke routes


A12
Schapenweide
30
Vergertlaan
Rijksweg
N810
80
Laarstraat
60
50
10min
3min
25min
8min
Rijksweg
Plaksestraat
50
Vergertlaan
Heiliglangsestraat
60
Mobiliteit
Plangrens
Snelweg
Autoweg 80 km/h
Autoweg 50 km/h
Autoweg 30 km/h
Toekomstige snelweg
Busroute
Bushalte
Hoofd fietsroute
Fietsknooppunt route
Fietsen/lopen, afstand tot centrum
Fietsen/lopen, afstand tot station


30
50
50
50
60
80
Randvoorwaarden
Plangrens
Toekomstige snelweg
Varkenshouderij en indicatieve geurcontour
Indicatieve geluidscontour 68 dB
Indicatieve geluidscontour 63 dB
Indicatieve geluidscontour 58 dB
Autoweg 80 km/h
Autoweg 50 km/h
Autoweg 30 km/h
Toekomstige snelweg
Fietsverbinding
Zeer hoge archeologische waarde
Hogedruk gasleiding

Locatie Plakse Weide

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Langs de oostzijde is een indicatieve milieucontour aanwezig ten gevolge van geluid van de Oostsingel en langs de noordzijde ten gevolge van geluid van de Vergertlaan. De 58dB ligt naar schatting nu 75 meter uit het hart van de Oostsingel (gegevens uit het Koersdocument). Aan de Vergertlaan ligt deze contour naar schatting op circa 40 meter. Aanvullend geluidonderzoek moet de precieze contour en de gevolgen van eventuele maatregelen in beeld brengen.

Aan de overzijde van de Oostsingel is op Laarstraat 10 een varkenshouderij gevestigd met een indicatieve milieucontour als gevolg van geur. Op basis van de vergunde geuremissie is een eerste verkenning gemaakt waaruit blijkt dat langs het noordelijk deel van de locatie een afstand van wellicht 50 meter tot de plangrens moet worden aangehouden en dat deze afstand naar het zuiden toe wellicht 125 meter is. Aanvullend onderzoek is nodig om de exacte contour te bepalen. Onderzocht moet worden of de woonwijk inpasbaar is rekening houdend met deze contour.

Tot slot ligt er in het oostelijk deel van de locatie een ondergrondse hoofdgastransportleiding. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is hiervoor een zone opgenomen met een bouwverbod.

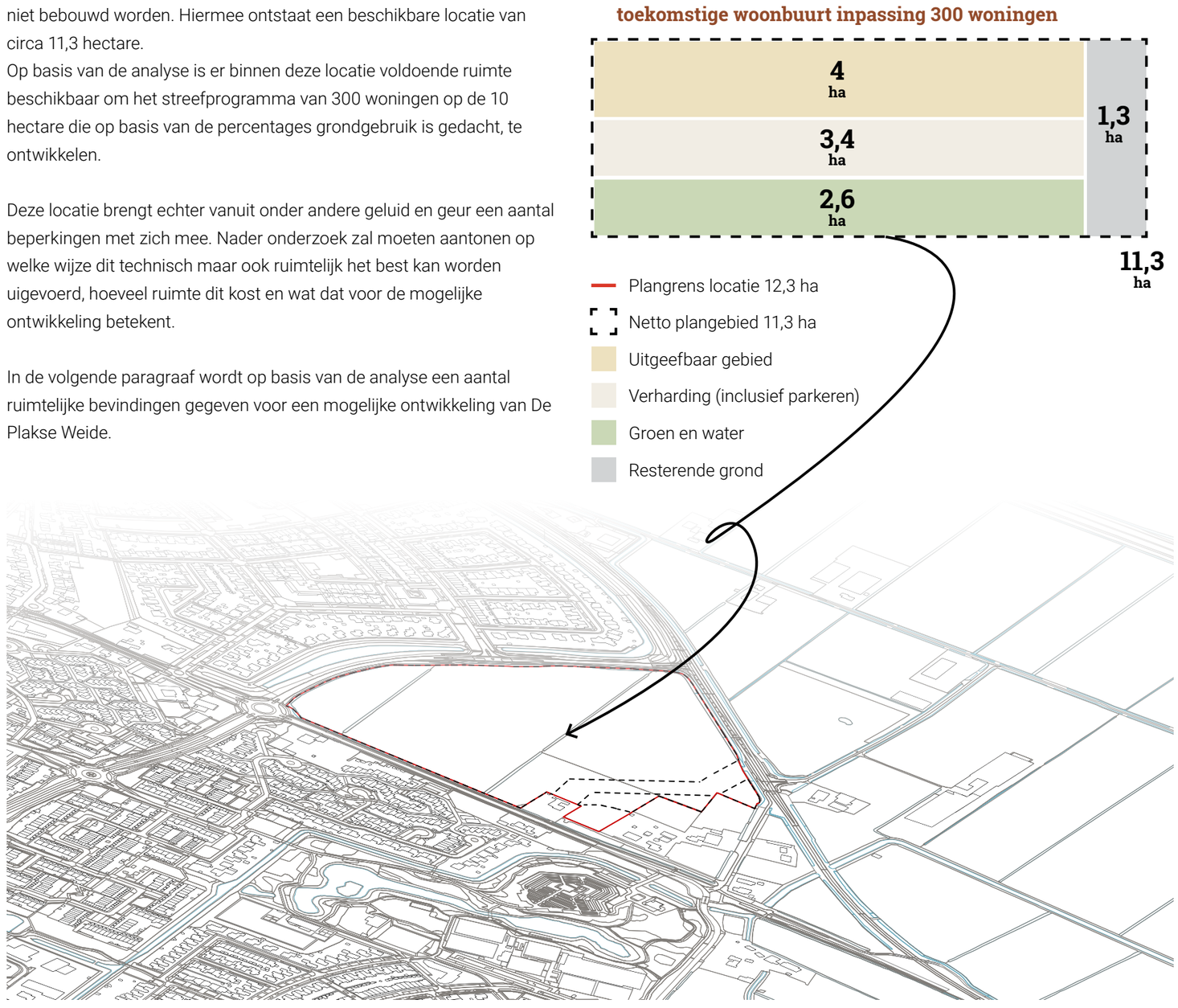
Op basis van de Archeologische Waardenkaart (AWK) van 2018 kent deze locatie een lage archeologische verwachtingswaarde Rond perceel Plaksestraat 5a en ten noorden hiervan ligt een zone met een zeer hoge verwachting op archeologische resten. Deze locatie is een historische bewoningslocatie waar de kans op het aantreffen van restanten zeer hoog is. De beoogde locatie grenst in deze hoek nog eens aan twee van dergelijke zones met een zeer hoge verwachting. Deze liggen echter net buiten het aangegeven gebied. Direct ten oosten van de Plaksestraat zijn twee archeologische vindplaatsen aangegeven. Het gaat hier om twee opgehoogde woon- of vluchtplaatsen.

Conclusie grondgebruik

De Plakse Weide is een locatie van ruim 12 hectare. Door de aanwezigheid van een hoge druk gasleiding kan een deel van de locatie niet bebouwd worden. Hiermee ontstaat een beschikbare locatie van circa 11,3 hectare.
Op basis van de analyse is er binnen deze locatie voldoende ruimte beschikbaar om het streefprogramma van 300 woningen op de 10 hectare die op basis van de percentages grondgebruik is gedacht, te ontwikkelen.

Deze locatie brengt echter vanuit onder andere geluid en geur een aantal beperkingen met zich mee. Nader onderzoek zal moeten aantonen op welke wijze dit technisch maar ook ruimtelijk het best kan worden uigevoerd, hoeveel ruimte dit kost en wat dat voor de mogelijke ontwikkeling betekent.

In de volgende paragraaf wordt op basis van de analyse een aantal ruimtelijke bevindingen gegeven voor een mogelijke ontwikkeling van De Plakse Weide.



Stedenbouwkundige verkenning

- Bebouwing los in het groen
- Wijken, interne structuur
- Voorgevels naar de straat gericht
- Landelijke groene omgeving
- Autoweg
- Mogelijke ontsluiting
- Groene landschappelijke verbinding
- Bossage
- Groen structuur
- Geluidswal
- Ontwikkelen/versterken wegbeplanting
- Recreatieve fietsverbinding
- Plangrens
- Toekomstige woonbuurt

Locatie Plakse Weide
Stedenbouwkundige verkenning

Locatie Plakse Weide vormt ruimtelijk gezien een logische afronding van het dorp binnen de bestaande wegenstructuur. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is er, mede vanwege de ‘afsluiting’ van dit deel van het Duivense Broek door de huidige verkeersstructuur, geen bezwaar om dit gebied te ontwikkelen voor woningbouw. Voor de wijze waarop zijn nog wel keuzes te maken. Vanuit de ruimtelijke analyse volgen hier enkele ruimtelijke bevindingen.

De historische relatie met de broeklanden is op deze plek in visueel opzicht nog aanwezig. Door het openhouden van de nieuwe dorpsrand en de woningbouw visueel te verbinden met de broeklanden blijft deze relatie behouden. De milieucontouren langs de Oostsingel kunnen benut worden voor een blauw-groene inrichting waardoor de woningbouw automatisch op afstand komt. Hierdoor is er wellicht geen geluidwal nodig, wordt de nieuwe woonbuurt niet verstopt en hebben de bewoners aan de rand een weids uitzicht.

Ook langs de Vergertlaan zal in verband met geluid enige afstand noodzakelijk zijn. Hierdoor kan er wellicht een symmetrisch profiel worden gemaakt met water aan beide zijden van de weg. Nader geluidonderzoek zal voor beide wegen duidelijk maken welke geluidbeperkende maatregelen noodzakelijk zijn om woningbouw mogelijk te maken.

Om de zichtbaarheid van de Rijksweg als historische weg te versterken is het wenselijk het groene karakter met grote kavels, vrijstaande woningen en groene weitjes te behouden. Wellicht kan de ontwikkeling van enkele kavels worden gecombineerd met groene verbindingen voor fietsers en voetgangers.

Een aansluiting voor de auto is het meest logisch tegenover de Schapenweide op de Vergertlaan. Een kruispunt gecombineerd met een veilige oversteek voor fietsers en voetgangers versterkt de verbinding tussen buurten.
De keus om het groen te concentreren in de randen van de locatie betekent dat er binnen de locatie minder ruimte voor groen overblijft. Het resultaat is een compactere opzet van de woonbuurt wat gezien de ligging, vlak bij het centrum van Duiven, niet ondenkbaar is.

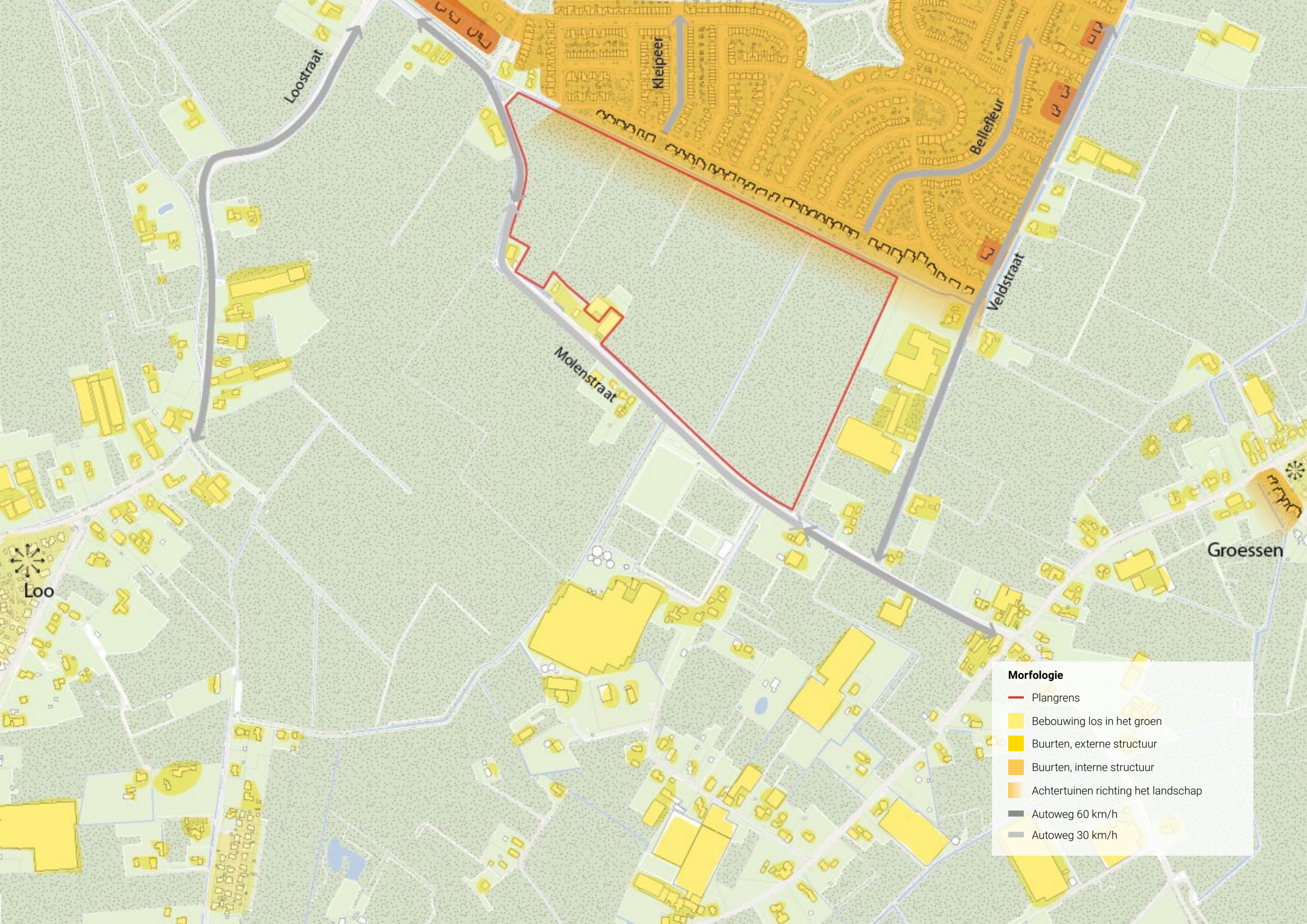
De locatie leent zich enerzijds voor een groen dorps woonmilieu. Hiervoor is, bij 300 woningen, echter nagenoeg de hele locatie nodig. Dit betekent dat er geluidschermen of wallen moeten worden aangelegd. En dat de varkenshouderij waarschijnlijk zal moeten worden verplaatst.

De locatie leent zich anderzijds ook voor een compacter woonmilieu waarbij het groen deels in de randen wordt aangelegd en de relatie tussen dorp en landschap wordt behouden. Compacter bouwen kan door de woningen dichter bij elkaar te plaatsen en de openbare ruimte ertussen te verkleinen. Maar compacter bouwen kan ook door te kiezen voor een (deels) ander programma. De ligging relatief dicht bij het centrum en de doelgroep van 1-2 persoonshuishoudens maakt een programma met meer appartementen, beneden-bovenwoningen en maisonettes wellicht denkbaar. Wanneer dit wordt gecombineerd met een iets grotere bouwhoogte (maximaal 4 bouwlagen voor appartementen met aan de Oostsingel wellicht deels zes bouwlagen) is er minder ruimte nodig voor uitgeefbare kavels en blijft er ook in de buurt meer ruimte over voor (groene) openbare ruimte. Hierbij is ook het dubbel gebruiken van grond door bijvoorbeeld parkeren op te nemen binnen de bouwvolumes een optie. Tot slot kunnen bepaalde functies van de buurt, bijvoorbeeld straten en parkeren, wel in de milieucontouren worden gelegd. In een nader markt- en ruimtelijk onderzoek kan dit verder worden onderzocht.





Locatie Biezenkampen


Loostraat
Kleipeer
Bellefleur
Veldstraat
Molenstraat
Loo
Groessen
Morfologie
Plangrens
Bebouwing los in het groen
Buurten, externe structuur
Buurten, interne structuur
Achtertuinen richting het landschap
Autoweg 60 km/h
Autoweg 30 km/h

Locatie Biezenkampen
Analyse

De locatie Biezenkampen ligt aan de zuidrand van Duiven en grenst aan de huidige dorpsrand waar achtertuinen van woningen zijn gesitueerd. De locatie is momenteel in gebruik als agrarisch gebied en maakt deel uit van het landschap tussen de in de overgangszone tussen Duiven, Loo en Groessen. In het Koersdocument is dit gebied onderdeel van het reliëfrijke stroomruggenlandschap en kleinschalig oud cultuurlandschap. Hiernaast en op de volgende pagina's zijn verschillende analyse tekeningen over deze locatie opgenomen. Hieronder volgt een beknopte toelichting.

De huidige dorpsrand wordt gevormd door achtertuinen van percelen met vrijstaande woningen aan een groene zone met een talud langs een sloot. Op twee plekken in deze rand, tegenover de straten Kleipeer en Bellefleur, is een perceel ingericht met openbaar groen. In het bestemmingsplan Duiven-Zuid heeft dit de bestemming verkeer gekregen, vooruitlopend op een mogelijke ontwikkeling van locatie De Biezenkampen. In de noordelije zone van de locatie ligt een waterleiding van Vitens. In deze zone mag geen bebouwing plaatsvinden. Deze zone kan wel voor groen, water of wegen worden benut.

Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Molenstraat. Een landelijke weg met groene bermen, greppels en solitaire knotwilgen. Langs de Molenstraat ligt een aantal percelen met (agrarische) bebouwing. Op de weg ervaar je het landschap en de overgangszone tussen de drie dorpen. Over de zuidpunt van de locatie loopt een hoogspanningszone. Binnen de contour van deze zone mogen geen woningen worden gebouwd.

De oostrand van de locatie wordt begrensd door de achterkant van (agrarische) bedrijfspercelen aan de Veldstraat. Het betreft grote percelen met deels agrarische bebouwing, akkerbouw en kassen.

In de directe omgeving van de locatie is geen bushalte aanwezig. Buslijn 62 rijdt door de wijken Zuidwest en Zuidoost met haltes ter plaatse van het buurtcentrum. Het NS station ligt op 3 minuten fietsen van de locatie. De Molenstraat maakt deel uit van het fietsknooppunten netwerk in Nederland met knooppunt 58 ten westen van de locatie. En door de locatie loopt van noord naar zuid het Husloapad, een klompenpad door Duiven via het Horsterpark en de Loodijk naar Loo en via de locatie terug naar Duiven.

Cultuurhistorie

De locatie heeft geen bepaalde cultuurhistorische waarde. De Molenstraat is echter een historische weg en was onderdeel van een oude middeleeuwse doorgaande route (de Heelweg of Heerweg van Arnhem naar Keulen). De historische route via de Heilweg-Molenstraat liep over de hogere gronden (rivierduinen) en volgde ook het patroon van deze gronden. De weg is daarom in zijn loop nauw verbonden met oude verkavelings- en bebouwingsstructuren. Ook oude bewoningsrestanten hebben een directe relatie met de historische route die de Molenstraat was. Juist ter plaatse van de locatie en meer naar het westen waar de Molenstraat overgaat in de Heilweg is de historische weg nog goed zichtbaar. In het Koersdocument is het versterken van de zichtbaarheid van onder andere de Molenstraat opgenomen.

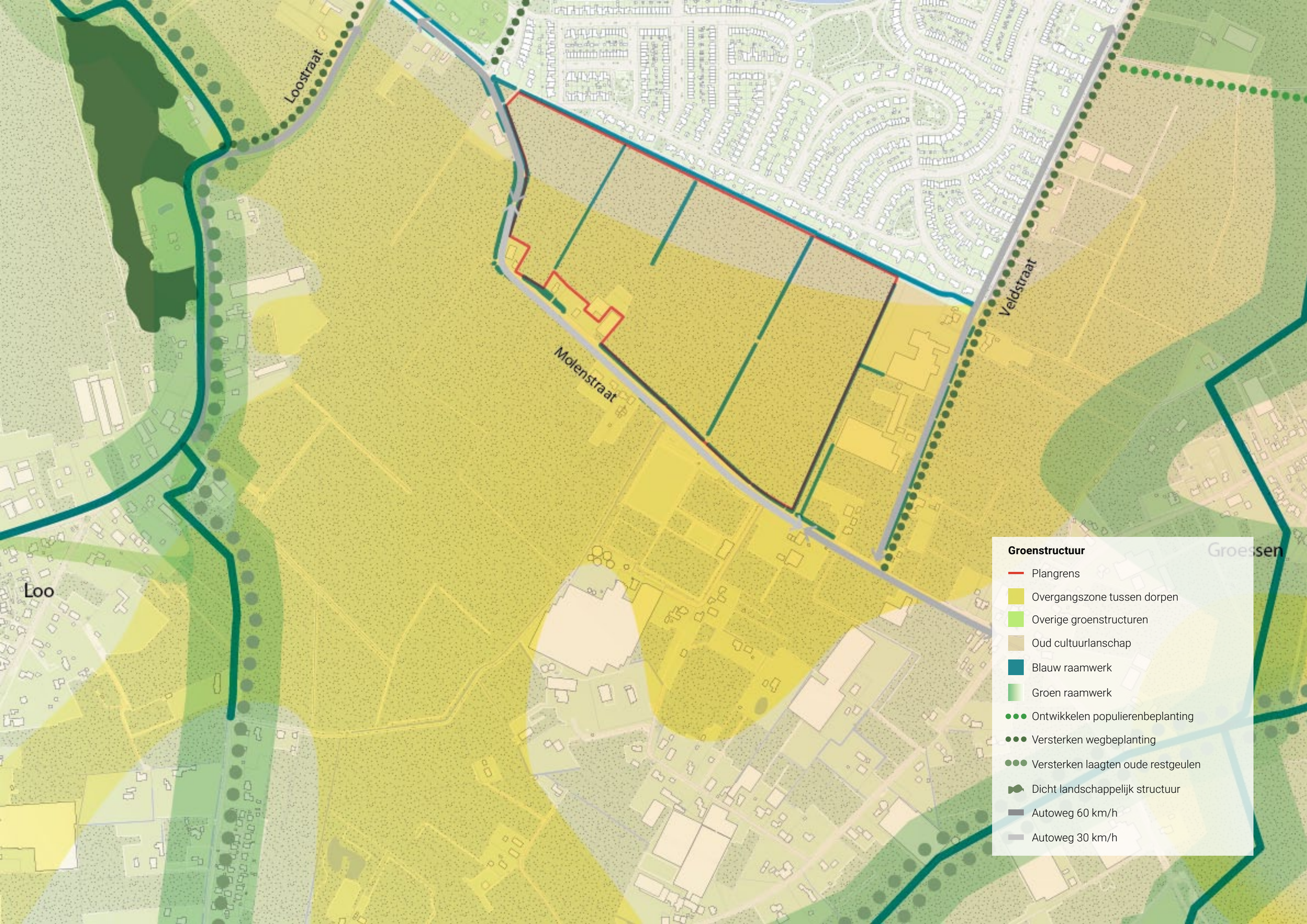

beeld locatie vanaf Molenstraat


huidige dorpsrand met groene zone en sloot


openbaar perceel in rand met bestemming verkeer



zicht op Molenstraat met historische boerderij de Elshof


Loostraat
Molenstraat
Veldstraat
Loo
Groessen
Groenstructuur
Plangrens
Overgangszone tussen dorpen
Overige groenstructuren
Oud cultuurlanschap
Blauw raamwerk
Groen raamwerk
Ontwikkelen populierenbeplanting
Versterken wegbeplanting
Versterken laagten oude restgeulen
Dicht landschappelijk structuur
Autoweg 60 km/h
Autoweg 30 km/h

Loostraat
Molenstraat
Veldstraat
Loo
Groessen
10min
2min
15min
3min
58
60
50

Mobiliteit

- Plangrens
- Autoweg 60 km/h
- Autoweg 50 km/h
- Autoweg 30 km/h
- Husloapad (wandelroute)
- Hoofd fietsroute
- Fietsknooppunt route
- Fietsen/lopen, afstand tot centrum
- Fietsen/lopen, afstand tot station


30
50
60
30
60
60
Randvoorwaarden
Plangrens
Hoogspanningsleiding 380 kV
Indicatieve magneetveldzone (119 m)
Vitens leiding en veiligheidszone (4 m)
Indicatieve geluidscontour 53 dB
Indicatieve geluidscontour 48 dB
Autoweg 60 km/h
Autoweg 30 km/h
Mogelijke auto ontsluiting
Zeer hoge archeologische waarde
Hoge archeologische verwachtingswaarde
Middelhoge archeologische waarde

Locatie Biezenkampen

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Langs de Molenstraat is een milieucontour aanwezig ten gevolge van geluid van de weg (gegevens uit het Koersdocument). Omdat voor een deel van de Molenstraat een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, hoeft hier waarschijnlijk geen rekening te worden gehouden met de contouren. Aanvullende geluidonderzoek moet de precieze contour in beeld brengen.

Met de contour van de hoogspanningszone moet wel rekening worden gehouden. In deze zone, met een totale indicatieve breedte van 238 meter, is geen woningbouw toegestaan.

Op basis van de Archeologische Waardenkaart (AWK) van 2018 kent deze locatie voor een groot deel een middelhoge verwachting aan archeologische resten. Alleen aan de noordzijde ligt een gebied met een lage verwachting aan archeologische resten.

In of direct grenzend aan de locatie zijn drie plekken aangeduid met een zeer hoge verwachting aan archeologische resten. De Elshof ligt aan de overzijde van de Molenstraat. Molenstraat 16 ligt in de bocht van de Molenstraat en valt buiten de locatie. Hier zijn geen vondsten gemeld. Ter plaatse van Molenstraat 14 is veel keramiek uit de IJzertijd tot de Nieuwe Tijd aangetroffen. Op beide locaties wordt in de huidige tijd nog gewoond of is nog bebouwing aanwezig. Dit maakt dat het zeer waarschijnlijk is dat de locaties met een zeer hoge archeologische verwachting ontzien kunnen worden in een verdere planuitwerking. Voor het gehele te ontwikkelen gebied zal in ieder geval archeologisch bureau- en karterend booronderzoek moeten plaatsvinden, vanwege de middelhoge verwachting.

Conclusie grondgebruik

Locatie Biezenkampen is een locatie van circa 20 hectare. Door de aanwezigheid van een hoogspanningszone kan een deel van de locatie niet bebouwd worden. Hiermee ontstaat een beschikbare locatie van circa 13’hectare.

Op basis van de analyse is er binnen deze locatie voldoende ruimte beschikbaar om het streefprogramma van 300 woningen op de 10 hectare die op basis van de percentages grondgebruik is gedacht, te ontwikkelen.

Deze locatie brengt echter vanuit geluid wellicht beperkingen met zich mee. Nader onderzoek zal moeten aantonen op welke wijze dit technisch maar ook ruimtelijk het best kan worden uigevoerd, hoeveel ruimte dit kost en wat dat voor de mogelijke ontwikkeling betekent.

In de volgende paragraaf wordt op basis van de analyse een aantal ruimtelijke bevindingen gegeven voor een mogelijke ontwikkeling van De Biezenkampen.



Stedenbouwkundige verkenning

- Bebouwing los in het groen
- Achtertuinen naar het landschap gericht
- Wijken, interne structuur
- Gevels naar de straat gericht
- Historische weg
- Open ruimte rondom historische weg
- Hoogspanningsleiding contour
- Plangrens
- Toekomstige woonbuurt
- Landschappelijk overgang bestaande buurt
- Mogelijke ontsluiting

Locatie Biezenkampen
Stedenbouwkundige verkenning

Deze locatie ligt aan de zuidrand van het dorp Duiven binnen de grenzen van het dorp Groessen. Van de drie locaties uit dit rapport is hier het meest sprake van een uitbreidingslocatie. Wanneer gekozen wordt voor deze locatie wordt de overgangszone tussen het dorp Duiven en de dorpse bebouwing van de dorpen Groessen en Loo verkleind. Vanuit de ruimtelijke analyse volgen hierna enkele ruimtelijke bevindingen.

Om de zichtbaarheid van de Molenstraat als historische weg te versterken is het wenselijk de vrije ligging in het landschap te behouden. Dit kan door langs de weg een groene zone te behouden, eventueel met kleinschalig woningbouw in de vorm van ruime kavels of een erf vergelijkbaar met het nieuwe erf aan de Heilweg.

Met een aansluiting voor de auto is in het verleden, ter plaatse van de twee doorsteken in de huidige dorpsrand, rekening gehouden. Verkeersonderzoek moet aantonen of de huidige straten in de buurt Zuidoost het extra verkeer aan kunnen en of aanpassingen aan de bestaande straten in de buurt wenselijk zijn. Voor de fiets vormen deze plekken goede verbindingen met het dorp. Daarnaast moeten er voor de fiets verbindingen met de Molenstraat worden gemaakt.

Wanneer voor deze locatie wordt gekozen is een ontwikkeling waarbij het wonen met het landschap wordt verbonden wenselijk. Hierbij past een dorps-landelijk woonmilieu met een groene overgang naar de Molenstraat. Ook naar de huidige dorpsrand is een landschappelijke overgang wenselijk waarin de bestaande sloot en de huidige groene dorpsrand een rol kunnen spelen. Een landelijk woonmilieu vraagt om een groen karakter. De extra ruimte die deze locatie biedt kan hiervoor benut worden. Het kan hierbij ook interessant zijn om vormen van collectief groen toe te passen, met wellicht kleinere privé kavels. Het wonen op erven, in hofjes en tiny houses past hier goed bij. De grond binnen de contouren van de hoogspanningszone kan als groene ruimte een aanvulling zijn op het dorps-landelijke woonmilieu. Hierbij kan gedacht worden aan recreatieve functies, natuurontwikkeling of collectieve moestuinen. Ook is het denkbaar dat in deze zone een vorm van agrarisch gebruik blijft plaatsvinden. Het groen binnen de buurt kan bijdragen aan een toekomstbestendig woonconcept met extra aandacht voor klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en het vergoten van de biodiversiteit.



Conclusie

Stedenbouwkundige verkenning op hoofdlijnen

Het streefprogramma met een grondgebruik van 10 hectare is inpasbaar op alle drie de onderzochte locaties. Bij elke locatie zijn er echter randvoorwaarden en stedenbouwkundige aandachtspunten die van invloed zijn op de uiteindelijke inpasbaarheid. Daarnaast zijn er ten aanzien van de inpassing nog keuzes te maken die van invloed zijn op het toekomstige beeld en woonmilieu.

Het streefprogramma van 300 woningen met 60% betaalbare woningen vraagt op basis van kengetallen uit het buurtonderzoek een grondgebruik van 9 tot 13 ha. Voor deze verkenning is uitgegaan van een gemiddelde van 10 ha met 40% uitgeefbaar, 34% verharding en 26% groen. Hierbij is uitgangspunt dat het woonmilieu passend is bij de bestaande omgeving in de gemeente Duiven. Omdat de parkeernormen in het huidige beleid hoger zijn dan in de onderzochte buurten, is van een hoger percentage verharding uitgegaan. Vanwege dit hogere percentage verharding en de kleine(re) kavels in het streefprogramma adviseren wij om 75 tot 100 m2 groen per woning als uitgangspunt te nemen. Zo ontstaat ondanks het compacte streefprogramma met de daarbij horende verharding in de openbare ruimte een groen en dorps woonmilieu wat passend is in de gemeente Duiven.

Locatie De Ploen Noord biedt met ruim 19 hectare de meeste ruimte om het programma in te passen. Hierbij is het oostelijk deel van de locatie, met een waardevolle relatie dorp-landschap, buiten beschouwing gelaten. Nader geluidonderzoek naar de Westsingel zal voor deze locatie moeten aantonen op welke wijze de woningbouw zowel technisch als ruimtelijk het best kan worden ingepast. Het visueel en ruimtelijk afstand houden tot het bedrijventerrein speelt hierbij een rol. Een robuuste groene rand in aansluiting op het bestaande bosperceel is ruimtelijk wenselijk. Ook naar de Hogeweg is, vanuit cultuurhistorische en landschappelijke waarde een groene overgang wenselijk. Hoeveel ruimte er uiteindelijk overblijft en op welke plek de woningen gebouwd kunnen worden moet verder onderzocht worden.

Locatie Plakse Weide heeft een oppervlak van ruim 12 hectare en biedt rekening houdend met het bouwverbod ter plaatse van de hogedruk gasleiding met een netto oppervlak van 11 hectare voldoende ruimte om het programma in te passen. Aanvullend onderzoek naar de geurcirkel van de varkenshouderij moet inzichtelijk maken wat het inpassen van deze functie betekent. En nader geluidonderzoek zal voor deze locatie moeten aantonen op welke wijze de woningbouw zowel technisch als ruimtelijk het best kan worden ingepast. Het is ruimtelijk wenselijk om de open relatie tussen de nieuwe dorpsrand en de broeklanden te behouden en het dorp vanaf de Oostsingel zichtbaar te houden. Door het groen hiervoor in de randen te concentreren ontstaat een compactere woonbuurt. Op deze locatie, dicht bij het centrum en met een grote doelgroep 1-2 persoonshuishoudens is dat goed denkbaar. Een iets andere invulling van het programma met meer appartementen, een iets hogere bouwhoogte en dubbel grondgebruik leidt binnen de compactere opzet weer tot meer (groene) openbare ruimte. Hoeveel ruimte er uiteindelijk precies overblijft en welke woningen waar gebouwd kunnen worden moet verder onderzocht worden.

Locatie Biezenkampen heeft een oppervlak van 20 hectare maar kan door de aanwezigheid van een hoogspanningszone voor een deel niet bebouwd worden met woningen. Hierdoor resteert een netto plangebied van circa 13 hectare waarbinnen het programma inpasbaar is. Het bebouwen van deze locatie betekent dat het open landschap tussen Duiven en de dorpen Loo en Groessen verder wordt verkleind. Wanneer hiervoor gekozen wordt, is een ontwikkeling waarbij het wonen met het landschap wordt verbonden wenselijk. Hierbij past een dorps-landelijk woonmilieu waarbij gedacht kan worden aan het wonen op erven, in hofjes of tiny houses. De groene zone langs de huidige dorpsrand kan in het groene raamwerk worden opgenomen en de grond onder de hoogspanningszone kan met groene functies verbonden worden met de buurt of aan agrarisch karakter behouden. Om de zichtbaarheid van de Molenstraat als historische weg te versterken is het wenselijk de vrije ligging in het landschap te behouden. Dit kan door langs de weg een groene zone te behouden. Hoeveel ruimte er uiteindelijk precies overblijft en op welke plek de woningen gebouwd kunnen worden moet verder onderzocht worden.

Literatuurlijst

- Bijlage 1 – Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven
- Koersdocument Omgevingsvisie Duiven (versie 18 mei 2020)
- Het recept van de Liemerse Woonagenda 2017 – 2027
- Woonvisie 2025
- A8b. Bijlage 1 - Woondeal regio Arnhem - Nijmegen
- Mobiliteitsplan Duiven 2016 – 2026
- Structuurvisie Duiven 2015 (28 september 2015)
- Landschapsontwikkelingsplan LOP Duiven (17 maart 2017)

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

SVP

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Anna van Buerenplein 46
2595 DA Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Gemeente Duiven

Uitbreiding woningbouw

Verkenning ontsluitingsmogelijkheden

Datum 20 oktober 2020
Kenmerk 007472.20200904.N1.03
Eerste versie Joost Verhoeven

1 Inleiding

De gemeente Duiven heeft de ambitie om de komende 10 jaar 450 nieuwe woningen te bouwen. Voor een deel kan deze opgave op inbreidingslocaties worden opgelost. Maar er is ook een uitbreidingslocatie nodig voor 250 tot 300 woningen. Deze uitbreidingslocatie moet aansluiten bij de huidige bebouwing. Daarvoor zijn er drie opties, de Biezenkampen aan de zuidzijde, Ploen noord aan de noordzijde en de Plakse Weide in het noordoosten.



Figuur 1.1: De hoofdwegenstructuur van Duiven met de drie woningbouwlocaties

Alle uitbreidingslocaties liggen direct tegen de bestaande kern aan en worden daar op termijn onderdeel van. De bewoners maken van dezelfde dagelijkse voorzieningen gebruik als de huidige inwoners van Duiven. We verwachten daarom voor de nieuwe bewoners hetzelfde autogebruik als in de rest van Duiven.
In deze notitie gaan we in op de mogelijkheden om de drie locaties te ontsluiten.

2 Woningbouwprogramma

Voor alle drie de locaties is een wijk van 300 woningen het uitgangspunt. De 'Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven' gaat uit van de volgende verdeling van de woningen.

Categorie	Prijscategorie	Type woning	Percentage (+/- 5%)
Sociale huur*	< € 607,- per maand	Appartementen voor 1- en 2- persoons huishoudens	10%
Middeldure huur*	€ 720,- tot € 900,- per maand	Appartementen voor 1- en 2- persoons huishoudens	20%
Betaalbare koop	< € 210.000,- V.O.N.	Grondgebonden rijwoning max. 90 m2 GBO	30%
Middeldure koop	€ 210.000,- tot € 310.000,- V.O.N.	Bungalows/begijnhofjes, evt. klein aantal grotere rijwoningen/hoekwoningen	30%
Dure koop	> € 310.000,- V.O.N.	2^1 kap, vrijstaand, kavels	10%

* Indien er in de bestaande woningvoorraad sociale huurwoningen doorschuiven naar middeldure huur komt er meer ruimte in de categorie sociale huur (nieuwbouw) en minder ruimte in de categorie middeldure huur (nieuwbouw).

Tabel 2.1: Verdeling woningcategorieën uit de Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven

3 Verkeersbeeld

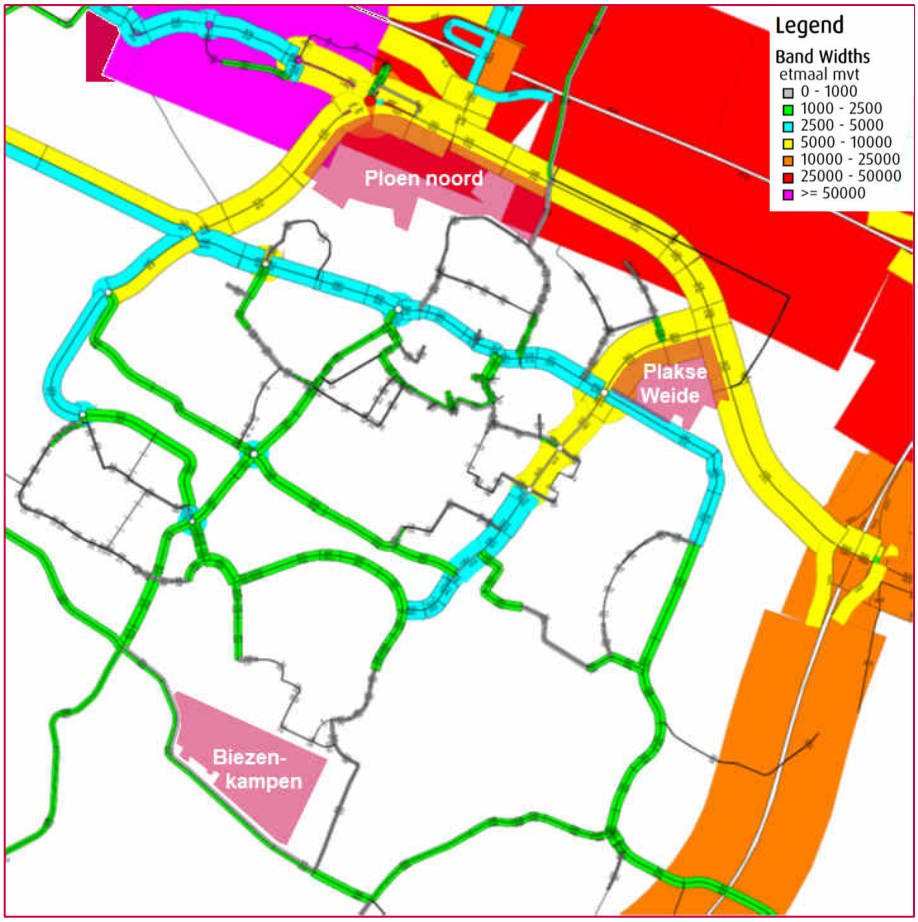
Ten behoeve van deze analyse is het verkeersmodel voor de gemeente Duiven geactualiseerd. Het verkeersmodel is nagelopen op de ontwikkelingen die de komende tijd nog te verwachten zijn. Tabel 3.1 geeft een overzicht.

bestaande plannen anno 2020	2020-2025	2025-2030
VCD Winkelhart	35	
VCD Woonpark/Schoollocatie Remigius		50
Westreenen Loo	18	
Welleveld	15	
Thuvinepark	17	
Achterste hoek/Akkerwinde	9	
Eltensestraat 17	24	
Centrum Groessen	25	
Loo voormalige kleuterschoollocatie	4	
Rijksweg 62	11	

bestaande plannen anno 2020	2020-2025	2025-2030
Regina Pacis	25	
Weidekervel	12	
De Timp	14	
Totaal	**209**	**50**

Tabel 3.1: Overzicht van de plannen voor de komende jaren

In bijlage 1 is een plot van het geactualiseerde verkeersmodel opgenomen met de werkdag-etmaalintensiteiten voor planjaar 2029. Deze intensiteiten gebruiken we als uitgangspunt bij het beoordelen van de aansluitingen van de woningbouwgebieden.



Figuur 3.1: Uitsnede uit het verkeersmodel met rechts de nieuwe A15

4 Verkeersgeneratie

Voor de ontsluiting van het autoverkeer is het nodig om te weten hoeveel verkeer de nieuwe woonbuurt genereert. De hoeveelheid verkeer hangt direct samen met het

aantal woningen, maar het type woning is ook bepalend. Verder maakt het verschil of woningen in een binnenstad staan van een grote stad of in een dorp.
We hanteren de kencijfers voor de ritgeneratie, zoals die door het CROW zijn weergegeven in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit december 2018. Voor Duiven geldt de kwalificatie 'matig stedelijk', de woningbouwlocaties liggen allemaal buiten het centrum, binnen de bebouwde kom. Tabel 4.1 geeft voor een aantal type woningen de kengetallen voor de ritgeneratie voor de gemiddelde weekdag. Om te komen tot een gemiddelde werkdag geldt een omrekenfactor van 1,11.

woningtype	min	max
koopwoning, vrijstaand	7,8	8,6
koopwoning, twee onder een kap	7,4	8,2
koopwoning, tussen- of hoekwoning	6,7	7,5
koopappartement, middensegment	5,2	6,0
huurwoning, vrije sector	6,7	7,5
sociale huurwoning	4,5	5,3
huur appartement, middensegment/sociaal	3,2	4,0

Tabel 4.1: Ritgeneratie per gemiddelde weekdag voor verschillende type woningen

Indien de mix van nieuwbouwwoningen wordt nagestreefd die de gemeente als ambitie heeft gesteld voor de hele gemeente (met een nadruk op betaalbare huur- en koopwoningen), is de gemiddelde ritgeneratie van 5,7 tot 6,5 ritten per woning per gemiddelde weekdag. Op wijkniveau betekent dat op basis van 300 woningen 1.720 tot 1.960 ritten per dag. Op een gemiddelde werkdag gaat het om 1.910 tot 2.180 ritten per dag.
Als in de hier bekeken uitbreidingslocaties vooral eengezinswoningen worden gerealiseerd, is de ritgeneratie 7 tot 8 ritten per woning. Het aantal ritten op een gemiddelde weekdag wordt dan 2.250, op een gemiddelde werkdag wordt dat 2.500 ritten per dag. Gezien de onzekerheid over het woningbouwprogramma nemen we deze laatste waarden als basis voor de analyses in deze notitie.

In deze notitie beperken we ons tot een eerste toets op de aansluiting van de woningbouwlocaties op het omliggende wegennet. In een later stadium worden de woningbouwlocaties opgenomen in het verkeersmodel. Dan ontstaat nader inzicht in de wijze waarop het verkeer zich verdeelt over het wegennet.

5 Ontsluitingsmogelijkheden

Hierna beschrijven we kort de ontsluitingsmogelijkheden van de drie woningbouwlocaties. In de volgende hoofdstukken gaan we nader in op de afzonderlijke locaties.

5.1 Biezenkampen

In het verleden is er bij de opzet van Zuidoost rekening gehouden met uitbreiding van de wijk aan de zuidzijde. Dat is in het bestemmingsplan Duiven-Zuid vastgelegd: de mogelijkheid is opgenomen de Kleipeer en de Bellefleur door te trekken als ontsluiting van de Biezenkampen. Deze aansluiting op het 30 km/h-gebied nemen we als eerste optie. Aan de zuidzijde wordt de Biezenkampen begrensd door de Molenstraat. Daarmee biedt ook de Molenstraat een ontsluitingsmogelijkheid.



Aansluiting op Duiven-Zuid
Ontsluiting via de Kleipeer en de Bellefleur betekent dat het verkeer van en naar de Biezenkamp zich over deze twee wegen zal verdelen. Op een gemiddelde werkdag houden we rekening met ongeveer 2.500 ritten. Hoe die verdeling precies is, is niet goed aan te geven, maar we gaan ervan uit dat de verkeersstructuur voorkomt dat alle verkeer naar één van beide aansluitingen trekt. We houden rekening met een bandbreedte voor beide wegen: een verkeerstoename van 1.000-1.500 ritten per dag op de Kleipeer en Bellefleur, 100 tot 150 auto's in het drukste spitsuur.

Zowel op de Kleipeer als op de Bellefleur is de intensiteit op het meest zuidelijke deel, ter hoogte van de Conference en Elstar, heel laag, minder dan 2.000 auto's per etmaal (modelwaarde 2029). Daar zal een toename van 1.000 tot 1.500 auto's per dag duidelijk merkbaar voor de huidige bewoners. Maar de intensiteiten zijn passend bij een ontsluitende 30 km/h-straat.
Verder naar het noorden gaat de Kleipeer over op de Vlielandlaan. Bij de aansluiting van de Terschellingstraat is de intensiteit op de Vlielandlaan ongeveer 2.600 voertuigen per etmaal. Met de toename door de Biezenkampen wordt dat 3.600 tot 4.100 voertuigen per etmaal, druk maar passend bij de functie van de weg. Bij het Eilandplein wordt het ook druk, maar niet zo druk dat er problemen ontstaan. Ter hoogte van de Terschellingstraat en op de rotonde Eltensestraat verdeelt het verkeer zich over andere wegen. Vanaf die aan-sluitingen gaat de verkeerstoename op in het overige verkeer.
Op de Bellefleur is de intensiteit direct ten noorden van de Sterappel ongeveer 1.400 voertuigen per etmaal. Dit neemt toe tot 2.500 à 3.000 voertuigen per uur. Deze intensiteit kan verwerkt worden, voorrang voor verkeer van rechts is hier een passende oplossing, aangevuld met een kruispunt-plateau. Ter hoogte van de Gloster rijden ongeveer 3.300 voertuigen per etmaal. Dat neemt toe tot 4.400 à 5.100 voertuigen per etmaal. De Bellefleur is hier een 50 km/h-straat met parallelvoorzieningen voor de fiets en parkeren. Deze intensiteit past bij deze inrichting. Bij de aansluiting van de Zuidsingel en de Visserlaan Oost verdeelt het verkeer zich over meerdere wegen en gaat de verkeerstoename op in het overige verkeer.

De conclusie is dat de verkeerstoename past bij de inrichting van de ontsluitende straten in Duiven-Zuid. De verkeerstoename zal merkbaar zijn, zeker in het rustige zuidelijke deel van beide straten.

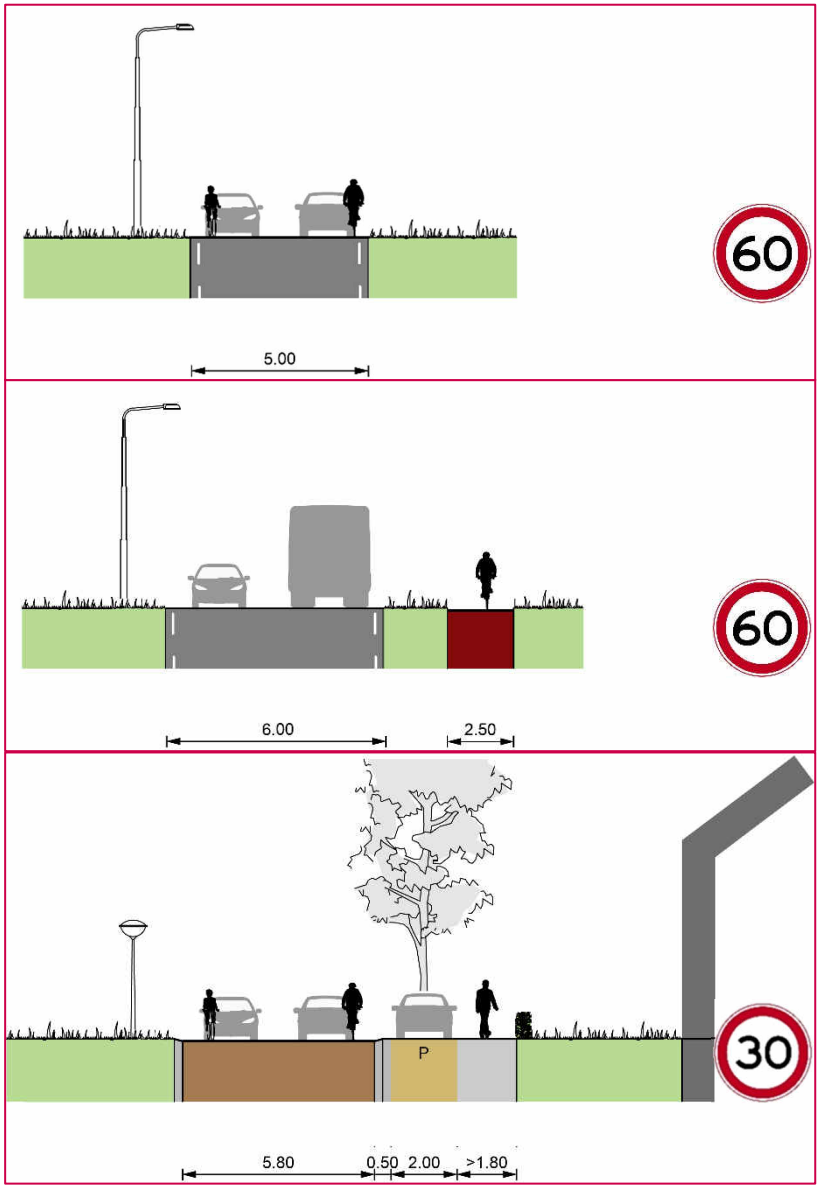
We bevelen aan om de inrichting van beide straten tegen het licht te houden. Beide wegen hebben een verharding van asfalt, er zijn nauwelijks snelheidsremmende voor-zieningen aanwezig. Met de toename van het verkeer is het goed om een aantal verkeersdrempels of kruispuntplateaus op te nemen. Daarmee vervalt de noodzaak voor de verkeerssluisjes in de Kleipeer. Deze worden wellicht ook storend bij een toename van het verkeer.

Aansluiting op de Molenstraat



Figuur 5.1: De Molenstraat

De Molenstraat is een smalle 60 km/h-weg buiten de bebouwde kom met een intensiteit van 2.200 voertuigen per etmaal (modelwaarde 2029). Deze intensiteit ligt op de grens van wat op deze weg verwerkt kan worden. Indien de hele Biezenkampen hierop ontsloten wordt, neemt de verkeersintensiteit toe tot 4.700 voertuigen per etmaal, een intensiteit die niet verwerkt kan worden bij de huidige 60 km/h-inrichting. Indien de weg buiten de bebouwde kom blijft, zijn bij deze intensiteiten een bredere rijbaan en een vrijliggende fietsvoorziening nodig. Alternatief is de komgrens verleggen en de weg inrichten als een veilige ontsluitingsstraat met voetpad binnen de bebouwde kom.
Figuur 5.2 laat zien welke profielen daarvoor gelden. In beide gevallen is extra ruimte nodig en wellicht onteigening van grond. Daarmee is de Molenstraat als hoofdontsluiting van de Biezenkampen een dure optie.



Figuur 5.2: Huidige profiel van de Molenstraat (boven), principeprofiel voor drukkere 60 km/h-weg met fietspad en principeprofiel als 30 km/h-straat

De hoofdontsluiting op de Molenstraat betekent dat het verkeer zich zal verdelen over de Eltensestraat en de Veldstraat (en verder over de Bellefleur). Hoe de verdeling zal zijn is niet bekend, maar de verwachting is dat het grootste deel via de Eltensestraat zal rijden. Ter hoogte van de rotonde is de intensiteit daar 3.200 voertuigen per etmaal, dat neemt toe tot mogelijk 5.200 voertuigen per etmaal. De Eltensestraat kan dit verkeer niet veilig verwerken, een verbreding van de rijbaan en betere fietsvoorzieningen zijn hier noodzakelijk. Een nadere analyse is nodig om te onderzoeken of deze rotonde het extra verkeer goed kan verwerken.

Als uiteindelijk toch een flink deel van het verkeer via de Veldstraat rijdt, moet worden onderzocht wat dit betekent voor de inrichting van de Veldstraat en voor de verkeers-afwikkeling ter hoogte van spoorovergang in de Zuidsingel.

Aansluiting op Duiven-Zuid en op de Molenstraat
Een combinatievariant is ook denkbaar. Indien er woningen rechtstreeks aan de Molenstraat komen te staan, gebeurt dat al vanzelf. Maar afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet kan de Molenstraat ook als volwaardige derde ontsluiting worden benut. Ook in dat geval geldt dat de Molenstraat als 60 km/h-straat niet geschikt is om veilig duidelijk meer dan het huidige verkeer te verwerken.

Conclusie
De Kleipeer en de Bellefleur kunnen met extra verkeersveiligheidsmaatregelen het verkeer uit de Biezenkampen opvangen. Er is geen noodzaak om de Biezenkampen een derde ontsluiting te geven of om te zoeken naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden. Er is geen bezwaar tegen om een klein deel van de woningen in de Biezenkampen te ontsluiten via de Molenstraat. Maar de Molenstraat, de Eltensestraat en de Veldstraat zijn is in de huidige vorm niet geschikt als hoofdontsluiting van de wijk.

5.2 Ploen noord



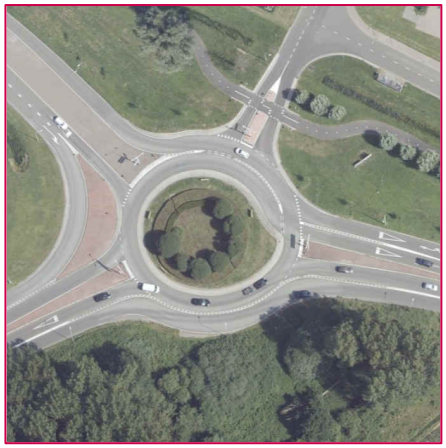
Voor Ploen noord is de Westsingel (80 km/h-weg buiten de bebouwde kom) de meest logische ontsluiting, met een rechtstreekse aansluiting op de rotonde bij de Graafsingel als optie. Een aansluiting op de Oostsingel (ook 80 km/h) ligt niet voor de hand, het wordt bijzonder lastig een extra aansluiting in te passen tussen de Noordsingel en de Broekstraat.
Aan de zuid- en oostzijde grenst Ploen noord aan de Hogeweg, Ploenstraat en Broekstraat. Een auto-aansluiting op deze ondergeschikte wegen is niet wenselijk. Voor de fiets en eventueel calamiteiten is een ontsluiting mogelijk op de Ploenstraat en/of Broekstraat.
Het verkeer van en naar Ploen noord zal zich verdelen in verkeer richting de A12 en verkeer richting het zuiden. Die verdeling zal niet precies evenredig zijn, naar verwachting zal een wat groter deel richting de snelweg rijden (schatting 40% tegen 60%).

Aansluiting op de Westsingel
De intensiteit op de Westsingel is hoog, er rijden ter hoogte van de beoogde aansluiting dagelijks 12.200 auto's. Dat wordt (afhankelijk van de oriëntatie van het verkeer uit Ploen noord) 13.500 à 14.000 auto’s. Het profiel van de Westsingel kan dit verkeer verwerken,

maar bij deze intensiteiten is een kruispunt met opstelvakken en verkeerslichten nodig om de Ploen noord veilig aan te sluiten. Het alternatief is wellicht een rotonde.
Het verdient aanbeveling om de afwikkelingscapaciteit van de rotonde bij de Graafsingel en van het kruispunt met de Rijksweg te controleren om te zien of de verkeerstoename op die plekken goed verwerkt kan worden.

Aansluiting op de rotonde

De rotonde is vormgegeven als een turborotonde met vier takken. Een vijfde tak inpassen is niet eenvoudig, omdat vanuit alle richtingen alle takken bereikbaar moeten zijn. De rotonde moet daartoe in elk geval deels van een derde rijstrook worden voorzien. Ook op een aantal takken zal een uitbreiding naar drie rijstroken nodig zijn. Daarmee heeft de rotonde naar verwachting wel voldoende afwikkelingscapaciteit om het extra verkeer te verwerken, maar dit moet in een later stadium met berekening of simulatie worden bepaald.



Conclusie

De aansluiting van Ploen noord op de Westsingel betekent een groot met verkeerslichten geregeld kruispunt. Aansluiting op de rotonde betekent daar een grote ingreep. Daar staat tegenover dat het verkeer direct op het hoofdwegennet rijdt en geen extra belasting geeft op straten met een woonfunctie. Aandachtspunt is dat er maar één ont-sluiting is voor het autoverkeer, het wordt kostbaar om de beide opties te combineren. De wijk komt daarmee enigszins los te liggen van de andere woonbuurten. Met goede langzaamverkeersverbindingen kan dit deels worden gecompenseerd. Een calamiteiten-ontsluiting moet via deze langzaam-verkeersverbindingen lopen.

5.3 Plakse Weide

Voor de Plakse Weide is een ontsluiting op de Vergertlaan mogelijk, tegenover de Schapenweide. Alternatief is een of meer aansluitingen op de Rijksweg.
Een aansluiting rechtstreeks op de Oostsingel is niet goed inpasbaar.
Er is onvoldoende ruimte tussen de aansluitingen van de Vergertlaan en de Laarstraat.



Aansluiting op de Vergertlaan

Op de Vergertlaan rijden in 2029 tussen de Schapenweide en de Oostsingel 18.000 voertuigen per werkdagetmaal. Met een ontsluiting van de Plakse Weide neemt deze intensiteit verder toe. Als we ervan uitgaan dat 60% van het verkeer van en naar de Plakse Weide een relatie heeft met de A12 en de A15 neemt de intensiteit op de Vergertlaan toe tot 19.500 voertuigen per werkdagetmaal. Een aansluiting van de Plakse Weide als vierde tak op het kruispunt met de Schapenweide betekent dat hier een kruis-punt met verkeerslichten moet komen, met opstelvakken op de Vergertlaan en op de beide zijwegen. De ruimtereserveringen op de Vergertlaan sluiten goed aan op uit-breiding tot een kruispunt. Hoe dit kruispunt er precies uit moet zien en hoe de aansluiting richting de Oostsingel wordt, moet nader worden onderzocht. De omvang van deze kruispuntaanpassing is fors, de investeringskosten zijn ondanks de al getroffen voorbereidingen waarschijnlijk ook fors. Of een rotonde hier een goed alternatief kan zijn, moet nader worden onderzocht.

We verwachten dat de verkeerstoename op de rotonde Vergertlaan - Rijksweg verwerkt kan worden, om hier zeker van te zijn is een nadere analyse van de verkeersafwikkeling op deze rotonde nodig.

Om te voorkomen dat de wijk in geval van een calamiteit niet te bereiken is, is een tweede ontsluiting wenselijk. Als calamiteitenontsluiting kan eventueel een fietsverbinding vanaf de Rijksweg dienen. Maar een tweede auto-ontsluiting vanaf de Rijksweg is hiervoor ook een oplossing.

Aansluiting op de Rijksweg

De Rijksweg is een 50 km/h-weg, die verbinding geeft met het buitengebied tussen Duiven en Zevenaar. De intensiteit is 5.450 voertuigen per werkdagetmaal (modelwaarde 2029). Bij een aansluiting van de Plakse Weide op de Rijksweg zal bijna al het aan de Plakse Weide gerelateerde verkeer via de Vergertlaan aankomen. Dat betekent dat de intensiteit op de Rijksweg toeneemt tot 7.950 tussen de aansluiting en de Vergertlaan. Het wegprofiel kan dat verkeer goed verwerken, door de aanwezigheid van fietspaden is er ook bij deze intensiteit sprake van een veilige situatie. Verkeerslichten zijn uit oogpunt van de verkeersafwikkeling van het autoverkeer waarschijnlijk niet nodig. Voor fietsers moeten brede middeneilanden aanwezig zijn om de Rijksweg ter plaatse van de aansluiting veilig over te kunnen steken.

De kosten voor deze aansluiting worden daarbij vooral bepaald door het inpassen van deze middeneilanden.

Het is mogelijk om de wijk op twee plaatsen op de Rijksweg aan te sluiten. Daarmee wordt het verkeer over twee aansluitingen verdeeld en is de bereikbaarheid ook bij calamiteiten gegarandeerd. Twee aansluitingen betekent dat er risico is op doorgaand verkeer door de wijk. In de stedenbouwkundige uitwerking moet dit worden voorkomen door een knip voor het autoverkeer.

We verwachten dat de verkeerstoename op de rotonde Vergertlaan - Rijksweg verwerkt kan worden, om hier zeker van te zijn is een nadere analyse van de verkeersafwikkeling op deze rotonde nodig.

Aansluiting op de Vergertlaan en op de Rijksweg
Als de aansluiting op de Rijksweg wordt gecombineerd met een aansluiting op de Vergertlaan betekent dat een kleinere verkeerstoename op de Rijksweg. De aanbeveling om middeneilanden voor de fiets te realiseren blijft daarbij staan.

Conclusie
Een aansluiting met verkeerslichten op de Vergertlaan tegenover de Schapenweide lijkt inpasbaar. Een aansluiting op de Rijksweg is mogelijk mits er goede oversteekmaat-regelen voor de fiets worden gerealiseerd. Voor beide ontsluitingsvarianten is de verkeersafwikkeling op de rotonde Vergertlaan - Rijksweg een aandachtspunt. Het verdient aanbeveling om de kwaliteit van de verkeersafwikkeling door te rekenen met het extra verkeer vanaf de Plakse Weide.

6 Samenvatting en kostenindicatie

Hierna volgt een samenvatting van de bevindingen met een eerste inschatting van de kosten op basis van ervaringsprijzen elders.

Biezenkampen
De Biezenkampen kan aangesloten worden op de wegenstructuur van Duiven-Zuid. Op de Kleipeer/Vlielandlaan en op de Bellefleur is het noodzakelijk om aanvullende 30 km/h-maatregelen te nemen. Het maatschappelijk draagvlak voor meer verkeer door de bestaande wijk is waarschijnlijk niet groot. Een eerste inschatting van de kosten voor de noodzakelijke aanvullende 30 km/h-maatregelen is € 50.000,- tot € 100.000,-. Indien in samenspraak met de huidige bewoners wordt besloten tot een totale herinrichting, liggen de kosten op een veel hoger niveau.

Het is mogelijk een beperkt deel van de woningen via de Molenstraat te ontsluiten maar de Molenstraat is niet geschikt als hoofdontsluiting van de wijk. Als dat toch wenselijk is, moet de Molenstraat worden omgevormd tot een 60 km/h-weg met fietsvoorziening of worden ingericht als 30 km/h-straat met trottoir. De investeringskosten voor het wegvak tussen de Veldstraat en de Eltensestraat bedragen afhankelijk van de huidige staat van onderhoud € 500.000,- tot € 1.500.000,-. In dat bedrag zijn de kosten voor eventuele grondverwerving niet opgenomen.
Voor een goede ontsluiting moeten ook op de Eltensestraat en Veldstraat maatregelen worden getroffen. Op de Eltensestraat is een goede vrijliggende fietsvoorziening in beide richtingen nodig, daarnaast is het wenselijk om de huidige problemen met landbouw- en vrachtverkeer op te lossen door de rijbaan te verbreden. Dat is een zo grootschalige ingreep dat we de kosten op dit moment nog niet kunnen inschatten. Voor de Veldstraat zijn ingrepen nodig, die vergelijkbaar zijn met die op de Molenstraat. De kosten voor herinrichting van de Veldstraat tussen de Molenstraat en de Sterappel bedragen circa € 200.000,- tot € 600.000,-.

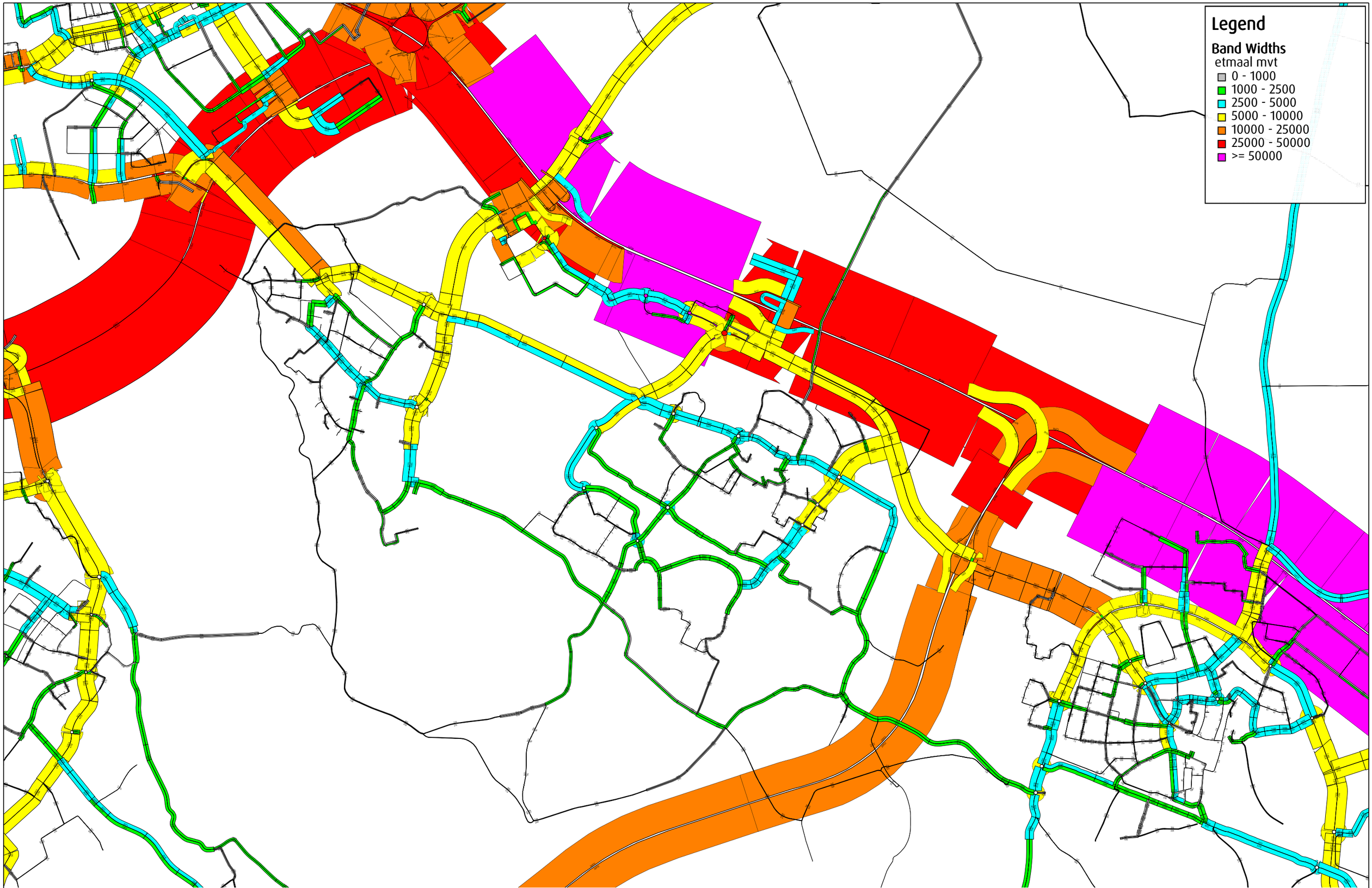
Ploen noord

De Ploen noord ligt in de oksel van de drukke Westsingel. Een T-aansluiting op de Westsingel kan worden gerealiseerd met verkeerslichten of mogelijk een kleine rotonde. Investeringskosten orde van grootte € 500.000,- à € 1.000.000,-.
Een aansluiting op de rotonde met de Graafsingel vraagt een nadere studie om te onderzoeken of een aangepaste rotonde het verkeer goed kan verwerken, maar betekent in elk geval een uitbreiding van het aantal rijstroken op de rotonde en op de toeleidende wegen. Investeringskosten € 1.000.000,- tot € 2.000.000,-.

Plakse Weide

De Plakse Weide kan met verkeerslichten worden aangesloten op de drukke Vergertlaan tegenover de Schapenweide. Investeringskosten orde van grootte € 500.000,- à € 1.000.000,-. Een of twee T-aansluitingen op de Rijksweg is een goed alternatief met beperktere investeringskosten, orde van grootte € 100.000,- à € 200.000,- voor twee T-aansluitingen.

Bijlage 1 Geactualiseerd verkeersmodel Duiven



2029 geactualiseerd woningbouwplan | Motorvoertuigen werkdagetmaal

Verkeersmodel regio Arnhem Nijmegen

Project 7472/gwiersma/6-8-2020
Variant 2029H-73_7472
Goudappel Coffeng BV

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Samenvatting inbreng inwoners Duiven drie mogelijke uitbreidingslocaties
Datum: 14 oktober 2020

INLEIDING

Wat staat er in deze samenvatting?
In deze samenvatting staan de meest gegeven reacties en opmerkingen uit het proces dat met inwoners is georganiseerd tussen 10 september 2020 en 11 oktober 2020. Tijdens dit proces zijn reacties opgehaald via:

1. De inwonersavonden op 10 september en 17 september - door circa 400 inwoners bezocht
2. De avonden voor omwonenden op 28 september (Ploen Noord), 29 september (Plakse Weide) en 1 oktober (Biezenkampen) – door circa 200 inwoners bezocht
3. Een online enquête – door 50 inwoners ingevuld
4. E-mails die zijn binnen gekomen op woningbouw@duiven.nl als reactie op de live aantekeningen die tijdens de avonden met omwonenden zijn gemaakt

Als er in deze samenvatting gesproken wordt over 'inwoners', dan worden hier de inwoners mee bedoeld die op de avonden zijn geweest en/of die een reactie via de enquête/per e-mail hebben gegeven.

Waar is reactie op gevraagd bij de inwoners van Duiven?
De gemeente wilde graag van de bewoners weten wat hun gedachten zijn over de volgende drie thema's:

1. Nut en noodzaak van uitbreidingslocaties
2. Hoe te besluiten?
3. Het streefprogramma

Over deze drie thema's is met de inwoners op 10 en 17 september gesproken. Daarnaast konden inwoners een reactie geven op deze thema's via een online enquête.
Op 28 september (Ploen Noord), 29 september (Plakse Weide) en 1 oktober (Biezenkampen) is specifiek aan omwonenden gevraagd wat ze het college en de gemeenteraad willen meegeven in de besluitvorming over mogelijke woningbouw op de locatie waar zij dichtbij of aan wonen.
Deze samenvatting geeft per thema, en daarna per locatie een overzicht van de meest gegeven reacties. Naast deze samenvatting is ook een film van circa 7 minuten gemaakt waarin wethouder Johannes Goossen en projectleider Sanne Gielis verwoorden welke reacties zij het meest gehoord hebben. Deze film is te zien via: https://youtu.be/GwDPSbgGkR4.

Wat gaan we doen met deze inbreng?
Ten eerste voegen we deze samenvatting inclusief alle bijlagen toe aan alle stukken die naar het college van burgemeester en wethouders (hierna te noemen: college), en de gemeenteraad gaan. Zo kunnen zij de inbreng van alle inwoners zorgvuldig lezen en meewegen in de besluiten over mogelijke woningbouw op locaties Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. In de definitieve stukken die naar het college en de gemeenteraad gaan we voorstellen om de onderwerpen die het meest door de inwoners zijn ingebracht
Ten tweede zijn er veel tips en aandachtspunten meegegeven per locatie. Als we besluiten op een moment om concrete plannen te gaan maken voor een locatie zullen we deze tips en

aandachtspunten daar gelijk in meenemen. Uiteraard betrekken we op dat moment ook gelijk de omwonenden van die locatie bij de ontwikkeling van die plannen.
Ten derde zijn er ook veel vragen gesteld. Deze vragen zijn in te delen in drie soorten vragen. De soorten vragen die we vooral hebben gehad en wat we daarmee gaan doen zijn hieronder toegelicht:

1. Mogelijke fouten in de concept stukken:
   Er zijn een aantal vragen gesteld over of afbeelding X op pagina Y uit document Z wel klopt, of in sommige gevallen wisten inwoners al zeker dat er ergens een fout in één van de concept documenten stond. Deze gaan we controleren en corrigeren zodat deze fouten niet meer in de definitieve documenten staan.
2. Hoeveel woningen zijn er nu precies nodig en wanneer?
   Over de aantallen woningen die nodig zijn, wanneer deze woningen precies nodig zijn en hoe de gemeente aan deze cijfers komt zijn veel vragen gesteld. Daarom gaan we deze cijfers in de definitieve stukken beter onderbouwen en verduidelijken.
3. Extra onderzoek
   Bij alle drie de locaties zijn vragen gesteld over onderwerpen die om nader onderzoek vragen. Bij alle locaties moet er bijvoorbeeld nader onderzoek worden gedaan naar bijvoorbeeld de waterhuishouding, bodem, flora en fauna, verkeer (zowel de mogelijke verkeersontsluiting, als verkeersveiligheid, als milieueffecten van verkeer), geluid, stikstof, fijnstof etc. Op het moment dat besloten wordt om voor een locatie concrete woningbouwplannen te maken, zullen we het nader onderzoek uitvoeren dat voor die locatie nodig is. Op dat moment zullen we de vragen die hierover gesteld zijn goed bekijken en indien nodig nog een extra onderzoek aan dat lijstje toevoegen.

Wat gaat de gemeente nu doen de komende maanden?
Met deze samenvatting en de film die is gemaakt ronden we het participatieproces af. Vanaf nu worden de definitieve stukken voor het college en de gemeenteraad opgesteld en start in november het besluitvormingsproces. We verwachten op dit moment dat dit besluitvormingsproces eind januari 2021 wordt afgerond.

<u>SAMENVATTING REACTIES INWONERS DUIVEN PER THEMA</u>

Thema 1: Nut en Noodzaak
Veel inwoners herkennen de urgentie van de woningbouwopgave. Ze herkennen het beeld dat er op dit moment steeds meer inwoners zijn die geen geschikte woning kunnen vinden. Of dat mensen erg lang naar een woning moeten zoeken of op een wachtlijst staan voor bijv. een sociale huurwoning. Er waren ook inwoners die op dit moment zelf op zoek zijn naar een nieuwe woning. Veel inwoners begrijpen ook dat om genoeg woningen te kunnen bouwen, er meer locaties aangewezen moeten worden door de gemeente waar dit zou kunnen. Wel zijn er kritische vragen gesteld over hoeveel woningen er nu echt nodig zijn, of de woningbouwopgave wel zo groot is, hoeveel locaties daar echt voor nodig zijn en voor wie de gemeente deze woningen precies wil bouwen. Ook werd hierbij de vraag gesteld hoeveel de kern Duiven nog kan groeien? Hierbij zijn vooral zorgen over of de bestaande voorzieningen zoals winkels, scholen en zorg. Zijn er voldoende voorzieningen voor iedereen als er meer huizen bij gebouwd worden? Een tweede grote zorg is of de bestaande wegen het verkeer dat van deze nieuwe woningen af komt er wel bij kan hebben, omdat in de huidige situatie al op bepaalde plekken opstoppingen ontstaan in de spits.

Thema 2: Hoe te besluiten?
Aan de inwoners is gevraagd welke onderwerpen mee zouden moeten wegen bij het besluit in welke volgorde de drie mogelijke locaties Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen in beeld komen voor het bouwen van woningen. De meest genoemde onderwerpen waren:

- Op welke locatie heb je het minst last van dingen zoals geur, fijnstof en geluid?
- Welke locatie ligt het dichtst bij het centrum van Duiven?
- Welke locatie kan je het beste aansluiten op de bestaande wegen?
- Bij welke locatie hebben bestaande inwoners zo min mogelijk last van het extra verkeer die deze nieuwe woningen met zich meebrengen? Zowel autoverkeer als langzaam verkeer.
- Is de ene locatie meer flexibel dan de andere op het moment dat in de toekomst blijkt dat er meer of juist minder woningen nodig zijn dan nu wordt voorspeld?
- Is een locatie goed aan te sluiten op het openbaar vervoer?
- Als er voor de doelgroep senioren wordt gebouwd: kies dan de locatie die zo dicht mogelijk bij zorg- en winkelvoorzieningen ligt. Overweeg ook of een grotere nieuwe woonwijk wellicht eigen zorg- en winkelvoorzieningen nodig heeft.
- Neem financiën mee: is de ene locatie bijvoorbeeld veel goedkoper om te ontwikkelen naar woningen dan de andere locatie?

Thema 3: Streefprogramma
Hier kwamen veel wisselende reacties op. De ene inwoner kon zich vinden in het streefprogramma zoals deze door de gemeenteraad op 22 oktober 2019 is vastgesteld. De andere inwoner denkt dat er nog meer sociale woningbouw nodig is, of juist meer dure woningen en zelfbouwkavels. Veel inwoners gaven aan vooral goed te kijken naar een goede mix van typen woningen. Een wijk met alleen maar sociale woningbouw lijkt geen goed idee, maar een woonwijk met alleen maar dure woningen ook niet. Let vooral goed op als gemeente dat de mix van typen woningen die je laat bouwen, op dat moment aantoonbaar aansluit bij de vraag die er is.
Een tweede thema dat hier aan bod kwam is of het mogelijk is dat nieuwbouw woningen vooral aan inwoners van Duiven verkocht of verhuurd gaan worden. Sommige inwoners gaven hierbij aan graag hun huidige woning achter te willen laten voor bijv. een starter, maar dat ze dit alleen kunnen doen als ze zelf een nieuwe passende woning kunnen vinden. De vraag is dus of de gemeente iets kan doen om deze doorstroom op gang te brengen. Op de avonden is aangegeven dat we het college en de gemeenteraad gaan voorstellen om hier naar te kijken.

<u>SAMENVATTING REACTIES INWONERS DUIVEN PER LOCATIE</u>

Alle omwonenden hebben zorgen over verlies van uitzicht en verkeer
Bij geen van de drie locaties staan omwonenden volledig positief tegenover een mogelijke woonwijk op de locatie waar ze nu vrij op uit kijken of die bij hen om de hoek ligt. Er waren twee centrale zorgen die daarbij op alle drie de avonden zijn genoemd:

1. Het geheel of deels verdwijnen van het vrij uitzicht dat er nu is en de consequentie dat dit heeft op de waarde van hun woning
2. Zorgen over verkeer: Zowel verkeersveiligheid, verkeersdrukte als een toename in geluidsoverlast is veel besproken. De zorgen gaan zowel over de bestaande wegen, als de mogelijke nieuwe wegen in de nieuwe woonwijk. De zorgen gingen hierbij zowel om

autoverkeer als langzaam verkeer. Ook zonder nieuwe woonwijk zijn er al zorgen over de drukte en veiligheid op de bestaande wegen.

Locatie Ploen Noord

De meeste reacties op maandag 28 september 2020 gingen over:

- De schadelijke gevolgen van een tijdelijke grondwaterstand daling op oude huizen (in de bouwfase)
- Kunnen hier wel woningen gebouwd/mensen gezond wonen in relatie tot fijnstof?
- Behoud groene entree van Duiven vanaf de A12/Westsingel (en de zorg dat deze achter een geluidswal verdwijnt als hier een nieuwe woonwijk komt)
- Kijk goed waar je het langzaam verkeer aansluit op de bestaande wegen aan de zuidkant van deze locatie, bij voorkeur op wegen die in eigendom zijn van de gemeente. Klopt het wel dat de pijl voor deze verbinding nu op een plek op de Hogeweg staat die niet in eigendom is van de gemeente?
- Aandacht voor de historie rondom de Ploenstraat en Hogeweg, bij voorkeur daar openheid behouden en aandacht voor zichtbaarheid relatie dorp-landschap.

Locatie Plakse Weide

De meeste reacties op dinsdag 29 september 2020 gingen over:

- Geuroverlast door varkenshouderij. Bekijk de mogelijkheid om deze uit te kopen.
- Kijk goed of er op deze locatie wel 300 woningen passen! Liefst niet hoger dan 4 lagen, en zorg ook hier voor een groen en dorps woonmilieu.
- Goede ligging door korte afstand naar centrum.
- Kunnen hier wel woningen gebouwd/mensen gezond wonen in relatie tot fijnstof? Zowel afkomstig van A12/Oostsingel, als van de toekomstige A15.
- Kan het kruispunt Oostsingel/Broekstraat nog extra verkeer aan? Daar loopt het nu al vast in de spits.

Locatie Biezenkampen

De meeste reacties op donderdag 1 oktober 2020 gingen over:

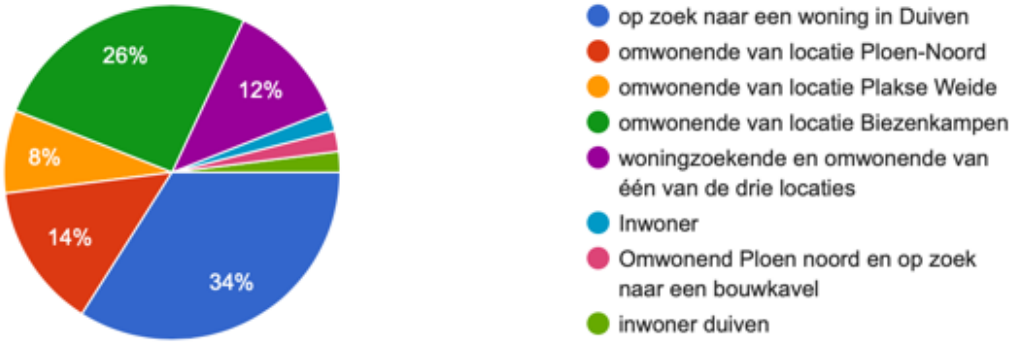
- Vergroot de scope van verkeer (zoals effecten op Vergertlaan, effect op spoorwegovergang en het effect van meer verkeersstroming door Duiven naar centrum).
- Lange afstand naar voorzieningen (Eilandplein voldoet niet, centrum wel maar is verder weg)
- Het Eilandplein wordt op dit moment niet als voorwaardig voorzieningencentrum gezien.
- Verlies natuur- en recreatiewaarde (reeën en klompenpad).
- Kijk ook naar de mogelijke geluids- en lichtcontouren van sportpark De Heggeakkers.
- Kiezen voor locatie Biezenkampen is een koerswijziging t.o.v. van de koers de laatste jaren waarin de gemeente voor woningbouwlocaties vooral naar de noordrand van Duiven heeft gekeken.

<u>BIJLAGEN</u>

1. Resultaten online enquête (12 pagina's)
2. Live aantekeningen maandag 28 september Ploen Noord (4 pagina's)
3. Live aantekeningen dinsdag 29 september Plakse Weide (7 pagina's)
4. Live aantekeningen donderdag 1 oktober Biezenkampen (11 pagina's)
5. Mails ontvangen tussen 28 september en 11 oktober (9 pagina's)

Waarom vult u deze enquête in? Ik ben:

50 antwoorden



FILMPJE WETHOUDER GOOSSEN

Samenvatting boodschap filmpje:

VRAAG 1: Kunt u een eerste reactie geven na het zien van het filmpje? Herkent u het verhaal dat wethouder Goossen vertelt?

27 antwoorden

- Een herkenbaar beeld, ben al geruime tijd op zoek naar een volgende stap met ons gezin maar er is heel weinig beschikbaar.
- Ik kan hem geloven maar wij zijn al ruim 40 jr gehuwd en ook toen was er al een woningprobleem in Ah en omstreken!
- Woningtekort is en landelijk probleem. In die zin herkenbaar.
- Ja
- Ik snap wat er gezegd wordt.
- Het aantal gewenste woningen wordt niet herkend. In onderzoeken wordt Duiven aangemerkt aan krimpgemeente.
- Er wordt in ieder geval goed nagedacht over locatie en invloed op omgeving. Voor nieuwe bewoners een prettig idee.
- Ja, wij lopen enorm tegen het tekort aan woningen aan. Daarnaast zijn de woningen die op de markt komen extreem duur.

Totaal niet. Wethouder zegt dat de gemeente voor een giga opgave staat en refereert daarbij aan een grote hoeveelheid mensen die bij hem om een woning komt vragen. Bijzonder dat een wethouder (een groot deel van) zijn tijd verdoet aan mensen die met een vraag voor een woning komen. Is dit het criterium voor een giga opgave / een zo groot aantal te bouwen woningen?
Bovendien klopt het aantal, 600-800 woningen, totaal niet met het in het woningmarktonderzoek genoemde aantal van Companen (max 570, waarbij van 2x120 nog maar de vraag is of het überhaupt nodig is, oktober 2019)

Ja, begrijpelijk.

Als ik om me heen kijk, denk ik dat de vraag naar woningen in Duiven heel groot is. Mijn gevoel zegt dat deze vraag misschien nog wel groter is dan waar nu op ingezet wordt.

Ja er is een dringende noodzaak naar nieuwe woningen en bouwkavels.

Helder verhaal. Prima

ja

Ik snap dat er huizen nodig zijn jammer dat er vaak groen voor wordt opgeofferd of niet voor terugkomt.

Herkenbaar, vooral benieuwd naar inpassing in bestaande situatie met huidige problemen

Wij als jongeren herkennen het verhaal dat er weinig aanbod is op de huizenmarkt in Duiven en omgeving. Als starter is het moeilijk een om een (koop)woning te vinden.

Zeker. Woningbehoefte is groot. Ik hoop alleen dat er goed gekeken wordt naar mogelijke doorstroming van huidige bewoners van Duiven en de aansluitende behoefte. Ik hoop ook op meer senioren woningen/appartementen rondom centrum. Dichtbij faciliteiten

Ik herken dat er extra woningen nodig zijn in de gemeente Duiven, maar vind de plotselinge ophoging van de woningbouwopdracht naar 600-800 woningen niet voldoende onderbouwd in die zin dat ik het niet onwaarschijnlijk acht dat er in Duiven een scheve woningbehoefte is. Een relatief groot aantal inwoners van Duiven is hier 30 jaar geleden komen wonen in de groeikernperiode, heeft hier een gezin gesticht en de kinderen zijn inmiddels uit huis. Er is veel behoefte aan duurdere appartementen, waarmee een groot aantal grondgebonden woningen vrij zou kunnen komen. Gezien het waarschijnlijk specifieke karakter van de woningvraag pleit ik sterk voor een meer gefaseerde aanpak van de woningbouwopdracht. Nadat eerst meer op detailniveau is uitgevraagd aan de inwoners van Duiven aan welk type woning behoefte is, kan beter bepaald worden hoeveel woningen er beschikbaar zouden komen door de bouw van nieuwe woningen/appartementen.

Het verhaal is duidelijk. Ik heb twee zonen die allebei het huis uit willen en ben benieuwd hoe die aan een woning gaan komen in Duiven.

Deels

ja, de doorstroom wordt momenteel gehinderd door een tekort aan woningen.

Duidelijk verhaal. Er is een woning tekort, ja!

Voor een deel kan ik de uitbreiding begrijpen en de bouw op tussen locaties zijn gewenst. Het doel om de mensen welke in de gemeente Duiven willen wonen te voorzien van een huis is begrijpelijk. Wel is het van belang dat er binding is met Duiven. Nog meer import vanuit het knelpunt Arnhem / Nijmegen zal onze primaire dorpsleven (negatief) beïnvloeden.

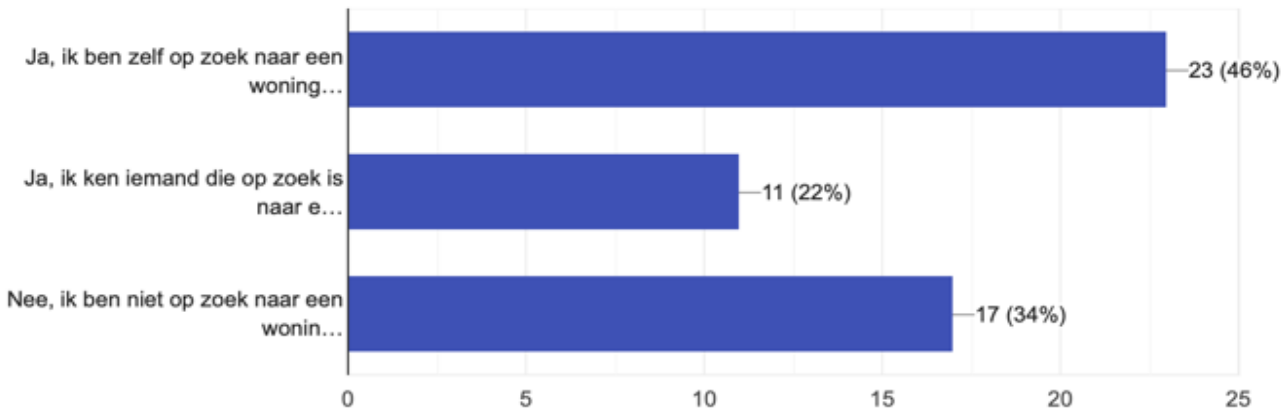
Ik herken dat. Wij wonen op de robert josephstraat en de vrachtwagens kunnen hier amper rijden al. We zien er op tegen dat dit 'woonerf' wat nu geen doorgaande wegen heeft, gebruikt gaat worden voor het bouwverkeer en als doorgaande weg naar de eventuele nieuwe wijk bij de Ploen Noord. Ik denk dat men beter een weg kan aanleggen vanaf de weg langs de Shell naar de Ploen Noord.

ja ben op beide info dgen geweest

De vraag is waarom je _moet_ groeien. Vol = vol, moet per se elk stukje gras bebouwd worden?

VRAAG 2: Kent u iemand die een woning zoekt of bent u zelf op zoek naar een woning?

50 antwoorden



VRAAG 3: Als u op zoek bent naar een woning: Hoe lang ben u al op zoek?

34 antwoorden



THEMA 1 NUT EN NOODZAAK

TOELICHTING THEMA 1 NUT EN NOODZAAK

VRAAG 4: Herkent u de noodzaak dat er veel nieuwe woningen nodig zijn in de gemeente Duiven? Licht uw antwoord toe (bijvoorbeeld: Ja, want... OF Nee, want...)

44 antwoorden

Ja want het lukt op dit moment niet een twee onder één kap te kopen in Duiven. De bezichtigingen bij de huidige woningen lopen soms op tot ruim 60 per huis.

Ja ik begrijp dat jongeren een geschikte woning zoeken en dat het jaren kan duren of het lukt niet maar neen ik zoek geen woning

Ja, in de zin dat er landelijk en in de regio meer woningen nodig zijn. De vraag is of verdere grote uitbreiding, gezien de beperkte verkeersmogelijkheden gewenst zijn. Ik ervaar een hoge autodichtheid.

Ja, veel jongen stellen/gezinnen zijn opzoek naar een mooie nieuwe woning. Dit project zou hier ideaal voor zijn

Ja, er is gewoon te weinig aanbod.

Ja, voor startenden en ouderen is er niet veel keus in Duiven

Nee, Duiven is in onderzoeken aangemerkt als krimpgemeente. Dit uit zich o.a ook in de sluiten van scholen en de terugloop van jeugdleden bij sportverenigingen

Er is een krapte aan koopwoningen in Duiven. Zowel startersklasse als doorstroom. Daardoor blijven starterswoningen en huurwoningen onnodig bezet voor nieuwe bewoners.
Zelf heb ik een koopwoning in startersklasse en zou graag doorstromen naar doorstroomwoning.

Nee, er is in Duiven al jaren sprake van een bevolkingsafname. Dus geen extra woningen nodig, maar wel een ander type woningen. Waarom moet Duiven opnieuw fungeren als overloopput van Arnhem?

Ja, want de woningen die nu te koop staan zijn te duur en er zijn te weinig woningen voor het aantal mensen dat een woning zoekt.

Ja, er is veel vraag naar woningen. Starters hebben moeite een huis te vinden.

Ja, weinig betaalbaar voor ouderen

Ja ik ken verschillende mensen in een rijtjeshuis die willen doorstromen naar een twee-onder-een-kapwoning

Nee, begrijp het zelfs niet, zie prognose CBS en onderzoek PBL (Andries de Jong, sept 2019) waarin bevolkings krimp voor Duiven van 6,6% verwacht wordt!

Ja, jongeren en ouderen kunnen geen kant op.

Ja, want we kunnen het voorstellen dat er animo voor is.

Ja, ik zie dat doorgroei van mensen naar grotere woningen momenteel stageert, ook wij zouden graag een volgende stap willen maken

Ja, want ik zie het overal om me heen. Duiven is ook achtergebleven tov gemeenten als Zevenaar en Montferland.

Ja want er zijn te weinig mogelijkheden om door te stromen. Mensen zoals mijn vrouw en ik zitten vast. Door het beperkte aanbod in 2 onder 1 kap woningen.

Het is onduidelijk hoe het percentage van minimaal 450 woningen is bepaald. Welk deel hiervan is bestemd voor mensen uit Duiven en welk deel is bestemd voor mensen buiten Duiven?

ik denk dat het noodzakelijk is dat er nieuwe woningen in Duiven komen, zodat de doorstroom bevorderd wordt, en starters een woning kunnen vinden.

ja, want overal nieuwe woningen nodig; jammer dat achterhoek niet meer wordt gebruikt.

Ja, te weinig doorstroom en leegloop van jongeren die Duiven verlaten

Ja, want er staan weinig tot geen huizen te koop. Dat betekent dat er weinig aanbod in de Gemeente Duiven. Wij als jongeren die hier wel zijn grootgebracht, willen hier ook graag blijven. Dit wordt ons alleen moeilijk gemaakt.

Ja, want doorstroming is noodzakelijk.

Ik herken de noodzaak (zie antwoord op vraag 1) maar zeer beslist niet in dezelfde mate als nu voorzien wordt voor 2040.

Ja want het woningbestand dekt niet de vraag. Er zijn te weinig woningen voor b.v. Vijftigplussers

Woning nood voor senioren

Ja zeker. Mijn kinderen hoeven niet hun hele leven bij me te wonen.

Ja maar ik merk dat weinig aandacht wordt besteed aan de doorstarter dat groter wilt wonen en een woning achter laat

ja, ik begrijp dat voor Duiven en omstreken er nieuwe (extra) woningen noodzakelijk zijn

ja heel herkenbaar. We zijn zelf op zoek naar een grotere woning voor ons gezin van 4 personen. Onze kinderen worden groter en hebben meer ruimte nodig nu ze zelfstandiger worden en huiswerk gaan maken. In de categorie 300.000 tot 400.000 euro komen amper woningen beschikbaar, de keuze is heel beperkt. Dit kan worden veroorzaakt door een tekort aan geschikte seniorenwoningen (waardoor oudere mensen in te grote huizen blijven wonen).

ja , er is doorstroom nodig de nieuwkomers op de huizenmarkt kunnen niet aan een huis komen door te hoge prijzen en gewoonweg geen wono=ing beschikbaar

Nee, wel dat er woningen nodig zijn maar niet de aantallen die nu in beeld zijn. Grootste deel daarvan is overloop vanuit Arnhem/Nijmegen.

Ja, de spoeling is dun. Daardoor grote stijging van de prijzen en dus voor alleenstaande starter niet te betalen.

Ja

Ja, echter de huizen moeten gebouwd worden voor de mensen welke binding hebben of hadden met Duiven. Verder is het verstandig om een enquête te houden voor de wens van de bewoners. Veel 50 - 60 jarige zijn zoekende naar een levensloopwoning met een kleinere tuin, hier wordt weinig tot niet in voorzien.

Ja er zijn tw weinig sociale woningbouw woningwn

Ja, ik herken de noodzaak zeker. Velen rondom ons willen graag op zich zelf gaan wonen, maar dit lukt niet omdat er geen woningen te koop staan die goed betaalbaar zijn.

Ook wij zelf willen graag verhuizen naar een wat groter huis, maar de prijzen zijn enorm hoog en de keuze is niet reuze. Voor je het weet is het huis al verkocht onder voorbehoud.

Ja, gelet op het landelijk tekort aan woningen

Het is duidelijk dat er behoefte is aan diverse typen woningen

ja kom zelf uit gemeente waar ze al 50 jaar woningen voor jongeren zouden bouwen en dat roepen ze nog steeds maar gebeurd ook nog steeds daar veel te weinig, snap ook wel dat het lastig kosten worden allen maar hoger.

Nee, als een plaats vol is, dan is die vol. Dan kun je het allemaal gaan volbouwen en eindigt het hier straks net zo vol als in de randstad.

THEMA 2 HOE TE BESLUITEN?

TOELICHTING THEMA 2 HOE TE BESLUITEN?

VRAAG 5: Is deze lijst compleet? Of mist u nog onderwerpen die belangrijk zijn in deze besluitvorming? Licht uw antwoord toe (bijvoorbeeld: Ja ik herken deze onderwerpen, want... OF Ik mis onderwerp ...).

35 antwoorden

Ik was op de info avond en zag dat de focus op kleine woningen lag, dit komt niet overeen met de reacties en interesses die men had voor de twee onder één kap woning.

De lijst is compleet

Ik mis dacht ik verkeerssituatie Heilweg & Molenstraat hoe druk moet daar dan gaan worden, Heilweg is nu al een opstaken zigzaggend

Ja ik herken de onderwerpen, waarbij geur-, fijnstof-, geluidsoverlast (welzijn) voor omwonenden of aanwonenden in de huidige plannen nog niet of minimaal uitgewerkt zijn.

Ja, volgens mij wel compleet zo.

Ontsluiting van de woonwijk Biezenkamp. Huidige ontsluiting is al slecht en overbelast. Eltensestraat is een drukke en gevaarlijke weg. Verkeerssituatie rondom winkelcentrum Eilandplein eveneens onoverzichtelijk en leent zich niet voor meer verkeer en drukte. Extra verkeer door de wijken niet wenselijk.

Bij bouwen op Ploen Noord of Plak geluid vd snelwegen? Waar moet ik dat evt onder zien?

Ik mis: gevolgen voor verkeersdrukte Westsingel, Oostsingel en aansluiting A12. Met name tijdens spitsuren en koopzondagen.

Ik mis: gevolgen voor cultuurhistorische en aardkundige waarden voor de betreffende locatie. En wat zijn de gevolgen voor het aanblik van Duiven?

Ik denk dat deze lijst compleet is, maar ik heb hier zelf te weinig verstand van om hier een goede uitspraak over te doen

Ja, ik herken deze onderwerpen.

Er missen nog veel belangrijke zaken die ik graag in een persoonlijk gesprek aan de Raad zou willen toelichten

Verkeersveiligheid waarborgen.

Ja, is duidelijk, maar watvoor woningen gaan er gebouwd worden, ook "hoogbouw"?

Ja, compleet lijkt me,

Ik mis geen onderwerp.

Ja de lijst is aardig compleet

Milieu technische redenen zoals bijzondere planten- en diersoorten, geluisd en stankoverlast

Ik ben op de informatieavond geweest op 17 september. Het gesprek is helemaal niet gegaan over de bovenstaande onderwerpen. Het gesprek ging vooral over herkenning in de opdracht en het type huizen dat er gebouwd moet worden. Ik vind het jammer dat het niet over de bovenstaande onderwerpen is gegaan, want ik heb nu geen idee wat de voor- en nadelen van de drie aangewezen locaties zijn. Terwijl dat (als ik de informatiebrief nogmaals lees) toch echt een onderwerp van gesprek had moeten zijn.
Daarom zou ik nog steeds graag geïnformeerd worden over alle drie de aangewezen plekken.
Hoe zijn bijvoorbeeld de toegangswegen?
Wat gebeurd er met geluidsoverlast van de A12/A15?
Wat gebeurd er met de bestaande hoogspanningstorens?
Hoe ziet de gemeente het voor zich om 450 woningen op de plakse weide te bouwen?
Ik heb mij direct opgegeven voor de informatie avond over de plakse weiden, maar graag had ik ook informatie over de andere locaties.
Voor specifiek de Biezenkampen, vind ik het heel belangrijk dat de toegangswegen niet de daarvoor bestemde doorgangen via de wijk worden. Het zou zeer onveilig zijn als er voor 450 woningen auto's door een zeer kinderrijke woonwijk moeten rijden. Ofwel via het eilandplein, waar 's morgens vele kinderen op de fiets naar zowel het klokhuis als het Veer fietsen. Ofwel via de appelbuurt, waar ook de kinderen 's morgens door de wijk fietsen om naar school te gaan. Maak van die doorgangen dan een fietsersdoorgang, en met de auto de wijk binnen via de molenstraat. (Zoals bij bjina alle woonwijken in Duiven het geval is).

Ja zeker, behoud of aanvullen van natuur; horsterpark veel te klein voor alle inwoners

Ontsluiting van Duiven in het algemeen, file ri. A12 is aan de ordevan de dag

Ja ik herken deze onderwerpen, want er is een groot draagvlak voor een nieuwe woonwijk in Duiven onder de jongeren uit Duiven en omgeving. Dit is denk ik een punt die erg belangrijk is om mee te nemen in de besluitvorming. Ook overlast qua verkeer en geur is een belangrijk punt om te beslissen welke locatie aangewezen wordt.

Ik mis duidelijk de behoefte vraag. Is de vraag gesteld in duiven, is dit in kaart gebracht

Ik mis als onderwerp het klimaataspect in brede zin: bijv. de effecten van verkeersstromen. Daarnaast zou ik bij stedenbouwkundige inpassing ook de aansluiting op voorzieningen (m.n. winkels en basisscholen) expliciet noemen.

Ja deze lijst lijkt me compleet maar ik hou mijn hart vast als er een projectontwikkelaar komt die haar eigen draai aan het project wikt geven en dan de functionaliteit uit het oog verliest.

volgens mij is de lijst compleet

Onze voorkeur gaat uit naar de locatie Biezenkampen.
We wonen nu in de wijk Lommerweide en ervaren veel overlast van de snelweg A12 (geluid) en regelmatig geuroverlast van de AVR/waterzuivering en omliggende boeren bedrijven (gieren). Aan de gemeente; zorg eerst dat deze overlast wordt ingeperkt voordat er nieuwe woningen worden gebouwd in dit gebied.

ja , ik mis hier de noodzaak beteffende de bouw van het soort woningen , starters en senioren en dan voor senioren geen "appartementen "van meer dan 4 ton.
op deze manier blijven de senioren welke nu "goedkoop "wonen lekker zitten en is er dus geen doorstroom.

Mis verschillende aandachtspunten.
1. Bij de ontsluitingswegen vanuit de Biezenkampen komt niet aanpassingen aan de van Dort tot Medler aan de orde. Al het verkeer dat via de Eltensestraat naar het centrum gaat gaat ook door de van Dort tot Medler. Deze zal dus ook grondig moeten worden aangepast.
2. Ploen-Noord en Plakse Weide liggen dichter bij de snelweg. Heel belangrijk voor alle verkeersstromen.
3. Ploen-Noord en Plakse Weide liggen dichter bij het centrum. Veel aantrekkelijker om te wonen voor woningzoekenden.
4. Er worden bij een eventuele op de Biezenkampen heel veel bewoners direct geraakt in hun uitzicht en privacy. Veel meer dan op de andere 2 locaties.
5. Planschade zal hier dan ook aanzienlijk zijn.
6. Waarom vragen jullie niet in deze enquete op welke van de 3 locaties er gebouwd moet gaan worden. Het gaat tenslotte om een keuze die gemaakt moet gaan worden.
7. Als er gebouwd gaat worden aan de Biezenkampen groeien Duiven en Loo steeds meer aan elkaar. Er is altijd aangegeven dat dit niet wenselijk is.
8. Toen de bewoners aan de zuidkant van Duiven (straten ten noorden van de Biezenkampen) hun grond kochten er is vanuit de gemeente (in een brochure) aangegeven dat er altijd vrij uitzicht zou blijven bestaan.

Ik mis het onderwerp milleu

Ja

Hoe staat het met de verkeersdrukte en veiligheid. Indien er bv op de Biezenkamp gebouwd gaat worden dan wordt een groot deel van het dorp belast met extreme toename van verkeersdrukte met alle gevolgen van dien (en deze wordt al als hoog ervaren).
Daarnaast komt hierdoor de veiligheid in het geding binnen ons dorp. De verbindingswegen kruizen gebieden voor bijv. schoolgaande kinderen e.d. Het zal er niet veiliger op worden.

Uw benadering is nog erg technisch en op de korte termijn gericht.

Ik mis bestuurlijke overwegingen. Ploen-noord is aangewezen in de vigerende structuurvisie. Dat heeft betekenis voor burgers en bedrijven.

Ik mis strategische overwegingen. Kwaliteit van wonen (fijnstof, geluid, bedrijvigheid, etc) komt in Duiven-noord steeds meer onder druk te staan. De huidige provisorische geluidswal om Lommerweide zal niet lang meer voldoen. Bij Ploen-noord en Plakse Weide zullen extra investeringen nodig zijn om de leefbaarheid te bevorderen, ook op termijn.
Het gebied tussen Duiven, Groessen en Loo is van hogere kwaliteit, biedt toekomstige bewoners meer woongenot. Bebouwing daar brengt de kernen dichter bij elkaar. Daar bouwen komt ook tegemoet aan woonwensen van Groessen en Loo.
(Wij willen graag binnen Duiven verhuizen. Maar dan wel richting zuid!)

Ik mis de integrale milieubenadering. Plakse Weide kent een stapeling van geurbelasting, hoge fijnstofconcentratie en geluidhinder. Normen worden daar geheid overschreden.

Ik wil vooral reageren t.a.v de consequenties voor de Biezenkampen.
1. Het verkeer van zowel bewoners alsook bezoekers en/of leveranciers van het nieuwe gebied zal vrijwel altijd door de gehele bebouwing van Duiven moeten rijden om het gebied te bereiken. Dat betekent voor de bewoners in heel Duiven, gelegen aan het verkeerstraject, een aanzienlijke toename van verkeer in hun omgeving/straat.
De hoeveelheid CO2 en fijnstof, verkeersdrukte met verhoging van verkeersrisico's en geluidsoverlast nemen daardoor behoorlijk toe.
2. De conclusie op hoofdlijnen in het rapport van bureau SVP geeft letterlijk weer dat de Biezenkampen vanuit landschappelijk oogpunt een gebied zal moeten zijn dat de verbinding tussen de kern en de omgeving duidelijk blijft tonen.
Een oeverwalstructuur met terpen, woonerven en tiny houses zou passend kunnen worden ontwikkeld vanuit landschappelijk oogpunt.
Zo'n structuur komt niet overeen met de doelstelling waarvoor nu plannen gemaakt dienen te worden.
De ontsluiting van Biezenkampen is gecompliceerd omdat de varianten die daarvoor genoemd worden, alle een verzwarend effect zullen hebben op de omgeving.
De doorgang bij de Elstar is absoluut niet geschikt om 3000 verkeersbewegingen te kunnen verwerken. De doorgang is slechts 14 mtr. breed en dat betekent dat op minder dan 5 mtr. van de zijgevels van de woningen op no. 7 en 9 dit een onaanvaardbare last zal veroorzaken vanuit geluidsoogpunt en milieubelasting.
Bovendien ligt - vanwege de hoogspanningsleiding - deze doorgang volledig buiten het toegestane bebouwingsvlak van het perceel.
De doorgang bij de Kleipeer is weliswaar 5 mtr. breder, maar ook daar zal het aantal verkeersbewegingen de leefbaarheid van de direct aanwonenden en aangrenzende woningen onaanvaardbaar belasten.
Bij de ontwikkeling van de wijk Zuid-Oost is destijds geen beeld geweest van de consequenties die het verbinden van een achterliggende wijk in de toekomst zal kunnen hebben. De doorsteken zijn derhalve theoretisch ontwikkeld, los van enige haalbaarheidsstudie.
3. De Molenstraat biedt in het rapport van SVP zeker geen mogelijkheid om een ontsluiting van de gehele wijk te kunnen bieden.
Het landschappelijk karakter dient in stand te blijven en de aanpassingen aan de Molenstraat zouden dermate ingrijpend moeten zijn dat dit karakter zal moeten verdwijnen.
Uit archeologisch oogpunt blijkt Biezenkampen ook een kostbaar gebied te zijn waar veel studie nodig zal zijn alvorens tot het ontwikkelen van plannen zal kunnen worden over gegaan.
Dat stelt de doelstelling qua tijd onder grote druk.
Verder zal er door vrijwel alle aanwonenden van de Biezenkampen een planschade worden ingediend vanwege de inperking van het vrije uitzicht zoals dat met name voor de Elstar destijds door het Grondbedrijf van de gemeente Duiven, een officiële instantie, expliciet is genoemd als aantrekkelijkheid om zich daar te vestigen.

Grondbedrijf van de gemeente Duiven, een officiële instantie, expliciet is genoemd als aantrekkelijkheid om zich daar te vestigen.

Met name het gebied Plakse Weide blijkt uitstekende kenmerken te hebben voor zowel ontwikkeling alsook ontsluiting van zo'n wijk.
Daarbij zal ook de verkeerslast - voor geheel Duiven - aanzienlijk minder zijn dan bij Biezenkampen, bovendien is vanuit dit gebied het centrum het snelst te bereiken.
Het gebied Ploen-Noord is veruit het grootst en biedt daarmee veel flexibiliteit om bij toekomstige ontwikkelingen te kunnen worden aangepast.
Ik hoor/lees graag een reactie hierop.
Met vriendelijke groet,

ik miste in informatie, zoals dat ploenstraat een beschermd dorpsaangezicht is en een auto luwe straat is. Wordt wel beaamd op avonden maar krijg het gevoel dat dat allemaal niet meer belangrijk is.

Ja ik denken dat alle punten van besluitvorming in deze items zijn terug te voeren.

THEMA 3 STREEFPROGRAMMA

TOELICHTING THEMA 3 STREEFPROGRAMMA

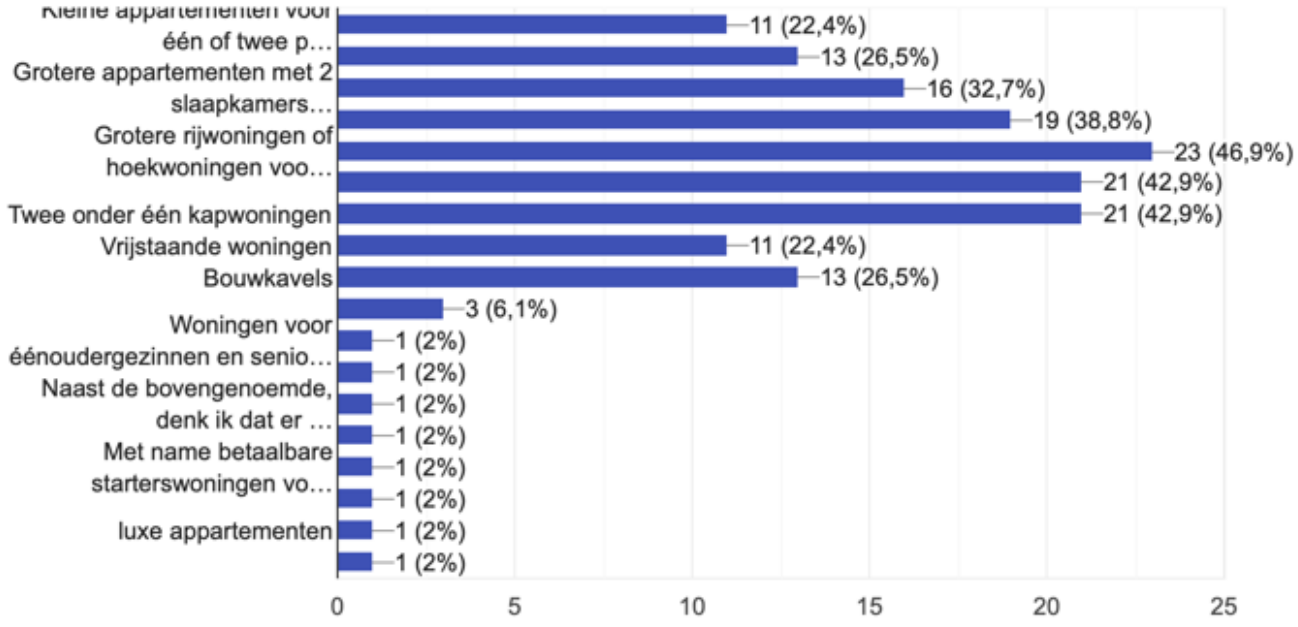
VRAAG 6: Denkt u dat er vooral vraag naar appartementen is of naar normale woningen met een ingang op de begane grond?

48 antwoorden



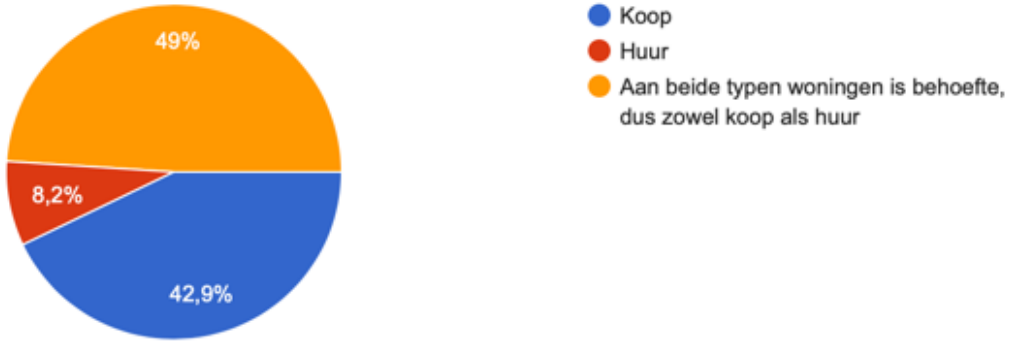
VRAAG 7: Aan wat voor soorten woningen is vooral behoefte (u kunt meerdere antwoorden aanvinken)?

49 antwoorden



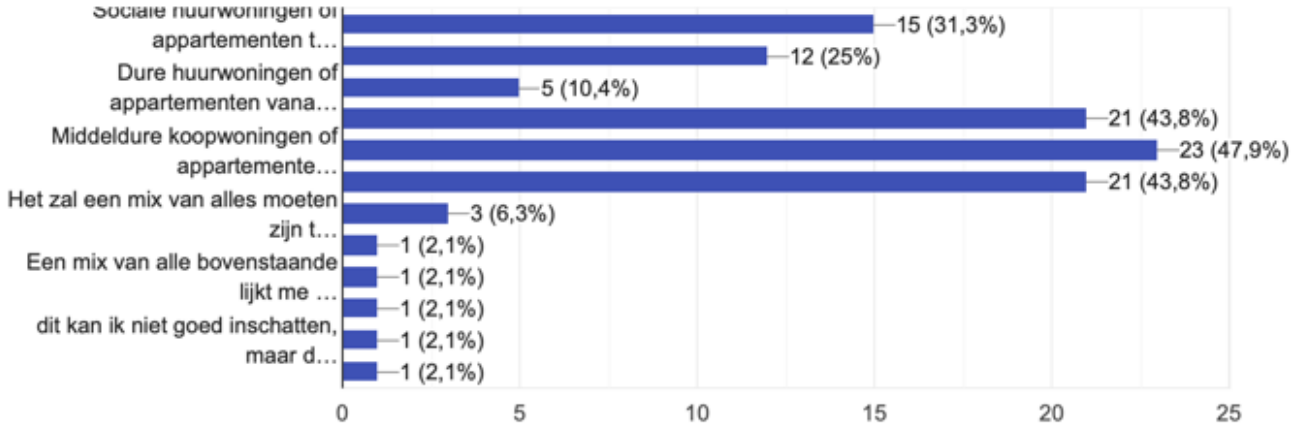
VRAAG 8: Denkt u dat er vooral behoefte is aan koopwoningen of aan huurwoningen?

49 antwoorden



VRAAG 9: In welke prijscategorie moeten er vooral woningen bij komen?

48 antwoorden



EINDE ENQUÊTE

Live aantekeningen – reacties van de omwonenden Ploen Noord – ronde 1 (18:30 – 19:30)

Inbreng omwonenden

Er zijn meerdere fietsverbindingen aangegeven op de kaart. Hoe ga je om met aantakkingen op ander eigendom? Er staat nu een fietsverbinding op een stuk van de Hogeweg dat niet in eigendom is van de gemeente.

Aandacht voor de verkeersveiligheid. Nu spelen kinderen op straat. Extra (fiets)verkeer door Ploen Zuid vanuit de nieuwe wijk Ploen Noord zal het te druk maken (en daarmee onveiliger).

Let op hoe fietsverkeer goed aangesloten en ontsloten kan worden.

Mijn huis zakt in waarde door verlies van uitzicht.

Let op de grondwaterstand. Bij eerdere ontwikkelingen is de grondwaterstand verlaagd en dat heeft ernstige problemen opgeleverd voor Rijksmonumentaal huis (De Magerhorst). Veel reparaties nodig gehad. Raad van State heeft bewoner in gelijk gesteld. Bewoner wil garantie van de gemeente dat de grondwaterstand niet verlaagd wordt bij nieuwe bebouwing.

Let op fijnstof.

Voordat er plannen gemaakt worden graag commissies instellen die samen met de bestaande bewoners/omwonenden de randvoorwaarden aanscherpt voor een eventuele nieuwe woonwijk op Ploen Noord.

Nagaan wat de plannen zijn voor de A12 (zit daar niet al een geluidswal in van Zevenaar tot aan Velperbroek?) en wanneer die uitgevoerd worden. De verkeersdrukte is al hoog en wordt alleen maar hoger (rondom bedrijventerrein o.a.).

Liever geen fietsers over de Hogeweg.

Wat voor soort wijk wordt het bij goedkope koopwoningen? Liever een mix van verschillende woningtypen. Vooral huurwoningen zorgen voor waardevermindering bestaande woningen, voorkeur voor koopwoningen. Koopwoningen worden doorgaans beter onderhouden omdat de bewoners het huis in eigendom hebben.

Behoud bestaande groene entree van Duiven vanaf de A12/Westsingel. Zonde als deze verdwijnt doordat je hier vanwege een nieuwe woonwijk een geluidswal moet plaatsen!

Voeg niet veel verkeer toe aan de bestaande wegen, het is er nu al (te) druk.

Er zijn veel mensen met honden en katten. Waar komen hondenuitlaat plekken? Maak daar ruimte voor, maak de opzet van de wijk niet te klein!

Live aantekeningen – reacties van de omwonenden Ploen Noord – ronde 2 (20:00-21:00)

Waarom heeft u zich aangemeld?

Gekomen omdat ik uit de aangrenzende wijk kom.

Omdat ik me zorgen maak om het verkeer, nu is het zo fijn rustig

Ik heb een huis in aanbouw in de Ploenstraat en vraag me af waarom de Hogeweg opgenomen is als doorgaande weg terwijl deze doodlopend en privaat is.

Inbreng omwonenden

Let op fijnstof. Idee om Ploen Noord te ontwikkelen was er 25 jaar geleden terug ook al. Eén van de redenen dat er toen niet gebouwd kon worden, was destijds fijnstof. Nu is het fijnstof alleen maar toegenomen. Hoe gaat de gemeente dat terugdringen?

Let op het grondwaterpeil gedurende de bouw om schade aan funderingen te voorkomen. Wanneer er woningen worden gebouwd, wordt vaak het grondwaterpeil verlaagd. Dat heeft gevolgen voor de nabij gelegen bestaande woningen die op houten palen zijn gefundeerd.

Houd rekening met privé eigendom in de plannen (op de kaart staan groen gestippelde lijnen die mogelijke fietspaden weergeven ook op een deel van de Hogeweg dat nu privé weg is).

De woningen (driehoekjes op de kaart) zijn nu geconcentreerd. Idee: opzet van de wijk kan ook als terpen gedaan worden zoals in Ploen Zuid.

Volgende keer rekening houden met kleuren kaarten voor mensen die kleurenblind zijn.

Aandachtspunt: Pas de voorzieningen aan als er meer bewoners bij komen: heb je nog voldoende voorzieningen als het inwoneraantal toeneemt? Nu sta je vaak al in de file bij de gemeentewerf.

Houd rekening met geluidsoverlast. Huidige bewoners hebben al last van verkeersgeluid van de A12.

Nieuwe Duiven centrum is mooi gemaakt en past in het dorp. Ploenstraat is het enige oude stukje Duiven nog. Zorg dat je een nieuwe wijk ook mooi maakt. Heb aandacht voor de architectuur.

Respect voor degene die de kaarten hebben gemaakt, dat ze rekening gehouden hebben met de relatie tussen de openheid van het landschap en aan de andere kant de kern van Duiven (begint bij oude boerderij van Biermans). Dit landschap is een kostbaar bezit. Blij dat er verantwoordelijkheid is genomen om een deel van het landschap intact te houden en een historisch stuk te bewaren. Blij met de suggestie van de stedenbouwkundige dat als je hier woningen gaat ontwikkelen je dit vooral in aansluiting op Ploen Zuid doet. Daardoor hou je het oostelijk deel langs de Ploenstraat open en kan je daar het historische karakter behouden.

Verbazing over een deel private weg dat op de kaart als fietspad of wandelpad is aangegeven.

Let op de verkeersveiligheid: er is een gevaarlijke hoek waar een spiegel hangt (Ploenstraat – Hogeweg) als oplossing, maar zeker onbekenden rijden hier nog verkeerd. Dat is onveilig.

Graag de specifieke fiets- en wandelpaden aangeven voor routes naar het centrum. Kijk verder dan de aangeven ontsluitingen hiervoor op de kaart. Neem de Rijksweg mee als ontsluiting.

Schriftelijke inbreng Ploen Noord (op de geeltjes of op de kaart) van zowel ronde 1 als 2

Er is geen fatsoenlijke fiets- of wandelverbinding te realiseren

Duiven is nu al niet groen bij het binnenkomen. Let op dat de entree niet nog minder wordt door het neerzetten van een geluidswal waar je vanaf de Westsingel/A12 dan bij aankomst in Duiven tegen aankijkt.

Graag het meest zuidelijk gelegen driehoekje (woongebied op kaart) weglaten. Rode lijn vanaf Westsingel langs kampje gewoon rechtdoor trekken zodat er meer groene ruimte blijft achter de terp Beuken.



Wanneer Ploen Noord als locatie gekozen wordt, graag in gesprek gaan met de bewonerscommissie en graag een duidelijke mail naar bewoners.

Wordt er ook rekening gehouden met de huidige afronding van de terpen? Daar moest bijvoorbeeld een lage heg achter.

Het bestaande bosje groen (in de hoek). Blijft dat?

Let op de veiligheid Ploenstraat/Bernhardstraat t.o.v. auto's. Nu is 80 km/uur regelmatig het geval terwijl dat niet mag. Houd ook rekening met de elektrische fiets, die gaat 25 km/uur en dat is ook al hard.

Gaat er geheid worden?

Suggestie: in de meest zuidoostelijke hoek een flat bouwen met 3 lagen.

Ideeën voor (calamiteiten) fiets- en wandelroutes naar het centrum toe:



Live aantekeningen – reacties van de omwonenden Plakse Weide – ronde 1 (18:00 – 19:00)

Inbreng omwonenden
Er zijn veel files op de A12. Duivenaren willen naar hun werk kunnen gaan. De Plakse Weide locatie verdient speciale aandacht als het gaat om aansluiting op de bestaande wegen, maar ook bijv. wat betreft het bouwverkeer.

Uit de interpretatie van de stedenbouwkundige visie lijkt dat er veel hoogbouw komt (30wo/ha) en zes bouwlagen. Dat past niet in het Duivense dorpskarakter. Acceptabele hoogte is ongeveer drie bouwlagen, maar ook daar moet je niet de hele nieuwe wijk mee vol zetten. Hoogstens enkele plekken. Groen in de wijk is belangrijk.

Suggestie: koop dat varkensbedrijf uit.
Suggestie: geef bewoners uit Duiven voorrang om doorstroom in Duiven opgang te brengen. Hoogbouw liever in zuidelijkste punt. Met het bouwen van hoogbouw kan er ook geld opgebracht worden waarmee varkensbedrijf uitgekocht kan worden.

Voorkeursvariant verkeer: nieuwe wijk aansluiten op de Rijksweg.
Idee: Spitsstoplicht richting de snelweg

Rotonde no go.

Gebruik de hoogbouw aantallen als knoppen om aan te draaien. Als accent, 1 of 2 hoge gebouwen (maximum 4-lagen) kan aantrekkelijk zijn. Zoek de balans tussen het halen van de aantallen woningen en een opzet van een wijk die past in deze tijd, qua groen en ruimte. Laat de bestaande groenstructuur van omringende wijken deze nieuwe wijk ingaan.

Aansluiten nieuwe wijk op Rijksweg past niet bij hoofdstructuur. Aansluiting op Schapenweide is wel een goed idee. Langzame verkeersontsluiting moet wel blijven/geregeld worden, met name naar het centrum toe. Heb bij de verkeersontsluitingen ook aandacht voor voetgangers.

Kijk uit voor het creëren van een nieuw verkeersknelpunt. Ga het verkeerskundig goed uitzoeken!

1. Leer van ontsluiting Vergert Oost, bij nieuwe wijk voorkeur 2 of 3 wegen waar je de wijk in of uit kan gaan
2. Geluidsoverlast. Nieuwe wijk straks ingebouwd tussen A12 en A15 nu al bij bepaalde weersomstandigheden veel overlast. Let op het geluid! Ook van toekomstige A15
3. Stankoverlast: in hoeverre krijgt de nieuwe wijk hier (meer) last van?

De definitieve uitspraak van de Raad van State over de A15 is (wederom) uitgesteld.

Voor de verkeersontsluiting is meer onderzoek nodig. Met een groot kruispunt met stoplichten zijn we niet blij mee vanwege (geluid en geur) hinder door stilstaand en optrekkend verkeer. Rotonde heeft daarom de voorkeur.

Stankcirkel. In de geurlijn op de kaart zit een deuk in de contour: hoe komt dat? Verduidelijk waarom deze deuk er zit.

Blij dat herkend wordt dat bestaande huizen naar buiten of binnen ‘gericht’ zijn.
Waar en wanneer kan een omwonende planschade claimen? Is de gemeente hiervoor strakst het aanspreekpunt of de ontwikkelaar?

Maak een aansluiting op de Rondweg (Oostsingel).

Heb ook aandacht voor aansluiting op het openbaar vervoer. Blijven bijvoorbeeld de bushaltes op Schapenweide? We willen geen achteruitgang in openbaar vervoer voorzieningen.

De woningen aan De Fanfare die met de voorzijde richting de Plakse Weide zijn georiënteerd hebben op de kaart een rode arcering gekregen. Voor de eerste woning ten noorden van de Schapenweide geldt dat deze woning (woon/werk-combinatie) ook uitkijkt op de Plakse Weide, daarom graag dezelfde arcering toepassen.

Live aantekeningen – reacties van de omwonenden Plakse Weide – ronde 2 (19:00 – 20:00)

Waarom bent u gekomen?

- Vrij uitzicht verdwijnt. Dat was de reden dat ik hier ben komen wonen.
- Ontsluiting verkeer vind ik belangrijk.
- Benieuwd wat er met de varkenshouderij gaat gebeuren.
- Geluidsoverlast van verkeer wordt misschien nog groter.

Inbreng omwonenden

Stikstof depositie is voor iedere locatie een belangrijk thema, maar bij de ene locatie speelt die meer een rol dan voor de ander (dichterbij beschermde natuur of snelweg).

Zorg om vrij uitzicht dat verdwijnt

Ontsluiting fietsers. Nu heeft een gedeelte van de Vergertlaan (vanaf de rotonde met de rijksweg richting de Oostsingel) geen fietspad, hoe ga je dat oplossen?

Let erop dat je nu in Corona tijd zit met de berekeningen en tellingen t.o.v. de 'gewone' tijd. Verkeerstellingen van nu zijn niet representatief. Ook de komst van de A15 zal leiden tot meer verkeer.

Nieuwe wijk levert meer verkeer op voor de Vergertlaan, terwijl daar in Corona tijd al file staat. Broekstraat is nu al een dagelijks probleem.

Geluidsoverlast wordt hoger bij meer verkeer. Let ook op reflectie van geluid (op de mogelijke nieuwe bebouwing als die er komt). Het is een optelsom van extra geluid, vooral voor het laatste stuk van de Vergertlaan naar Singel. 1 à 2 huizen zitten al boven de geluidsnorm, let op dat dat er niet meer worden door de nieuwe wijk. Nu hebben bewoners al geluidsoverlast van de A12 (en die wordt alleen maar groter door de verbreding van de A12).

Provinciale weg (Oostsingel) moet die misschien 2-baans worden om het extra verkeer te kunnen verwerken?

Er is een probleem voor zowel het uit de wijk gaan als in de wijk gaan.

Voor wie ga je bouwen? Arnhem? Iedereen is welkom in Duiven
Nieuwkomers houden huizen bezet van (nieuwe) huizen voor Duivenaren. Het zou fijn zijn om te bouwen voor mensen uit Duiven. Verzin iets om dat mogelijk te kunnen maken.
Er is ook een trek van mensen uit het westen die steeds meer in het oosten gaan wonen.

Zorg voor leefbare wijken.

Verkeer is belangrijk thema. Nu is het al erg druk.
Als de nieuwe wijk ontsloten wordt op de Vergertlaan: Twee verkeerslichten achter elkaar bevordert de doorstroming niet. Voorkeur voor een rotonde t.b.v. verkeerdoorstroming.

Verkeersveiligheid mag geld kosten! Neem maatregelen die voor veiligheid van belang zijn, zoals een fietstunnel of rotonde.

Rijksweg van rotonde naar centrum is een ramp. Weg richting het centrum is te smal en daardoor gevaarlijk voor fietsers. Zorg ervoor dat dat niet erger wordt met een nieuwe wijk erbij.

Kijk uit voor sluipverkeer in Lommerweide. Dat is meer geworden na het plaatsen van rotonde. Tref daar maatregelen voor!

In welke fase zitten we nu? Liggen er al bestemmingsplannen?

Is de grond op Plakse Weide in eigendom van de gemeente?

Maximum snelheid verlagen: weg van Groessen naar Duiven, moet dat niet 30km per uur worden? Daarbij verbinding tussen de dorpen verbeteren.
Oplossing suggestie: Ontsluit woningen direct aan de Rijksweg, dat helpt om de snelheid daar te verlagen.

Suggestie: Kan de Ploen Noord niet eerst voor bijvoorbeeld 2/3^{e} volgebouwd worden? Plakse Weide is kleiner, niet logisch om daarmee te beginnen en alle woningen (van de opgave) daar te bouwen. Dat wordt krap.

Samenvatting:

- Verkeersveiligheid
- Ontsluiting
- Voor Duivenaren
- Uitzicht (vrij uitzicht verdwijnt, maar ook geluidswallen)

Wanneer wordt de m.e.r. procedure gestart?

- Plaats appartementen gebouw niet dichtbij de wegen i.v.m. de geluidsbelasting en het uitzicht van bestaande woningen.
- Bestuurlijke voorspelbaarheid. In structuurvisie staat de Ploen Noord al genoemd. Daarmee zijn verwachten gewekt. (toelichting projectleider: De vervanger van de structuurvisie, de omgevingsvisie, gaat in op alle drie de locaties).
- Nu gekeken naar bezwaren van bewoners. Ander perspectief: Wil je het nieuwe bewoners ‘aandoen’ om hier te gaan wonen i.v.m. een stapeling van milieu problemen hier (geur, geluid, fijnstof, etc.)? Normen worden alleen maar strenger.

Wens: Als er een geluidswal komt, moet dat geen betonnen plaat worden maar een groene wal. Geldt ook voor bestaande geluidswallen bij Lommerweide.

Groen in de wijk is belangrijk.
Aandacht voor grondwaterpeil. Kelders onder water.

Live aantekeningen – reacties van de omwonenden Plakse Weide – ronde 3 (20:00 – 21:00)

Waarom heeft u zich gemeld?
Wonend in Lommerweide, opzoek naar appartement. Liefst in centrum of Plakse Weide!
Antwoord krijgen op: Hoe komt u tot de keuze?

Inbreng omwonenden
Ideale ligging mag meer benadrukt worden: Deze locatie is het meest dichtbij het centrum, van de drie locaties. Ook ligt deze locatie dichtbij de snelweg.

Qua ontsluiting is Plakse Weide de beste. Biezenkampen geeft verkeersstromen door heel Duiven naar snelweg toe.

Voorkeur om appartementen in Plakse Weide te bouwen en op afstand van de Laarstraat.

Lommerweide is weids opgezet. Dat is prettig wonen. Dat zou mooi zijn om ook in de nieuwe Plakse Weide terug te laten komen. Wens: we willen geen volgepakt geheel.

Ligt de Plakse Weide zoveel dichterbij het centrum als Ploen Noord? Uitzoeken!

Ook op zoek naar senioren appartement, locatie Plakse Weide zou mooie locatie zijn. Bouw de woningen vooral aan de Rijksweg kant richting Groessen zodat de vrije uitzicht richting Zevenaar een beetje redelijk blijft.

Twee punten van aandacht:
- Lommerweide ligt fantastisch, Plakse Weide zou even goed kunnen worden.
- Verkeer is nu niet onder controle. Plakse Weide zal dit probleem verergeren. Daar moet door de gemeente goed over nagedacht worden

Bredere context: Horen supermarkten wel in het centrum? Het zorgt namelijk voor veel verkeer. Toekomstige bewoners van Plakse Weide gaan daar dan straks ook boodschappen doen en legt extra druk op het centrum. Gemeente, zoek uit, kan dat wel?

Aandachtspunt: Plakse Weide is van de drie locaties het kleinst in oppervlak is en zou daardoor een dichtere bebouwing krijgen bij dezelfde woningbouwopgave in vergelijking met de andere locaties. Houd je dan wel voldoende speelveldjes en groen over in de wijk? Voorstel om meer te spreiden en dan een kleiner deel van de 300 woningen op de Plakse Weide te bouwen.

Vrij uitzicht verdwijnt voor straat De Fanfare in Lommerweide met woningen met zicht op het veld van de Plakse Weide.
Verkeersdrukte is storend. Door nieuwe woningen, nog meer verkeer. Naast de verwachte nieuwe verkeersstromen van en naar A15 toe. Zorgen om geluid, stank en stik- en fijnstof. Stapeling van problemen voor bestaand woongenot.

Houd het leefbaar, groen.

Stop niet de hele woningbouwopgave op deze kleinste locatie. Kies bijvoorbeeld meerdere locaties om de opgave te verdelen en de wijken ruimer te kunnen inrichten met genoeg groen.

Zorgen om vrij uitzicht, behoud dit. Voorstel: is het misschien niet verstandig om de varkensboer uit te kopen?

Houd geen rekening met de komst van de A15 in de overweging om voor Plakse Weide te kiezen. Want de A15 zou hier al vanaf 1978 komen en er is nog steeds niks zeker.

Fijnstof concentratie speelt bij alle locaties, maar voor deze locatie is het een groot minpunt vanwege de A12 (en reeds aanwezige fijnstof op deze locatie).

Ontsluiting op Vergertlaan (waar nu de grijze pijl staat op kaart) geeft extra belasting voor e daar achterliggende wijk.

Samenvatting:

- Behoefte aan appartementen. Mensen willen hier (op Plakse Weide) graag gaan wonen.
- Huidige verkeerssituatie is al een probleem
- Kleinste locatie niet vol zetten, serieus aandacht voor groen. Mag ten koste gaan van het aantal woningen.
- Zorgen om (verdwijnen van) uitzicht vanaf onder andere De Fanfare
- Verschillende belangen (behoud uitzicht vs. wens nieuwe woningen)

Live aantekeningen – reacties van omwonenden Biezenkampen – ronde 1 (18:00-19:00)

Inbreng bewoners: zorgen, kansen, wensen, uitdagingen, etc.

Er staat weinig over financiën in de stukken die aan de inwoners zijn verstrek. Financiën zijn wel heel belangrijk in de afweging over de voorkeursvolgorde.

Ontsluiting Molenstraat heeft voeten in aarde (vergt aanpassing van de Molenstraat), maar heeft wel voorkeur.

Vanuit veiligheid heeft ontsluiting via Molenstraat de voorkeur. Gezien huidige verkeersdrukte heeft ontsluiting via Bellefleur en Kleipeer niet de voorkeur. Heeft ook invloed op de rotondes bij de Vergertlaan. Neem deze effecten mee!

Wens: als je iets doet, moet je het goed doen. Investeer in goede ontsluiting, aan meerdere kanten. Dat mag wat kosten.

Ontsluiting van deze wijk is een financieel nadeel, vergeleken met de andere locaties. Door dit als voordeel te benoemen lijkt het alsof de gemeente al gekozen heeft voor één van de drie ontsluitingsvarianten, terwijl de gemeente zegt dat daar nog geen keuze in is gemaakt. Graag dit als voordeel dus weghalen.

Molenstraat druk gebruikt door families op weg naar sportcomplex Groessen. Heilweg is ook hartstikke druk. Idee: rondweg rondom Duiven aan de zuidkant net zoals de Oostsingel aan de noordkant te maken om veilige verkeersafvoer te hebben (vergeet daarbij niet de wandelaars en fietsers).

Vrije uitzicht raak ik kwijt. Maatschappelijk draagvlak is belangrijk om goede afweging te maken, dat is in deze locatie gering. De verkeerskosten ook meenemen in de afweging, zoals die bijvoorbeeld voor de Vergertlaan gemaakt moeten worden. Vergroot de scope van de effecten op verkeer (neem alle kosten mee ook op andere wegen in Duiven die nodig zijn om de verkeersafwikkeling van deze wijk mogelijk te maken).
Decibel- en licht contouren van het sportveld ontbreken op de kaart, toevoegen.
Spoorwegovergangen meenemen in verkeersonderzoek. Bij Prorail polsen wat zij er van vinden als verkeersdrukte over het spoor nog meer toeneemt. Verwachting is dat Prorail hier tegen is.
Voor het maatschappelijk draagvlak en in de totale afweging moeten financiële risico's zoals planschadevergoeding meegenomen worden.

Vrij uitzicht verlies. Nadeel van deze locatie is dat er meer verkeersbewegingen door Duiven zullen komen. Ploen Noord heeft meer hectares ter beschikking dan Biezenkampen. Als je dan toch begint, doe het dan goed en pak de grootste ontwikkeling. In het proces moet duidelijk zijn wat de Duivense behoeftes zijn (kwantitatief) en naar welke type woningen (kwalitatief). Zorg dat je hier als gemeente echt een duidelijk beeld van hebt.

Blijvend vrij uitzicht is een oude belofte van de gemeente geweest. Dat stond in de verkoop brochure van toen. Er is destijds meer geld betaald voor de woningen aan de kant van de straat met vrij uitzicht t.o.v. de woningen aan de andere kant van de straat.

Drie bouwlocaties worden gelijk geschakeld, dat vind ik incorrect. Plakse Weide en Ploen Noord zijn in het verleden als woningbouwlocatie aangemerkt geweest. Vanuit het historische zouden deze locaties logischer zijn. Onderscheid maken tussen deze twee en Biezenkampen op dit punt.
Prognose 2030-2040 getallen lijken kunstmatig opgeklopt. In 2015 is de Plakse Weide afgevallen als locatie vanwege krimp/lagere woningbouwbehoefte, hoe kan dit zo veranderen in 5 jaar? Hieruit blijkt dat het lastig is om de toekomst te voorspellen.

Zorg om extra verkeersbewegingen door Kleipeer en Bellefleur. Dit is nu een rustig deel van de wijk, dat lijkt straks druk te worden. Dat wil ik liever niet.

Zorg om extra geluidsoverlast in bestaande wijk.
Zorg: wat is het effect van de komst van de A15?

Idee om verkeersbewegingen te beperken, door locaties aan de noordkant te nemen vanwege de snelle verbinding met de snelweg. Je hoeft dan niet door heel het dorp. Voordeel! Ook qua milieubelasting.

Behoefte aan *openbaar vervoer*. Wordt er gekeken naar goede aansluiting wijk met het openbaar vervoer? In het verleden heeft er een buslijn gelopen richting Groessen/Zevenaar, komt die dan weer terug? Aan de andere kant: grote bussen geven ook geluidsoverlast. Vooral het optrekken van het verkeer is hinderlijk voor het woongenot, dus eigenlijk liever niet.

Factor afstand. Biezenkamp is het verst van de snelweg en van het centrum. Dit moet meer in de stukken benadrukt worden. 3,5 minuten is niet de fietsafstand naar station (fout in rapport waarschijnlijk). Ook onderscheid maken tussen afstand tot eilandplein, en afstand tot centrum waar de echte voorzieningen zitten.
Locatie studie woningbouw studie: geeft aan dat Biezenkampen het meest uitbreiding is in vergelijking met de andere twee locaties. Als je gaat voor inbreiding, zijn de andere twee locaties logischer.

Ruimte en rust zijn belangrijk. *Natuurwaarde* verlies je door komst wijk in de Biezenkampen.

Eilandplein is relatief dichtbij Biezenkampen, al kan je dat niet echt een centrum noemen en heeft nagenoeg geen voorzieningen voor de doelgroep.

Duurzaamheid is in Biezenkampen lastig. In noordelijke locaties is het verwezenlijken van duurzame energie (bv. Op warmtenet) makkelijker.

Noodzakelijkheid. Voordat je iets gaat doen met de locaties, ga na of het (een uitbreidingslocatie) echt nodig is.

Nog voordat je iets doet, moet je gaan nadenken over de *tijdelijke bouwweg* (in het oosten waarschijnlijk). In welke fasering ga je het gebied aanleggen/bebouwen? Zorg om verkeersveiligheid!

Leg ons uit hoe het zit met de *cijfers over goedkope koopwoningen*. In Liemers zouden er al voldoende van deze woningen beschikbaar zijn op basis van het rapport van Companen.

Zorg om *snelheid van beslissingen* nemen, zeker in Corona tijd. Neem geen besluit wanneer er nog zaken onduidelijk zijn.

Financiën. Afweging: is een locatie niet veel goedkoper dan een andere? Neem dat mee in de besluitvorming.

Projectleider: Alvorens de gemeente een besluit neemt, haalt de gemeente de wensen en inbreng bij de bewoners op (‘voorspraak’). Het juridische proces (met formele ‘inspraak’). begint pas op het moment dat de gemeente een ruimtelijk plan in procedure brengt (bestemmingsplan of omgevingsplan).

Live aantekeningen – reacties van de omwonenden Biezenkampen – ronde 2 (19:00-20:00)

Wethouder: Er is nog geen keuze gemaakt. Zowel niet over of een uitbreidingslocatie nodig is, als in welke volgorde de mogelijke uitbreidingslocaties in beeld zouden moeten komen voor de woningbouwopgave.

Inbreng bewoners: zorgen, kansen, wensen, uitdagingen, etc.

Grote zorg om *verkeersafwikkeling*. Veel verkeersbewegingen in de Molenstraat en door de bestaande aangrenzende wijk.

Voorkeur: ontsluiting via de Molenstraat. In rapportages staat ook aangegeven dat Biezenkampen complexe locatie is voor verkeersafwikkeling en veel complicaties heeft voor het dorp. Dat geeft uitstoot en een belasting die niet nodig zijn als er voor de noordelijke locaties te kiezen.

Inbreng Ton Kersten - [3 A4'tjes van Ton Kersten hieronder bijgevoegd]

Zorgen om extra doorgaand verkeer verbindingsweg Kleipeer naar Eilandplein. Deze is te smal en vormt een risico voor gevaarlijke verkeerstoestanden. Zorg om ongelukken met kinderen.

Aanpassing: Molenstraat is niet 30 km/u, maar 60 km/u. Dit staat fout in het rapport op pagina 69. Graag corrigeren.

De Kleipeer was vroeger onderdeel van de bus route, toen al veel overlast.
In de huidige situatie wordt er veel te hard gereden. Een nieuwe wijk betekent meer verkeer en dus meer drukte. Welke verkeersaanpassingen gaat de gemeente dan doen? Verbreding is niet mogelijk. Voorstel: onderzoeken of van de Kleipeer een *eenrichtingsweg* gemaakt kan worden.

Wens: Bouw niet te veel woningen op een te kleine plek. Belangrijk om kinderen en ouderen voldoende ruimte te geven en het veilig voor hen te houden. Geef bijvoorbeeld kinderen de om zelfstandig te leren fietsen en zorg dat voorzieningen voor ouderen dichtbij zijn (supermarkt, huisarts, apotheek, etc.).

Voorkeur: Verbreden van de weg (Kleipeer/Bellefleur) niet ten koste laten gaan van het aanwezige groen. Behoud het bestaande groen en breed opgezette karakter van de wijk.

Aandachtspunt: verkeersdrukte in met name de spits (nu al), zoals op de Eltensestraat.

Zorg: Een groot deel van het landelijk gebied zou worden geofferd voor een nieuwe wijk, dat heeft een grote impact op het dorp. We krijgen al de A15 erbij, laat dit landelijke gebied zoals het is.

Bedenkingen over het proces. In de structuurvisie wordt Biezenkampen als landelijk gebied gekenmerkt. Noordelijke gebieden als stedelijk gebied. Het lijkt daardoor dat het oude beleid onder de tafel wordt geveegd. Waar komt deze locatie vandaan? Het proces gaat te snel. Volgorde structuurvisie, koersdocument omgevingsvisie en dit besluit klopt niet. 30 jaar beleidscontinuïteit wordt nu weg gedaan door Biezenkampen ineens te benoemen als uitbreidingslocatie. Je zou eerst als gemeenteraad moeten besluiten over het koersdocument Omgevingsvisie en daarna pas dit besluit moeten nemen. Gemeente moet van tevoren haar burgers goed informeren en nu niet ineens haar burgers verrassen met een grote ommezwaai in beleid.

Bezorgd over de besluitvorming in raad. Raadsleden zouden zich goed moeten laten informeren voordat ze een besluit nemen.

Biezenkampen moet aansluiting krijgen met landelijke omgeving (met tiny houses bijvoorbeeld).

Archeologische waarde, kan dat vertraging opleveren?

Duiven 01 oktober 2020

WONINGBOUWOPGAVE DUIVEN

Niet iedereen kent mij, ik zal mij even voorstellen zodat u weet vanuit welke achtergrond ik spreek. Mijn naam is ton kersten, woonachtig aan de Conference nr 15, aan de rand van de Biezenkampen, woonachtig in Duiven sedert 1983, heb hier een eigen architectenbureau gehad en heb derhalve enige kennis van Duiven vanuit de recente geschiedenis.
Ik vermeld uitdrukkelijk dat ik hier spreek op persoonlijke titel met mijn persoonlijke zienswijze. Derhalve moet u mij hierop aanspreken als u het niet met mij eens bent.

Eerst wil ik ingaan op de woningbouwopgave in het algemeen, daarna specifiek Biezenkampen.
Enige opmerkingen vooraf:
De gemeente heeft via de uitnodiging etc bepaald dat de status van de avonden, inloopavond is. (geen inspraakavond o.d.)

Afgelopen maandag op de inloopavond omtrent de Ploen, heb ik een opmerking gemaakt over de enorme snelheid die de gemeente betracht naar de bewoners, alsmede de slecht leesbare/hanteerbare rapporten naar de burger. Gelukkig prijs ik mij gelukkig dat er ambtenaren/inhuurkrachten zijn die compassie hebben naar de burger en alle vragen zeer adequaat binnen korte tijd naar mij beantwoorden en/of proberen op te lossen, dank aan hen. Deze compassie vind ik niet overal in het proces, mijn opmerking afgelopen maandag, snelheid e.d. werd niet op gereageerd.

De woningbouwopgave: regelmatig passeren vele cijfers omtrent prognose, 300/400/600/800 zelfs een keer 1200 gelezen. Deze cijfers wil ik een duiding geven in hun context en schriftelijk verschenen, rapporten, publicaties etc deze zijn verifieerbaar mondelinge uitspraken niet.
Uitspraken gedaan op info avonden als, vele telefoontjes naar gemeente, korte omloop snelheid verkoop woningen (kan vele oorzaken hebben) etc leg ik terzijde, deze zijn niet onderzocht, schriftelijk vastgelegd etc, derhalve niet verifieerbaar als harde gegevens.
In mijn groepje is op de inloopavond 17 sept j.l. gevraagd naar objectieve transparante prognose cijfers, in de schriftelijke vastlegging wordt verwezen naar het rapport van Companen.
Overige harde uitgangspunten zijn voor mij, de schriftelijk vastgelegde zienswijzen, visies, rapporten vanuit het recente verleden, de woondeal, regio Arnhem Nijmegen- contouren voor een regionale agenda, regio Arnhem Nijmegen groen metropool regio, ongedateerde vastlegging inloop avonden 10-17 sept – vragen en antwoorden, locatiestudie woningbouw stedenbouwkundige verkenning, CBS en PBL publicatie cijfers en wellicht nog een aantal overige schriftelijk rapporten.

Ik beperk mij tot de <u>inhoud</u> van de schriftelijke gegevens niet op aannames etc.
In die zin maak ik bezwaar tegen de uitspraak van de wethouder waarin hij beperking van uitzicht in relatie tot de woningbouwopgave brengt, ik vind dit een stigmatiserende uitspraak.

De uitspraak van de wethouder: , "*de komende jaren staat de gemeente voor een **<u>giga</u>** woningbouwopgave 600-800 woningen die komende jaren moeten worden toegevoegd"*
Door middel van onderstaand/volgende wil ik proberen de woningbouwopgave in <u>de juiste context</u> te plaatsen en duiding te geven.
In het rapport Companen, "woningbehoefte per gemeente in beeld 2019-2040"
staan voor duiven 3 cijfers voor de huishoudensgroei genoemd,
vetgedrukt **330** als hard gegeven 2019-2025, vaaggedrukt 120 als minderhard 2025-2030, zeer vaag gedrukt 120 periode 2030-2040.

In de tekst staat*: "na de sterke groei de komende jaren is **op termijn** de groei van de woningbehoefte minder groot" …. Ook verlaat deze generatie (babyboomers met als gevolg gezinsverdunning) dan de woningmarkt waardoor de doorrekeningen onzeker worden.*

- De cijfers van o.a. CBS in sept 2019 beschreven staat: *"In de komende decennia krijgen de meeste gemeente te maken met bevolking groei. Toch krijgt één op de vijf gemeenten te maken met bevolkingskrimp …… Duiven afname van -7% tussen 2018 en 2050"*

Deze gegevens overziend moeten de tweemaal genoemde getallen 120 als zeer onzeker worden beschouwd.
De **gemeente** maakt melding van 240-285 inbreiding woningen. Dit **primaire** uitgangspunt inbreiding – gesteld door gemeente – provincie –regio, versus uitbreiding stelt het getal 330 in een ander daglicht. 330 -/- 240 = 90 voor uitbreiding. De giga opgave voor de gemeente bestaat dan uit inbreiding versus uitbreiding. Als ik zie in hoeverre de gemeente hierin de laatste jaren actief is geweest vind ik dit zeer teleurstellend, als ik alleen al zie hoelang potentiële grond in het centrumplan braak ligt. De aanvraag een kassenlocatie in Groessen te vervangen door woningbouw wordt afgewezen, voor mij onbekend waarom – in ieder geval strijdig met het uitgangspunt, primair inbreiden.
I.p.v. de opgave versnellingsplan uitbreidingen zou dus moeten zijn versnellingsplan inbreidingen. De gemeente stelt dat de cijfers op basis van de meest actuele informatie worden bijgesteld ondertussen staat overal het cijfer 570 waarop wordt geanticipeerd.
VERSNELLINGSPLAN INBREIDING, met als prioriteit sociale woningbouw, koop/huur/starters

Nu naar de Biezenkampen:
Op de informatie avonden 10-17 sept 2020 is uitdrukkelijk gesteld dat er nog geen keus is gemaakt uit/tussen de drie "mogelijke" uitbreiding locaties. Waarom is dan op de kaart (bijlage 1) gevoegd bij de woondeal Arnhem-Nijmegen uitdrukkelijk alleen vitaal centrum en biezenkampen aangegeven en de andere twee locaties Ploen noord en Plakse weide gemakshalve weg gelaten ? Ik ga ervan uit dat de gemeente geen dubbele agenda voert of binnenskamers andere informatie heeft dan hetgeen extern wordt gecommuniceerd.
Enige rectificatie heb ik nergens gelezen en/of kunnen vinden.

De mogelijke uitbreiding Biezenkampen is op zeer magere, smalle uitgangspunten gebaseerd ipv gedegen stedenbouwkundige onderzoeken, visies etc.
De locatiestudie woningbouw is pas veel later – 29 juli 2020 toegevoegd alleen in de zin van stedenbouwkundige analyse. Behoudens het koersvisie omgevingsdocument (hetgeen geen enkele juridische status heeft) heeft de opname van BK in de locatiestudie een geheel andere status als de overige 2 uitbreidingslocaties, hiervan wordt in het rapport geen enkele mededeling gedaan.
Naast het toevallig te koop aangeboden krijgen alsmede de regie willen voeren kan ik nergens een ander zwaarwegend argument lezen dat dit gebied aan de andere 2 locaties moet worden toegevoegd. Hiermede worden alle in het verleden gemaakte afspraken, visies zowel gemeentelijk als regionaal (schriftelijk vastgelegd) zo ook in de nota regio Arnhem-Nijmegen Groene metropollregio, met voeten getreden.
Hiermede plaats ik dus de opmerking inzake uitzicht versus woningbouwopgave inhoudelijk in een geheel ander daglicht.
In de locatiestudie woningbouw staat onder de locatie Biezenkampen – Analyse:
"In het koersdocument is het gebied onderdeel van het reliëfrijke stroomlandschap en kleinschalig cultuurlandschap" Hoe moet ik dan de vlgd opmerking duiden: "*de locatie heeft geen bepaalde cultuurhistorische waarde"* ???? "*Voor het gehele te ontwikkelen gebied zal in ieder geval archeologisch bureau- en karterend booronderzoek moeten plaatsvinden, vanwege de middelhoge verwachting"* Welke consequenties zal dit naast de kosten voor het gebied hebben, heden een onzekere factor.

De vele vrijstaande woningen (min 40 stuks) langs de rand zullen bij uitbreiding Biezenkampen een aanmerkelijke waardevermindering opeisen. Dit zal de grondkosten bij en van uitvoering BK aanmerkelijk verhogen c.q. de grondkosten onder sociale woningbouw negatief beïnvloeden- tenzij wordt geaccepteerd dat dit niet kosten neutraal wordt uitgevoerd.
Een zwaarwegend punt door de gemeente ingebracht is de regie voeren bij BK.
In het schrijven ongedateerd *"**uitvoering Woningbouwopgave Duiven** conceptverkenning drie mogelijke mogelijk uitbreidingslocaties voor woningbouw"*
staat geschreven op pag 11-12 (overigens van toepassing op alle drie locaties)
"mate van invloed gemeente"
Er zijn verschillende samenwerkingsmodellen tussen gemeente en een (woningbouw) ontwikkelaar, bijvoorbeeld

1. *Gemeente doet alles zelf, ontwikkelaar ontwikkelt en bouwt de woningen OF*
2. *Een ontwikkelaar maakt het plan 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 (model tussen 1en 2 in)*

Afhankelijk van het samenwerkingsmodel dat je kiest heb je als gemeente meer of minder invloed op de realisatie van de uitgangspunten en ambities.
Hoe meer invloed je als gemeente hebt hoe hoger het financiële risico.
Veel regie willen voeren:
Mislukkingen kennen we maar al te goed zie bijv het hartplan. Van begin af aan is door velen gesteld dat duiven teveel winkel vloer oppervlak bouwt.
Beleggers durfden het niet aan dus heeft de gemeente het maar zelf gedaan vanuit de gedachte dat zij dit wel konden. Met als gevolg een leegstand in winkelvloeroppervlak die procentueel landelijk op de 2e of 3e plaats staat.
Laten we als gemeente in deze financieel moeilijke tijd geen enkel risico lopen.

Samenwerken geeft de meeste kans van slagen met de minste financiële risico's.
In de woondeal Arnhem Nijmegen wordt dit ook als mogelijke oplossing aangedragen.
In de woondeal regio Arnhem-Nijmegen staat geschreven:
Naast de drie overheidslagen worden de corporaties, projectontwikkelaars, beleggers en maatschappelijke organisaties uitgenodigd deel te nemen aan de versnellingstafel onder voorwaarde dat men zich voor lange termijn aan de woningbouwopgave en aan de in deze woondeal opgenomen afspraken committeert.

Laten we zuinig zijn en al het mooie/goede dat we nu in Duiven hebben koesteren, overhaaste beslissingen hebben geen zin en brengen fouten met zich mee.

Het moge duidelijk zijn dat ik tegen de keuze ben van uitbreidingsplan Biezenkampen.
Naast hetgeen bovenomschreven staat bestaan nog vele andere tegen argumenten die ik hier niet verder zal uitspreken, doch hetgeen later in het proces zeker aan de orde zal komen.

Ton Kersten, Conference 15, 6922cc Duiven, 06-18112445, ton.kersten@hotmail.com

Live aantekeningen – reacties van de omwonenden Biezenkampen – ronde 3 (20:00-21:00)

Inbreng bewoners:

Zorgen om verlies van het vrije uitzicht.

Verwachting dat vroeg of laat alle drie de locaties volgebouwd zullen worden. Voorkeur om Biezenkampen als laatste te doen. Deze locatie geeft meer verkeer richting de snelweg door Duiven heen en dus een hoge verkeersintensiteit. Voorkeur voor een ontsluiting van de wijk richting A12 liever niet via de Molenstraat te laten lopen.

Aandacht voor de reeën die er nu lopen, de klompenpaden die er nu zijn. Wens om de natuurwaarden niet aan te tasten en recreatie routes te behouden.

Woningbouw is een maatschappelijke opgave voor de gemeente. Maatschappelijke aandacht voor behoefte van woningen (sociale woningbouw, *zelf-bouwen* voor particulieren). Er is interesse in dat laatste voor *particulier opdrachtgeverschap*. Voorkeur om vrije woningen aan de randen te bouwen en in het midden sociale woningbouw.

Twee ontsluitingen via Duiven-Zuid naar de kern van Duiven geven een grote belasting in verkeersintensiteit op de bestaande wijken. Let op de scholen die er zijn. Het is nu al druk.

Aandachtspunt: veel grondverlies door hoogspanningsmast waar geen woningen gebouwd kunnen worden terwijl dit perceel wel als één geheel aangekocht zal moeten worden door de gemeente. Dat is niet efficiënt.

Let op sluipverkeer uit Groessen en Westervoort via Duiven-Zuid. Kijk dus breder naar het verkeersprobleem en veiligheid (het is nu een racebaan) bij de aanleg van een wijk hier. Zorg om de veiligheid van kleine kinderen buiten.
Let op de locaties van de bestaande basisscholen. In de ochtend fietsen veel kinderen door de wijk op weg naar school. Ga dus zorgvuldig om met de verkeersveiligheid op deze fietsroutes.

Suggestie: fietspaden wel via bovenzijde ontsluiten en auto's om te leiden ten behoeve van verkeersveiligheid, rekening gehouden met aanwezige scholen en sportcomplex.

Suggestie: zou de hoogspanning van 400.000 volt ook de grond in kunnen?

Voorkeur: *houdt de zuidkant landelijker*. Kijk daarom eerder naar de noordelijke kant voor meer verstedelijking

Denk aan het oude Duiven (jaren 70) en ga voor het oude karakter met de *Duivense open ruimte*. Bouw dus geen huizen op kleine kavels.

Doe goed onderzoek naar de doelgroep die een woning zoekt en richt daar ook je wijk op in.

Let op de geluidsoverlast van het sportcomplex.
Nummer 1 aandachtspunt: Verkeer en veiligheid
Wens: Behoud landschappelijk karakter met fiets- en wandelpaden
Let op de hoeveelheid parkeerplaatsen bij appartementen complexen

Aandachtspunt: Juist voor de 1- en 2-persoonshuishouden doelgroep is de nabijheid van het centrum belangrijk.

Aandachtspunt: wat zijn de grenzen van groei van deze gemeente? Er is een dilemma van woningnood en in hoeverre Duiven 'kan' uitbreiden. Afgelopen decennia heeft Duiven al veel woningen bijgebouwd.

Het waarborgen van de veiligheid van kwetsbare verkeersdeelnemers wordt door velen belangrijk gevonden in deze ronde.

Geef bewoners de ruimte om te parkeren in relatie met verkeersveiligheid (bv. draaicirkels).

Er is nu al een hoge verkeersintensiteit van inwoners uit Duiven die via Westervoort naar hun werk gaan. Suggestie: kijk naar een alternatieve ontsluiting via een herinrichting van de Veldstraat (nu is dat een langzame verkeersroute, maar dat zou veel problemen kunnen oplossen misschien).

Gemeente Duiven heeft veel geïnvesteerd in het centrum, andere twee locaties liggen dichterbij dat centrum kies dus voor die locaties zodat het centrum ook meer benut gaat worden. Levensloopbestendig wonen past daar ook beter dan op de Biezenkamp.

Aandachtspunt voor het bouwverkeer, denk goed na over de logistiek, veiligheid en overlast (bijv. trillingen, verkeersveiligheid). Bij andere locaties is de aanvoer gemakkelijker en buiten de bebouwde kom.

Voorzieningen van Eilandplein zijn minimaal. Mensen gaan liever elders naar toe nu. Nieuwe wijk kans om Eilandplein qua voorzieningen en aantrekkelijkheid te upgraden wellicht!

Deze wijk lijkt vind ik geschikt voor 1- of 2-huishoudens qua ligging t.o.v. voorzieningen.

Als er appartementen komen, kies dan voor de hoogte maximaal wat er gedaan is op Eilandplein, niet hoger. Probeer het landelijk te houden. Niet zoals het gebouw dat bij de Shell staat.

Voorkeur: Geen legobouw zoals Ploen Zuid en liever geen hoogbouw.

Belangrijk om betaalbare woningen te kunnen bouwen (i.r.t. grondprijs).

Samenvatting:

- Verkeersveiligheid wordt belangrijk gevonden door deze ronde (denk aan kwetsbare verkeersdeelnemers rondom scholen e.d.)

- Behoud landelijk karakter
- We willen niet dat er in Biezenkampen gebouwd wordt. Maar er zijn botsende belangen van woningzoekers en ‘niet in mijn achtertuin’ van omwonenden (not in my backyard principe)

Wethouder: Besluit van College & Raad is ten eerste óf er uitgebreid zal worden, en zo ja, daarna wélke volgorde er in de drie locaties aangehouden wordt.

Inbreng inwoners via woningbouw@duiven.nl, ingedeeld per locatie dan wel algemeen
Datum: 5 november 2020

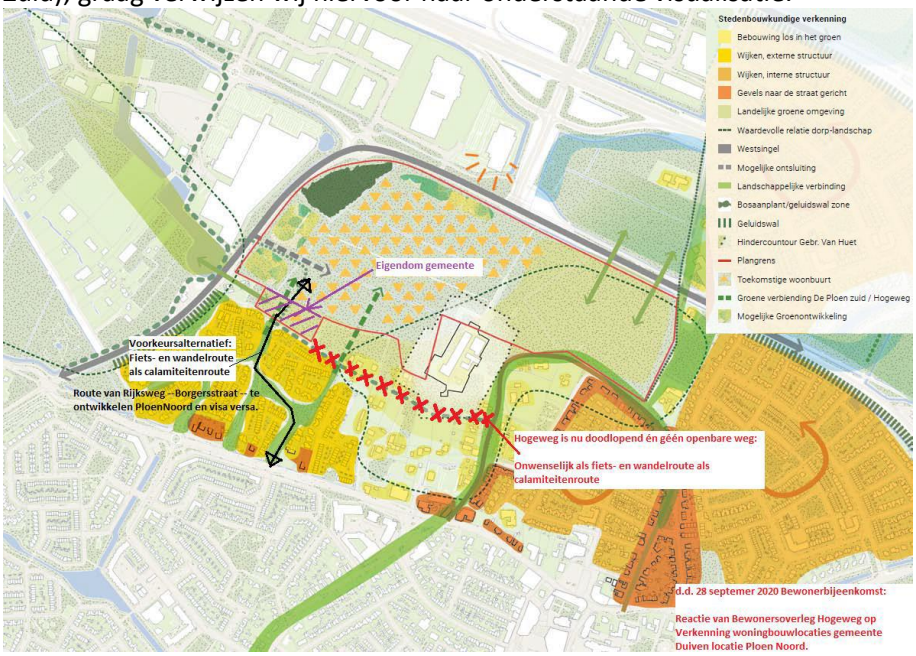
Ploen Noord

- Mocht de keuze voor de woningbouwopgave vallen op de locatie Ploen-Noord dan heb ik een aantal suggesties (op hoofdlijnen) voor de concrete uitwerking van de woonwijk.
  Ontsluiting
  Halverwege de westkant van het plangebied Ploen-Noord zou een verkeersveilige ontsluiting gerealiseerd kunnen worden ten behoeve van een toekomstige woonwijk.
  Groene karakter
  Voortzetten van het groene karakter zoals in de bestaande wijk Ploen-Zuid met hagen in plaats van schuttingen (en de feitelijke uitvoering daarvan beter dan voor de Ploen-Zuid te borgen waar het vooral juridisch goed geregeld is). In dat verband realiseren van vrije zichtzones en voldoende bomen en struiken te planten.
  Behoud van bomen (kleinschalige bos) nabij de rotonde nabij de Intratuin, omdat dit leefgebied is voor roofvogels (soorten die op grond van de Wet natuurbescherming worden beschermd).
  Treffen van maatregelen voor zwaluwen (bijvoorbeeld nestkasten). Na het weghalen van enkele struiken aan de noordkant van de Ploen-Zuid zijn de zwaluwen helaas verdwenen.
  Relatie Noord en Zuid
  Realiseren groene buffer tussen de Ploen-Noord en de Ploen-Zuid, bijvoorbeeld door daar een wadi aan te leggen.
  Wandelpad
  Het bestaande wandelpad (‘ossenpad’) aan de noordkant van de Ploen-Zuid in noordelijke richting te verplaatsen. Dit pad grenst nu, in tegenstelling tot de meeste andere wandelpaden in de Ploen-Zuid, direct aan de tuinen van de woningen aan de Willem Elsschotstraat (oneven nummers). Dit pad wordt ook gebruikt door mensen van buiten de wijk (met hond) en dat zal in de toekomst waarschijnlijk meer worden. Het pad wordt hoofdzakelijk gebruikt door mensen die hun hond uitlaten en de uitwerpselen vervolgens niet zelf opruimen. Om toekomstige overlast te vermijden wordt daarom geadviseerd dit pad in noordelijke richting te verleggen.
  Aankoop grond t.b.v. vergroten tuin
  Wanneer het wandelpad, zoals hiervoor beschreven, wordt verlegd mogelijkheden onderzoeken om de tuinen van de daaraan grenzende woningen te vergroten. Het bestemmingsplan voor de Ploen-Zuid grensde aan een agrarisch bestemmingsplan ten tijde van de vaststelling ervan. De achtertuinen van de woningen aldaar zijn minder diep. Nu deze agrarische bestemming mogelijk wordt wegbestemd ten behoeve van woningbouw in de Ploen-Noord en deze grens tussen de woon- en agrarische bestemming juridisch en feitelijk verdwijnt, is de gemeente dan bereid om de tuinen van de woningen van de twee-onder-een-kapwoningen te vergroten door grondoverdracht (daarvoor is bij een aantal eigenaren, waaronder ondergetekende, interesse).
- Bedankt voor de informatie, interessant om alle inbreng te lezen. Niet alleen omdat ik zelf op de Ploen woon, maar als ik de laatste tijd duiven in rij, en me dan bedenk dat de gemeente op de ploen noord wil gaan bouwen. Dan wordt het groene karakter van Duiven echt wel ontnomen. Je krijgt dan een dorp wat middels een geluidswal direct grenst aan industriegebied. Volgens mij is dit iets wat je vaak in de randstad ziet maar niet in deze regio. Het zou echt enorm zonde zijn als je dit karakter blijvend weggehaald wordt voor Duiven. Dit moet je niet willen. Tevens wil ik nogmaals benadrukken dat ik niet zie hoe je het verkeer wilt gaat ontsluiten. Het is nu al druk op de rondweg van duiven. Er staat vaak file richting industriegebied, als je op die plek nog een wijk bouwt wordt het alleen nog maar drukker. Het mag niet zo zijn dat de verkeersdrukte op de ploen toeneemt. Kinderen kunnen nu vrij

spelen op de terpen. Dit karakter zal behouden moeten worden. Tot slot is mijn aantekening deels meegenomen. Ik heb ooit een lage erfafscheiding moeten maken richting de hoge weg. Nu blijft de hertenweide bestaan in de tekeningen, echter als ik ineens een fietsroute in mijn achtertuin krijg en/of flatgebouw ben ik benieuwd hoe deze planschade wordt gecompenseerd.

- Hartelijk dank voor het toezenden van de aantekeningen gemaakt op de bijeenkomst op 28 september jl. inzake Ploen Noord. Er is nog één punt dat ik vergeten ben te noemen, dat betreft de uitstoot van de verbrandingsoven Avira. Al eerder is uit onderzoek gebleken dat de uitstoot van dioxine door de Avira in Duiven zeer schadelijke en kankerverwekkende is. Met de voorgenomen bouwplannen waarbij Ploen Noord het dichtste bij deze verbrandingsoven ligt, zou grondig en uitgebreid onderzoek vooraf hieromtrent nodig zijn. Graag zou ik deze omissie als opgenomen en toegevoegd punt willen zien.
- Een aantal bewoners, dat zich heeft verzameld in het *Bewonersoverleg Hogeweg*, wonende aan de Hogeweg, de Ploenstraat en de directe omgeving te Duiven, (hierna te noemen "Hogeweg"), heeft ondergetekende verzocht haar zienswijzen aan u kenbaar te maken met betrekking tot de mogelijke woningbouwplannen voor het gebied 'De Ploen-Noord', zoals uw gemeente deze thans in verkenning heeft gebracht.
  Wij hebben inmiddels kennis kunnen nemen van de gemeentelijke Woonvisie, de Vervolgnotitie Woningbouw 2019 en de hierop gebaseerde, meer concrete ideeën van de gemeente als het gaat om toekomstige woningbouw in het dorp Duiven, verwoord in de Concept Verkenning van 2020. Mijn cliënten hebben zeker begrip voor de noodzaak om tot een nieuw woningbouwprogramma voor Duiven te komen. Wel zijn zij van mening dat de locatie 'De Ploen-Noord' niet als de meest logische keuze voorligt.
  Met name de grote historische waarde en de daarmee gepaard gaande kenmerkende uitstraling van het gebied rond de Hogeweg en de Ploen(straat), in combinatie met de hoge archeologische verwachtingswaarde, maken dat grote terughoudendheid geboden is om dit gebied als woningbouwlocatie aan te wijzen. Grootschalige woningbouw zal dit zeer karakteristieke deel van het dorp Duiven voorgoed veranderen. Cliënten zijn dan ook van mening dat de twee alternatieve woningbouwlocaties, te weten 'De Biezenkampen' en 'De Plakse Weide', veel beter geschikte alternatieven voor grootschalige woningbouw zouden zijn; locaties, waar in ieder geval een veel minder grote inbreuk op de karakteristieke omgeving zou worden gepleegd en veel minder van de uitstraling van het dorp Duiven zou verdwijnen.
  Indien de gemeenteraad van Duiven toch zou besluiten de locatie 'De Ploen-Noord' als meest geschikte locatie voor woningbouw aan te wijzen, dan wensen mijn cliënten u reeds nu te wijzen op een aantal belangrijke zaken, die bij de verdere planuitwerking uw aandacht verdienen. In hoofdstuk 5.2. van het Concept Verkeerskundige Verkenning, zoals deze op de gemeentelijke website is te vinden, wordt melding gemaakt van de mogelijkheid van het gebruik van de Hogeweg als wandel/fietsroute en als mogelijke calamiteitenroute. De bewoners willen u er op wijzen dat de Hogeweg geen openbare weg is in de zin van de Wegenwet, maar louter een doodlopende weg, enkel bedoeld voor de ontsluiting van erven van de aanliggende bewoners. Daarenboven is de weg zelf grotendeels particulier eigendom van een aantal bewoners en wensen de bewoners de weg niet voor andere dan huidige gebruikdoeleinden (ontsluiting van hun erven) in te zetten. Ook is het onwenselijk dat het bestaande erf van Hogeweg door doorgaand verkeer (fietsers e.a.) zou worden doorkruist. Voor de inzet van een calamiteitenroute is de Hogeweg, objectief gezien, functioneel volstrekt ongeschikt. Niet alleen is weg doodlopend, maar is de weg vooral erg smal, zodat groot materieel (bijv. hulpdiensten) grote problemen zouden ondervinden als zij van deze weg gebruik zouden (moeten) maken.

Het zou dan ook veel meer voor de hand liggen om in nieuw uit te werken plannen voor woningbouw een andere, beter passende oplossing op te nemen voor zowel een wandel-/fietsroute als voor een calamiteitenroute voor het gebied. Hiertoe is tijdens de bewonersbijeenkomst d.d. 28 september 2020 reeds een tekening met concrete gedachten aan u ter hand gesteld, met onder andere een ontsluitingsroute via de Borgersstraat (Ploen-Zuid); graag verwijzen wij hiervoor naar onderstaande visualisatie.



(visualisatie ontsluitingsroutes langzaam verkeer / calamiteitenroute)

In dergelijke plannen kan dan meteen aandacht worden geschonken aan een integrale oplossing van de bestaande ontsluitingsproblemen van enkele adressen rond de Hogeweg, waarbij recht gedaan kan worden aan enerzijds een veranderend wensbeeld van bereikbaarheid / kwaliteit en anderzijds het karakteristieke dorpse beeld van de Hogeweg en haar omgeving behouden kan blijven. Dat laatste zou een groot goed voor het dorp Duiven zijn.

De bewoners van de Hogeweg en omgeving hopen dat hun zienswijzen op de toekomstplannen van de gemeente Duiven door u naar behoren zullen worden meegenomen in de beoordeling en verdere uitwerking van de plannen. Uiteraard zijn zij desgewenst bereid hierop een nadere toelichting te geven of met u hierover nader van gedachten te wisselen.

- Is de gemeente op de hoogte van het feit dat het gebied Ploen-Noord gebruikt wordt door Kerkuilen als leef- en jachtgebied? Mijn partner en ik wandelen veel en lopen vaak over de Ploenstraat. Sinds dit jaar elke keer dat wij er lopen ‘s avonds vliegen één of twee kerkuilen uit de bomen op. Nu zijn we dit in de gaten gaan houden door een rustpauze in te lassen en gebruik te maken van de bankjes die er staan (twee bankjes zouden eigenlijk best een opknapbeurt mogen krijgen, maar dat terzijde), en wat blijkt? Je ziet, wanneer het rustig is en goed en geduldig kijkt, de uilen het veld in duiken, ofwel jagen. Zelf konden we uiteindelijk niet op de inloopavond aanwezig zijn. Uit de samenvattingen op de website heb ik dit helemaal niet terug gehoord en vond ik het wel van belang om het alsnog te melden. Hopelijk is het niet te laat en kan het nog in de overweging mee genomen worden.
- Graag wil ik nog reageren op een van de inloopavonden mbt de uitbreidingslocaties.
  Jullie hebben 3 locaties in gedachten waar voornamelijk laagbouw komt.
  Wat is het effect op lange termijn van laagbouw?
  Neem nu de klimaatverandering waarbij extreem weer voorspeld wordt, ja dat geldt ook voor in Nederland in en zelfs voor Duiven.

Indien je veel laagbouw toepast gaat landbouwgrond / natuur verloren en dus ook de mogelijkheden van goede waterafvoer. Is het niet veel belangrijker om voor de toekomstige generatie in dat soort problematiek te deken en hoe we hiermee om moeten gaan?
Bovendien is natuurbeheer de laatste jaren een steeds prominentere rol gaan spelen.
Is het dan niet veel verstandiger om qua bouw de hoogte in te gaan en de omgeving toekomstgericht in te delen?
Veel huizen op weinig m2 om ons voor te bereiden op de toekomst.
Bovendien lost dat de behoefte van de komende jaren ook op. Je kan goedkope starters appartementen bouwen en voor de doorstroom zorg je dat er luxe appartementen beschikbaar komen.
Als je even vrij denkt en bestemmingsplannen loslaat zou vlak aan de A12 rondom van de VALK een mooie locatie zijn. Ik hoor u al denken dat is dure bedrijven grond, nogmaals probeer in oplossingen te deken en niet in geld.
Dicht bij A12, dat is goed voor de ontsluiting, en redelijk dicht bij het centrum. Bovendien staat hier al hoogbouw en op deze locatie hebben weinig omwonenden hinder van hoogbouw.
Verder wil ik u tippen om gebruik te maken van een jonge denktank, jonge mensen die nog niet vastgeroest zitten in allerlei ideeën en die nog vrij kunnen denken. wellicht komen zij met oplossingen over de woningmarkt is Duiven waar u en ik niet aan zouden denken.
Ik hoop dat u mijn advies in overweging wil nemen.

Plakse Weide

- Ik woon al jaren met veel plezier in Lommerweide. Mijn achtertuin grenst aan de mogelijke locatie, de Plakse Weide. Nu tegenover mij deze locatie een mogelijke optie is om woningen op te bouwen, baart mij dit erg veel zorgen. Mijn achtertuin heeft nu zicht op de vrije ruimte wat ik als zeer prettig ervaar en voor ons een meerwaarde is om hier te wonen. Wat ik nu al erg hinderijk vind van deze woning is het drukke verkeer. (geluidshinder, uitlaatgassen, dus fijnstof en filevorming) Bij tijden hebben we stankoverlast van de varkenshouder en ook daarom is het naar mijn mening erg onverstandig om nog dichter bij de varkenshouder woningen te bouwen. Ik moet er niet aan denken dat het vrije uitzicht zal verdwijnen en helemaal al niet als hier hogere appartementen komen of een armoedige wal waar ik mogelijk tegen aan zal gaan kijken. Ook de optie van de nieuwe ontsluiting (Vergertlaan/ doortrekken Schapenweide) van deze nieuwe wijk zit nu direct achter mijn achtertuin getekend. Dit zal voor mij echt heel vervelend worden, omdat nog meer rookgassen, fijnstof en geluidshinder voor mij onacceptabel zal zijn. Ook maak ik me zorgen over de aantal woningen welke jullie voor ogen hebben op deze mogelijke locatie. In verband met de kleine omvang van deze mogelijke locatie ben ik bang voor een te dichte verstedelijking wat namelijk eerder kan leiden tot verpaupering. Omdat er een gasleiding ligt ben ik bang dat als deze wijk wordt ingevuld, de hoogbouw en verdichting richting Lommerweide zal komen. Zoals ik ben geinformeerd liggen er plannen om een op- en afrit te maken bij de rijksweg tussen Duiven en Zevenaar als de A15 wordt doorgetrokken. Ook dit geeft in het bijzonder in deze hoek van Duiven in de nabije toekomst een extra belasting wat een negatieve opstapeling van minpunten geeft. Hopelijk kunt u deze punten meenemen in uw overweging en zie ik ze terug bij de opgestelde argumenten.

- Keuze voor onderzoek naar woningbouw op locatie Plakse Weide ingegeven vanuit eerdere besluitvorming?
  Planvormend:
  Wat is de status van de plangrens, zoals weergegeven op de diverse kaarten?
  Is het door SVP geschetste model (plangrens en nadere invulling zoals groen enz.) vertrekpunt voor nadere invulling?
  Betekent dit ook dat er groen en water langs de Oostsingel gelegd kan worden, dat tevens als geluidbeperkende maatregel kan worden gezien?
  Op de inventarisatiekaart inloopavond 29-9-2020) staat een geurcontour getekend die kennelijk een “deuk” in het plangebied veroorzaakt. Een geurcontour is meestal, zoals in dit geval een stankcirkel. Door de weergegeven contour op de kaart, vanuit het bedrijf van Otten, wordt wellicht gesuggereerd dat er meer gebouwd kan worden als dat de grotere cirkelvormige contour (hindercirkel) vanuit het bedrijf Otten zou mogelijk maken. Klopt deze geurcontour wel of moet die toch volledig cirkelboogvormig zijn? En zoja, met welke straal van die geurcontour hebben we dan te maken?
  Inhoudelijk:
  Verkeer:
  De Duivense verkeersstructuur is opgebouwd uit een “ribben en tangentenstelsel”, waarbij de ribben het directe verkeer uit de woonwijken opvangen en afwikkelen via de tangenten naar het bovenliggende verkeersnetwerk. De ribben in Duiven zijn de Oostelijke Ribbe = Vergertlaan en de Westsingel, de tangenten zijn de Rijksweg, de Zilverschoon, de Visserlaan en de noordelijke Rondweg (Westsingel, Graafsingel en Oostsingel.
  Die eerder gekozen en gerealiseerde verkeersstructuur volgend, is het volkomen logisch om de Plakse Weide rechtstreeks te ontsluiten op de Schapenweide, waarbij het voordeel boven ontsluiting op de Rijksweg er in zit dat met name het forensenverkeer direct aansluiting heeft op de Oostsingel en dus richting A15 en A12 kan worden afgewikkeld. Het lokale

verkeersnet wordt daar dan het minst mee belast. Verkeer richting centrum kan dan ook via de Vergertlaan en Rijksweg de voorzieningen in het centrum prima bereiken.
Het wegvak Rijksweg, vanaf de Heiliglandsestraat tot aan de rotonde Vergertlaan wordt dan totaal niet extra belast en kan zijn historische karakteristiek nagenoeg behouden (dat maakt het dan voor fietsers en voetgangers bovendien aantrekkelijker). Wel is er op de Rijksweg een langzaam-verkeer aansluiting gewenst (voetgangers en fietsers) om de afstanden naar het centrum voor deze verkeersdeelnemers aantrekkelijk te maken qua tijd en beleving. Extra autoverkeer op dit wegvak door verkeer vanuit de Plakse Weide is onwenselijk bij toename van langzaam verkeer op dit wegvak)
Resumerend:
Ontsluiting wenselijk via Schapenweide en maximaal 1 lv-ontsluiting (tevens calamiteitenontsluiting!) via de Rijksweg.
Verkeer verdeeld zich wellicht beter naar bestemming. Wel oversteekeilandjes in het midden van de Rijksweg voor fietser en voetgangers(oversteek) maken.
Verkeersweggetje op kaart t.o. inrit Plaksestraat 5 is niet juist. Dit is geen doorgaande verbinding op de Rijksweg.

Cultuurhistorisch:

Het Buurtschap de Plak heeft wel degelijk een (cultuur)historische waarde. Er is zelfs een hoge archeologische verwachtingswaarde op een deel van het plan. Behoeft o.i. nader onderzoek en navraag bij de Cultuurhistorische Kring van Duiven. In de Historische Atlas staat het gebied ook benoemd als Hoge Aalburgen, hetgeen duidt op een hoger gelegen gebied, waar dus mogelijk al vroege bewoning heeft plaatsgevonden. Wellicht komt hier ook de hoge archeologische verwachtingswaard uit naar voren!

Ondergrondse Infra:

Wat is de breedte (in m1) en ligging van de bouwverbodzone van de HD-gasleiding in het vigerende bestemmingsplan, zoals door de Gasunie destijds geëist?

Bebouwingstypologie: De locatie kan 300 woningen dragen, waarbij sprake zou moeten zijn van enige vorm van compact bouwen. De filosofie om aan de randen groen en water te leggen en binnen in het plan wat compacter te bouwen, is begrijpelijk. Echter een bouwhoogte van max. 6 lagen is m.i. niet acceptabel. Nergens in Duiven wordt deze bouwhoogte voor woningbouw voorgesteld of al eerder gerealiseerd. Dan zou je toch haast veronderstellen dat je die bouwhoogte vooraleer in het centrum zou willen realiseren en niet in een buitenwijk van de kern. Een bouwhoogte van 4 lagen, zoals ook al eerder in Welleveld is gerealiseerd is o.i. het maximale. Wanneer er door een gekozen bebouwingsmodel, zoals nu voorligt, sprake moet zijn van compact bouwen, met groen en water aan de randen van het plangebied, zou een planopzet als de Ploen-zuid, een prima vertrekpunt kunnen zijn, inclusief een tweetal wat hogere woongebouwen van maximaal 4 lagen. Daarnaast is het een optie om aan de knop van plancapaciteit te draaien en 300 woningen mogelijk bij te stellen om toch vooral een woonwijk te realiseren die voldoet aan de hedendaagse kwaliteiten voor een woonomgeving. De kerncijfers en bebouwingsdichtheid voor de Ploen-Zuid zouden daarvoor uitstekend kunnen dienen. Immers, de mens heeft de afgelopen decennia een steeds grotere behoefte aan (woon)ruimte gekregen. Tenslotte hebben we nog wel wat vragen: Wanneer zou er mogelijk gebouwd moeten gaan worden in de Plakse Weide? Wanneer ontstaat er zekerheid over de te volgen stappen na de keuze door de gemeenteraad voor een locatie? In de eigendomsverhoudingen binnen het plangebied is ons iets ter ore gekomen, waarbij twee planontwikkelaars al over het volledige eigendom (inclusief de percelen van Otten) van nagenoeg alle gronden binnen het plan beschikken. Het zou hier gaan om BPD (Bouwfonds Property Development) en Klaassen Projectontwikkeling. Klopt dit, en wat zijn hiervan de gevolgen voor de mogelijke planontwikkelingen binnen de Plakse Weide?
Hoe kunnen en worden wij als omwonenden verder betrokken bij een eventuele planontwikkeling voor de Plakse Weide?

- Aandachtpunten en bezwaren bij eventuele bebouwing van de Plakse Weide
  1. De ontsluiting.
  2. Geen verdere Geluidsoverlast.
  3. Geen Hoogbouw
  4. Zelfde weidse opzet bebouwing als Lommerweide
  5. Bungalows
  6. Eens met idee om bij bebouwing Duivenaren voorrang te geven om de doorstroming in de huizen binnen Duiven te bevorderen
  7. Eerst inbreidingsprogramma voltooien

  Voorkeur 2 ontsluitingen op de Rijksweg en aansluiting van de Rijksweg op de Oostsingel richting Zevenaar en geen ontsluiting op de Vergertlaan.
  De Vergertlaan is nu al heel druk en zijn er al elke dag opstoppingen richting Oostsingel.
  Geluidsoverlast vanaf snelweg A12, Vergertlaan en Oostsingel is op dit moment op de Fanfare al in hoge mate aanwezig.
  Geen hoogbouw.
- Ik wil via deze mail duidelijk maken dat ik TEGEN de woningbouw ben op de plakse wei.
  Dit is jaren geleden al niet door gegaan en ik geniet al 25 jaar van het uitzicht hierop.
  Na weer een zomer met 30- 34 graden in mijn bovenwoning ben ook ik op zoek naar een ander huisje, op de begane grond, zo groot als ik nu al heb.
  Helaas worden deze huisjes toegewezen aan starters (wat ik natuurlijk niet ben)of mensen met een indicatie voor gelijkvloers wonen. Die indicatie voor gelijkvloers wonen wordt door de gemeente afgegeven en zal ik never nooit niet krijgen....zo ik woon immers al. Of ze zijn zo duur dat het voor mij niet te betalen is. Nieuwe woningbouw gaat dit echt niet veranderen!!!
  Vandaar dat ik graag mijn mooie uitzicht zoals het nu is wil behouden!

Biezenkampen

- Met aandacht jullie plannen gelezen. Met name de stukken over de verwachte ontsluiting en verkeersintensiteit. Snap niet dat er in die stukken niets wordt gezegd over toename verkeersintensiteit over de nu al te smalle Heilweg en dus ook richting Westervoort en dan richting de A12 , maar ook mis ik info over de sluiproute via de Molenstraat , Klarinetstraat, over viaduct, rotonde naar de snelweg. Mensen zijn ondoorgrondelijk en houden zich minder aan statistieken dan jullie denken. Lijkt mij verstandig daar ook onderzoek naar te doen en ook zeker de mensen die daar wonen te informeren, zeker de mensen direct aan de Heilweg en Klarinetstraat etc. die al jaren vechten tegen geluidsoverlast, roekeloos rijgedrag en vele snelheidsduivels die zich niet aan de 30km houden
- Vrij uitzicht: Nog een kleine aanvulling c.q. gedeeltelijke correctie op mijn bijdrage. Achteraf heb ik vernomen dat een aantal personen in het tijdslot van 18.00 u opmerkingen hebben gemaakt omtrent het vrije uitzicht. In de zin van tijdens aankoop van de grond dat vrij uitzicht is toegezegd waarvoor zelfs een hogere grondprijs is betaald. Dit is een iets andere weergave als hetgeen ik heb uitgesproken. Dit neemt niet weg dat ik achter mijn standpunt blijf staan. Als de wethouder mijn stuk goed heeft verstaan en/of gelezen heb ik de nadruk gelegd op inhoudelijke aspecten cq. de inhoud. Dit neemt niet weg dat de wethouder wel publiekelijk aandacht schenkt aan en hardop uitspreekt van een koppeling van niet vergelijkbare elementen.
- De gemeente Duiven zou moeten nagaan welke bestemmingsplannen m.b.t. het centrum al gereed zijn of nagenoeg gereed zijn. In het verleden zijn daar reeds plannen voor ontwikkeld. Ik spreek nadrukkelijk mijn voorkeur uit voor de locaties "Plakse weide"en "Ploen- Noord", omdat ruimtelijk gezien de Noordzijde van de Gemeente Duiven af is en deze locaties dicht bij het centrum liggen en de verkeersafwikkeling vanuit beide locaties via de randweg kan plaatsvinden. Door de toekomstige verbreding van de A12 en de doortrekking van de A15 is de verwachting dat de verkeersdrukte op randweg dan zal afnemen. Ik heb al eerder een reactie (30 augustus 2020) aan de gemeente gestuurd over de huidige verkeerssituatie op de Eltensestraat en tevens aandacht gevraagd voor de afwikkeling van het verkeer indien de bouwlocatie "Biezenkampen" eventueel wordt ontwikkeld. Volledigheidshalve zend ik deze reactie als bijlage mee.
- De keuze van de Biezenkamp als bouwlocatie zorgt voor een extra CO2 emissie tov de 2 andere locaties. Onderstaand de berekening, waarbij gebruik is gemaakt van de rapportage van Goudappel Coffeng en www.co2emissiefactoren.nl
  Uitgangspunten:
    - 300 woningen
    - 5,7 tot 6,5 ritten per woning per gemiddelde weekdag
    - 50% van de ritten naar A12 of Zevenaar
    - 50% van de ritten naar Westervoort of centrum Duiven
    - extra km naar A12/Zevenaar vanuit Biezenkampen t.o.v. 2 andere bouwlocaties: 5
    - extra km naar Westervoort/centrum Duiven vanuit Biezenkampen t.o.v. 2 andere bouwlocaties: 2
    - CO2 uitstoot in kg/km (automix: hybride, diesel, benzine): 0,195

  Totaal aantal extra kilometers per jaar als wordt gekozen voor de Biezenkampen: 2.338.000
  Extra CO2 emissie per jaar: 456.000 kg (456 ton CO2)

Ter vergelijking: nieuwe woningen met een EPC van 0,4 hebben een jaarlijkse CO2 emissie van ca. 1,5 ton. Dit betekent dat de gemeente door de keuze van één van de noordelijke locaties, de CO2 emissie van ruim 300 nieuwe woningen bespaart. Besparingen op stikstof, fijn stof zijn nog niet meegenomen; ook niet de emissies tgv bouwverkeer.
Ik heb de verslagen gelezen en de vorige keer heb ik een opmerking gemaakt dat de verkeersdrukte op de bellefleur de laatste jaren erg is toegenomen. Opvallend is ook het vracht en landbouw verkeer. Door de bochten en drempel is het een erg luidruchtig gebeuren geworden. In het verkeerstechnisch verslag van het onderzoeksburo wordt geopperd dat de bellefleur met wat kleine aanpassingen de extra verkeersdrukte geen probleem zal zijn. Daar denken de buurtbewoners anders over. Misschien dat een bezoek op locatie tijdens de spits mijn uiteenzetting duidelijk maakt.
In het stuk dat over de biezenkamp geschreven is staat op pagina 69 dat er een 30 kilometer snelheid limiet geldt voor een gedeelte Van de Molenstraat. Dit is onjuist.
De 30 kilometer is een advies snelheid. (ter hoogte van de sportvelden). Voor de hele Molenstraat geldt een maximum snelheid van 60 kilometer.

- We hebben naar de "Live aantekeningen" gekeken van de 3 rondes van de omwonenden van de Biezenkampen en hebben nog 2 aanvullingen.
  1. Appartementen
  Er is in Duiven een grote behoefte aan appartementen, in alle prijsklassen. Duiven is vanaf de jaren 70 tot 2000 heel hard gegroeid. Heel veel van deze bewoners hebben nu een leeftijd tussen de 65 en de 80 jaar. Deze bewoners willen nu graag naar een appartement. Hiervan zijn er veel te weinig in Duiven. Kijk alleen maar naar het animo voor de nieuw te bouwen appartementen op de locatie Duvepark. Ruim 200 inschrijvingen voor maar 17 appartementen. Groot voordeel voor de gemeente: gestapelde bouw neemt minder ruimte in beslag en het zal de doorstroming enorm vergroten.
  2. Verkeersstromen vanuit de Biezenkampen
  Hier lezen we al veel over in de "Live aantekeningen". Wat hier nog onderbelicht is is de situatie van de Dorth tot Medlerstraat. Iedereen die vanuit het Eilandplein en de Eltensestraat naar het centrum rijdt gaat door de van Dorth tot Medlerstraat. Deze is nu al te smal en zal dus verbreed moeten worden wat aanzienlijke kosten met zich meebrengt. Daarnaast is er in het verleden al eens door gemeente geprobeerd om deze straat te verbreden. Dit leverde zoveel bezwaren op vanuit de omwonenden dat hier toen is vanaf gezien. Neemt de gemeente deze kosten en de problemen rond een eventuele verbreding mee in de afwegingen?
- Ik ben geen voorstander van woningbouw bij de Biezenkampen, omdat:
  1. de verkeersdrukte zal toenemen. Vooral als er woningen voor 1 en 2-persoonshuishoudens gebouwd worden met gemiddeld minder grond per woning om de kosten te drukken, zal de drukte van auto's enorm toenemen. De ontsluitingswegen naar de snelweg en treinstation, dus de Eltensestraat en Heilweg, zijn vanwege hun inrichting (resp. wegsmalte en snelheidslimiet) absoluut ongeschikt voor nog meer verkeer en zullen nog onveiliger worden, met name het kruispunt van beide wegen.
  2. Hoogbouw aan de rand van de bebouwde kom vind ik erg storend en een verarming van het landschap. Volgens het "Woningbouwprogramma 2018-2027 van de Gemeente Duiven" is er meer behoefte aan betaalbare woningbouw met middelde huur in of rond het centrum van Duiven, in plaats van aan de rand van de bebouwde kom.

Algemene thema's (niet locatie specifiek)

- Afgelopen maandag was ik aanwezig in de Stek om te horen over evt. nieuwbouw op de Ploen Noord. Wat me opviel dat het veel ging over verlies van waarde van de woning en van een vrij uitzicht. Er werd wel aangegeven dat op vorige avonden veel woningzoekenden aanwezig waren. De noodzaak van bouwen lijkt me duidelijk. Alle aanwezigen zullen daar zitten met de gedachte "wat betekenen deze plannen voor mij" een begrijpelijke houding. Het lijkt me dat de gemeente bepaald wat voor woningen gebouwd moeten worden, omdat zij beter zicht heeft op waar vraag naar is. Dat lijkt me minder een taak van de aanwonenden van de te bouwen wijken. Zorg daarover mag je best uitspreken. Het verliezen van het vrije uitzicht vind ik redelijk naïef om te denken, dat een braakliggend weiland altijd zo blijft, tenzij dit zo is afgesproken. Daarnaast het verlies van waarde van de eigen woning , vooral als daar veel huurwoningen komen. Hier ligt een taak voor de gemeente om draagvlak te creëren. In Duiven zijn toch mooie voorbeelden van huur en koop door elkaar. Ik neem als voorbeeld de Lombokstraat. Daar stonden ooit twee onder een kap huisjes, huurwoningen met heel veel grond. Na afbraak staan hier koop, huur en senioren woningen bij elkaar. Prachtig geworden. Het is kort door de bocht om te denken dat huurders slecht voor hun tuinen enz. zorgen. Dat wil ik toch even kwijt. Ik weet mogelijk wel waar men op doelt, maar dat zijn m.n. woonomgevingen met veel huurwoningen bij elkaar. Het devies is dus gevarieerd bouwen. Zorgen over extra verkeersstromen deel ik voor deze locatie. Tenslotte staan er dagelijks files naar beide kanten op de rondweg. Daarnaast ben ik geïnteresseerd om te weten of de gemeente toekomstbestendig gaat bouwen.
- Ik begreep dat concretisering en invulling van deze uitbreidingslocaties nog enkele jaren gaat duren en dat focus zal liggen op de starters en klein huishoudens. In het streefplan vormt het meest rechterdeel "dure woningen" (2-kappers/vrijstaand/vrije kavels) slechts 10 procent van de totale invulling. Ik denk dat de behoefte echter hiervan veel hoger ligt, gezien ook de reacties van een aantal andere personen in de sessiebijeenkomst die ik had bezocht. Op zich een interessante groep om op door te vragen, veelal jonge gezinnen die een (door)start woning achter kunnen laten op de markt zoals in ons geval.
- 01-10-2020 heb ik een inhoudelijke toelichting gegeven op mijn visie en analyse van de uitbreiding plannen in het algemeen en de Biezenkampen in het bijzonder. Hierbij wil ik nog een duiding als aanvulling geven en wellicht als toelichting. Mijn opmerkingen omtrent regie voeren zijn bedoeld voor alle processen, zowel voor de drie voorgestelde uitbreiding locaties als ook voor de inbreiding.
  Nog even een verduidelijking inzake de bevolkingsprognose/groei.
  Een hard vetgedrukt gegeven volgens Companen is een getal 330, rest is koffiedik kijken.
  Volgens gemeente inbreiding 240-285. Het hele proces wordt dus opgtetuigd voor:
  Maximum model 330 -/- 240 = 90 huishoudens
  Minimum model 330 -/- 285 = 45 huishoudens
  Op dit moment is het gehele proces, met grote druk op de ketel, waarbij de stoom uit de oren komt, in tijd - energie en heel veel geld voor onderzoek rapporten etc extreem veel aandacht voor een uitbreidingslocatie etc t.b.v. 45 tot 95 huishoudens.

Jammer dat dit niet wordt aangewend voor de door allen onderschreven grootste opgave/prioriteit nr 1 inbreiding van 240-285 huishoudens.
Alles overziend vind ik de verhouding 45-90 uitbreiding versus 249-285 inbreiding qua investering een compleet scheve verhouding alles maar dan ook letterlijk alles wordt toegespitst en geconcentreerd op uitbreiding.
Jammer dat deze scheve verhouding onder grote tijdsdruk met alle negatieve gevolgen van dien moet worden doorgedrukt.
Laten we svp verstandig zijn en onze opgave/energie/tijd/geld als inhaalslag aanwenden voor prioriteit nr 1, inbreiding. Dit met name naar mijn idee ten faveure van de sociale woningbouw koop/huur/starters. Dure vrije sector is al oververtegenwoordigd in Duiven met als voorbeeld plan Welleveld dat op dit moment een compleet fiasco is.
Ik wens de raad veel sterkte en wijsheid bij het nemen van haar beslissing waarbij alle informatie in de volledige breedte een rol speelt. Hopelijk neemt de raad hierbij ook de brede context zoals deze tijdens de informatie avonden is geplaatst mee in haar beslissingsproces.
Als laatste wil ik een kanttekening plaatsen bij een onderdeel in de uitnodigingsbrief voor de informatie avond bij de Stek. brief dd 21 aug 2020. “wat is de woningbouw opgave” -- “er zijn meer woningen nodig in duiven. In totaal moeten er tot 2030 minimaal 450 woningen worden bijgebouwd” Naar mijn idee heeft Duiven geen enkele verplichting in de zin van moeten van/door wie dan ook. Het getal 450 moet zoals boven omschreven met een grote onzekerheid en betrekkelijkheid worden gelezen, mede met de kanttekening inbreiden versus uitbreiden. Naar mijn idee heeft duiven zich op vrijwillige basis aangeboden voor de woondeal en participatie daarin. – dat duiven zich dan verplicht voelt etc moet dan ook geheel anders worden gelezen en geïnterpreteerd, en wel vrijwillig – moeten bouwen is iets geheel anders.

- Waarom de ongelooflijke snelheid, vrijdag morgen uitnodiging, maandagavond opvolgend de inloopavond. Burger krijgt geen tijd, pas vrijdagochtend definitieve uitnodiging. Eerst na deze definitieve uitnodiging ga ik alle stukken doornemen, immers voor die tijd kan nog veel worden gewijzigd/aangepast. Vervolgens worden de documenten op een haast onleesbare- super kleine nauwelijks leesbare letters, on-printbare wijze gepresenteerd. Waarom niet op een fatsoenlijke wijze die door de burger duidelijk kan worden ingezien, gelezen en geprint.

VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING

bpd bouwfonds property development

Gemeente Duiven
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 6
6920 AA DUIVEN

Datum: 28 april 2020
Behandeld door: M. Vrensen
Kenmerk: 0PROJ2004-0097/MV/as
Betreft: Principeverzoek
de Ploen Noord Duiven

Doorkiesnummer: 073-5340680
Faxnummer: 073-5340467
E-mail adres: marcel.vrensen@vanwanrooij.nl

Geacht College,

Middels deze brief verzoeken wij u te besluiten om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan Duiven Noord, met als streven woningbouw binnen het gebied de Ploen Noord planologisch mogelijk te maken.

Hieronder wensen wij ons gezamenlijke planinitiatief toe te lichten.

Verkenning haalbaarheid
Van Wanrooij Projectontwikkeling en BPD Ontwikkeling (voorheen Bouwfonds) hebben samen het initiatief genomen tot aankoop, ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de Ploen Noord. Over dit initiatief is meerdere malen met verschillende medewerkers van de gemeente Duiven gesproken. In opdracht van Van Wanrooij en BPD is door stedenbouwkundig bureau Hoesbergen Advies een eerste verkenning uitgevoerd naar de haalbaarheid van een ontwikkeling van het gebied de Ploen Noord. De resultaten van deze verkenning zijn vastgelegd in de "Ontwikkelstudie de Ploen Noord Duiven, eerste verkenning april 2020" (hierna: de Ontwikkelstudie). De Ontwikkelstudie is aan dit principeverzoek toegevoegd. Uit de Ontwikkelstudie concluderen wij dat de (economische) haalbaarheid en mogelijke voortvarendheid van de ontwikkeling van de Ploen Noord positief is. Een aantal belangrijke elementen lichten wij hieronder kort toe.

Planologie
De Ploen Noord ligt binnen het bestaande stedelijke gebied en heeft thans ingevolge het bestemmingsplan Duiven Noord de bestemming agrarisch. In zowel de Structuurvisie Duiven d.d. 28-09-2015 alsmede het woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027 is de mogelijkheid van woningbouw binnen de Ploen Noord reeds opgenomen.
Voor omwonenden is hiermee woningbouw binnen de Ploen Noord al jaren voorzienbaar. Naar verwachting is de kans op (succesvolle) bezwaren minimaal en kan een herziening van het vigerende bestemmingsplan voortvarend doorlopen worden.

Woningbehoefte
Dat de vraag naar woningen groot is, volgt uit het feit dat de gemeente Duiven heeft aangegeven de woningopgave te verhogen naar 450 woningen. De gemeente Duiven heeft de noodzaak van woningbouw daarnaast extra benadrukt door de vestiging van een voorkeursrecht aan de zuidzijde van Duiven (Biezenkampen).

Grondeigendommen
De haalbaarheid van de Ploen Noord werd voorheen als laag ingeschat omdat sprake was van verschillende grondeigenaren. Op dit moment vormen grondeigendommen geen belemmering meer voor ontwikkeling van het gebied de Ploen Noord.
Van Wanrooij en BPD zijn beiden eigenaar van afzonderlijke grondposities binnen dit gebied en hebben zich verenigd om samen tot een ontwikkeling van de Ploen Noord te komen.
Van Wanrooij en BPD hebben inmiddels ook uitgebreid contact met de derde (particuliere) grondeigenaar (bij de gemeente bij naam bekend) met een aanzienlijke positie in het gebied. Voormelde derde grondeigenaar heeft zich bereid verklaard om zijn grond op deze locatie in te brengen voor herontwikkeling en heeft tevens instemmend kennis genomen van de Ontwikkelstudie en dit principeverzoek. Van Wanrooij en BPD beschikken daarmee over de benodigde gronden binnen de Ploen Noord.
Daarnaast heeft Van Wanrooij afspraken gemaakt met de eigenaar van het in de Ploen Noord gelegen bedrijf (bij de gemeente bekend bij naam), waardoor geen sprake is van hinder ten aanzien van woningbouw. Eerder heeft Van Wanrooij daarvoor de benodigde stukken bij medewerkers van de gemeente Duiven aangeleverd.
Ook constateren wij dat de gemeente Duiven een aanzienlijk belang heeft in de Ploen Noord middels haar grondpositie (Duiven A1057, 8.320 m2). Wij zijn zo vrij geweest om in onze visie ook een invulling te geven aan deze positie.

Ontsluiting
Door de gemeente Duiven is aangegeven dat bij de ontwikkeling van de Ploen Noord een grote ontsluitingsopgave ligt. Naar onze mening zijn er voldoende passende mogelijkheden om dit gebied te ontsluiten. In de studie wordt daar nader op ingegaan.
De ontsluitingsmogelijkheden van de Ploen op het rijkswegennet zijn in onze opinie optimaal.

Programma
In de Ontwikkelstudie wordt ingegaan op het (indicatieve) woonprogramma. Dit betreft slechts een voorlopige invulling en dit kan qua aantallen en fasering uiteraard nader met de gemeente Duiven worden afgestemd waarbij optimaal invulling gegeven kan worden aan het door de gemeente Duiven gewenste programma (met 60% woningen met een gelimiteerd prijsniveau) en de regionale behoefte. Juist door afstemming op die behoefte en het voorzien in een fors aandeel betaalbare woningbouw speelt het in op de onlangs gesloten regionale Woondeal tussen het Rijk, de provincie en regiogemeenten met als credo 'versnelling woningbouw met ambitiebehoud'.
Inmiddels zijn er ook contacten gelegd met Woningstichting Vivare. Zij hebben belangstelling getoond voor de Ploen Noord in hun opgave om de komende jaren nog circa 150 nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Duiven af te nemen. Het accent hierbij ligt op kleinere (sociale huur)woningen en -appartementen voor starters en senioren. In het vervolg kan het programma verder met Woningstichting Vivare worden afgestemd en vormgegeven.

Grondexploitatie, inrichting openbaar gebied
Bij de uitwerking van de Ontwikkelstudie naar een voorlopig ontwerp zal ook gekeken worden naar de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van voorzieningen binnen de openbare ruimte. Wij willen de kwaliteit en het proces graag afstemmen met de gemeente Duiven, zodat wordt voldaan aan de kwaliteitseisen die de gemeente Duiven stelt aan haar openbare ruimte.
Wij hebben hierbij alle opties open gehouden. Zo kunnen de gronden aan de gemeente worden overgedragen, waarbij wij een recht krijgen op aankoop van bouwrijpe bouwkavels. Op deze wijze kan de gemeente Duiven haar eigen grondexploitatie voeren. Indien de gemeente Duiven liever opteert voor een ontwikkeling waarbij de grondexploitatie door de ontwikkelende partijen wordt gevoerd zodat de gemeente qua financiering en risico's gevrijwaard is, zullen wij (anterieur) met de gemeente Duiven passende afspraken maken over alle voorkomende zaken, waaronder een dekking van de kosten (één en ander overeenkomst het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening over kostenverhaal) en het waarborgen van uw ambities rondom woningbouw. Beide modellen (bouwclaim of private exploitatie) zijn zowel voor Van Wanrooij als voor BPD gemeengoed in het land.

Naastgelegen bedrijventerrein en weg- en verkeersgeluid
Wij hebben gekeken naar mogelijke hinder afkomstig van het naastgelegen bedrijventerrein en bij het weg- en verkeersgeluid van de omliggende wegen.
Binnen deze bedrijventerreinen zijn functies mogelijk tot een categorie 3.1 aan de westzijde en 3.2 aan de noordzijde van het plangebied de Ploen. Deze functies kennen een contour middels richtafstanden van respectievelijk 50 en 100 meter. Deze contouren raken het plangebied van de Ploen niet of nauwelijks en zullen niet voor hinder zorgen.
In de praktijk is onze ervaring dat eventuele overlast van (weg- en verkeers)geluid altijd is op te lossen met maatregelen in de woning zelf en/of in het plangebied al dan niet gecombineerd met beschikbaar publiekrechtelijk instrumentarium.

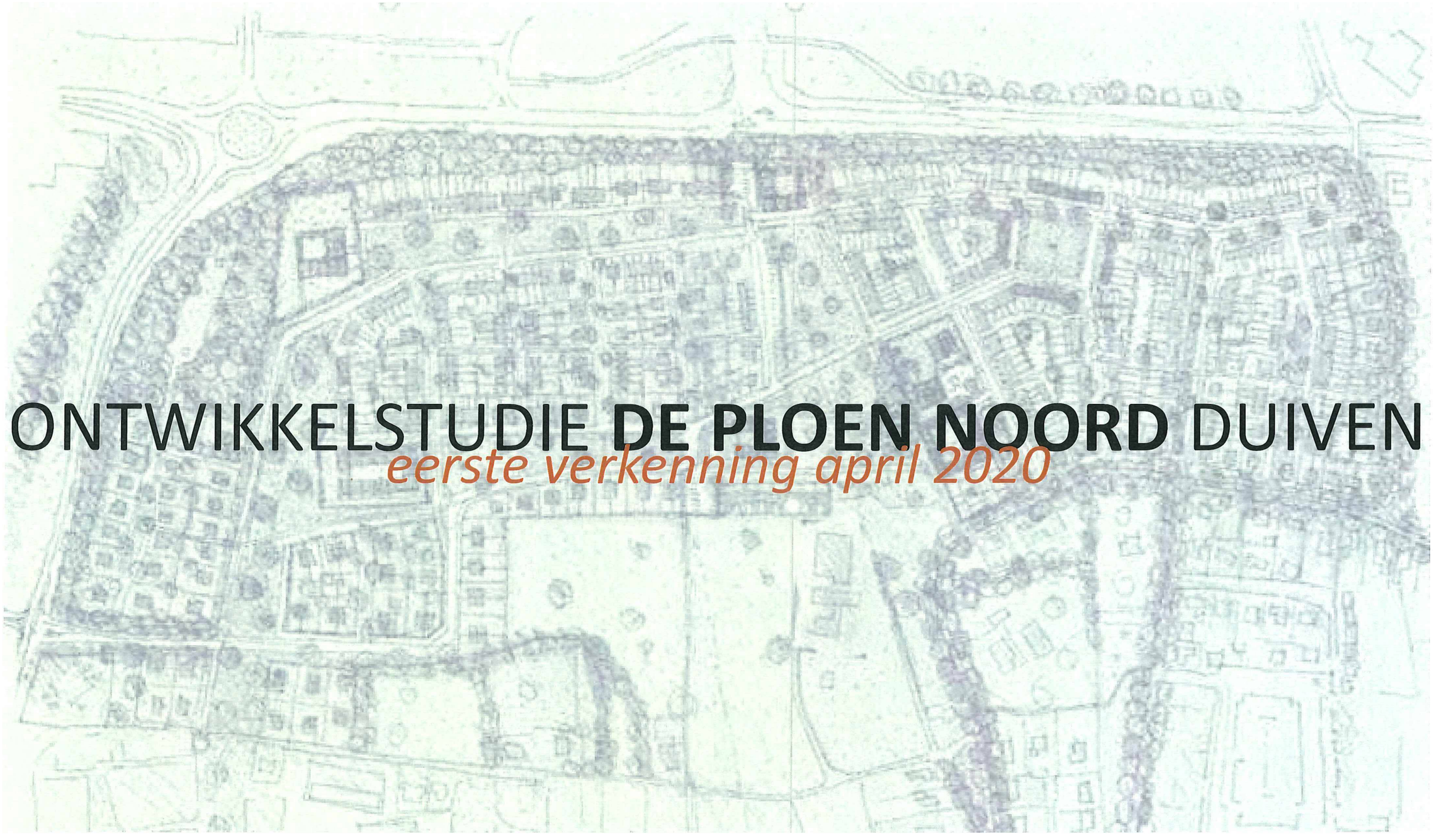
Vervolg
Omdat wij van mening zijn dat de Ploen Noord zeer geschikt is om tot ontwikkeling te brengen en dat de door ons beoogde woningbouw aansluit op de grote en aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Duiven, wensen wij op korte termijn met de gemeente Duiven in overleg te gaan over een verdere uitwerking van de Ontwikkelstudie.
Wij hopen dan ook dat u positief zult besluiten op dit principeverzoek.
Indien het principeverzoek wordt toegewezen, kan tussen ons en de gemeente Duiven een (anterieure) overeenkomst worden gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over eventuele grondoverdrachten, planning en kostenverhaal op basis waarvan gewenste woningbouw in Duiven versneld mogelijk wordt gemaakt.

Wij kijken met belangstelling uit naar uw reactie.

C.J.W. van Wanrooij
Van Wanrooij Projectontwikkeling

H. Schimmel
BPD Ontwikkeling, Regio Noord-Oost & Midden

Bijlage: Ontwikkelstudie de Ploen Noord Duiven
Eerste verkenning april 2020



ONTWIKKELSTUDIE **DE PLOEN NOORD** DUIVEN

eerste verkenning april 2020

bpd
bouwfonds property development

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

ONTWIKKELSTUDIE **DE PLOEN NOORD** DUIVEN

eerste verkenning april 2020

IN OPDRACHT VAN

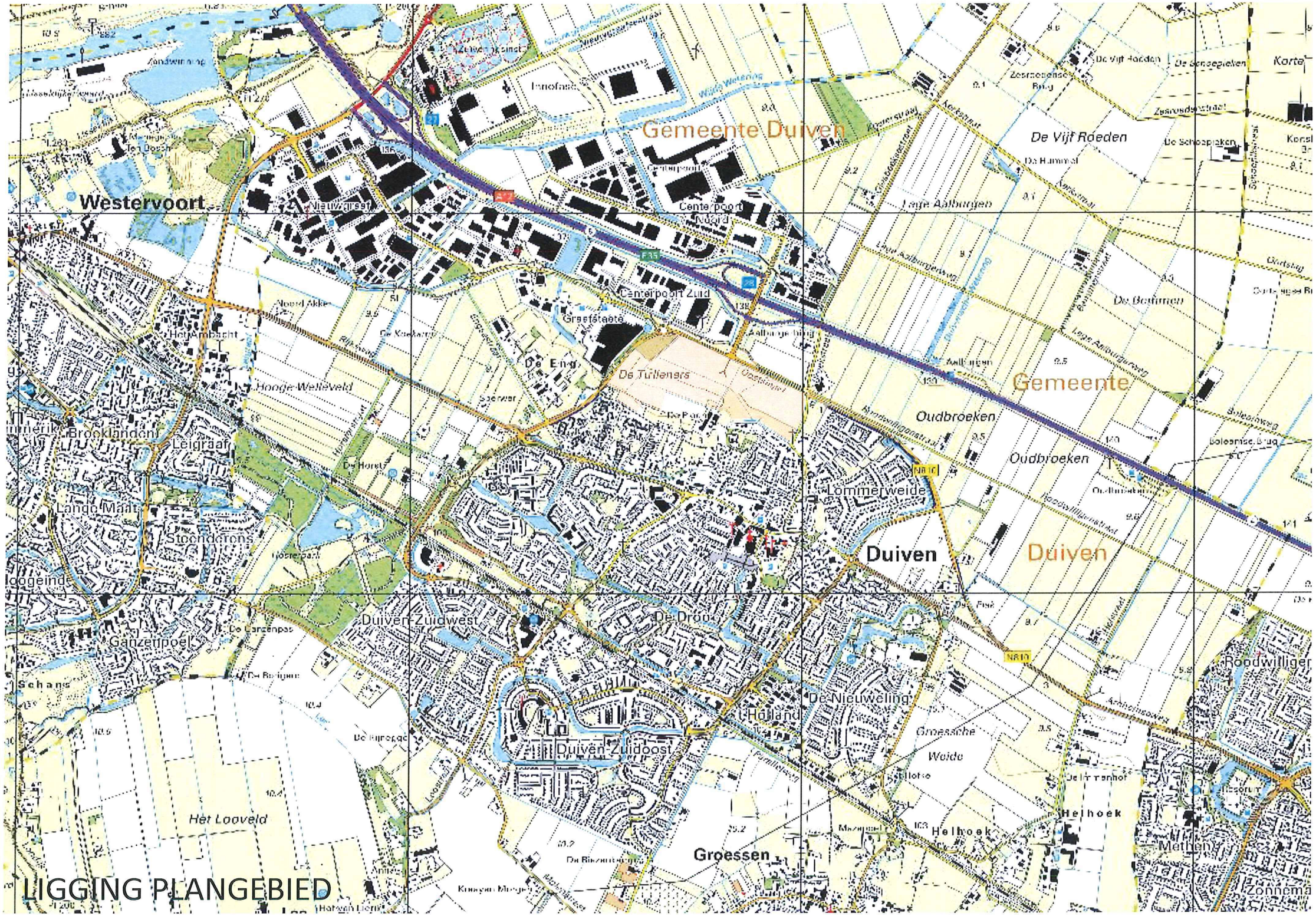
BOUWFONDS PROPERTY DEVELOPMENT

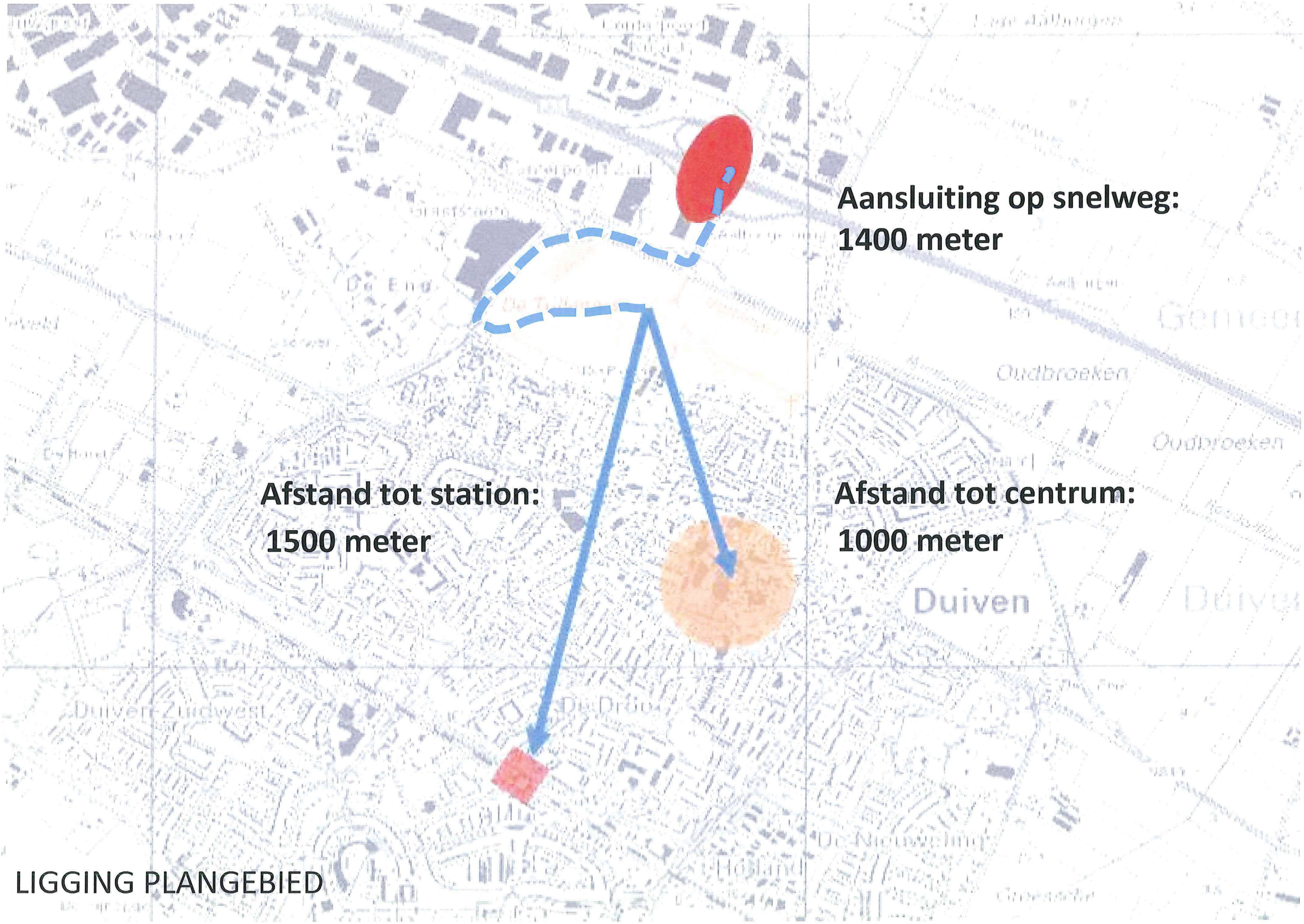
EN

VAN WANROOY PROJECTONTWIKKELING

DOOR

HOESBERGEN|ADVIES

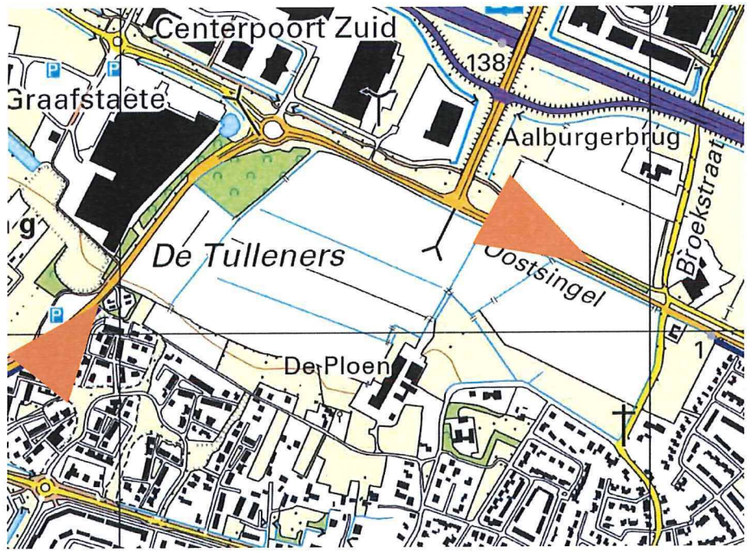

Gemeente Duiven
Westervoort
De Vijf Roeden
Lage Aalburgen
Centerpoort Noord
Centerpoort Zuid
De Batinen
Gemeente
Oudbroeken
Oudbroeken
Lommerweide
Duiven
Duiven
Duiven-Zuidwest
De Droom
De Nieuweling
Holland
Duiven-Zuidoost
Groessen
Groessche Weide
Helhoek
Helhoek
Het Looveld
Hoge Welleveld
De Enk
De Tuilleners
Graafstaete
Brooklanden
Leigraaf
Lange Maat
Stoondorens
Ganzenpoel
Schans
Roodwilliger
LIGGING PLANGEBIED



LIGGING PLANGEBIED

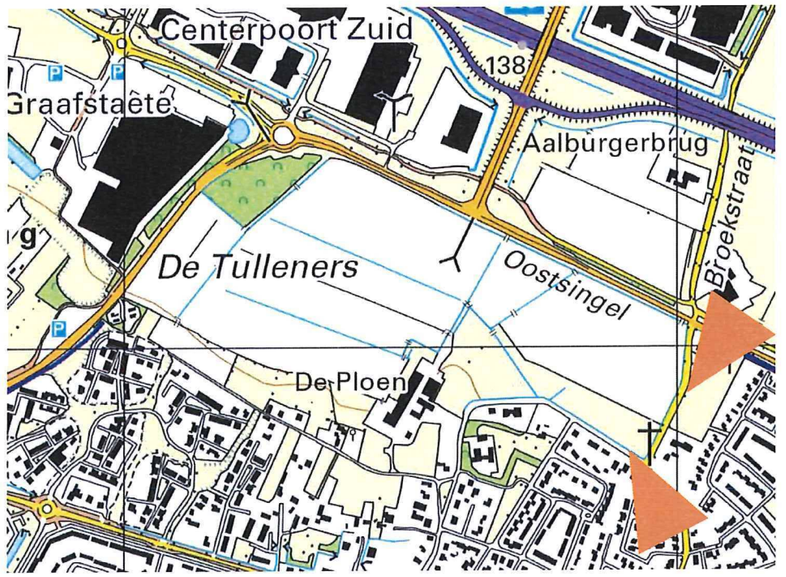



Duiven

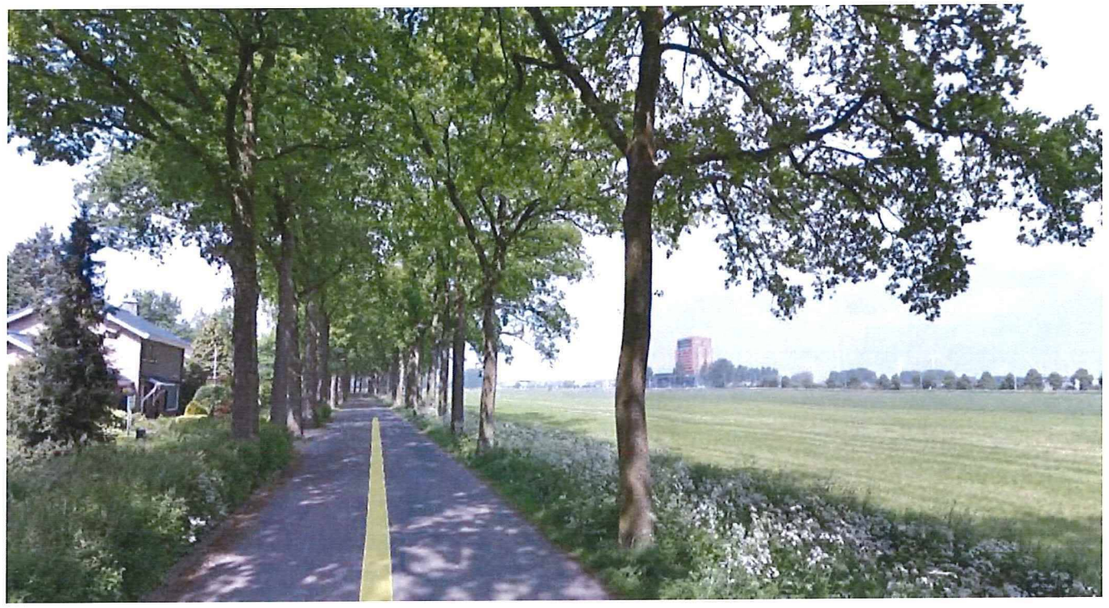

Centerpoort Zuid
138
Graafstaete
Aalburgerbrug
De Tulleners
Oostsingel
Broekstraat
De Ploen

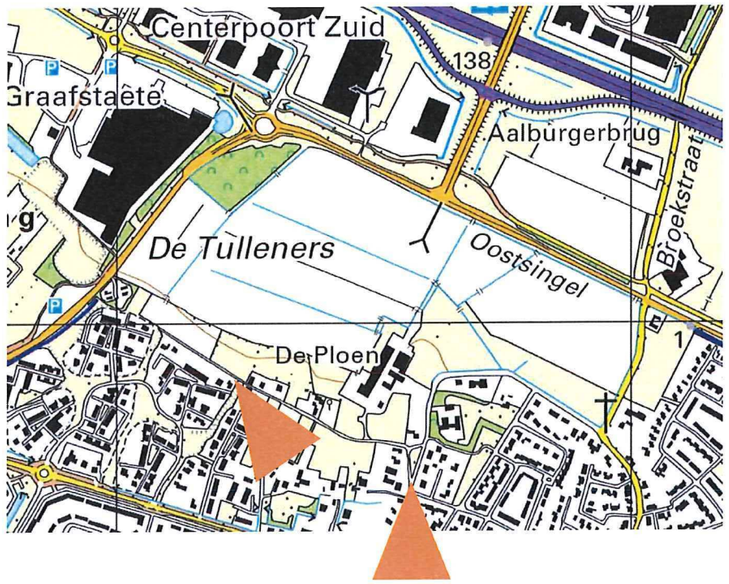




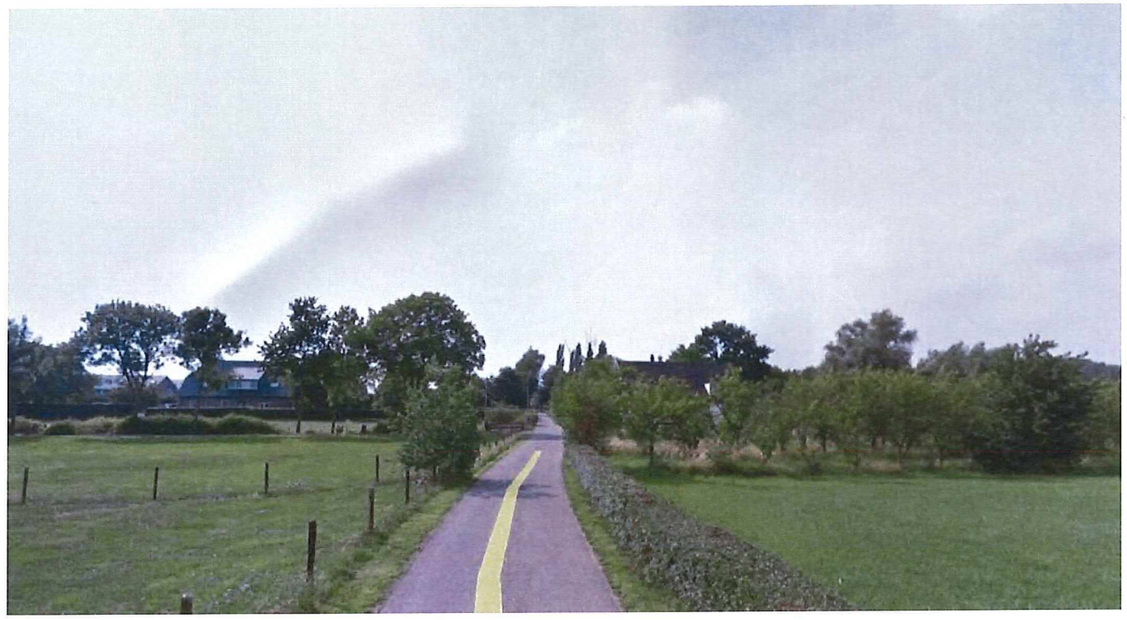

Centerpoort Zuid
138
Graafstaete
Aalburgerbrug
Broekstraat
De Tulleners
Oostsingel
De Ploen






Centerpoort Zuid
138
Graafstaête
Aalburgerbrug
Broekstraat
De Tulleners
Oostsingel
De Ploen
1





Toelichting op hoofdlijnen

Buitenwonen:
De sfeer van de nieuwe woonlocatie wordt bepaald door de open landschappelijke opzet van het gebied. Het bestaande landschap van de stadsrand en het nieuwe woonlandschap met open structuur word ingezet om de bestaande en de nieuwe woongebieden te koppelen.
Het tussengebied rondom de mooie landelijke beeldkwaliteiten aan weerskanten van de Hogeweg en de Ploenstraat is hierbij een belangrijke referentie. Het gevoel van buiten wonen is hierbij de ambitie. Het idee is dat ook de invulling van dit tussengebied in de toekomst zal wijzigen, maar dat deze haar openheid zal behouden.

De voorliggende verkenning van het gebiedsprofiel en de bijbehorende gebiedscapaciteit heeft geresulteerd in een suggestie voor een hoofdopzet en een verkaveling en is gebaseerd op drie in elkaar hakende ideeën voor groen, ontsluiting en buurtopzet: groen, auto-ontsluiting en woningbouw.

Groenstructuur bestaande uit 3 onderdelen:

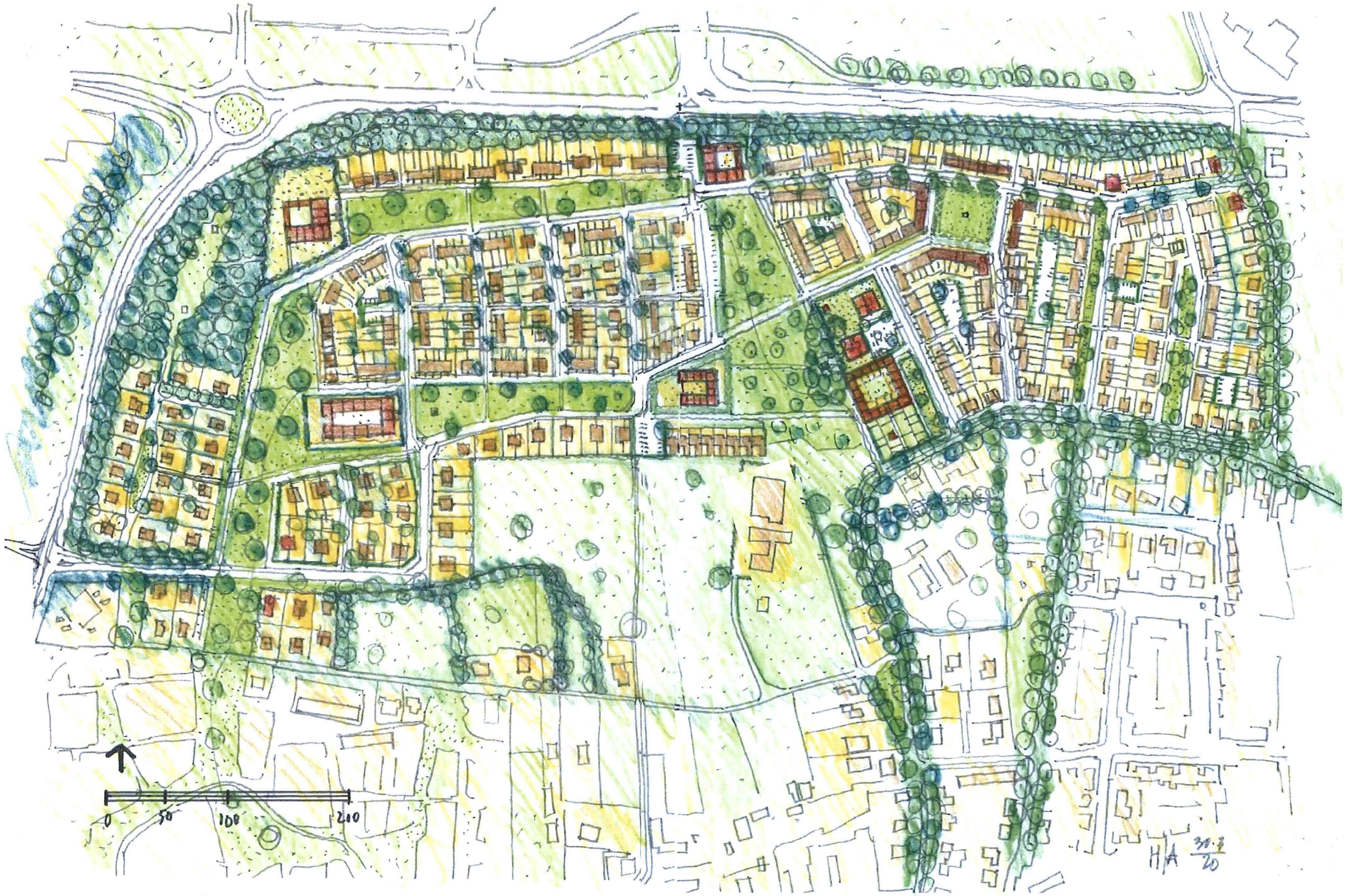
- Buitenrand: een dichte omzoming als buffer tussen het plangebied en de grootschalige infrastructuur aan de west- en de noordzijde. De zone bestaat uit bomen en dichte struiken. In de zone is tevens ruimte voor eventueel nodige geluidwerende voorzieningen;
- Schakelend groen waarin de nieuwe buurten landschappelijk verbonden worden met de bestaande woonbuurten. In deze zones liggen doorgaande langzaamverkeer-routes, en informeel ingerichte landschapskavels, wijktuinen en weides;
- In de buurten liggen meer formele plantsoenen en inrichtings-elementen.

Ontsluiting:
De nieuwe woonbuurt kent straks 550 tot 600 huishoudens. Dit aantal is niet zodanig dat een stevig systeem van wijkontsluitingswegen nodig is. Met de drie gekozen entreepunten en de drie hoofdlijnen kunnen alle woonstraten goed bereikt worden en kan de auto als vanzelfsprekend deel uitmaken van de rustige sfeer van de buurt.

Naast de autolijnen is de fietsstructuur een belangrijke drager van het ruimtelijk voorstel. Immers de korte afstanden tot het centrum (1000 meter) en de afstand tot het station (1500 meter) zijn per fiets makkelijk te overbruggen.

Wonen:
Het gebied kent in deze opzet een oostelijke en een westelijke woonbuurt. In de voorbeeld-verkaveling zijn beide buurten geordend met voornamelijk noord-zuid gerichte woonstraten en goed op de zon gerichte kavels. Alle woningen zijn direct gekoppeld aan de groenkwaliteiten. In de opzet kent het oostelijke plandeel een relatief dichte verkaveling met meer sociale huur- en koopwoningen.
Aanvullend aan het wonen aan informele straten zijn ‘specials’ geïntroduceerd: hoven en accentbebouwing voor bijzondere aanvullende woon- en of zorgconcepten.

De initiatiefnemers zijn in gesprek met woningcorporatie Vivare. Vanuit hun nieuwbouwopgave in Duiven heeft Vivare belangstelling voor afname van sociale huurwoningen in De Ploen. Dit betreft met name woningen voor starters en senioren. (1- en 2-persoonshh.) Een belangrijk deel hiervan mogen appartementen zijn. Met de voorwaarden van Vivare is in het plan rekening gehouden.



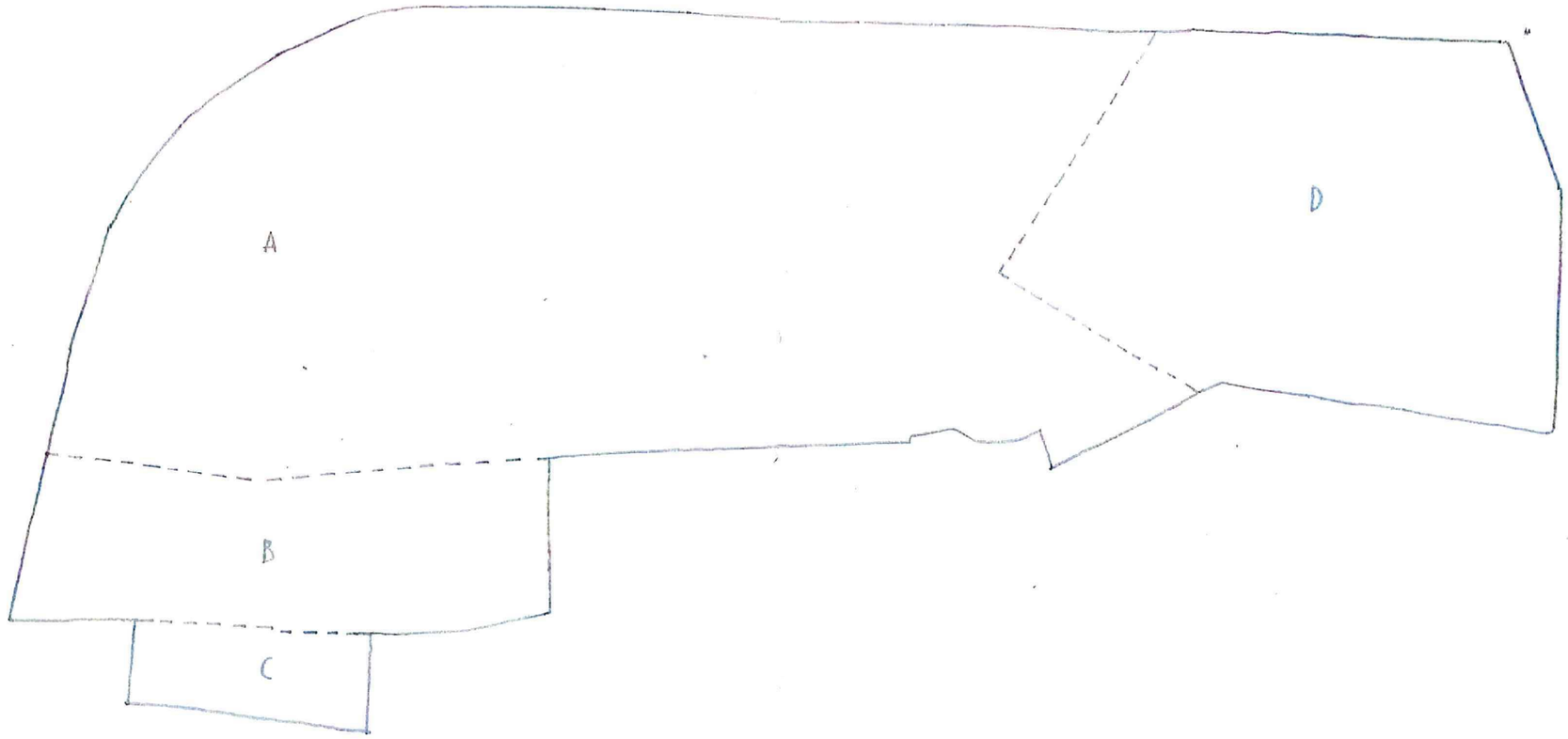
SCHETSSTUDIE



GROENSTRUCTUUR EN SPECIALE WOONPROJECTEN



HOOFDONTSLUITING AUTOVERKEER



A	171.788
B	33.224
C	8.588
D	68.524
Totaal	**282.124** m2

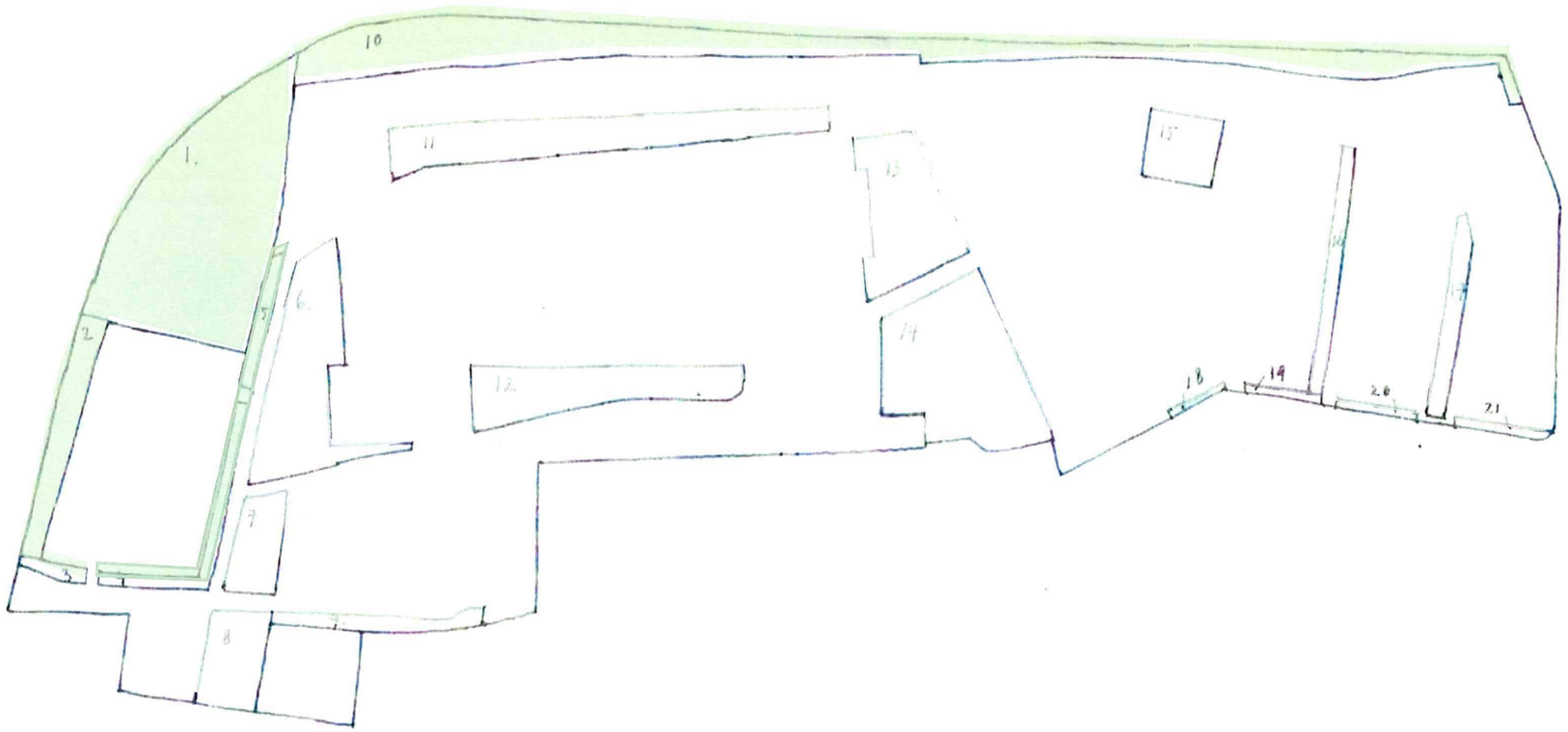
OPPERVLAKTES PLANGEBIED



1	4.616
2	1.394
3	3.508
4	3.821
5	2.410
6	3.740
7	3.794
8	4.376
9	6.473
10	3.132
11	3.006
12	3.207
13	3.034
14	3.595
15	3.028
16	3.608
17	2.462
18	8.689
19	7.569
20	2.726
21	9.985
22	4.243
23	3.287
24	8.757
25	10.385
26	9.817
27	11.011
Totaal	**135.673** m2
Specials	
I	4.972
II	3.490
III	2.669
IV	2.799
V	8.151
Totaal	**22.081** m2
Totaal	**157.754** m2

H|A 30.7/20

OPPERVLAKTES UITGEEFBAAR GEBIED WOONBLOKKEN



1	15.052
2	2.826
3	482
4	1.771
5	866
6	6.646
7	2.163
8	2.602
9	1.493
10	15.400
11	6.484
12	5.432
13	5.031
14	8.707
15	2.241
16	1.471
17	1.808
18	226
19	306
20	322
21	389
Totaal	**81.718** m2

H|A 30:7

OPPERVLAKTE GROENGEBIED

GRONDGEBRUIK

Uitgeefbaar gebied	157.754	(56%)
Groene gebieden	81.718	(29%)
Verharding	42.652	(15%)
Totaal	282.124	(100%)

PLANCAPACITEIT (indicatief): 582 woningen

Reguliere woningen:

Type	kavel	kavelopp	%	aantal
Rij en hoekwoningen. (gemidd):	6 x 26	156	40	191 (* zie opmerking)
Twee onder een kap:	10 x 26	260	40	191
Vrijstaand/kavels (evt. CPO):	16 x 26	416	20	96
Totaal		250 (gemidd.)		478
Totaal bruto uitgeefbaar	135.673			
Totaal netto uitgeefbaar	119.392 (exclusief parkeerkoffers en paden) = 88%			

(*) opmerking: als aanname geldt hier een kavelbreedte van 5,4 meter voor tussenwoningen en 6.6 meter voor hoekwoningen. Varianten met kleinere kavels, met een beukmaat van bijvoorbeeld 4,2 meter kunnen ingepast worden teneinde aan te sluiten bij de behoefte aan kleine, betaalbare woningen. Binnen dezelfde planopzet zal het aantal woningen dan – desgewenst - iets hoger kunnen uitpakken.

Specials (bijvoorbeeld)

I 21 Appartementen (3 of 4 lagen, 6-8 app./laag, 100 m2 bvo, omgeven met tuin en parkeren)
II Seniorenhof met 15 woningen, 1 laag met kap, 70 m2 g.o.)
III Seniorenhof met 9 woningen, 1 laag met kap, 70 m2 g.o.)
IV 21 Appartementen (3 of 4 lagen, 5-7 app./laag, 100 m2 bvo, met parkeerkoffer)
V Seniorenensemble (evt. met zorgpunt): hof met 15 won. (70 m2 g.o.) en 2 urban villas (3 of 4 l.) met 20 app.
Totaal Specials: bijvoorbeeld 65 appartementen en 39 woningen.

Totaalprogramma: 39 seniorenwon., 191 rij en hoekwon., 191 2/1kappers, 96 vrijstaande won., 65 app.: 582 won.

bpd
bouwfonds property development

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

HOESBERGEN/ADVIES

ONTVANGEN 17 JUL 2020

KlaassenGroep B.V.
Ontwikkeling
Postbus 2173
6802 CD Arnhem

Bezoekadres:
Meander 601, Arnhem
T 026 - 36 98 100
F 026 - 36 98 101
E kgontwikkeling@klaassen.com
I www.klaassen.com

Gemeente Duiven
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 6
6920 AA Duiven

Uw kenmerk	-	Datum	15 juli 2020
Ons kenmerk	DJK/20200715/mhe	Contactpersoon	Dennis Portier
Onderwerp	Plakse Weide, Duiven	e-mail adres	dportier@klaassen.com
Kopie naar	-	Bijlage(n)	1

Geacht College,

Middels deze brief en bijgevoegde stedenbouwkundige visie verzoeken wij, namens de combinatie BPD en de KlaassenGroep, het college om de Plakse Weide als mogelijke uitbreidingslocatie voor woningbouw mee te nemen in de thans onderhanden besluitvorming binnen de gemeente.

Locatie
In het noordoosten van Duiven, tussen de Rijksweg, Vergertlaan en de Oostsingel, liggen meerdere agrarische percelen, tezamen ook wel bekend als Plakse Weide. De locatie heeft thans een agrarische bestemming. In het verleden is het terrein door de combinatie aangekocht met als doel; het ontwikkelen en realiseren van een nieuwe woonwijk. Door uiteenlopende redenen is de locatie (nog) niet tot ontwikkeling gekomenen en verkocht met terugkooprecht aan de heer Otten.

Woningbehoefte
De gemeente Duiven kent een groot woningtekort. Dit is onder meer onderschreven in de 'notitie woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018 – 2027' en in de 'vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven'. In de notitie is geconstateerd dat er in totaal 324 woningen gebouwd moeten worden om minimaal te voorzien in de woningbehoefte, waarvan 65% op korte termijn.
Zowel de notitie en de vervolgnotitie als de 'woondeal regio Arnhem-Nijmegen' richten zich ook op betaalbare 1- en 2 persoonshuishoudens, waarbij de woondeal aanvullend heeft opgenomen 50% te realiseren in het betaalbare segment, waarvan 30% in de sociale huur. Overigens, deze tekorten en de kenmerken hiervan worden ook onderschreven door marktonderzoeken zoals die door BPD – als onderdeel van de Rabobankgroep – periodiek worden uitgevoerd.
De gemeente Duiven heeft, met het vestigen van een wet voorkeursrecht gemeenten op meerdere agrarische percelen in Duiven-Zuid (De Biezenkamp), bevestigd actief op zoek te zijn naar een nieuwe uitbreidingslocatie in Duiven. Wij zijn van mening dat Plakse Weide de uitgelezen locatie is om te voorzien in deze woningbehoefte.

KlaassenGroep
Sinds 1851

Stedenbouwkundig onderzoek
In opdracht van de combinatie is door SAB een stedenbouwkundige visie samengesteld. Deze visie is een eerste verkenning en doet onderzoek naar de haalbaarheid van een ontwikkeling op de locatie Plakse Weide. Uit het onderzoek komen twee contouren naar voren; een geluidscontour en een eventuele geurhindercirkel, afkomstig van veehouderij Otten, waar op locatie nader onderzoek naar gedaan moet worden. De effecten van de geluidscontour zijn op een gebruikelijke wijze op te vangen middels bijvoorbeeld een natuurlijke geluidsbuffer of zonering.
De resultaten van de stedenbouwkundige visie zijn vastgelegd in het "Stedenbouwkundig Modelonderzoek Duiven Plakse Weide".

Programma
In de stedenbouwkundige visie wordt ingegaan op een drietal indicatieve woonprogramma's. De locatie kent in de drie programma's een plancapaciteit van ca. 300 woningen, afhankelijk van de exacte invulling, woningtypologieën en stedenbouwkundige invulling. De nieuwe woonwijk is te ontsluiten via de Vergertlaan en de Rijksweg.
Met het programma willen wij tegemoetkomen aan het huidige tekort van betaalbare woningen in de gemeente Duiven. Hier zetten we doelgericht op in; met 50% sociaal/betaalbare huur- en koopwoningen, 30% middeldure koopwoningen en slechts 20% dure koopwoningen.
Bijgevoegde stedenbouwkundige studie en bijbehorend programma betreft slechts een voorlopige invulling, welke we graag samen met de gemeente Duiven nader vorm willen geven. Graag betrekken we ook Vivare en Woonzorg bij de planvorming. Alwetend dat Vivare open staat voor woningen/appartementen in Duiven en ook Woonzorg een behoefte heeft neergelegd bij de gemeente Duiven van 25 á 30 appartementen.

Waarom Plakse Weide
Door diverse redenen is Plakse Weide thans nog niet ontwikkeld. Wij zijn ervan overtuigd dat dit het geschikte moment is om planvorming voor het gebied te starten. Het betreft een uitbreidingslocatie waar betaalbare huur- en koopwoningen, relatief eenvoudig te realiseren zijn. Daarnaast betreft het een behapbare locatie, qua omvang passend bij de woningbehoefte heersend in Duiven, nabij het centrum op een uitstekend bereikbare locatie. Tenslotte is de invulling van Plakse Weide op hoofdstructuurniveau een logische afronding van de kern Duiven.

Vervolg
Middels onze stedenbouwkundige visie geven wij aan om samen met de gemeente Duiven een kwalitatief hoogwaardig plan te willen ontwikkelen dat door alle belanghebbende partijen breed gedragen wordt. Een leefomgeving waar met plezier aan is gewerkt en waar de gebruikers en wij trots op zullen zijn. Wij zijn ons daarbij bewust van de ernst om in Duiven duurzame en betaalbare woningen te realiseren in een aangename leefomgeving. Deze plek leent zich daarvoor waarbij duurzaamheid en betaalbaarheid ook nog eens speerpunten zijn in de strategie van de regionale bouwer KlaassenGroep en de landelijke gebiedsontwikkelaar BPD.

KlaassenGroep
Sinds 1851

Wij zijn van mening dat deze verkenning perfect aansluit op de behoefte in de gemeente Duiven. Graag gaan wij in overleg om bijgevoegde visie verder uit te werken en hopen een positief advies te mogen ontvangen om woningbouw op Plakse Weide als (principe)verzoek in te dienen zodat snel gekomen kan worden tot de door de gemeente, de provincie en het Rijk gevraagde woningbouw.

Wij kijken met belangstelling uit naar uw reactie.

H. (Henri) Schimmel
Sr Ontwikkelingsmanager BPD

T.H.J. (Dirk-Jan) Klaassen
Commercieel directeur KlaassenGroep BV

Bijlage: Stedenbouwkundig Modelonderzoek Duiven Plakse Weide

DUIVEN PLAKSE WEIDE

Stedenbouwkundig modelonderzoek

14 juli 2020



Projectnummer: 200241
A3 formaat

LUCHTFOTO PLANGEBIED EN OMGEVING



1:5000

FOTO'S PLANGEBIED







LIGGING PLANGEBIED BINNEN DUIVEN



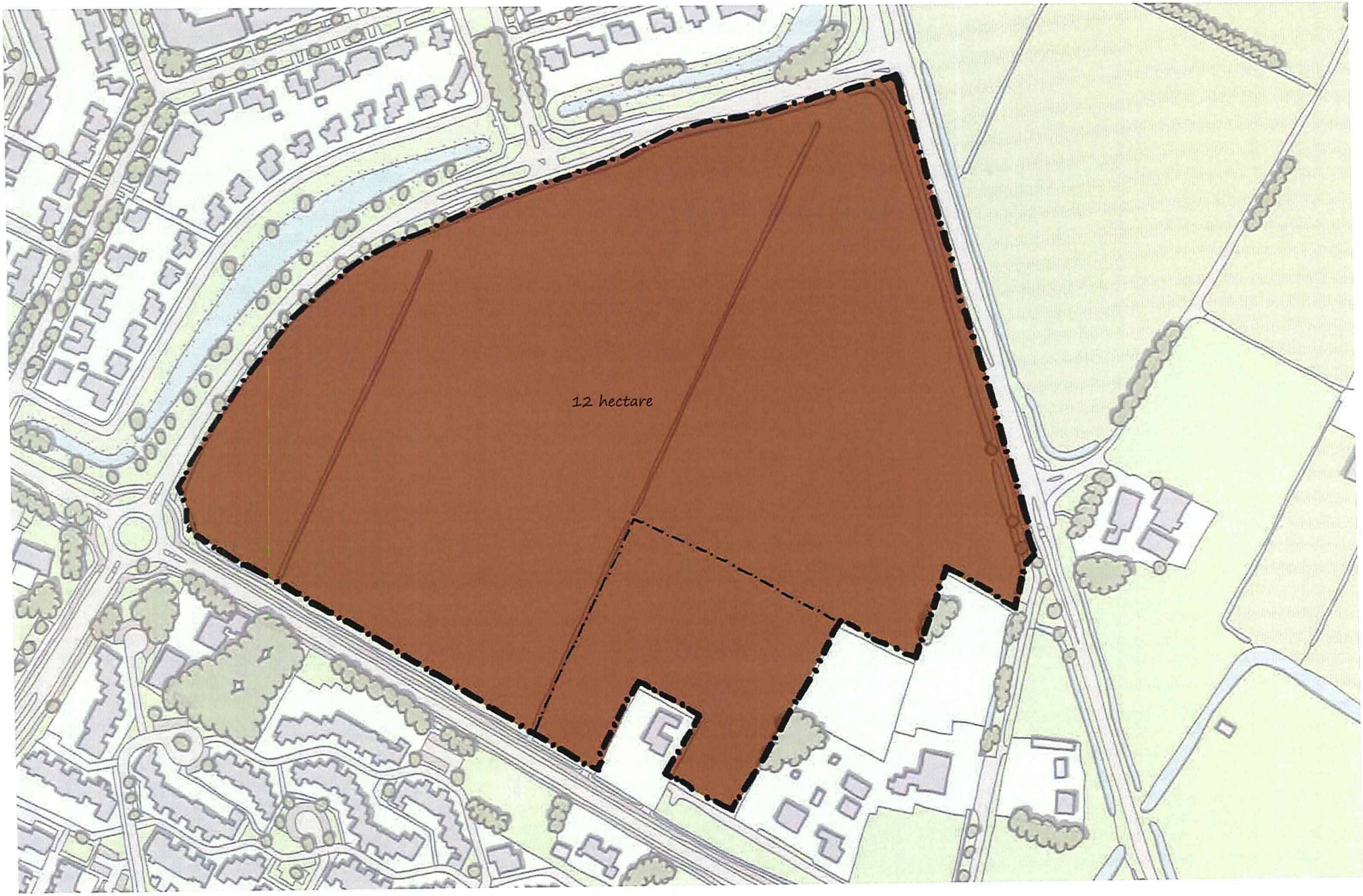
ONDERLEGGER LOCATIE EN OMGEVING



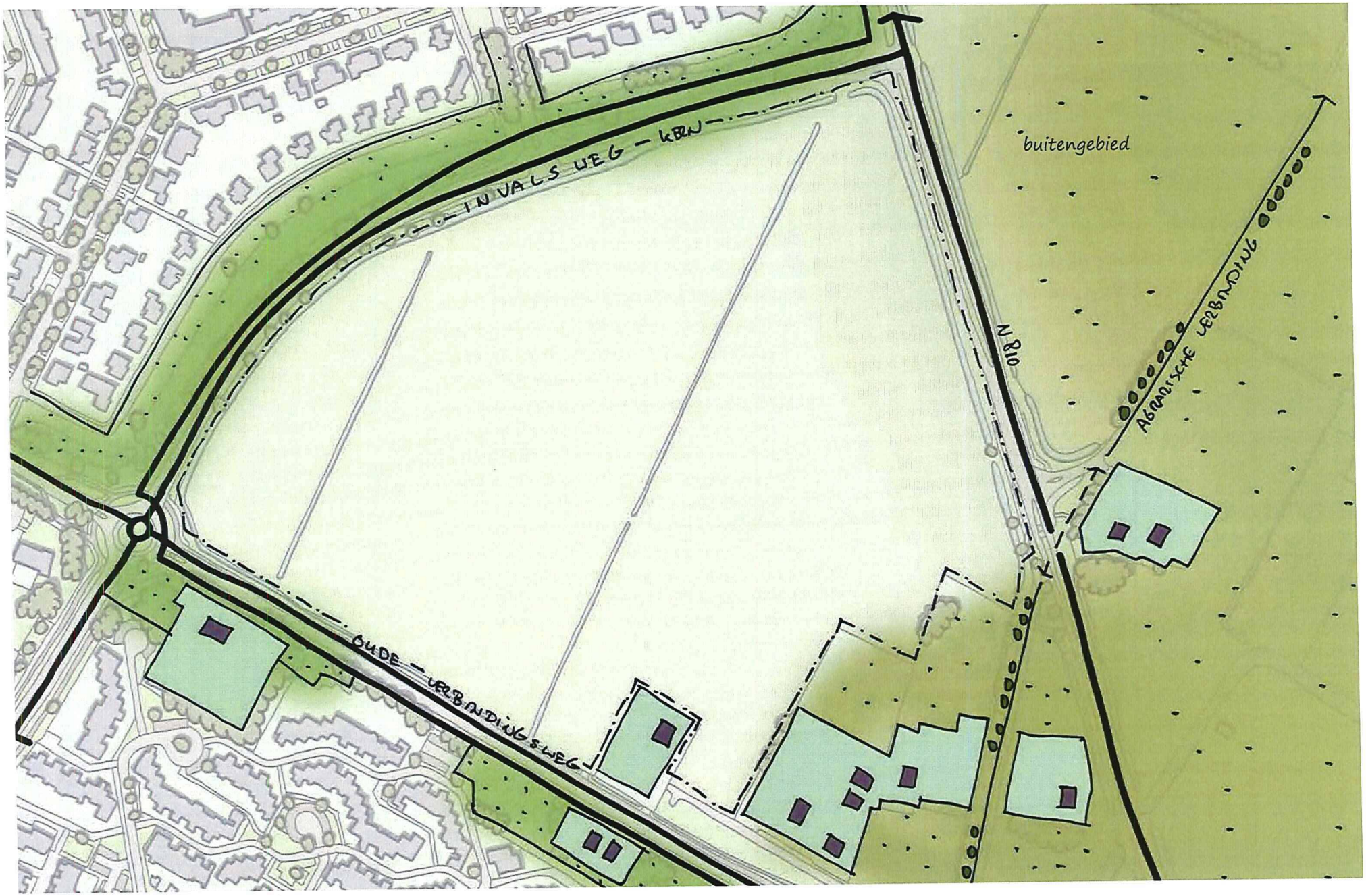
1:2000

0 10 20 30 40 50

PLANGEBIED



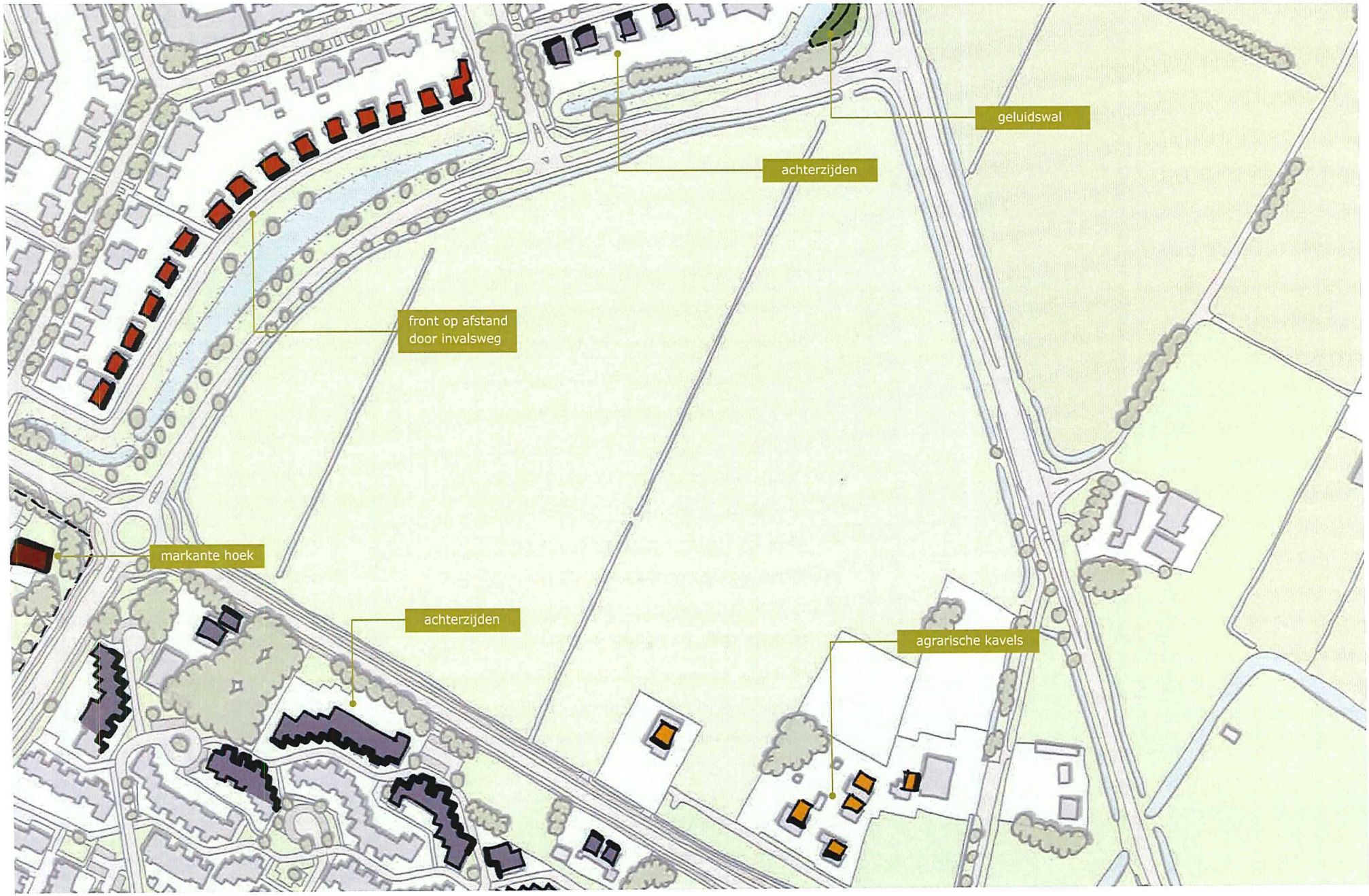
ANALYSE INBEDDING PLANGEBIED



1:2000

0 10 20 30 40 50

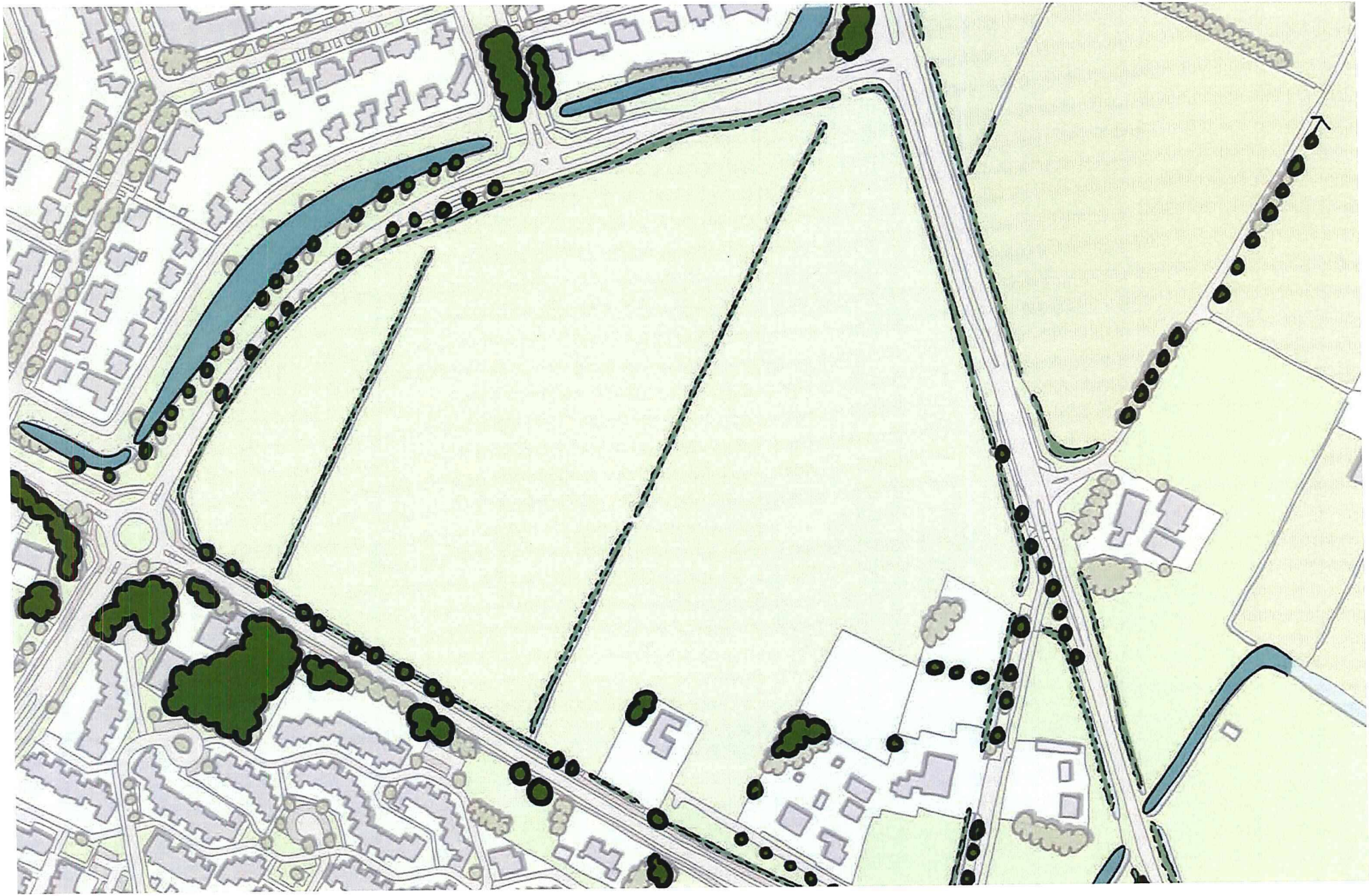
ANALYSE ORIENTATIE OMGEVING



1:2000

0 10 20 30 40 50

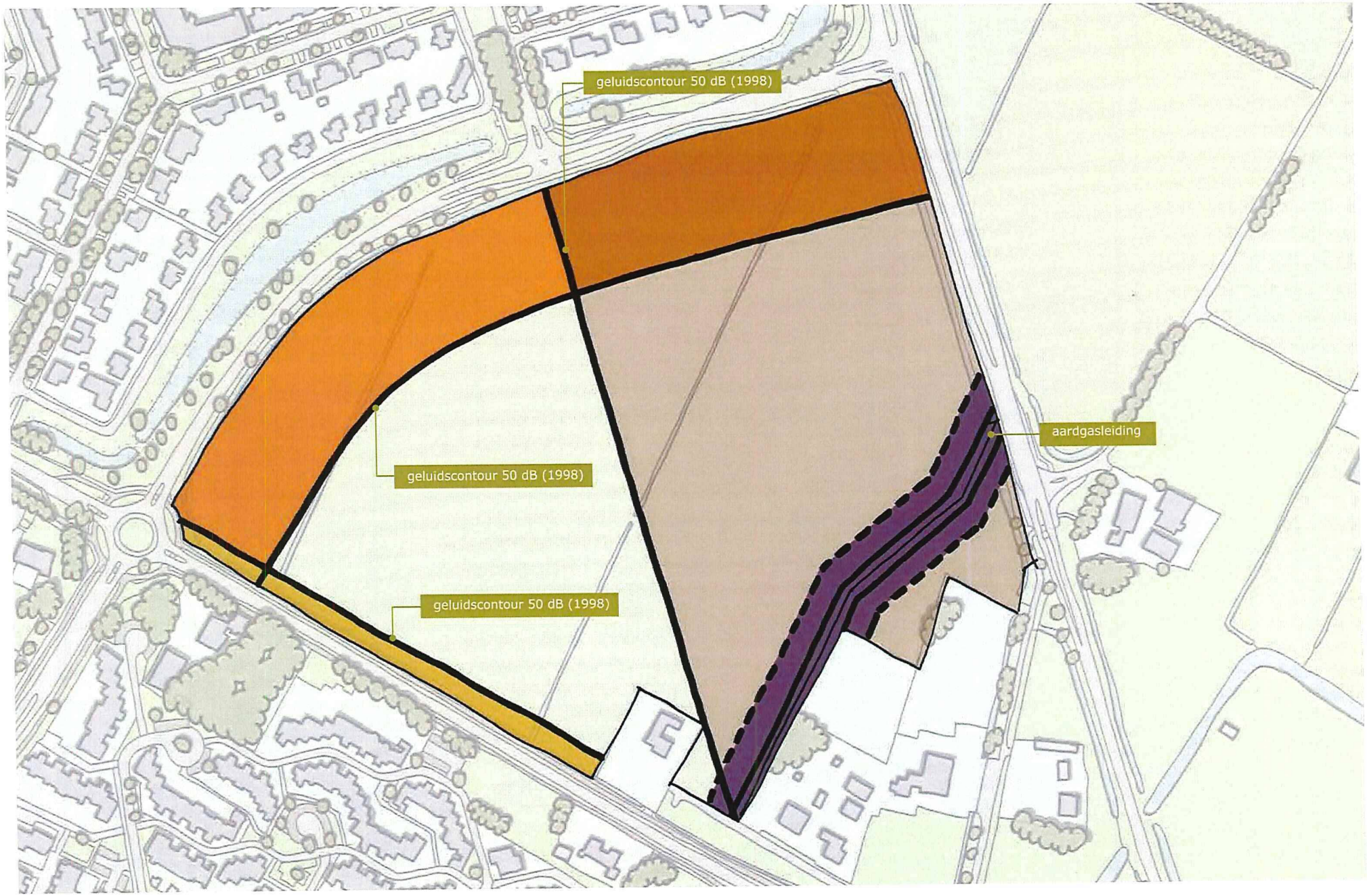
ANALYSE GROEN EN WATER



1:2000

0 10 20 30 40 50

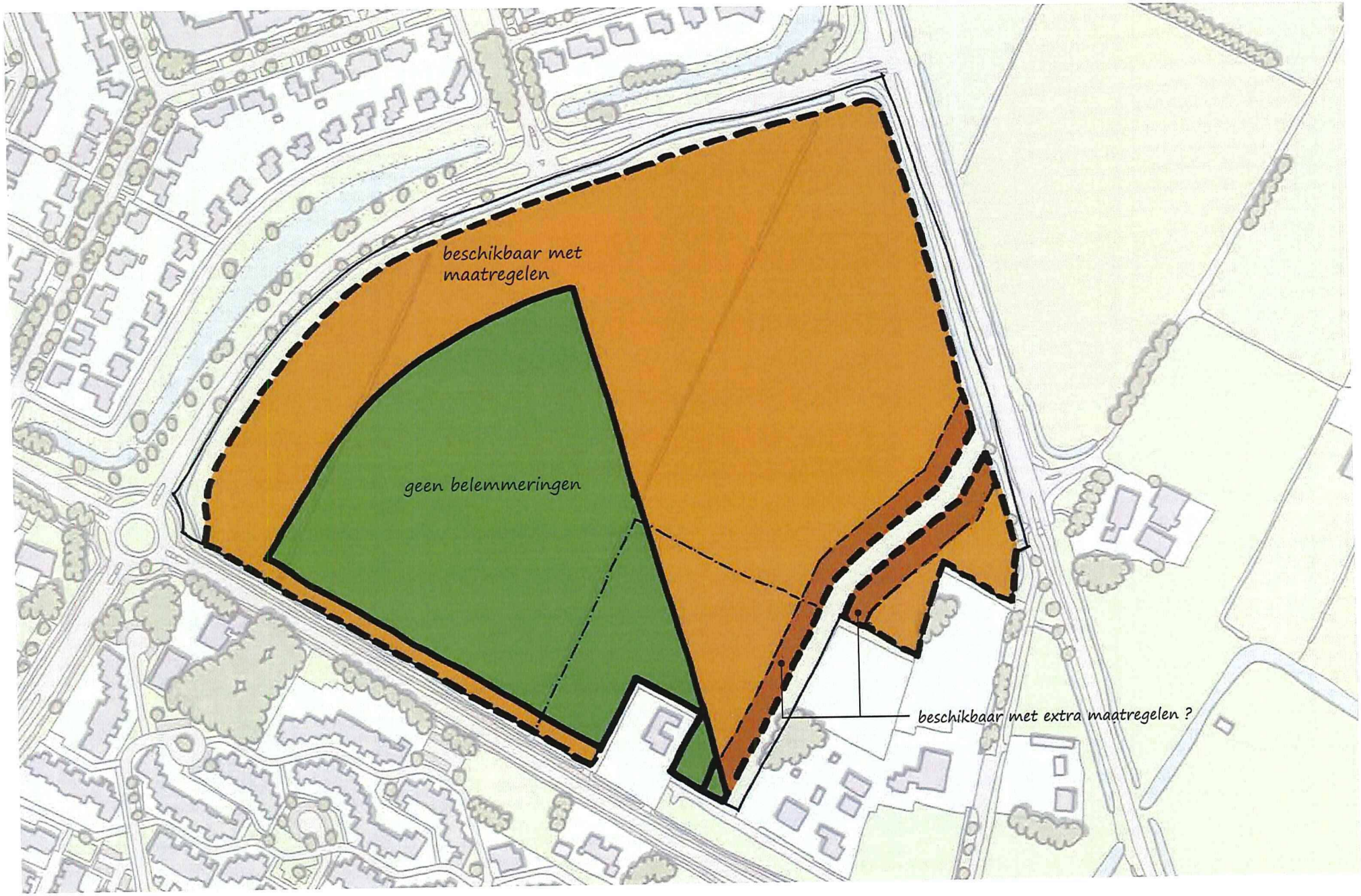
ANALYSE CONTOUREN



1:2000

0 10 20 30 40 50

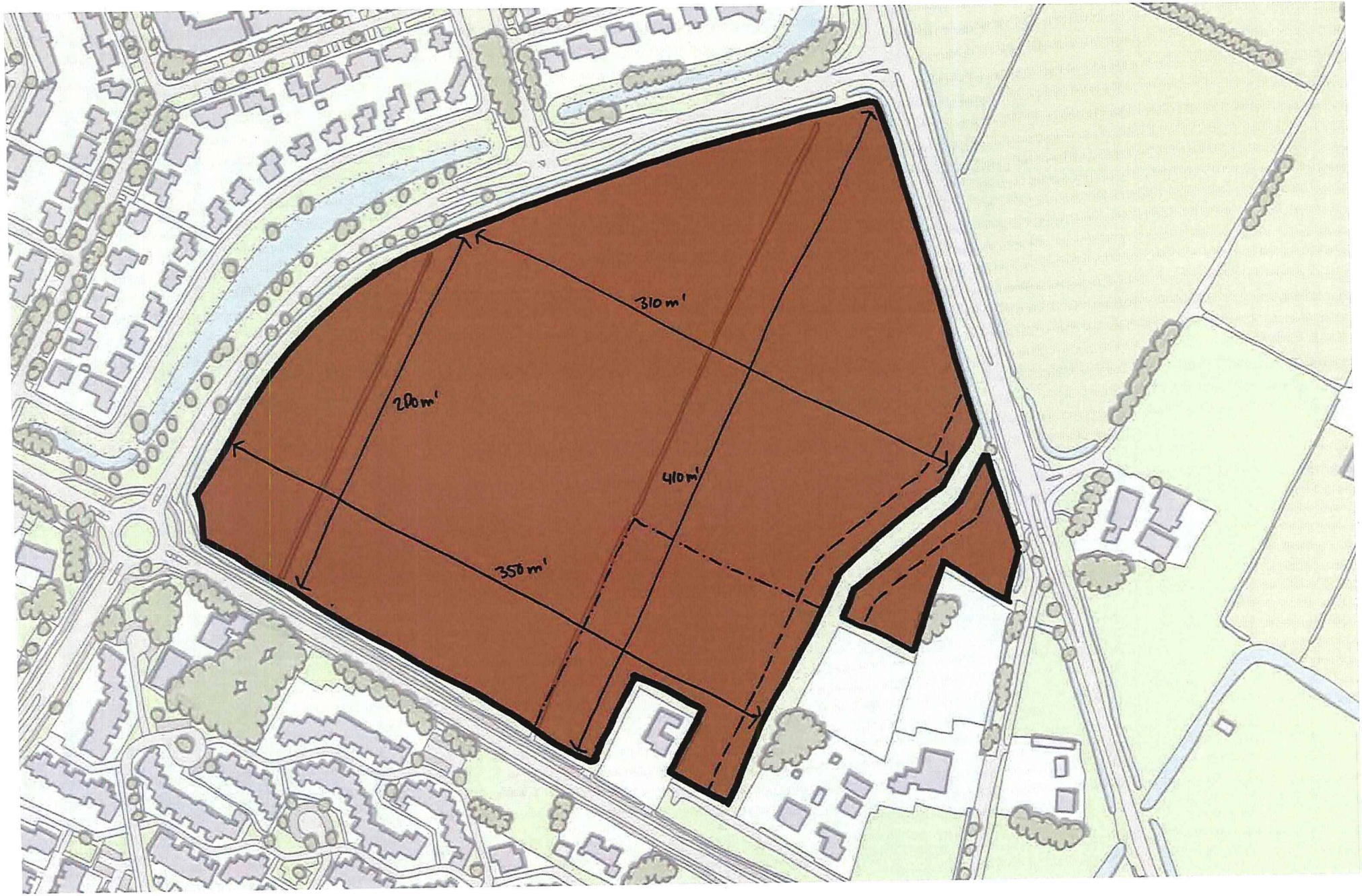
ANALYSE GESCHIKTE GRONDEN VOOR WONINGBOUW (VARKENSHOUDERIJ HEEFT DOOR VERPLAATSING OF MAATREGELEN GEEN INVLOED OP LOCATIE)



1:2000

0 10 20 30 40 50

ANALYSE MAATVOERINGEN PLANGEBIED TOTAAL



1:2000

0 10 20 30 40 50

MODELONDERZOEK KADERSTELLENDE KAART

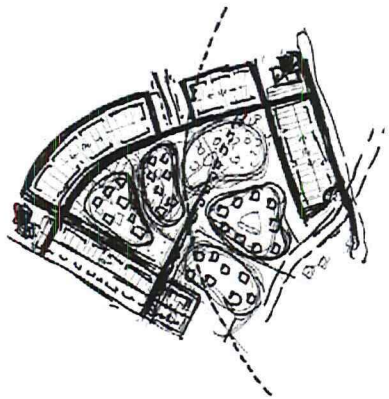


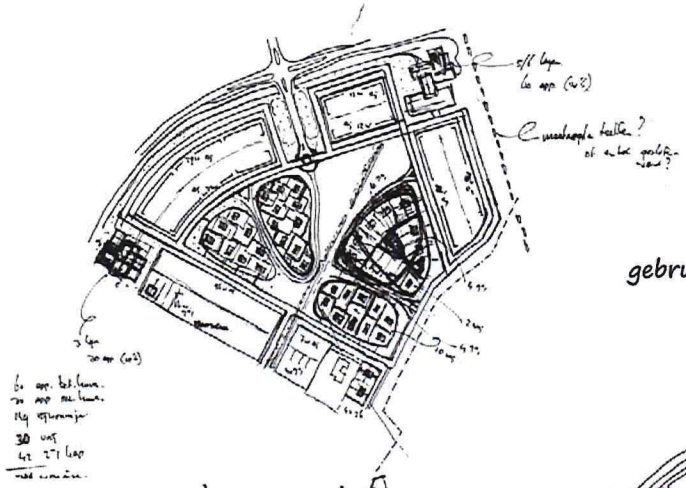
REKENPROGRAMMA (NADER UIT TE WERKEN)

Plakse Weide, Duiven
Woningbouwprogramma
7-5-2020

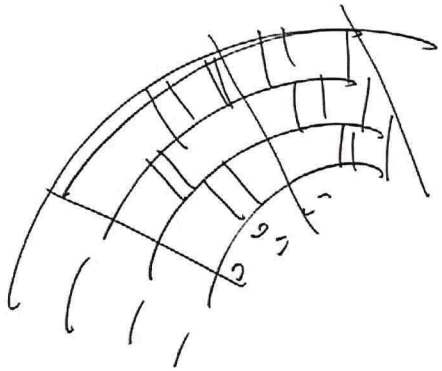
Categorie	Prijscategorie	Type woning	Beukmaat	Kavels	Percentage
Sociale huur	< € 640 p/mnd	Appartement	5.10x10.2	"	10,00%
Betaalbare huur	€ 720 tot € 900 p/mnd	Appartement/ grondgebonden	7.8x10.2 5.40x8.60	" 5.40x25	20,00%
Betaalbare koop	< € 210.000 V.O.N.	rijwoning	5,10x8.60	4.80x25	20,00%
Middeldure koop	€ 210.000 tot € 310.000 V.O.N.	rijwoning levensloopwoning	5.70x8.60 6.70x10.60	5.70x25 6.70x20	30,00%
Dure koop	> € 310.000 V.O.N.	2^1 kap vrijstaand	6x9.20 "	9x30 20x25	20,00%

1:2000
0 10 20 30 40 50

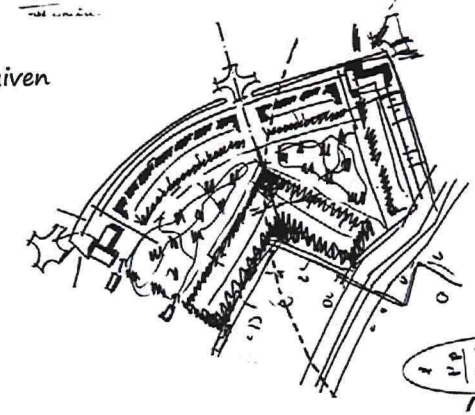


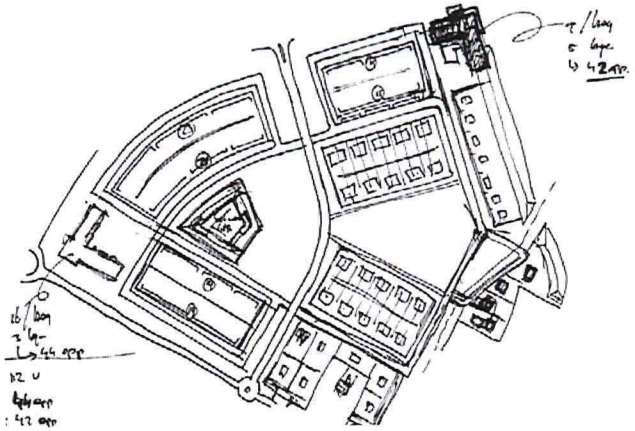


conventioneel buurtje passend bij Duiven

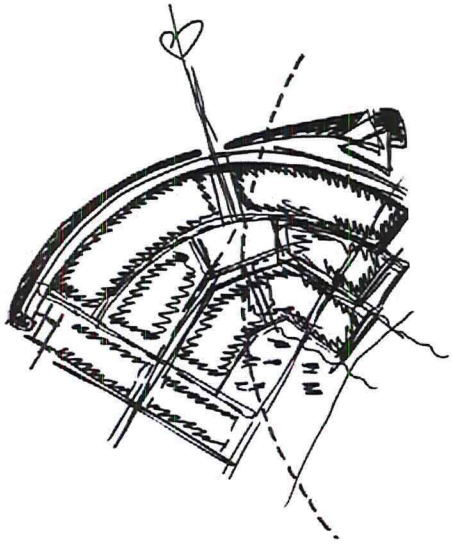


gebruikelijke woningtypen

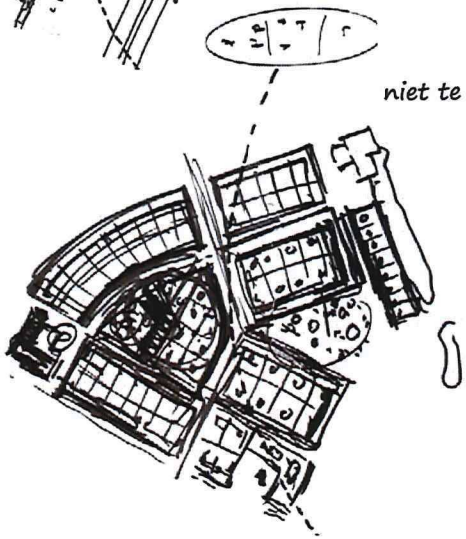




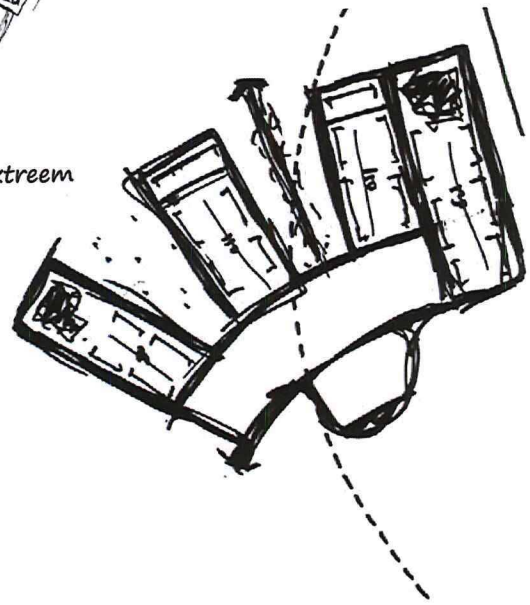
goede woonwijk



heldere ruimtelijke structuur



niet te modern en niet te extreem



MODELONDERZOEK SCHETS A

60 appartementen betaalbare huur
(5/6 bouwlagen)

maatregelen treffen langs weg,
of enkel aan voorgevel woningen?





30 appartementen sociale huur
(3 bouwlagen)

GLOBAAL PROGRAMMA

Wonen

60	appartementen (betaalbare huur)
30	appartementen (sociale huur)
149	rijwoningen
42	twee-onder-één-kapwoningen
30	vrijstaande woningen

Totaal: 311 woningen

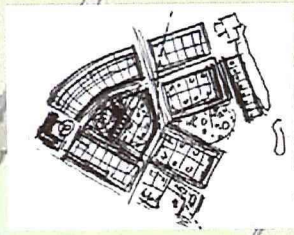
1:2000

0 10 20 30 40 50

MODELONDERZOEK SCHETS B

42 appartementen betaalbare huur
(5 bouwlagen)

44 appartementen sociale huur
(3 bouwlagen)





GLOBAAL PROGRAMMA

Wonen

42	appartementen (betaalbare huur)
44	appartementen (sociale huur)
112	rijwoningen
25	betaalbare grondgebonden woningen / levensloopbestendige woningen
40	twee-onder-één-kapwoningen
18	vrijstaande woningen

Totaal: 281 woningen

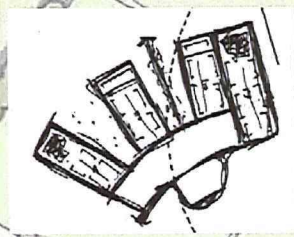
1:2000

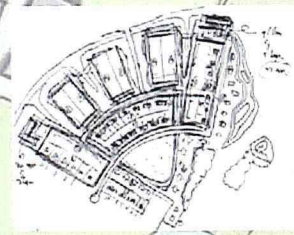
0 10 20 30 40 50

MODELONDERZOEK SCHETS C

42 appartementen betaalbare huur
(5 bouwlagen)

30 appartementen sociale huur
(3 bouwlagen)





GLOBAAL PROGRAMMA

Wonen

42	appartementen (betaalbare huur)
30	appartementen (sociale huur)
146	rijwoningen
46	twee-onder-één-kapwoningen
20	vrijstaande woningen

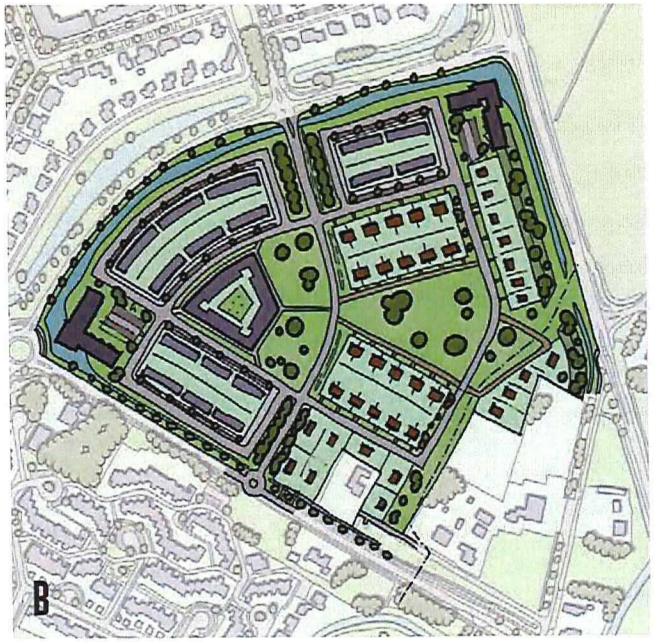
Totaal: 284 woningen

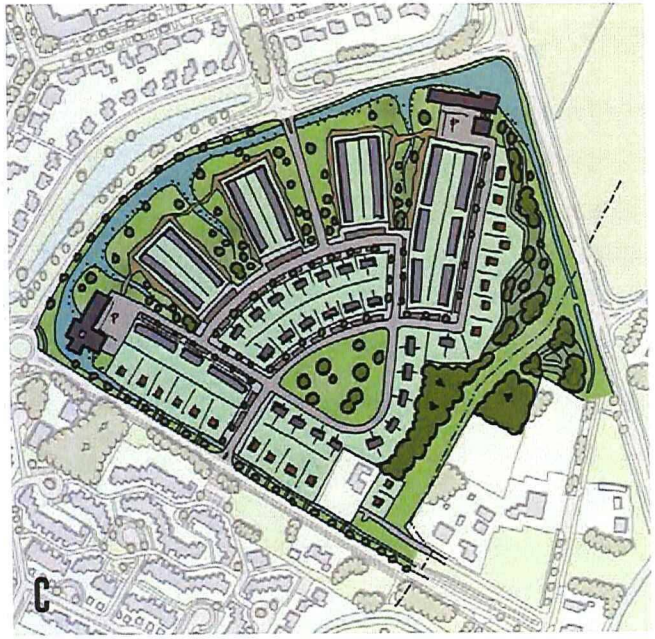
1:2000

0 10 20 30 40 50

OVERZICHT MODELONDERZOEK







REFERENTIEBEELDEN









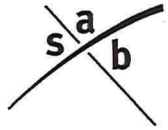












Duiven Plakse Weide
Stedenbouwkundig modelonderzoek
(200241)

Arnold Meijer
Frank Maas
Wout Velthof

Amsterdam, 14 juli 2020

Sanne Gielis

Van: Gerritsen, M (Mariël) <m.gerritsen@bpd.nl>
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 22:04
Aan: Sanne Gielis
CC: Johannes Goossen; Woningbouw
Onderwerp: reactie op studie naar voorkeursvolgorde van uitbreidingslocaties in Duiven

Geachte mevrouw Gielis, beste Sanne,

De afgelopen weken hebben wij kennis kunnen nemen van de gemeentelijke zoektocht naar prioritering van uitbreidingslocaties voor woningbouw in Duiven. Aanleiding is o.a. de regionale Woondeal, op basis waarvan de gemeente Duiven een opgave kent van 600 – 800 nieuwe woningen tot 2040. Een groot deel van dit aantal kan naar verwachting van de gemeente worden gevonden op inbreidingslocaties. De resterende opgave, naar verwachting ongeveer 300 woningen, vraagt om uitbreiding van de bestaande kern. Hiervoor heeft de gemeente drie potentiële locaties in het vizier: Biezenkampen, De Ploen-Noord en Plakse Weide.

Het college is voornemens om de gemeenteraad binnenkort een voorstel te willen doen voor een 'voorkeursvolgorde' wat betreft genoemde locaties. Zij doet dit op basis van enkele voorstudies en de neerslag van een uitgebreid participatietraject. Tijdens verschillende informatieavonden en via de website hebben wij kennisgenomen van de nu voorliggende stukken, zoals een verkennende locatiestudie, een stedenbouwkundige verkenning en een verkeersonderzoek. Daar het college voornemens is de raad binnenkort een voorkeursvolgorde voor te stellen op basis van deze informatie, hebben wij gemeend onze reactie schriftelijk kenbaar te maken. Wij realiseren ons terdege dat er geen sprake is van een formele procedure. Toch gaan wij er – gezien het ingezette participatietraject en ons belang in deze kwestie - van uit dat u onze reactie meeweegt in uw afweging c.q. het voorstel aan de gemeenteraad. Ons belang hierbij is u bekend: als (partieel) eigenaar van de locaties Plakse Weide en De Ploen-Noord zijn wij direct belanghebbende en hebben wij al een jarenlange betrokkenheid bij voorgaande zoektochten.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik u de volgende overwegingen mee te geven:

Allereerst willen wij u complimenteren met de uitvoerige voorbereiding en de wijze waarop belanghebbenden en andere geïnteresseerden de mogelijkheid hebben gekregen te reageren op het voornemen Duiven in de toekomst uit te breiden ten behoeve van woningbouw. Door vroeg in de planvorming belanghebbenden de gelegenheid te geven om te reageren op de kwantitatieve en kwalitatieve Duivense opgave en aandachtspunten mee te geven voor de uitwerking, wordt een goede basis gelegd voor de daadwerkelijke ontwikkeling van de eerste uitbreidingslocatie. Ook de voorstudies kunnen in algemene zin onze goedkeuring wegdragen: door vooraf de criteria kenbaar te maken, die moeten leiden tot een locatiekeuze, met ter ondersteuning een stedenbouwkundige en verkeerskundige verkenning naar de mogelijkheden van de drie locaties, wordt belanghebbenden goed inzicht geboden in de lastige opgave en zoektocht waar de gemeente voor staat. In uw en ons belang ontstaat hiermee op voorhand draagvlak voor het feit dat Duiven wordt uitgebreid.

De gekozen criteria zijn echter ook aanleiding voor enkele opmerkingen. Uit het participatietraject begrijpen wij dat u de volgende criteria hanteert, op basis waarvan een voorkeursvolgorde voor het ter hand nemen van de uitbreidingslocaties wordt bepaald:

1. Mogelijkheden voor stedenbouwkundige inpassing, uitgaande van 300 woningen;
2. Technische informatie locatie (milieukundige en ruimtelijke belemmeringen etc.);
3. De mate waarin de gemeente invloed kan uitoefenen op zaken als planning, programma, circulariteit en klimaatbestendigheid;
4. Financiële gevolgen en risico's;
5. Maatschappelijk draagvlak.

Op basis van de geleverde documenten en het participatietraject, zien wij aanleiding om te reageren op criteria 1, 3 en 4.

Mogelijkheden voor stedenbouwkundige inpassing

In de notitie 'Locatiestudie woningbouw – stedenbouwkundige verkenning Duiven' heeft SVP in uw opdracht een studie gedaan naar de mogelijkheden tot invulling van de drie locaties met woningbouw. De opdracht is geweest om te beoordelen of een programma met 300 woningen kan worden gerealiseerd op elke locatie. Ten aanzien van alle locaties wordt geconstateerd dat deze qua omvang en rekening houdend met de nu bekende belemmeringen voldoende ruimte bieden aan het gewenste programma. Ten aanzien van de locatie Plakse Weide wordt echter geconstateerd dat invulling van deze locatie vanwege de beperkte beschikbaarheid van ruimte (kleinere locatie en vanwege geurcirkel) zou (moeten) leiden tot een hogere dichtheid en een hogere bouwhoogte of meer hoogteaccenten dan op andere locaties. Uitgaande van de opdracht om 300 woningen op de (elke) locatie te situeren, lijkt ons dit een onvermijdelijke uitkomst aangezien Plakse Weide de kleinste uitbreidingslocatie betreft. Juister, praktischer en voor de toetsing van dit criterium waardevoller zou een beschouwing en vergelijking van de drie locaties zijn op basis van het laadvermogen van elke plek, waarbij de ligging en kenmerken van de locaties en omgeving leidend zijn voor de invulling en het uiteindelijke kwantitatieve en kwalitatieve programma. Het ingeschatte uitbreidingsprogramma is immers niet meer dan een aanname. Een dergelijke toetsing voorkomt dat omwonenden, zoals dat tijdens de informatieavond gebeurde, nu al (afwijzend) reageren op zaken als dichtheden en bouwhoogten ('hoogteaccenten van 6 verdiepingen'), hetgeen de locatie Plakse Weide niet alleen bij de toetsing van het eerste criterium, maar ook het laatste, onterecht op achterstand zet.

In het verlengde hiervan wijzen wij ook op het feit dat de aanwezigheid van een geurcirkel op de locatie Plakse Weide eigenlijk bij 4 van de 5 criteria negatief meeweegt: het beperkt de omvang van de locatie (1), het weegt mee als milieukundige belemmering (2), het eventueel opheffen ervan weegt mee als negatief financieel gevolg van de ontwikkeling van deze locatie (4) en de constatering dat de aanwezigheid van de hindercirkel zou moeten leiden tot hogere dichtheden en/of bouwhoogten op deze locatie dan bij de andere locaties scoort slecht bij de toetsing van het maatschappelijk draagvlak (5). Aangezien het gaat om een mogelijk weg te nemen belemmering, vinden wij dat de aanwezigheid van deze hindercirkel onevenredig zwaar wordt gewogen. Los van de eventualiteit van het wegnemen van de cirkel dient in dit stadium voor volledige en transparante informatieverstrekking vermeld te worden, dat de eigenaar bereid is hierover constructief het overleg aan te gaan gezien het toekomstperspectief van het bedrijf. Mogelijke woningbouw, maar ook de geuroverlast die door de huidige omwonenden wordt ervaren, zijn ons inziens aanleidingen om ook als gemeente dit gesprek te willen voeren.

De mate waarin de gemeente invloed kan uitoefenen op gestelde doelen

Eén van de criteria om te komen tot een overwogen voorkeursvolgorde is de mate waarin de gemeente invloed kan uitoefenen op de doelen die zij graag wil bereiken. Als voorbeelden worden genoemd de planning, het gewenste woningbouwprogramma, circulariteit en klimaatbestendigheid. In de concept-verkenning 'Uitvoering woningbouwopgave Duiven' en tijdens de verschillende informatieavonden is hierbij toegelicht dat de gemeente veel minder grip op deze aspecten (en met name het woningbouwprogramma) heeft, als de gemeente geen eigenaar is van de grond. Deze lezing (en daarmee het criterium) bestrijden wij. Nog los van het feit dat de keuze voor dit criterium op ons overkomt als 'eigendomsplanologie' – immers lijkt de 'eigen' locatie Biezenkampen op deze manier te worden bevoordeeld – is het zeer wel mogelijk en gebruikelijk om zaken als het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma, de planning en fasering, alsmede allerlei andere gemeentelijke doelstellingen vast te leggen in een bestemmingsplan en/of via een privaatrechtelijke overeenkomst op te leggen bij ontwikkelende partijen. De gemeente heeft op grond van huidige en toekomstige wetgeving voldoende mogelijkheden om haar doelstellingen te vertalen naar dwingende regels voor marktpartijen. Daarvoor hoeft de gemeente zeker geen eigenaar van de gronden te zijn. Sterker nog, landelijk gezien is deze privaatrechtelijke samenwerkingsvorm meer gemeengoed dan het actieve grondbeleid van gemeente Duiven.

Tot slot merken wij in dit kader op dat het ons bevreemdt dat van de drie mogelijke uitbreidingslocaties alleen de locatie Biezenkampen als woningbouwlocatie terug te vinden is in de onlangs gepresenteerde Woningmarktmonitor van de regio Arnhem-Nijmegen.

Financiële consequenties locatiekeuze

Bij dit criterium beoogt de gemeente te toetsen 'of er per locatie aandachtspunten zijn waardoor kosten kunnen oplopen'. Wat ons betreft is dit een terecht criterium, mits dan ook alle mogelijke opgaven / belemmeringen en

bijbehorende kostenposten in beeld zijn gebracht. Nu wordt bij de locaties De Ploen-Noord en Plakse Weide gefocust op de te nemen geluidmaatregelen. Dat die maatregelen / kosten aan de orde zullen zijn, bestrijden wij niet, maar onze ervaring is ook dat de kosten van geluidmaatregelen (bij de ontvanger) in het niet vallen bij kosten die moeten worden gemaakt in het geval van bijvoorbeeld een verkeerskundige aanpassing of bodemsanering. Kortom, toetsing aan dit criterium heeft alleen zin als de locaties langs dezelfde lat worden gelegd en voldoende kennis voorhanden is om deze toets te doen. Uit de concept-verkenning blijkt dat dat nu nog niet het geval is. De mate van financieel risico voor de gemeente bij elke locatie, lijkt ons overigens wel relevant in het kader van dit criterium. Veel van de genoemde voorinvesteringen c.q. kosten en risico's zullen in het geval van ontwikkeling van de locaties De Ploen-Noord en Plakse Weide immers worden gedragen door de betreffende marktpartijen en juist niet door de gemeente. Dit lijkt ons ook een relevant criterium voor uw burgers.

Overweging

Ten aanzien van de criteria merken wij tot slot graag op, dat wij een beoordeling van de locaties wat betreft de (planologische) ligging ervan ten opzichte van de bestaande kern en het centrum missen.

Wij gaan ervan uit dat u onze reactie op waarde weet te schatten en betrekt bij uw afweging om te komen tot een voorkeursvolgorde. Uiteraard zijn wij altijd tot een mondelinge toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,

Mariël Gerritsen
Stadsontwikkelaar

bpd
bouwfonds property development

BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
De Brand 30, 3823 LK Amersfoort
Postbus 1, 3800 AA Amersfoort

T: +31 33 4534142
M: +31 6 13441641
E: m.gerritsen@bpd.nl
W: www.bpd.nl

Kamer van Koophandel 08013158
Onderdeel van Rabobank

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 088 6500027) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden. Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500027). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.
This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Gemeente Duiven
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 6
6920 AA DUIVEN

Datum: 29 oktober 2020
Behandeld door: M. Vrensen
Kenmerk: 0PROJ2010-0107/MV/ch
Betreft: Keuzetraject uitbreidingslocaties Duiven

Doorkiesnummer: 073-5340680
E-mailadres: marcel.vrensen@vanwanrooij.nl

Geacht College,

Wij hebben kennis genomen van het keuzetraject van de gemeente voor de voorkeursvolgorde van een grotere uitbreidingslocatie binnen de gemeente Duiven. De mogelijke uitbreidingslocaties zijn locatie Ploen-Noord, locatie Plakse Weide en locatie Biezenkampen.

Allereerst willen wij onze waardering uitspreken voor de transparante afweging die de gemeente maakt en waarbij de gemeente plussen en minnen van de verschillende locaties op een juiste wijze heeft benoemd.

De gemeente geeft aan dat zij een keuze maakt op basis van de volgende afwegingen:
- Stedenbouwkundige inpassing;
- Technische informatie;
- Mate van invloed van de gemeente;
- Financiën;
- Maatschappelijk draagvlak.

Tijdens de inspraakavonden zijn nog een aantal onderwerpen ter sprake gekomen, die tevens van belang zijn bij een goede afweging (waaronder fijnstof / geluid).

Wij wensen u met dit schrijven te voorzien van aanvullende informatie middels een toelichting op voormelde onderwerpen van afwegingen.

Van Wanrooij heeft weliswaar contacten met de andere eigenaren in het gebied Ploen-Noord maar heeft er voor gekozen om deze reactie (als grondeigenaar en derhalve direct betrokkene) geheel zelfstandig in te dienen.

<u>Stedenbouwkundige inpassing</u>
- De ontsluiting op omliggende (rond)wegen is te regelen middels een extra tak aan de rotonde op de Westsingel;

Van Wanrooij
Projectontwikkeling BV
Postbus 4, 5386 ZG Geffen
Broekstraat 2, 5386 KD Geffen
T 073 53 40 400
info@vanwanrooij.nl
www.vanwanrooij.nl
IBAN NL24 INGB 0660 5744 38
BIC INGBNL2A
KVK 160 38 747
BTW NL00 46 64 723 B01

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

- De verkeersaansluiting op het rijkswegennet (aansluiting A12) is vanuit Ploen-Noord het meest direct van alle locaties en behoeft weinig aanpassingen aan de bestaande infrastructuur en zorgt voor weinig overlast op het lokale wegennet en naastgelegen buurten;
- Langzaam-/fietsverkeer is op een praktische en veilige wijze op te lossen via de bestaande wijk en via de Ploenstraat;
- De ligging ten opzichte van het centrum is prima;
- Van Wanrooij zal door het maken van de juiste keuzes (mogelijk in overleg met stedenbouwkundige van de gemeente) de kwaliteit versterken/waarborgen. In de gemeentelijke visie voor dit gebied is daar reeds een aanzet voor gegeven.

Technische informatie

- Ploen Noord is de ruimste locatie van de drie. Daardoor kan volledig voldaan worden aan de gemeentelijke vraag, zowel voor de korte termijn als de langere termijn. Dit baseren wij op een berekening van de bebouwbare oppervlakten (uitgaande van de tekeningen/opzetten van de gemeente). Onderstaande opstelling betreft dus alleen het bebouwbare gebied.

  Zeker bij Ploen-Noord resteert nog meer dan voldoende grond om te kunnen recreëren en een groene invulling:
  - Ploen Noord ca. 14,80 ha: ca. 300 woningen met een toekomstige capaciteit van extra 50-100 woningen;
  - Plakse Weide ca. 6,24 ha: ca. 160 woningen;
  - De Biezenkampen ca. 10,31 ha: ca. 250 woningen.

  Let op: **Hindercontour Loonbedrijf Van Huet op tekening wordt/is contractueel door ons geregeld en wordt opgeheven op het moment dat woningbouw aan de orde is: Deze is dus niet meer van toepassing!!** De onderliggende overeenkomst waarin dit met Van Huet is geregeld is bij de gemeente in bezit. Het te ontwikkelen gebied kan dus groter zijn dan door de gemeente (in de rapportage van SVP) is aangegeven.
- In de randen van de locatie en ter plaatse van het historisch gebied is voldoende ruimte voor voorzieningen voor groene recreatie, natuurbeleving en veilige speelplekken.
- De gemeente geeft aan dat de afstand tot het centrum/voorzieningen van belang is:
  - Ploen Noord gemiddeld 805 meter hemelsbreed tot aan het centrum;
  - Plakse Weide gemiddeld 750 meter hemelsbreed tot aan het centrum;
  - De Biezenkampen gemiddeld 2030 meter hemelsbreed tot aan het centrum.
  - Tijdens een van de avonden werd genoemd dat fijnstof mogelijk woningbouw zou kunnen belemmeren. Daarop hebben wij de atlas voor de leefomgeving geraadpleegd en daaruit blijkt dat de locatie of de directe omgeving geen belemmering kennen volgens de kengetallen en geldende normen die het RIVM hanteert. De fijnstofbelasting ligt onder de minimale norm van 35 ug/m3.
- Geluid is op te lossen middels een geluidsvoorziening. Door deze (plaatselijk) transparant uit te voeren wordt het uitzicht minimaal belemmerd en blijft de visuele relatie tussen het dorp en het landschap behouden. Op termijn is de verwachting dat langs de A12 (dichtbij de bron) een geluidsvoorziening wordt getroffen, waardoor de geluidsbelasting verder zal afnemen.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Mate van Invloed gemeente

Wij hebben begrepen dat de gemeente onder dit punt verstaat "het hebben van eigendom binnen het plangebied". Daar willen wij graag op reageren met het volgende:

- Binnen het gebied Ploen-Noord ís de gemeente reeds eigenaar van een grondperceel (perceel: Duiven A1057, 8.320 m2).
- De gemeente kan eigenaar worden van overige gronden: Van Wanrooij was en is als grondeigenaar bereid om haar positie bij de gemeente in te brengen en hierover (passende) (bouwclaim)afspraken te maken.
- Ook middels anterieure overeenkomsten kan de gemeente maximale invloed uitoefenen op het (woon)programma en de inrichting van het gebied.
- En tenslotte heeft de gemeente middels de haar ten dienste staande wettelijke instrumenten sowieso maximaal invloed, daar is geen grondeigendom voor nodig.

Financiën

- Door het ontwikkelen van Ploen-Noord behoeft er slechts voor één locatie een planologische procedure te worden gevolgd omdat het gehele programma tot 2040 op deze locatie gerealiseerd kan worden.
- De verwachting is dat de locatie beperkte bezwaren zal opleveren omdat de voorzienbaarheid van deze locatie het grootst is, hij komt immers al jaren voor in diverse (structuur) visies en daarmee het risico op vertraging(skosten) het laagst is;
  De gemeente wil binnen 2-3 jaar met de bouw starten. Binnen de locatie Ploen-Noord is de kans reëel dat deze planning kan worden gehaald.
- De gemeente is deels reeds grondeigenaar en kan daardoor haar eigen positie (laten) ontwikkelen.
- Met Van Wanrooij zijn passende afspraken te maken over de inbreng van de grond en het te realiseren programma.
- Aanpassingen aan de bestaande lokale infrastructuur (rondwegen) zijn minimaal. Derhalve is een lage investering in het openbaar gebied nodig;
- De kosten van geluidsvoorzieningen, zijn in het geval een woonwijk van 350 - 400 woningen kan worden gerealiseerd, te overzien.

Maatschappelijk draagvlak

- Ploen Noord is als enige van de beoogde uitbreidingslocaties in de Structuurvisie 2015 (vastgesteld 28 september 2015) opgenomen als 'Zoekgebied wonen'. De andere locaties zijn in deze actualisatie van de structuurvisie opgenomen als agrarisch gebied. De voorzienbaarheid voor omwonenden is groot.
- Op het moment dat Ploen Zuid werd gerealiseerd was dit Ploen Noord al in visies als woongebied opgenomen. De inspraakreacties van bewoners van Ploen Zuid op de avonden worden daarom door ons niet begrepen.
- De Ploen Noord is als enige van de beoogde uitbreidingslocaties gelegen in het stedelijk gebied en bekend bij de provincie Gelderland ;
- Tijdens de inspraakavonden zelf kwamen weinig (steekhoudende) bezwaren van omwonenden naar voren; sterker nog de gemeente werd gecomplimenteerd met hun visie voor de locatie Ploen-Noord.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Hieronder hebben wij enkele inspraakreacties van de avonden verzameld en geven daarop in rood onze reactie:

- Er zijn meerdere fietsverbindingen aangegeven op de kaart. Hoe ga je om met aantakkingen op ander eigendom? Dit is op te lossen via een ontsluiting op de Ploenstraat.
- Mijn huis zakt in waarde door verlies van uitzicht. De locatie Ploen Noord is al heel lang in openbaar bekend gemaakte visies opgenomen. De eigenaar had dit (in veel gevallen) kunnen voorzien. Bovendien wordt een milieuhinderlijk bedrijf opgeheven wat juist meerwaarde geeft.
- Let op de grondwaterstand. Bij eerdere ontwikkelingen is de grondwaterstand verlaagd en dat heeft ernstige problemen opgeleverd voor Rijksmonumentaal huis (De Magerhorst). Veel reparaties nodig gehad. Raad van State heeft bewoner in gelijk gesteld. Bewoner wil garantie van de gemeente dat de grondwaterstand niet verlaagd wordt bij nieuwe bebouwing. Dit moet goed onderzocht worden en is dan zeker op te lossen.
- Let op fijnstof. Dit is door ons onderzocht en is geen probleem. De fijnstofbelasting ligt onder de minimale norm van 35 ug/m3.
- Wat voor soort wijk wordt het bij goedkope koopwoningen? Liever een mix van verschillende woningtypen. Dit is op de Ploen Noord prima te realiseren.
- Behoud bestaande groene entree van Duiven vanaf de A12/Westsingel. Zonde als deze verdwijnt doordat je hier vanwege een nieuwe woonwijk een geluidswal moet plaatsen! Door het plaatsen van bijvoorbeeld een transparante geluidswand blijft de visuele relatie behouden.
- Wanneer Ploen Noord als locatie gekozen wordt, graag in gesprek gaan met de bewonerscommissie en graag een duidelijke mail naar bewoners. Van Wanrooij is gewend om met omwonenden in gesprek te gaan om zodoende de plannen optimaal af te stemmen op de omgeving en zodoende het maatschappelijk draagvlak te vergroten.

We hopen u met dit schrijven te hebben voorzien van onze inspraakreactie op het Keuzetraject uitbreidingslocaties Duiven en wensen u succes toe bij het maken van een zorgvuldige afweging tussen de locaties.

Met vriendelijke groet,

C.J.W. van Wanrooij
Directeur

KlaassenGroep
Sinds 1851

KlaassenGroep B.V.
Ontwikkeling
Postbus 2173
6802 CD Arnhem

Bezoekadres:
Meander 601, Arnhem
T 026 - 36 98 100
F 026 - 36 98 101
E kgontwikkeling@klaassen.com
I www.klaassen.com

Gemeente Duiven
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 6
6920 AA Duiven

Uw kenmerk	-	Datum	3 november 2020
Ons kenmerk	DJK/2020020/mhe	Contactpersoon	Dennis Portier
Onderwerp	Plakse Weide, Duiven	Bijlage(n)	-
Kopie naar	-		

Geacht College,

Middels deze brief geven wij onze visie op de zoektocht van de gemeente Duiven naar een uitbreidingslocatie voor woningbouw in Duiven. Deze brief is aanvullend op de door ons samen met BPD Ontwikkeling ingediende stedenbouwkundige studie voor de Plakse Weide van 14 juli jl. Samen met BPD zijn wij belanghebbende in de Plakse Weide, één van de drie door de gemeente genoemde uitbreidingslocaties voor woningbouw.

Allereerst spreken wij onze complimenten uit voor het gekozen participatietraject. Hierin hebben inwoners van de gemeente Duiven en andere belanghebbenden de mogelijkheid gehad om mee te denken en aandachtspunten te bespreken. Middels meerdere informatieavonden is een grote hoeveelheid aan belangrijke informatie en aandachtspunten opgehaald.

De gemeente heeft in deze fase een breed overzicht aan aspecten inzichtelijk gemaakt die meewegen in de keuze op de uiteindelijke voorkeurslocatie. Deze komen o.a. voort uit de Locatiestudie Woningbouw van SVP, de Verkenning Ontsluitingsmogelijkheden van Goudappel Coffeng en de Concept Verkenning mogelijke uitbreidingslocaties van de gemeente Duiven. Hieronder gaan wij in op de genoemde aandachtspunten van Plakse Weide;

- Op dit moment zien wij in de verkenningen het criteria geurhinder diverse malen terugkomen als belemmering. Dit betreft de hindercirkel van varkensboer Otten. Aangezien het gaat om een mogelijk weg te nemen belemmering, benoemen wij dit eerder als een kans. Zoals reeds bij de gemeente aangegeven is de heer Otten bereid om hierover constructief in overleg te gaan inzake het opheffen van de hindercirkel. De mogelijke belemmering van geurhinder kan daarmee dus weggenomen worden.
- Wat betreft geluid zien wij een soortgelijke situatie als voor geurhinder. Het betreft geluid vanaf de A12 en de Oostsingel. Geluid reducerende maatregelen die toegepast worden bij de ontwikkeling van Plakse Weide, leiden (in)direct tot minder of geen geluidsoverlast voor

KlaassenGroep
Sinds 1851

de omliggende wijken. Binnen de locatie kan dit opgelost worden door het creëren van een blauw-groene inrichting waardoor er afstand komt tussen de woningbouw en de ontsluitingswegen;

- Op dit moment wordt door omwonenden van Plakse Weide enige hinder ondervonden van de verkeersontsluiting op de Vergertlaan. Een nog nader uit te voeren onderzoek kan uitwijzen wat de oorzaken hiervan zijn, en vervolgens inzichtelijk maken welke oplossingsmogelijkheden er zijn om dit probleem op te lossen. De Plakse Weide kan een aanjager zijn om deze problematiek op te lossen.
- De locatie Plakse Weide vormt ruimtelijk gezien een logische afronding van het dorp binnen de bestaande wegenstructuur. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is (...) er geen bezwaar dit gebied te ontwikkelen tot woningbouw. Voor de wijze waarop zijn nog wel keuzes te maken.
- Daarnaast is Plakse Weide uitstekend bereikbaar vanaf de snelweg en rondwegen en zijn alle voorzieningen zoals het centrum en het station uitstekend bereikbaar ('een fietsafstand van 3 minuten'). Een ontwikkeling van Plakse Weide betekent een beperkte extra verkeersdruk voor overige delen van Duiven, omdat de ontsluiting naar snelweg, centrum en overige uitvalswegen optimaal is.

Wij willen middels deze brief richting het College en de Gemeenteraad nadrukkelijk onze wil uitspreken om samen toe te werken naar een breed gedragen visie en woningbouwplan en samen de woningbouw uitbreiding een passende invulling te geven. Daarmee ook wijzend op het feit dat de mate van invloed van de gemeente verder reikt dan reeds is aangegeven. De gemeente heeft de mogelijkheid om eisen en andere gemeentelijke doelstellingen vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst en kan daarnaast invloed uitoefenen op ruimtelijke procedures. Ook in onze eerder ingediende studie hebben wij de gemeentelijke ontwikkelingskaders als uitgangspunt genomen.

Als positieve afsluiting heeft het ons erg tevreden gesteld waar te nemen dat tijdens de informatieavonden meerdere omwonenden hebben aangegeven Plakse Weide als ideale woonlocatie te zien en er graag zelf een woning te willen betrekken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

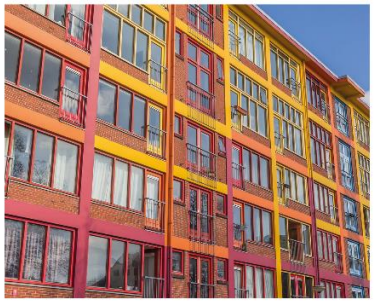
Met vriendelijke groet,

T.H.J. (Dirk-Jan) Klaassen
Commercieel directeur

Woningmarktonderzoek 2019

Regio Arnhem-Nijmegen





18 oktober 2019

Definitief



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	18 oktober 2019
TITEL	Woningmarktonderzoek 2019
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Regio Arnhem-Nijmegen
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Vera Gijsbers
PROJECTNUMMER	2202.112/G
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

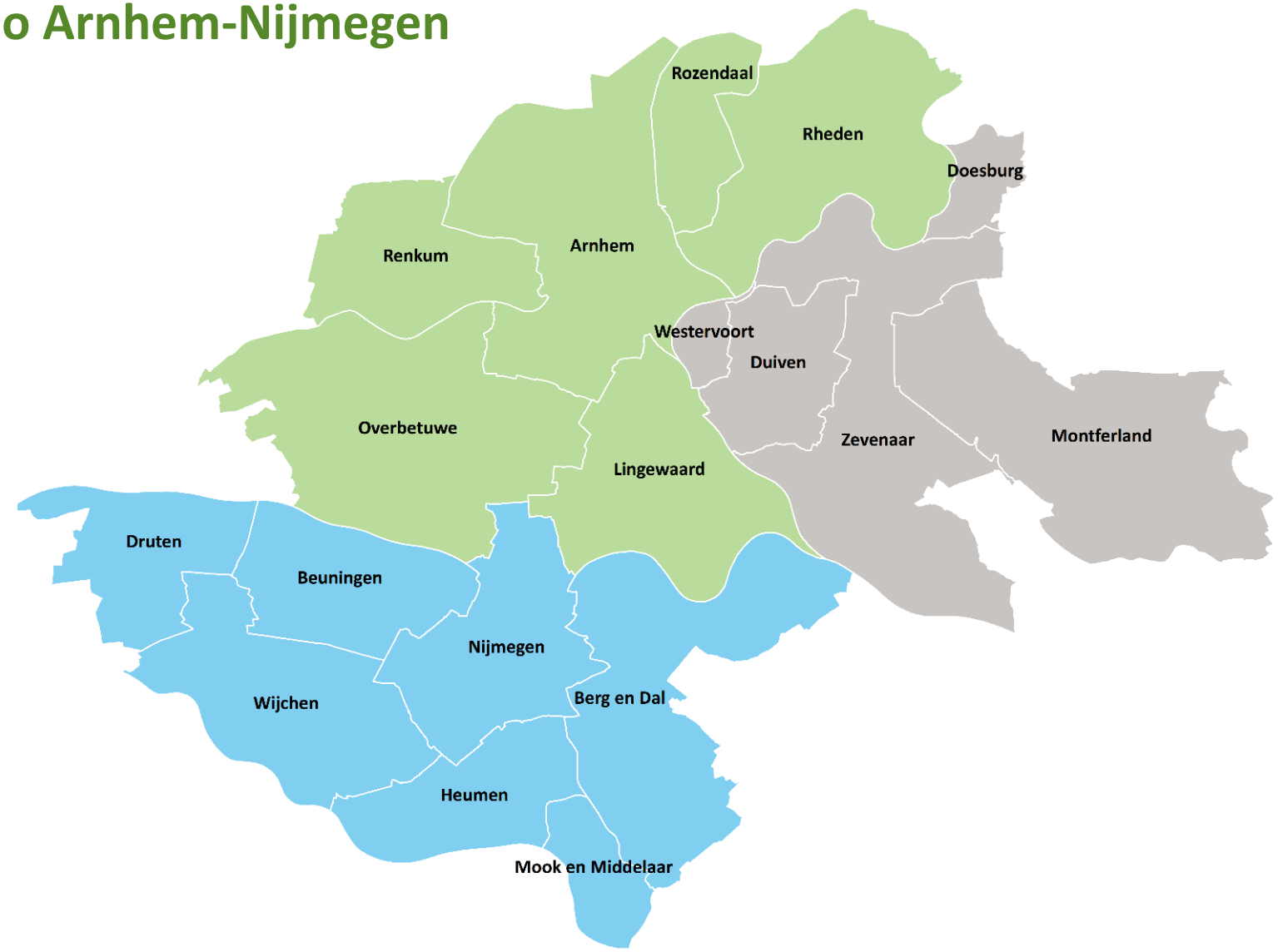
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Adviezen en schets dilemma's	6
3	Groei regionale woningbehoefte	9
4	Diversiteit aantrekkelijke woonmilieus	14
5	Mismatch van vraag en aanbod om op te lossen	19
6	Betaalbaarheid en sociale huur	26
7	Mogelijkheden tussen huur en koop	30
8	Verduurzaming en kwaliteit bestaande voorraad	34
Bijlage I: accenten in de behoefteraming		38
Bijlage II: nadere toelichting methodologie		39

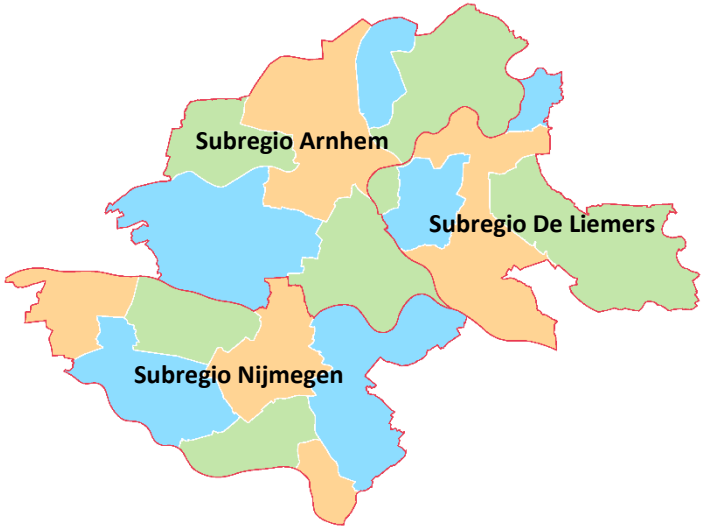
Regio Arnhem-Nijmegen



1 Inleiding

De gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen willen een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt. Met dit beeld willen zij sturing kunnen geven aan de gewenste woningbouwontwikkeling in de regio. In 2017 is een regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek uitgevoerd. Nu wil de regio dit onderzoek actualiseren. In de (subregionale) woonagenda's is dit als afspraak vastgelegd; voor Arnhem e.o., Nijmegen e.o. en De Liemers.

Het nieuwe onderzoek moet een breed beeld schetsen van de regionale woningmarkt waarbij het zowel gaat om de aantallen als soort en prijsklassen van woningen. Daarnaast moet het onderzoek ook inzicht geven in de positie van verschillende inkomensgroepen in de regio; op gemeenteniveau en waar mogelijk naar wijken. De resultaten van het onderzoek moeten behulpzaam zijn bij de uitwerking van regionale woningmarktafspraken en de uitwerking van lokaal woonbeleid.



Companen heeft dit onderzoek uitgevoerd. Zij heeft dit onderzoek opgepakt in samenspraak met een werkgroep met een afvaardiging uit de drie subregio's en een afvaardiging namens de provincie. Daarnaast zijn uitkomsten getoetst en verdiept in samenspraak met alle gemeenten, corporaties, marktpartijen en provincie.

Vraagstelling

Met het onderzoek wil de regio actuele inzichten krijgen in de woningbehoefte. Met in het bijzonder een verdieping op de sociale huur, middenhuur en verduurzaming van de bestaande voorraad.

Het onderzoek moet daarmee inzicht bieden in:

- de opgaven op de woningmarkt naar huur/koop, prijsklassen en typen;
- de relatie tussen nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad;
- voor de bestaande voorraad zicht op de toekomstwaarde in termen van energetische verbetering en levensloopgeschiktheid;
- met resultaten voor de korte termijn (tot 5 jaar), middellange termijn (tot 10 jaar) en indicatief de lange termijn (20 jaar).

Leeswijzer

We belichten in deze rapportage verschillende onderwerpen die van belang zijn voor de regionale woningmarktontwikkelingen. Het gaat dan om de groei van de woningbehoefte, samenstelling van de woningbehoefte, woonmilieus in de regio, behoefte aan sociale huur, kansen voor middengroepen en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Deze onderwerpen zijn in deze rapportage successievelijk beschreven. Waar mogelijk is dit uitgewerkt per gemeente/wijk. De uitwerking per gemeente is vormgegeven in factsheets. In de bijlage van het onderzoek beschrijven we de gekozen aanpak.

2 Adviezen en schets dilemma's

Tempoversnelling met vinger aan de pols

De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling in productie nodig is: van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030). Het tekort is verhoudingsgewijs het grootst in de regio Nijmegen, vervolgens in de regio Arnhem en daarna in De Liemers. Al zijn er ook de nodige subregiogrens overschrijdende verhuisbewegingen: mensen die vanuit Nijmegen naar de Overbetuwe of Lingewaard verhuizen, mensen die vanuit Arnhem naar Westervoort of Duiven verhuizen. Dit vraagt naast subregionale afstemming over woningbouw ook regionale afstemming.

Het zwaartepunt voor de korte termijn ligt op het zorgen voor voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Dit vraagt om een tempoversnelling in de woningbouw. In de subregionale woonagenda's is vanuit de gemeenten en provincie een versnellingsambitie opgenomen voor de eerste jaren om het actuele woningtekort in te lopen. Tegelijkertijd is op (langere) termijn sprake van onzekerheden rond woningbouwplanning: bijvoorbeeld ten aanzien van conjunctuur, bereikbaarheid van de regio (A15) en ontwikkelingen buiten de regio (bijvoorbeeld in Utrecht). Deze onzekerheden vragen een vinger aan de pols (op basis van monitoring) en daarmee een flexibele adaptieve programmering gericht op te realiseren plannen.

Waarderen verschillende woonmilieus in de regio

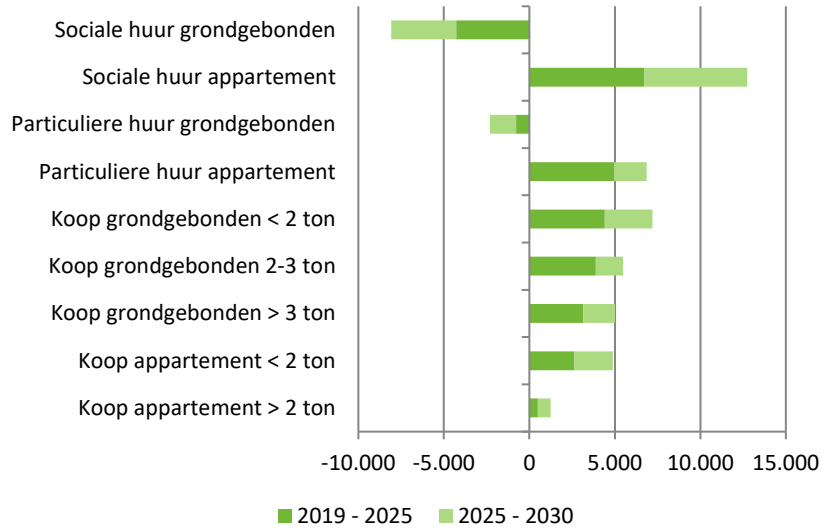
Een gevarieerde aantrekkelijke woonomgeving en een goed woonaanbod zijn kwaliteiten van de regio. Verschillende woonmilieus hebben een verschillende functie in de ontwikkeling van de regio. Zo zien we woonmilieus die in trek zijn bij vestigers van buiten de regio en betekenis hebben voor het vestigingsklimaat. Terwijl andere woonmilieus juist betekenis hebben voor lokale gemeenschappen en lokale verbondenheid. Bij het vormgeven van beleid moet het meer gaan om het waarderen van verschillen tussen woonmilieus: met het benutten van de landschappelijke, stedelijke of dorpse kwaliteiten als kracht van het wonen in de regio. Dit vraagt een visie op de gewenste woonmilieus in de regio, vanuit omgevingskwaliteiten en het vestigingsklimaat van de regio.

Binnen de woonmilieus ligt er een gevarieerde opgave naar marktsegmenten (zie vervolg).

Oplossen van mismatches

Op de regionale woningmarkt is er een mismatch tussen vraag en aanbod.

Figuur 2.1: fricties vraag en aanbod bij optimale doorstroming 2019 - 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

Dit is vooral het gevolg van het groeiende aantal kleine huishoudens. Dit vertaalt zich in een behoefte aan gemaksvriendelijke kleine woningen, zoals appartementen. In de sociale huursector is er in de hele regio een transformatieopgave van traditionele rijwoningen naar kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. In de koopsector spreidt de behoefte zich over verschillende categorieën en prijsklassen. Per subregio zijn er accentverschillen in de behoefte. Zo is in de subregio Arnhem de behoefte aan middenhuur en koopappartementen relatief groot. In de subregio Nijmegen is de behoefte in de sociale huur groter, waar in De Liemers de opgave in het goedkope koopsegment juist groot is.

Bij een deel van de geconstateerde mismatches zullen marktpartijen en consumenten ervoor zorgen dat deze opgelost worden. Dat is niet bij alle segmenten even makkelijk. Bij sociale huur, middenhuur en goedkope koop is inzet van aanvullend instrumentarium nodig om realisatie van woningen te borgen.

- Op grond van diverse maatschappelijke trends ligt de totale regionale behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 tussen +4.400 woningen (0,4% welvaartsgroei) en +7.800 woningen (0% welvaartsgroei). Dit is tussen 10% en 20% van het aantal te bouwen woningen. Hierbij is rekening gehouden met de extramuralisering van instellingszorg, maar is nog geen rekening gehouden met bijvoorbeeld de komst van meer arbeidsmigranten, veranderend rijksbeleid (eventueel ruimere doelgroep voor sociale huur) of noodzakelijke compensatie van herstructurering of verkoop van sociale huurwoningen. Het is belangrijk om hierbij in regionaal verband af te stemmen op welke wijze de gemeenten en corporaties om willen gaan met het risico van tegenvallende economische groei voor de doelgroep die afhankelijk is van sociale huur. Daarbij is het lastig te reageren op een dergelijke achterblijvende economische groei. Dit kan ervoor pleiten uit te gaan van een voorzichtige raming van economische groei; en dus een hoger aantal sociale huurwoningen. Ook is het belangrijk af te stemmen hoe de behoefte idealiter over de regio gespreid is.
  Daarbij geldt dat veel woningzoekenden in de sociale huur lokaal of hoogstens subregionaal zoeken. Afstemming in het aanbod sociale huur zal dan ook vooral subregionaal moeten gebeuren.
- Voor mensen met een middeninkomen zijn sociale huurwoningen niet bereikbaar omdat hun inkomen te hoog is, terwijl zij ook niet in aanmerking komen voor koopwoningen omdat hun hypotheekmogelijkheden ontoereikend zijn. Hierdoor is er een groeiende vraag naar woningen in het middensegment. Vanuit de woonwens gaat het hierbij vooral om goedkope koopwoningen (12.000 woningen tot 2030, tot € 200.000). Dit betreft een complexe investerings- en beleidsopgave. Woningen in deze segmenten zijn snel te duur voor de doelgroepen door

continue prijsstijgingen. Bovendien geldt zeker bij goedkope koopwoningen dat er zorg moet zijn voor voldoende toekomstkwaliteit van deze woningen (energetisch, woonkwaliteit). Daarbij is veel bestaand aanbod van minder kwaliteit inmiddels duurder geworden. Ook voor die woningen is aandacht nodig bij toevoegingen in het goedkope segment (potentieel verlies concurrentiepositie bestaande voorraad). Er zijn diverse woonvormen die aansluiten bij deze vraag naar goedkope koop, zoals microwoningen (tiny- en skinny-houses, zie vervolg), woningen op erfpacht, maatschappelijk gebonden eigendom, etc.

Ook al is de eerste wens het kopen van een woning, het bestaande aanbod is vaak naar prijs niet meer passend. Een alternatief ligt, naast alternatieve koopvarianten, in de huursector. Om te komen tot vergelijkbare (betaalbare) woonlasten als bij goedkope koop, zou het dan gaan om (sociale) huurwoningen van rond € 600 tot € 650. In afspraken met beleggers verdient ook deze huurklasse aandacht. Daarnaast biedt de ruimte die de minister biedt om 15% van de sociale huurvoorraad toe te wijzen aan deze middeninkomens, vast te leggen in prestatieafspraken, hiervoor potentieel mogelijkheden. Dit betekent dan wel extra druk (en dus noodzakelijke toevoegingen) in de sociale huur om in deze vraag te voorzien.

Naast goedkope koop zien we bij deze middeninkomens een behoefte aan vrije sector huurappartementen (5.000 woningen tot 2030, grotendeels tot € 1.000). In de middenhuur zien we wel particuliere beleggers woningen opkopen. Door de druk op dit deel van de markt dreigt ook hier de prijs snel hoger te worden; te hoog voor de middeninkomens.

- Niet alle woningzoekenden kiezen voor een traditionele woonvorm. Een deel zoekt specifieke woonvormen als tiny-houses, hofjeswoningen, etc. Het gaat in aantallen om een nichemarkt; mogelijk deels vanwege onbekendheid. In beleid zou er ruimte moeten zijn om in kleine aantallen woningen voor deze wensen toe te voegen.

Goedkope koop en middenhuur vraagt inzet van aanvullend instrumentarium: bijvoorbeeld in de vorm van een doelgroepenverordening, bestemmingsplannen met aandeel sociale huur, middenhuur, goedkope koop, speciale bouwvormen (klein bouwen), tijdelijke woonvormen, gezamenlijke werving van beleggers, afspraken met beleggers/ontwikkelende partijen, grondbeleid, etc.

Verduurzaming en kwaliteit bestaande voorraad

Meer dan 90% van de woningvoorraad van 2030 staat er nu al. Waar de vorige conclusies het accent legden op gewenste toevoegingen, is het belangrijk om ook de zorg voor de bestaande woningvoorraad en woonwijken te agenderen. In de analyses hebben we daarvoor enkele indicaties gegeven.

Het is waardevol nader te onderzoeken waar extra inzet wenselijk is om deze woningvoorraad te verbeteren. Op basis van een selectie van vraag- en aanbodindicatoren kunnen we een eerste richting geven voor gebieden waar een vernieuwingsopgave aan de orde is. Bij verhuizing en komst van nieuwe bewoners ligt een kans voor een versnelling in de verduurzaming en kwaliteitsverbetering. In gebieden waar veel ouderen wonen (met een risico van achterstand in onderhoud) en oudere woningen samenvallen, liggen hiervoor kansen door nieuwe bewoners te stimuleren hun woningen aan te passen. Dit kan een impuls krijgen via een gebiedsgerichte aanpak.

3 Groei regionale woningbehoefte

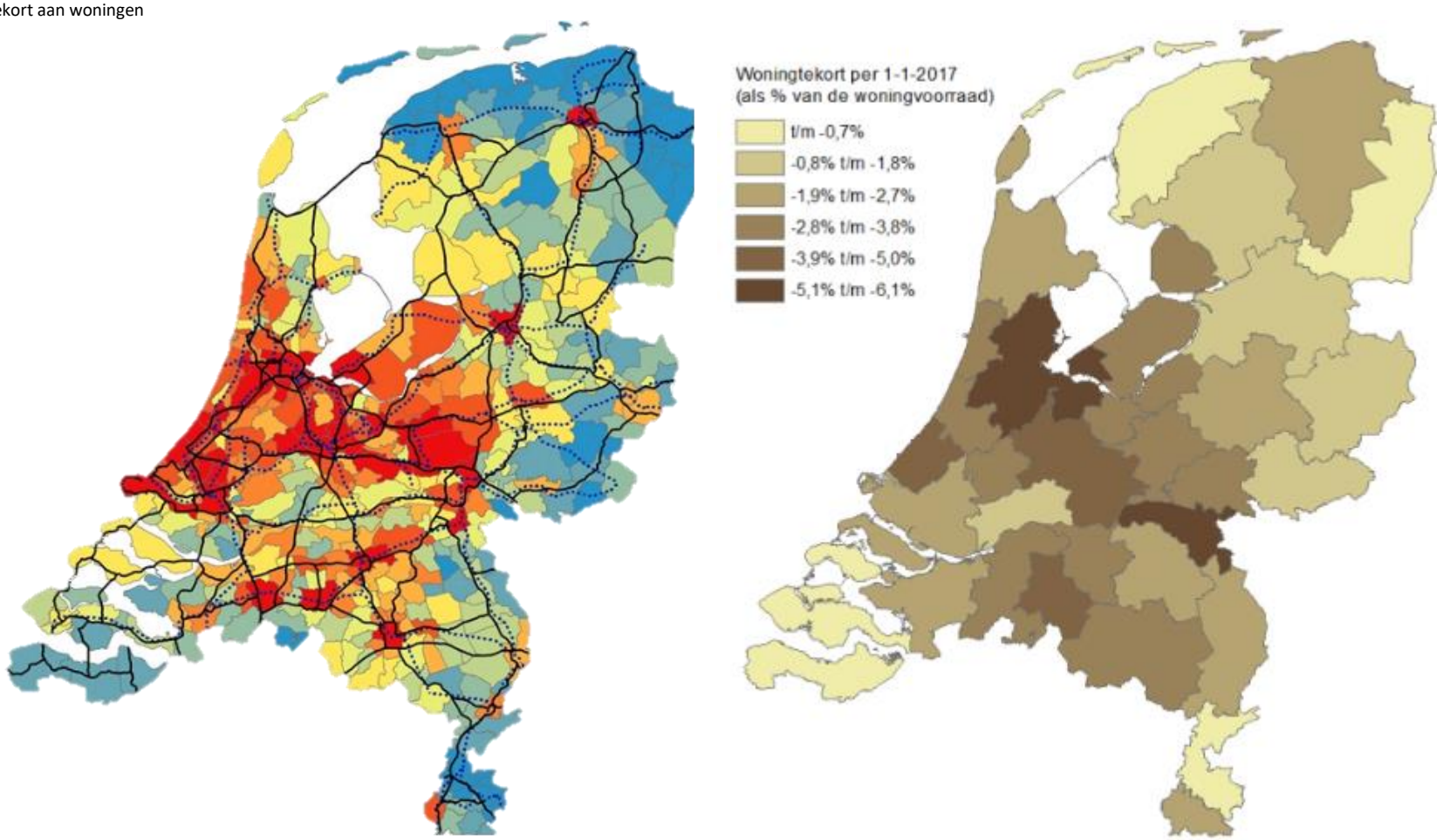
De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling in productie nodig is: van 3.100 woningen per jaar naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030), waarbij het een keuze is in welke mate en in welk tempo de regio dit tekort wil inlopen.
In de regio Nijmegen is de druk het hoogst, in De Liemers het laagst. Daarbinnen is het actuele woningtekort het grootst in de steden Arnhem en Nijmegen. Het tempo van ontwikkeling is daarbij sterk afhankelijk van de economische conjunctuur. Dit betekent dat de gemeenten er ook rekening mee moeten houden dat de groei op enig moment minder groot is. Dit vraagt een vinger aan de pols en een flexibele adaptieve programmering gericht op te realiseren plannen.

Woningmarkt onder druk

Een belangrijk vertrekpunt voor de regio Arnhem-Nijmegen is dat de regio te kenmerken is als een woningmarkt onder hoge druk. Op grond van marktindicatoren heeft BPD (Bouwfonds Property Development) een kaart samengesteld waarin de druk tussen regio's vergeleken wordt.
In recente analyses van het rijk blijkt dat de subregio Nijmegen te kenmerken is als regio met een relatief hoog woningtekort. Dit geldt in mindere mate ook voor de subregio Arnhem. Voor De Liemers geldt dit minder. Al zijn er binnen de subregio's de nodige verschillen. Zo zien we in verschillende indicatoren dat de stedelijke gebieden van Arnhem en Nijmegen een hogere woningmarktdruk kennen dan de meer suburbane en landelijke gemeenten. In De Liemers zien we dat Westervoort en Duiven een grotere woningmarktdruk hebben vanwege de samenhang met de Arnhemse woningmarktregio.

Gelet op de huidige ervaren druk op de woningmarkt heeft de rijksoverheid als één van haar speerpunten opgenomen dat de woningproductie omhoog moet. Dit krijgt in enkele stedelijke regio's vorm via een woondeal. Ook de Provincie Gelderland wil samen met de regio's werken aan deze tempoversnelling. Dit onderzoek biedt mede een bouwsteen om hier verder handen en voeten aan te geven.

Figuur 3.1: druk op de regionale woningmarkt in twee beelden, links drukindicator BPD (rood = hoge druk op de woningmarkt, blauw = beperkte druk op de woningmarkt), rechts verdeling actueel regionaal tekort aan woningen

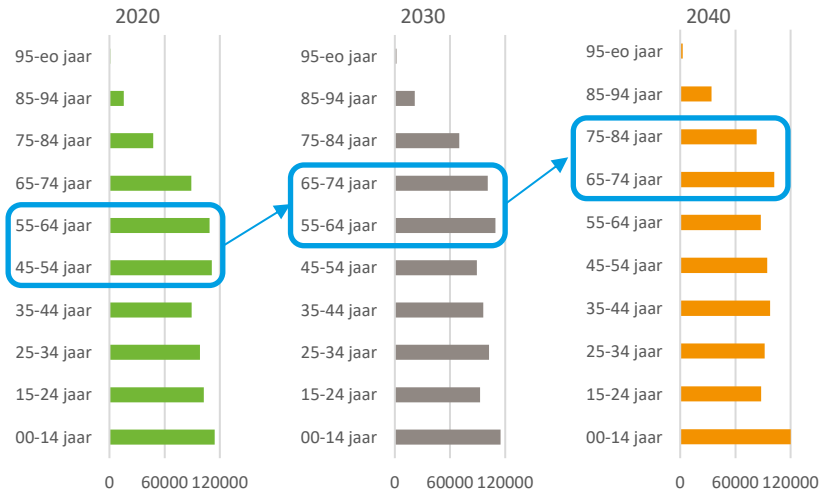


Bron: BPD (links), Ministerie BZK 2018 (rechts).

De Provincie Gelderland heeft een recente prognose uitgewerkt voor de verschillende regio's. Volgens deze prognose kent de regio Arnhem-Nijmegen tot 2040 nog een groei van 36.700 huishoudens. Het leeuwendeel van deze groei zien we in de periode tot 2025: 22.700 huishoudens. Na 2030/2035 vlakt de groei af.

De woningbehoefte wordt niet alleen bepaald door de huishoudensgroei. Nu al zijn er huishoudens die een woning wensen, maar deze niet kunnen vinden. Dit betreft in de benadering van het rijk 25-plussers die lang bij ouders thuis, op kamers of in recreatiewoningen wonen of logeren bij familie of vrienden. Dit duiden we aan als het actuele woningtekort. Dit woningtekort verschilt tussen de delen van de regio. In de subregio Nijmegen wordt deze geraamd op 7,1% van de woningvoorraad, in de subregio Arnhem op 4,1% en in De Liemers op 2,0%. Ook deze huishoudens zoeken de komende jaren een huis.

Figuur 3.2: bevolkingsontwikkeling van betekenis voor woningbehoefte op termijn

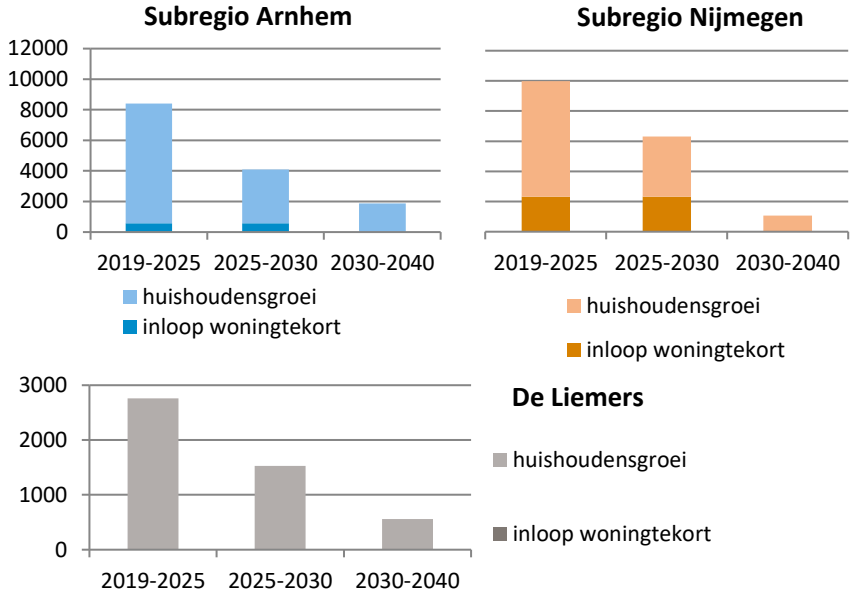


Bron: Provincie Gelderland 2019.

Volgen huishoudensgroei, verminderen woningtekort

Voor de regionale huisvestingsopgave is het wenselijk enerzijds in te spelen op de groei van het aantal huishoudens, anderzijds in te spelen op het gedeeltelijk oplossen van het woningtekort. Vanuit de rijksoverheid is een algemeen gangbaar uitgangspunt dat een woningtekort van 1,5% tot 2% staat voor een gezond functionerende woningmarkt (bron: PBL, Planbureau voor de Leefomgeving). In dat geval is er nog enige schaarste wat onder meer bijdraagt aan het waardebehoud van vastgoed. Daarom hanteren we als aanname in de analyses een inloop tot een tekort tot 2%. Deze inloop spreiden we gelijkmatig over de periode tot 2030.

Figuur 3.3: woningbehoefte subregio's 2019 - 2040, huishoudensgroei + inloop woningtekort



Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort.

De overzichten laten eerst een behoorlijke woningbehoefte zien. De mogelijke inloop van het woningtekort speelt op korte termijn en spreidt zich over de regio. De exacte verdeling per gemeente is indicatief. Daarom hebben we alleen het subregionale getal hier opgenomen (in de factsheets is een indicatieve vertaling per gemeente meegenomen). Na de sterke groei de komende jaren is op termijn de groei van de woningbehoefte minder groot. Oorzaak hiervan is dat veel babyboomers dan reeds een klein huishouden vormen waardoor de gezinsverdunning nog beperkt is. Ook verlaat deze (grote) generatie dan de woningmarkt (zie figuur 3.2). Dan worden ook de doorrekeningen onzekerder.

In de subregio Nijmegen is deze teruggang relatief groot. De gemeente Nijmegen heeft dit nader geanalyseerd. Zij stellen vast dat Nijmegen een blijvende instroom van studenten (inclusief internationale studenten) kent. De instroom die de gemeente Nijmegen na 2030 prognosticeert komt in deze cijfers niet terug. Tussen 2030 en 2040 gaat het in Nijmegen om een behoefte van 250 tot 500 woningen per jaar. Gelet op de continue instroom van studenten is dat een waarschijnlijke ontwikkeling die onvoldoende in de provinciale prognose (op basis van Primos 2019) terugkomt.

Tabel 3.1: woningbehoefte per gemeente in beeld 2019 - 2040

	Inloop woningtekort tot 2%	Huishoudensgroei 2019 - 2025	Huishoudensgroei 2025 - 2030	Huishoudensgroei 2030 - 2040
Subregio Arnhem	**1.150**	**7.830**	**3.530**	**1.880**
Arnhem		4.500	2.370	1.520
Lingewaard		1.130	430	200
Overbetuwe		1.400	410	180
Renkum		420	130	0
Rheden		340	150	10
Rozendaal		40	40	-30
Subregio Nijmegen	**4.100**	**7.660**	**3.980**	**1.070***
Berg en Dal		470	210	100
Beuningen		540	160	110
Druten		450	290	200
Heumen		180	110	-40
Mook en Middelaar		210	80	30
Nijmegen		5.240	2.770	480
Wijchen		570	360	190
Subregio De Liemers	**0**	**2.760**	**1.530**	**560**
Doesburg		50	30	-10
Duiven		330	120	120
Montferland		990	520	30
Westervoort		290	80	20
Zevenaar		1.100	780	400

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort Primos 2019.

Rekening houden met veranderlijke tijden

Uit de cijfers blijkt een urgentie om op korte termijn een flinke bouwproductie te realiseren. De mate waarin de regio daarbij het woningtekort wil inlopen is een beleidskeuze. In het huidige tijdsgewricht van druk op de woningmarkt ligt het voor de hand te koersen op een versnelling van woningbouw. Tot 2025 zouden in de regio jaarlijks ruim 3.400 woningen toegevoegd moeten worden voor de huishoudensgroei en nog eens ruim 500 woningen voor inloop woningtekort naar 2% in 2030. De realisatie de afgelopen vier jaar lag lager; gemiddeld 3.100 toegevoegde woningen per jaar. Om in te spelen op de geraamde behoefte is een tempoversnelling noodzakelijk. Tegelijkertijd zien we ook dat de behoefte fluctueert met de economie. Tijdens de economische crisis lag de productie substantieel lager; door gebrek aan koopkrachtige vraag. Dat zegt minder over de woningbehoefte dan over de economische conjunctuur. Maar ook nieuwe ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de woningbehoefte. Zo kan het doortrekken van de A15 richting De Liemers de bereikbaarheid in delen van de regio vergroten, wat invloed kan hebben op de spreiding van de woningbehoefte.

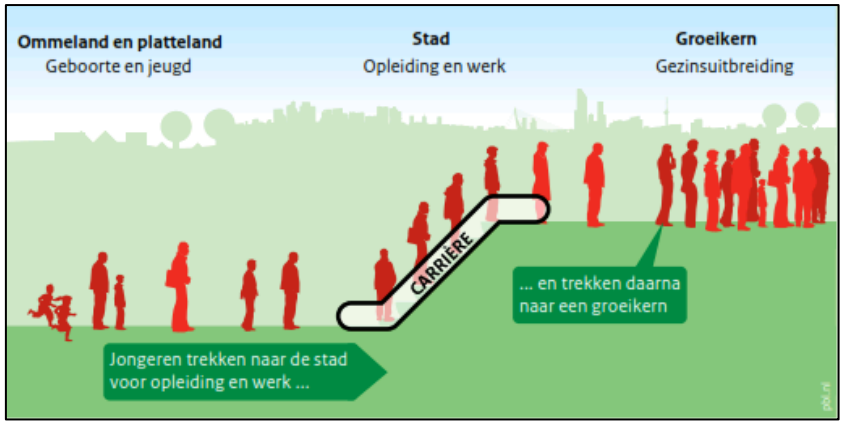
Deze onzekerheden leren ons ook dat we de ramingen met enige voorzichtigheid moeten hanteren. Op dit moment is de behoefte groot. Door economische conjunctuur kan dit per periode verschillen. Het is daarom enerzijds wenselijk om in deze tijd in te spelen op de aanwezige behoefte en anderzijds om een vinger aan de pols te houden. Monitoren van bijvoorbeeld de inloop van het woningtekort is dan ook het advies.

4 Diversiteit aantrekkelijke woonmilieus

Een gevarieerde aantrekkelijke woonomgeving en goed woonaanbod zijn kwaliteiten van de regio. Een goed functionerende woningmarkt is dan ook van belang voor woningzoekenden en heeft ook betekenis voor het regionale vestigingsklimaat, bereikbaarheid en voorzieningen. Verschillende *woonmilieus* hebben een verschillende functie in de ontwikkeling van de regio, blijkend uit de *leefstijlen* die er naar toe trekken. Zo zien we woonmilieus die in trek zijn bij vestigers van buiten de regio en zo betekenis hebben voor het vestigingsklimaat; zoals Arnhem, Nijmegen, Oosterbeek, Rozendaal, Velp, Berg en Dal, Beek en Malden. Terwijl andere woonmilieus juist betekenis hebben voor lokale gemeenschappen en lokale verbondenheid; dit zien we op veel plekken in De Liemers, De Betuwe en in stadswijken. De steden hebben een functie voor een breed palet aan starters op de woningmarkt. Het waarderen van de verschillende woonmilieus zorgt ervoor dat iedereen iets van zijn gading vindt in delen van de regio. Het pallet aan woonmilieus is daardoor een kracht van de regio: dus meer aansluiten bij de aanwezige omgevingskwaliteiten.

Roltrapregio Arnhem-Nijmegen

De regio Arnhem-Nijmegen bestaat uit verschillende woonmilieus. Daarbij zien we een regionale woningmarkt die werkt als een roltrapregio. Jongeren komen via de steden Arnhem en Nijmegen de regio in en verhuizen vervolgens als gezin naar regiogemeenten. Daarbij blijkt de regio een aantrekkelijk woongebied voor nieuwkomers. Toch zien we binnen dit meer globale plaatje een aantal meer specifieke functies op de regionale woningmarkt.

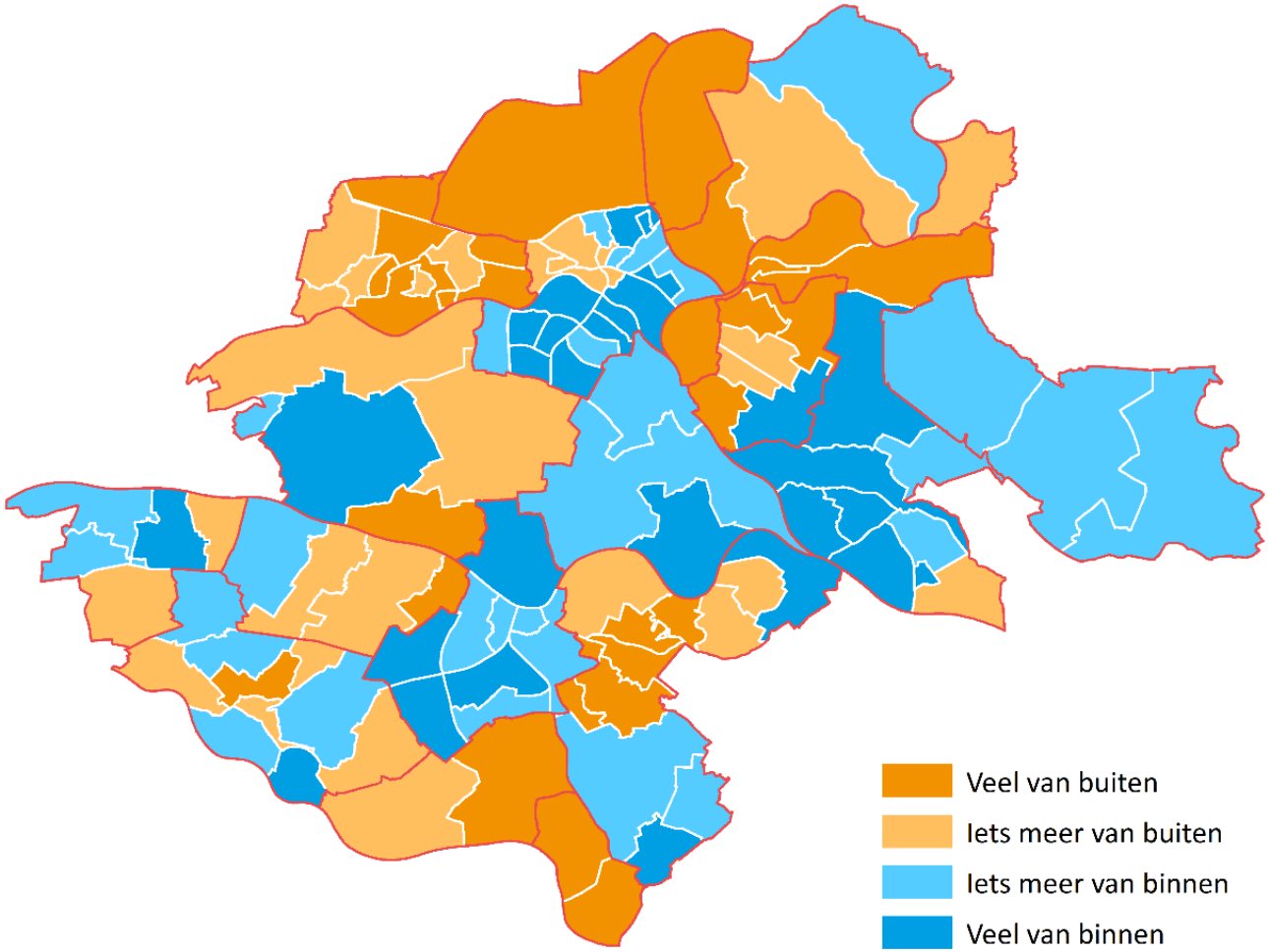


Steden veel doorstroming, woonmilieus rond de stad meer vestiging van buiten

De steden Arnhem en Nijmegen kennen een zeer dynamische woningmarkt, waar mensen binnen de gemeente in meerdere stappen verhuizen om wooncarrière te maken. De doorstroming binnen de gemeente is hier relatief groot. Het aantal vestigers is weliswaar groot, maar ten opzichte van doorstromers beperkt. De gemeenten rondom de steden laten een meer stabiele bewoning zien.

Om dit nader te duiden hebben we per wijk in beeld gebracht waar mensen bij verhuizing vandaan komen. Dit geeft een beeld van de regionale woningmarkt.

Figuur 4.1: verhouding tussen verhuizers uit de regio (binnenverhuizers) en verhuizers van buiten de regio (vestigers)



Bron: CBS-Microdata.

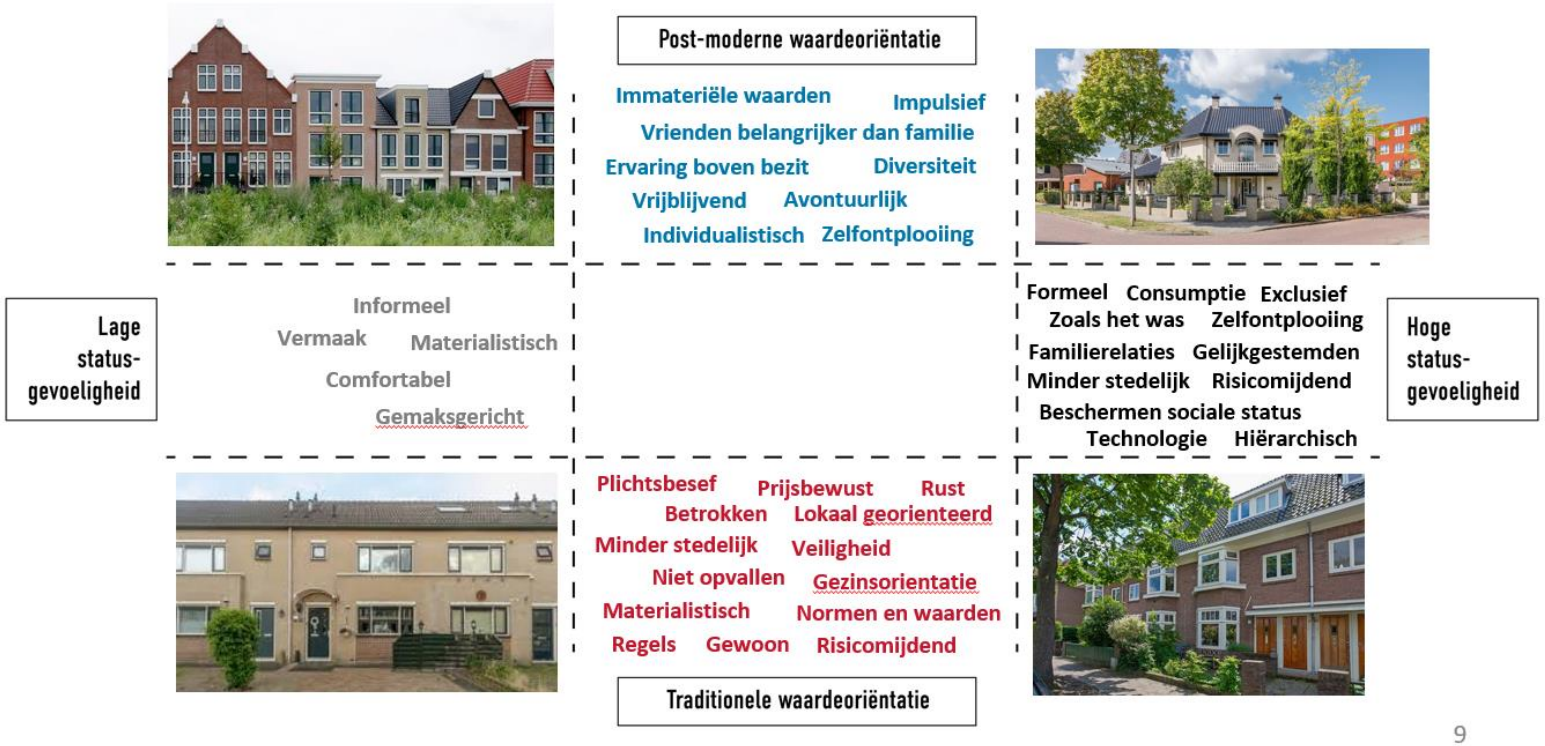
Uit deze kaart blijkt dat er binnen de gemeenten Arnhem en Nijmegen veel doorstroming is (ten opzichte van vestigers van buiten de regio). Ook in De Liemers en in delen van de Betuwe zien we verhoudingsgewijs veel verhuizingen van binnen de regio. Kernen als Oosterbeek, Doorwerth, Rozendaal, Velp, Westervoort, Beek, Berg en Dal en Malden trekken veel vestigers van buiten de regio. Dit zijn in belangrijke mate ook kernen met een aanbod van duurdere koopwoningen. Leefstijl is hierbij een verklarende factor.

Leefstijlen per locatie

Er zijn verschillende leefstijlbenaderingen die inzicht bieden in keuzes van woonconsumenten. Vertrekpunt hierbij is de waardeoriëntatie van huishoudens. In grote lijnen is daarbij onderscheid te maken tussen leefstijlen met een meer traditionele waardeoriëntatie (rust, veiligheid, wonen met bekenden) en een (post-)moderne waardeoriëntatie (beleving, diversiteit, individualistisch). Een ander onderscheid betreft de statusgevoeligheid van leefstijlen. De verschillende waarden zijn weergegeven in de volgende figuur. Voor een nadere uitleg van de leefstijlgroepen verwijzen wij u naar de bijlage.

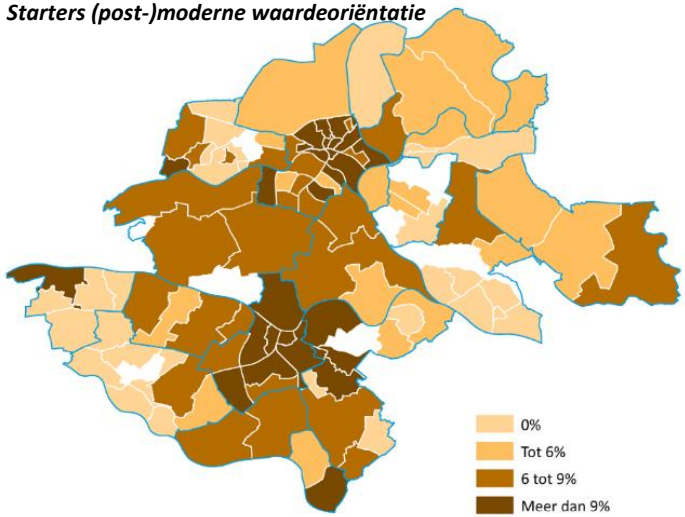
We hebben de oriëntatie van leefstijlen per wijk in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat voor starters leefstijl niet zozeer onderscheidend is. Bij starters is de stad in grote mate in trek. Bij doorstromers is dit onderscheid er wel. Juist de gebieden die in trek zijn bij doorstromers van buiten de regio trekken leefstijlen met een post-moderne waardeoriëntatie en/of hoge statusgevoeligheid. Gebieden die meer lokaal woningzoekenden trekken, kenmerken zich meer door een traditioneel waardepatroon.

In de bijlage is per gemeente aangegeven welke leefstijlen volgens deze benadering dominant aanwezig zijn.

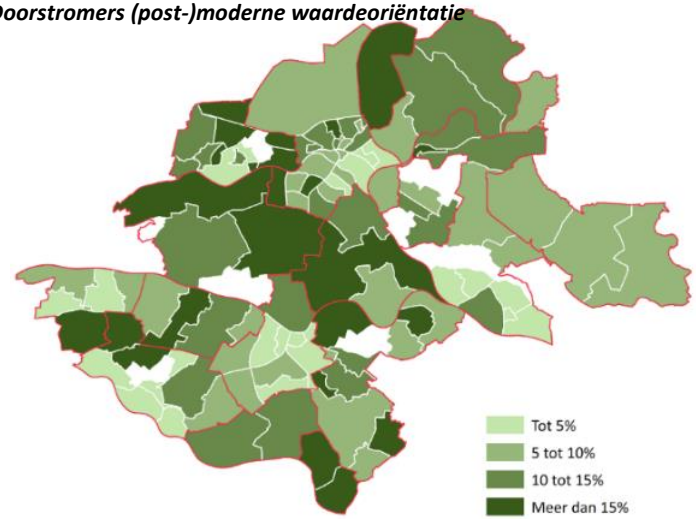


Figuur 4.2: waardeoriëntatie verschillende leefstijlen in de regio (2008 - 2017), percentage van totaal aantal starters en doorstromers

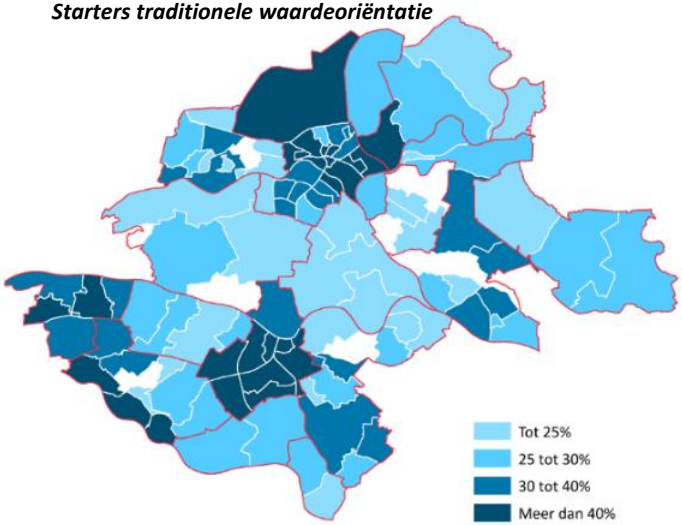
Starters (post-)moderne waardeoriëntatie



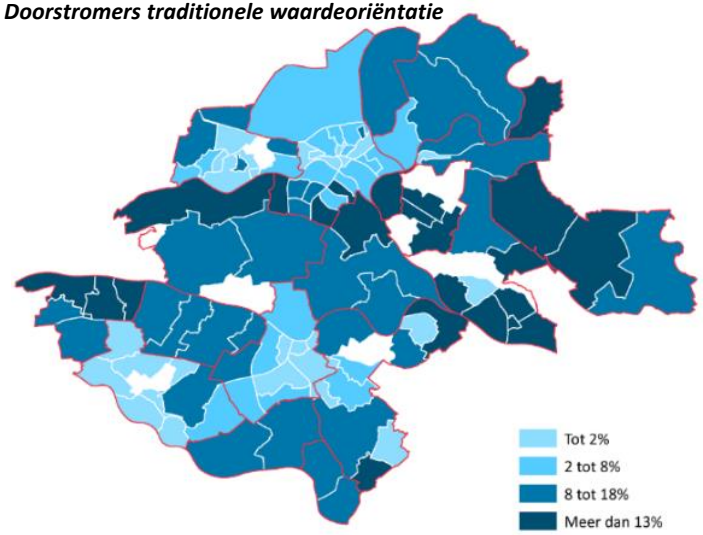
Doorstromers (post-)moderne waardeoriëntatie



Starters traditionele waardeoriëntatie



Doorstromers traditionele waardeoriëntatie



**Voor de witgekleurde gebieden zijn onvoldoende beschikbare gegevens om representatieve uitspraken te doen.*

Bron: CBS-Microdata, bewerking Companen.

Juist in enkele gebieden met veel vestigers zien we specifieke leefstijlen naar voren komen. Dit betekent voor het (sub)regionale woonbeleid dat er onderscheid te maken is naar woonmilieus die kansrijker zijn voor het aantrekken van nieuwkomers en woonmilieus die meer betekenis hebben voor lokale woningzoekenden. Hierbij speelt niet alleen de woning een rol, maar veel meer nog omgevingskwaliteiten zoals uitstraling, bereikbaarheid, voorzieningen, nabijheid natuur en recreatie, afstand tot werkgelegenheid of onderwijs. In de subregionale woonagenda's is het daarom van belang de woonopgaven niet alleen in termen van woningtypen te formuleren, maar nadrukkelijk ook in andere omgevingskwaliteiten.

Het meest kansrijk daarbij is om in de profilering van gebieden aan te sluiten bij het versterken van de huidige kwaliteiten. Dat biedt mensen keuzemogelijkheden waarmee optimaal aangesloten wordt bij de lokale en regionale woonbehoefte. In regionaal verband is afstemming van (woonmilieu)kwaliteiten daarom wenselijk.

Er ligt daarmee ook een basis voor het verbinden van economisch vestigingsbeleid en het te formuleren woonbeleid. Zo is aan te geven welke waarden, en daarmee ook welk woonproduct, potentieel kansrijk is vanuit de profilering van de regio: in grote lijnen betreft dit de minder stedelijke woonmilieus op het zand van de Veluwe en het Rijk van Nijmegen, waarbij bijvoorbeeld de landschappelijke kwaliteit en bereikbaarheid volgens deelnemers aan het marktpanel belangrijke kwaliteiten zijn.

5 Mismatch van vraag en aanbod om op te lossen

De mismatch tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt wordt steeds groter. Dit is vooral het gevolg van het groeiende aantal kleine huishoudens. Dit vertaalt zich in een behoefte aan gemaksvriendelijke kleine woningen, zoals appartementen. In de sociale huursector is er in de hele regio een transformatieopgave van traditionele rijwoningen naar kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. In de koopsector spreidt de behoefte zich over verschillende categorieën en prijsklassen. Per subregio en binnen subregio's zijn er accentverschillen in de behoefte. Zo is in de subregio Arnhem de behoefte aan middenhuur en koopappartementen relatief groot. In de subregio Nijmegen is de behoefte in de sociale huur groter, waar in De Liemers de opgave in het goedkope koopsegment juist groot is.

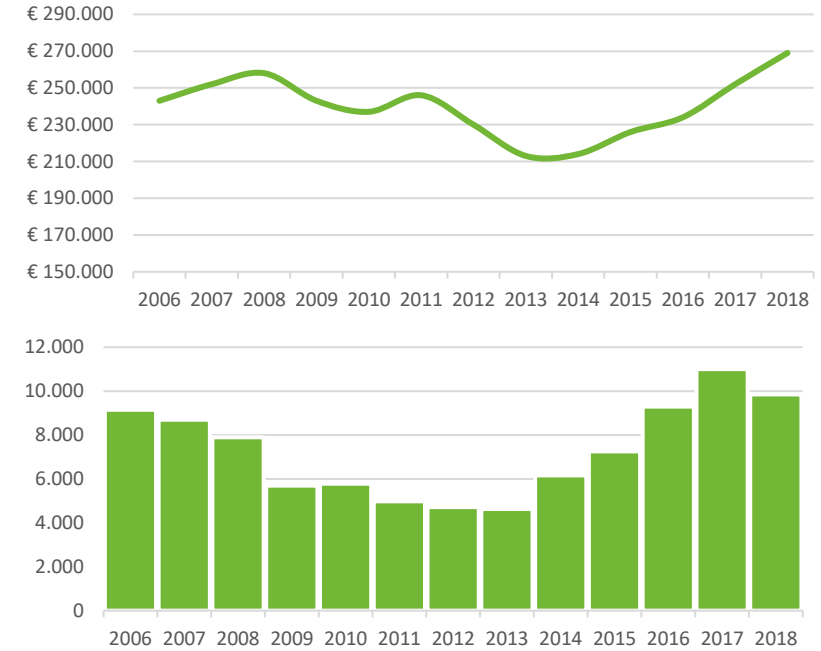
Koop- en huurmarkt onder druk

Voor de koop- en huurmarkt zijn er verschillende indicatoren voor de druk op de woningmarkt. Uit deze indicatoren blijkt een oplopende druk in de koop- en huurmarkt, maar ook een spreiding van deze druk.

Koopmarkt hogere prijzen afnemend aanbod

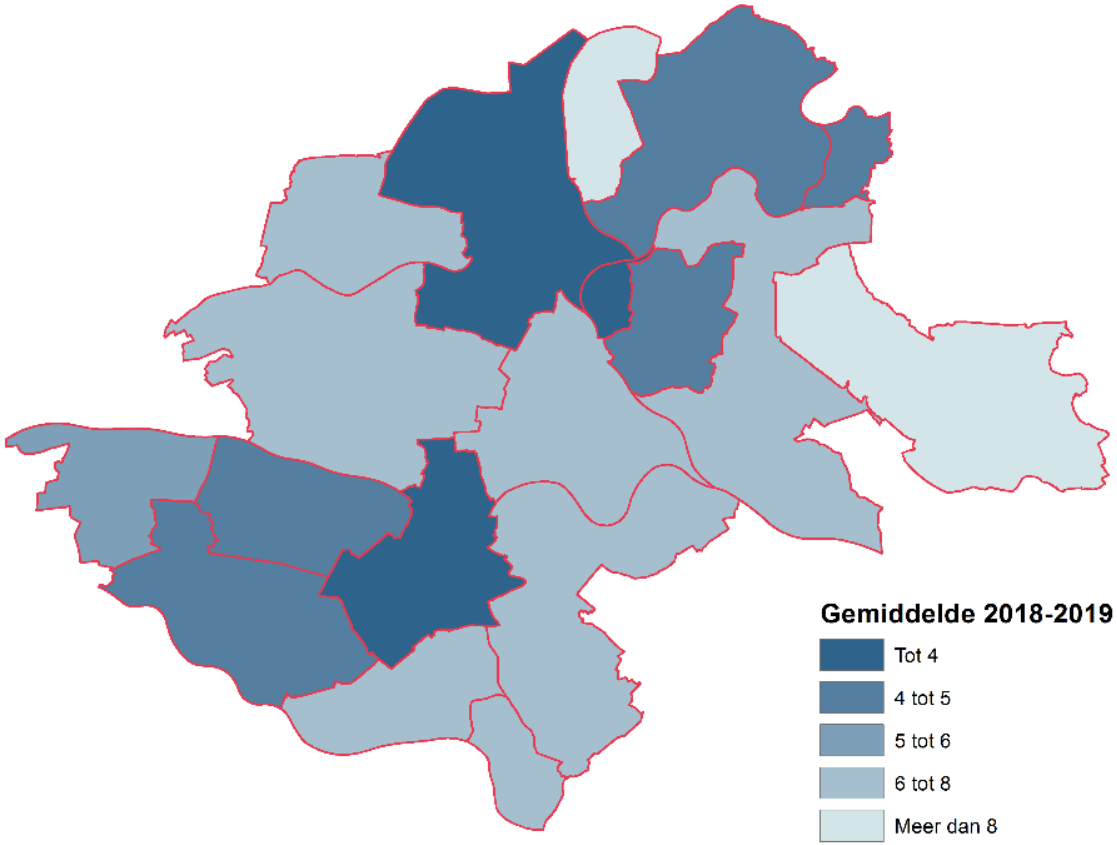
Dit blijkt voor de koopsector uit oplopende verkoopprijzen en een groeiend aantal transacties. De sterk gestegen gemiddelde verkoopprijzen komen enerzijds door prijsstijgingen bij bepaalde woningen, anderzijds doordat het aantal verkochte dure (waaronder vrijstaande) woningen is toegenomen (waardoor de gemiddelde verkoopprijs stijgt). Het aantal transacties neemt recent weer af. Dit komt door minder passend aanbod, wat blijkt uit een afnemende keuzemogelijkheid van woningzoekenden die opteren voor een koopwoning.

Figuur 5.1: gemiddelde transactieprijs (boven) en aantal transacties (onder) 2008 - 2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl.

Figuur 5.2: keuze-index koopwoningen 2018-2019, (index rond 6-8 staat voor gezonde marktspanning, lager dan een 6 is een overspannen markt)

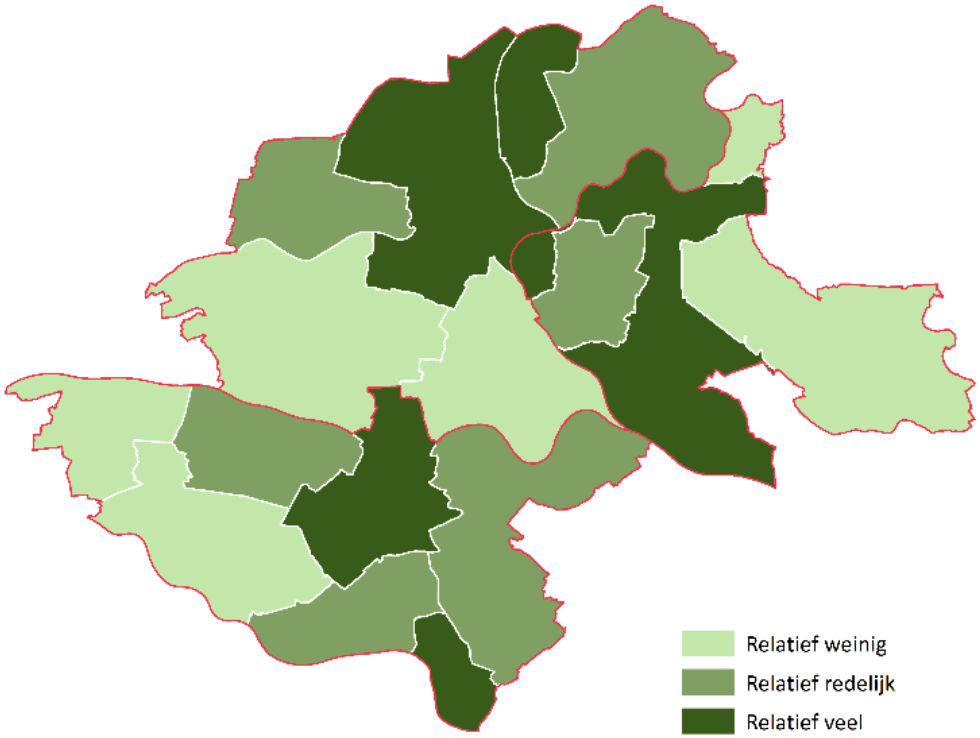


Bron: woningmarktmonitor Gelderland.

Met name in en rond Arnhem en Nijmegen is de spanning op de koopwoningmarkt relatief groot. In de gemeenten Rozendaal en Montferland is de spanning relatief beperkter. In Rozendaal komt dit door het specifieke (dure) woonmilieu waardoor deze gemeente een selectieve vragersgroep trekt, in Montferland is waarschijnlijk een behoorlijk woningaanbod hierin bepalend.

Druk sociale huur woningcorporaties in centrumgemeenten

Figuur 5.3: gemiddeld aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen woningcorporaties 2018



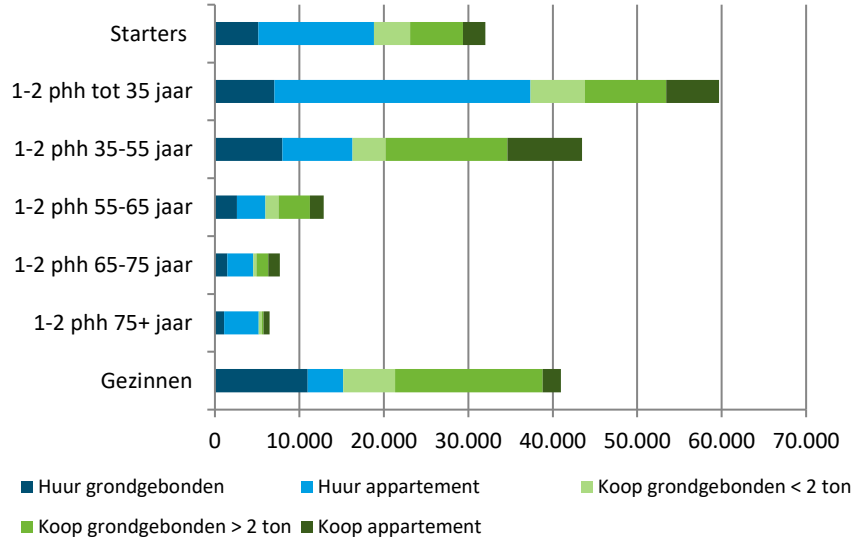
Bron: Enserve.

In de sociale huur zien we een vergelijkbaar patroon van druk in de grote steden en minder druk in de meer landelijke gemeenten. Uitzonderingen zijn de gemeenten Mook en Middelaar, Westervoort, Zevenaar en Rozendaal waar veel reacties zichtbaar zijn op vrijkomende huurwoningen; waarschijnlijk door gebrek aan aanbod en/of beperkte doorstroming waardoor weinig woningen beschikbaar komen. Ook verkoop en herstructurering van sociale huur-woningen zijn bepalend voor een hogere druk op de sociale huursector.

Toekomstige woningbehoefte in beeld

De bevolking verandert van samenstelling: meer kleine huishoudens meer ouderen. Daarnaast zien we dat mensen een (veranderende) woonwens hebben. Wij hebben een analyse gemaakt van de verwachte verhuizingen op de regionale woningmarkt. Daarbij zijn we uitgegaan van feitelijke verhuisbewegingen per doelgroep en het feitelijke aanbod dat zij in de bestaande voorraad achterlaten. Dit hebben we geïndexeerd naar de prijsniveaus anno medio 2019. Voor de woonwensen sluiten we aan bij de resultaten van het landelijke woningmarktonderzoek WoON2018. Zo krijgen we een beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen. Op basis van demografische ontwikkelingen hebben we dit vertaald naar een veranderende woningvraag.

Figuur 5.4: woonwensen verschillende doelgroepen 2019 - 2025

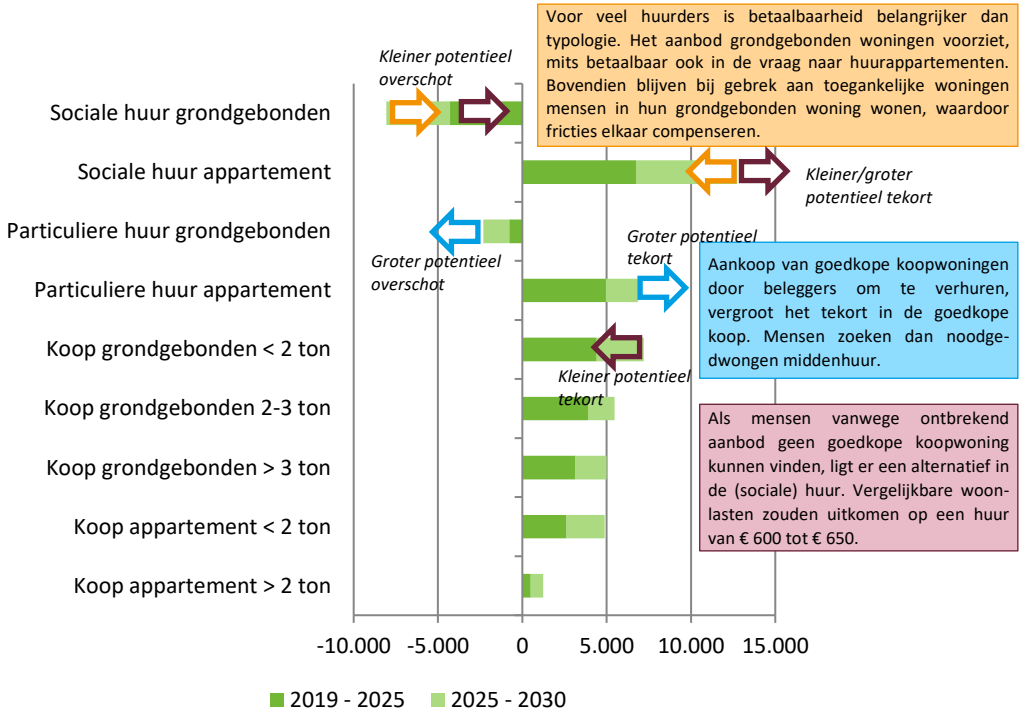


Bron: WoON2018, bewerking Companen.

De vraag van kleine huishoudens richt zich in belangrijke mate op appartementen. De vraag van ouderen is daarbij relatief klein, maar neemt door de vergrijzing wel in omvang toe.

Hiermee krijgen we per subregio in beeld waar bij optimale doorstroming de mismatches tussen vraag en aanbod zich voor gaan doen. Deze vraag vertaalt zich als volgt naar fricties op de regionale woningmarkt.

Figuur 5.5: fricties vraag en aanbod bij optimale doorstroming, inclusief inloop actueel woningtekort 2019 - 2030 (kleur van pijlen verwijzen naar kleur toelichtende tekstvakken)



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

De (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Dit vraagt nadere keuzes: bijvoorbeeld op welke vraag je je wilt richten als subregio of gemeente. Zeker als je niet alle tekorten in de geschetste tijd kunt oplossen. Kies je voor een programma gericht op bedienen van de directe vraag van starters en mensen aan de onderkant van de markt, voor doorstroming, of bijvoorbeeld een ongedeelde regio? Deze keuzes hebben betekenis voor het te realiseren programma. De volgende noties geven richtingen aan vanuit de geconstateerde woningvraag en bieden daarmee een bouwsteen voor de geschetste keuzes.

Bij een deel van de geconstateerde mismatches zullen marktpartijen en consumenten ervoor zorgen dat deze opgelost worden. Dat is niet bij alle segmenten even makkelijk. Bij sociale huur, middenhuur en goedkope koop is inzet van aanvullend instrumentarium nodig om realisatie van woningen te borgen.

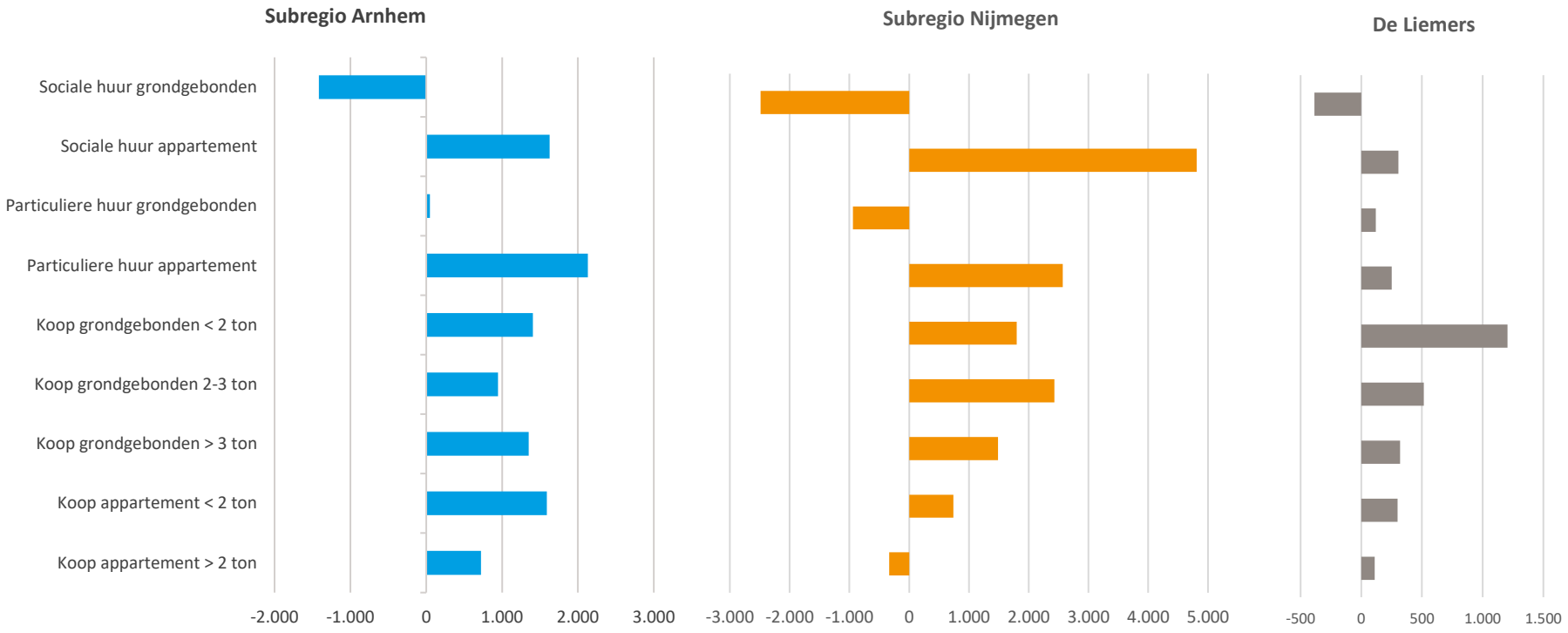
In de sociale huur zien we daarbij een belangrijke veranderopgave van 'traditionele rijwoningen' naar appartementen. Dit hangt samen met het groeiende aantal kleine huishoudens (eenverdieners) dat zich op de sociale huur richt. Het gaat hun daarbij overigens niet zozeer om een gestapelde woning. Vaak wordt een appartement als synoniem gezien voor een toegankelijke/gemaksvriendelijke kleine woning. De beweging in de sociale huur is dan ook meer te typeren als een beweging van traditionele rijwoningen naar kleinere functionele woningen.

In de middenhuur zien we een groeiende behoefte; vooral bij appartementen. Dan gaat het om woningen tot circa € 900/€ 1.000. Door prijsstijgingen zijn er steeds minder woningen in deze prijsklasse beschikbaar. De behoefte aan grondgebonden woningen in de middenhuur is relatief beperkt. In de praktijk verhuizen mensen hier wel naar toe: met name vanuit een praktische noodzaak (tussen twee woningen in, bij gebrek aan alternatief aanbod of bij echtscheiding).

In de koopsector is de behoefte verspreid over de verschillende segmenten naar typologie en prijsklasse. Bij goedkope koop (tot € 200.000) is er wel behoefte, maar door prijsstijging steeds minder aanbod. Bovendien wordt een deel van deze woningen opgekocht als belegging en verhuurd. Ook woningen die circa vijf jaar geleden nog als kwalitatief kwetsbaar werden getypeerd, kennen stijgende prijzen en hebben vaak een prijs boven € 200.000. Het is echter de vraag of deze woningen uiteindelijk voldoende toekomstwaarde hebben (constructief en energetisch). Bij het invullen van de behoefte aan goedkope rijwoningen is het belangrijk om enerzijds voldoende toekomstkwaliteit te realiseren en anderzijds een kwaliteit die passend is bij de prijs. Dit betekent doorgaans een kleinere woning. Voor het beleid is het dan ook belangrijk strategieën te ontwikkelen hoe gemeenten (duurzaam) in kunnen spelen op de behoefte aan deze goedkope koopwoningen, rekening houdend met bouwkosten, prijsniveaus en toekomstwaarde van woningen.

Een alternatief voor een deel van de mensen die goedkope woning willen kopen, ligt in de huursector. Om te komen tot vergelijkbare (betaalbare) woonlasten als bij de goedkope koop, zou het dan gaan om (sociale) huurwoningen van rond € 600 tot € 650. De ruimte die de minister biedt om 15% van de sociale huurvoorraad toe te wijzen aan deze middeninkomens, vast te leggen in prestatieafspraken, biedt hiervoor potentiele mogelijkheden.

Figuur 5.6: fricties vraag-aanbod bij optimale doorstroming per deelgebied, inclusief inloop woningtekort 2019 - 2025



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

In de subregio Arnhem zien we een sterkere behoefte aan particuliere huurappartementen en koopappartementen. Ook is er in de dure koopsector een relatief groter tekort. In de subregio Nijmegen is het tekort groot bij sociale huurapprtementen, en meer dan in de andere subregio's, bij de betaalbare koopwoningen (€ 2 tot 3 ton). De Liemers springt eruit met een grote behoefte aan goedkope koopwoningen. Dit aanbod was er altijd in deze regio, maar is door de prijsstijgingen geleidelijk niet meer bereikbaar voor een grote groep huishoudens.

Vergelijking met onderzoek 2016

Ook in 2016 is een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd, op basis van WoON2015 en de modeldoorrekening via Socrates. Destijds bleek er per saldo geen behoefte aan huurwoningen; op termijn na 2025 zelfs een gewenste afname (vooral in het sociale segment). De vraag naar huurappartementen was vrij stabiel en bij grondgebonden huurwoningen was sprake van een afname. Naar prijsklasse lag het accent bij huurwoningen vanaf de aftoppingsgrenzen; dit was voor de introductie van passend toewijzen. Na de introductie van passend toewijzen zien we doorgaans een daling in de gewenste huurprijs.

De behoefte in de huursector concentreerde zich volgens het onderzoek uit 2016 in de middenhuur. In de sociale huur zouden er voldoende woningen zijn. Inmiddels zien we, en dat blijkt ook uit dit onderzoek, dat de behoefte zich meer spreidt over sociale en middenhuur. Oorzaak is dat grote groepen minder profiteren van de welvaartsgroei en er nieuwe groepen zijn die opteren voor sociale huur (migranten, zorgvragers), waardoor die behoefte is gegroeid in plaats van afgenomen.

De behoefteontwikkeling was er vooral bij grondgebonden koopwoningen (circa twee derde deel) en in mindere mate bij koopappartementen (circa een derde deel van de behoefte). Hierbij waren vooral (net als nu) koopwoningen tot € 180.000 in trek.

Een belangrijke verklaring voor de verschillen is enerzijds het gebruik van een optimistischer economisch scenario waardoor minder mensen gaan huren en meer mensen kopen. Anderzijds waren de huur- en koopmarkt minder gescheiden markten waardoor vragen meer in elkaar overliepen.

6 Betaalbaarheid en sociale huur

De komende jaren groeit met de woningbehoefte ook de behoefte aan sociale huurwoningen. Doordat dit segment vooral gebonden is aan tal van regels (inkomensgrenzen), wordt de behoefte ook sterk bepaald door welvaartsgroei en wetgeving. Bij meer welvaartsgroei daalt de behoefte aan sociale huurwoningen, bij een ruimere definitie van de doelgroep (wettelijk kader) groeit de behoefte. Wij hebben verschillende ontwikkelingen van invloed op de gewenste omvang van de sociale huur in beeld gebracht. Op grond hiervan is de behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 tussen +4.400 woningen (0,4% welvaartsgroei) en +7.800 woningen (0% welvaartsgroei). Dit is tussen 10% en 20% van het aantal te bouwen woningen. Hierbij is rekening gehouden met de extramuralisering van instellingszorg, maar is nog geen rekening gehouden met bijvoorbeeld de komst van meer arbeidsmigranten, veranderend rijksbeleid (eventueel ruimere doelgroep voor sociale huur) of noodzakelijke compensatie van herstructurering of verkoop van sociale huurwoningen. Het is belangrijk om hierbij in regionaal verband af te stemmen op welke wijze de gemeenten en corporaties om willen gaan met het risico van tegenvallende economische groei voor de doelgroep die afhankelijk is van sociale huur. Ook is het belangrijk om af te stemmen hoe de behoefte idealiter over de regio gespreid is.

Zorg voor laagste inkomens

Gemeenten hebben samen met de woningcorporaties een specifieke verantwoordelijkheid voor het huisvesten van groepen die hier op eigen gelegenheid niet toe in staat zijn. Zij zijn grotendeels aangewezen op sociale huurwoningen. De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand van woonwensen die huishoudens hebben. Minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 720 bedoeld.

Behoefteontwikkeling bepaald door diverse onzekerheden

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties tot € 38.035 belastbaar per jaar. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect van de huishoudensgroei (uitgaande van de huishoudensgroei en van de inloop woningtekort tot 2%); uitgaande van een gelijkblijvende huur-kooporiëntatie per leeftijdsgroep. Dit is inclusief de toestroom van nieuwe groepen naar de sociale huur, als gevolg van de extramuralisering van de instellingszorg.
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect); waardoor jonge generaties senioren (baby-boomers) meer in een koopwoning wonen dan de voorgaande (vooroorlogse) generatie. Bovendien heeft deze generatie meer pensioen opgebouwd. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Effect van de welvaartsgroei. Dit effect is zeer onzeker en op regioniveau (nagenoeg) niet beïnvloedbaar. We zien door de jaren heen een gestaag dalende welvaartsgroei waarbij het Centraal Planbureau (CPB) voor de komende jaren een verwachting uitspreekt van 0,4% welvaartsgroei. Hierbij plaatsen we wel de kanttekening dat dit tijdelijk (door de conjunctuur) lager kan liggen en daarmee de behoefte aan sociale huur (tijdelijk) hoger kan liggen. Omdat we te maken hebben met vastgoed is

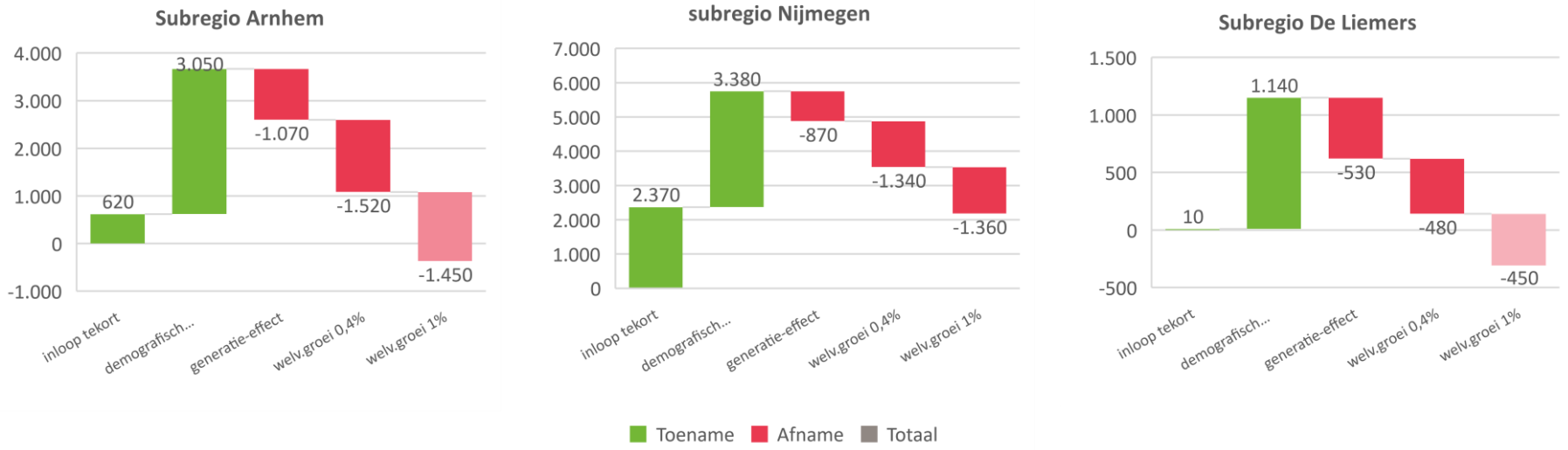
het lastig om te reageren op een dergelijke achterblijvende economische groei. Dit kan ervoor pleiten om uit te gaan van een voorzichtige raming van economische groei; en dus een hoger aantal sociale huurwoningen. Dit betreft echter een beleidskeuze.

Groei van de behoefte aan sociale huur per subregio

Naast deze meetbare effecten zijn er ook andere effecten die of onzeker zijn, maar waarvan de richting nu onvoldoende te duiden is, of betreffen beleidskeuzes. We noemen het beleid van de rijksoverheid waardoor de doelgroep voor de sociale huur potentieel groter of kleiner wordt, de komst van arbeidsmigranten die zich langdurig in Nederland vestigen en eigen beleid ten aanzien van het wel of niet accepteren van scheefheid (hogere inkomens in de sociale huur). Deze minder meetbare aspecten laten we buiten de analyse, maar zijn wel onderdeel van de lokale afwegingen.

Op dit moment is de grens voor sociale huur voor alle huishoudens een belastbaar jaarinkomen van maximaal € 38.035. Het rijk is voornemens deze grens te differentiëren: voor 2- en meerpersoonshuishoudens gaat deze grens omhoog naar € 42.000, waardoor meer gezinnen in aanmerking komen voor sociale huur. Voor 1-persoonshuishoudens gaat deze omlaag naar € 35.000, waardoor minder alleenstaanden in de sociale huur kunnen. Per saldo blijft de doelgroep met deze maatregel ongeveer even groot. Dit heeft op korte termijn geen effect op de omvang van de benodigde sociale huurvoorraad. Op lange termijn (met meer 1-persoonshuishoudens) zal dit leiden tot minder behoefte aan sociale huurwoningen.

Figuur 6.1: ontwikkeling behoefte aan sociale huur per subregio, meetbare effecten tot 2030



Bron: Waarstaatjegemeente, datawonen, bewerking Companen.

Tussen de regio's zien we duidelijke verschillen in de behoefteontwikkeling sociale huur. Zo heeft subregio Nijmegen een relatief grote groei van de behoefte door inloop woningtekort en de huishoudensgroei. Deze is de eerste periode ook relatief groot in de subregio Nijmegen. Hier is ook de afname als gevolg van het generatie-effect relatief kleiner doordat met name in de stad Nijmegen verhoudingsgewijs minder ouderen en meer jongeren in de sociale huursector wonen.

Bij een stabiele welvaartsituatie of lichte welvaartsgroei zou de behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 in alle subregio's groeien:

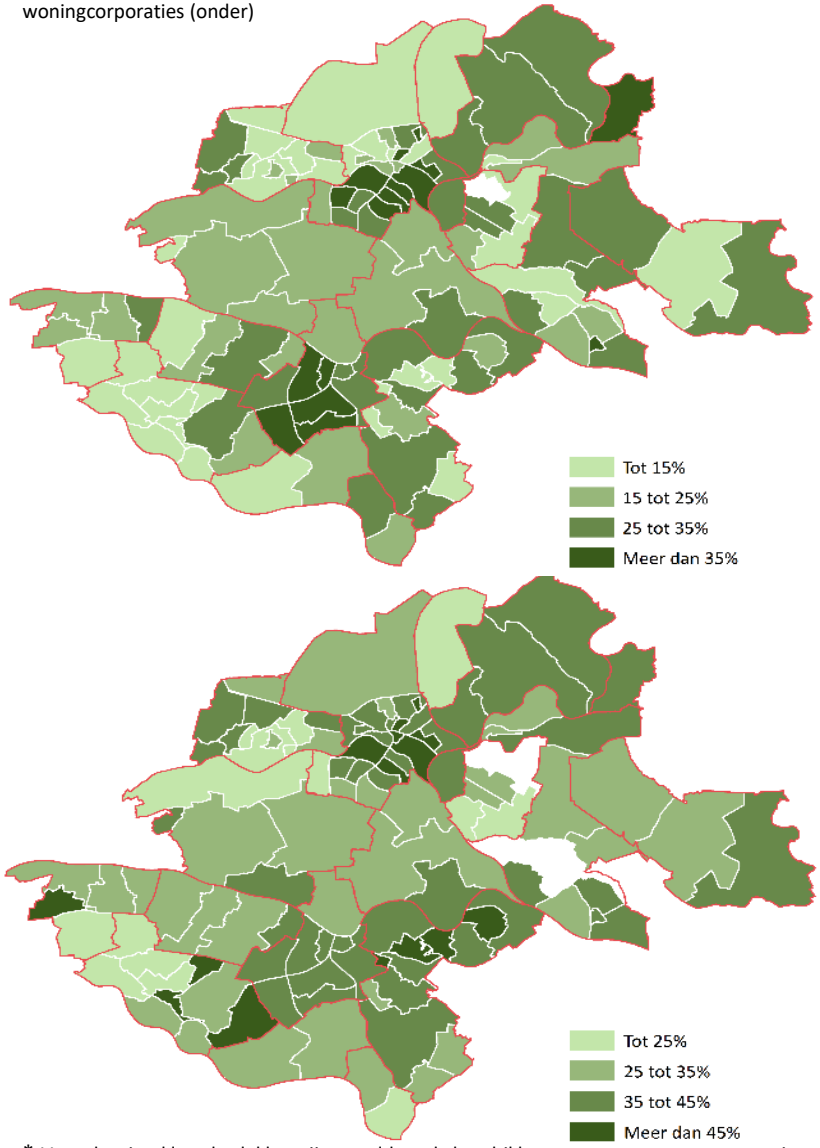
- In de subregio Arnhem
  - zonder welvaartsgroei (+2.600)
  - beperkte welvaartsgroei (+1.080)
- In de subregio Nijmegen
  - zonder welvaartsgroei (+4.880)
  - beperkte welvaartsgroei (+3.540)
- In De Liemers
  - zonder welvaartsgroei (+620)
  - beperkte welvaartsgroei (+140)

Het gaat hier om een netto groei van de behoefte. Onttrekkingen van sociale huurwoningen door herstructurering, liberalisatie of verkoop leiden tot extra druk op de resterende sociale huurwoningen en zullen dan ook gecompenseerd moeten worden om dit netto-resultaat te bereiken.

Verschillen tussen gemeenten

Per gemeente verschilt dit beeld door de specifieke opbouw van de doelgroepen in de gemeente, hun woonsituatie en het aanbod sociale huurwoningen. De volgende kaarten geven een beeld van de opgave per gemeente.

Figuur 6.2: aandeel sociale huurwoningen per wijk (boven) en huishoudens in doelgroep woningcorporaties (onder)



* Voor de witgekleurde vlakken zijn onvoldoende beschikbare gegevens om representatieve uitspraken te doen.

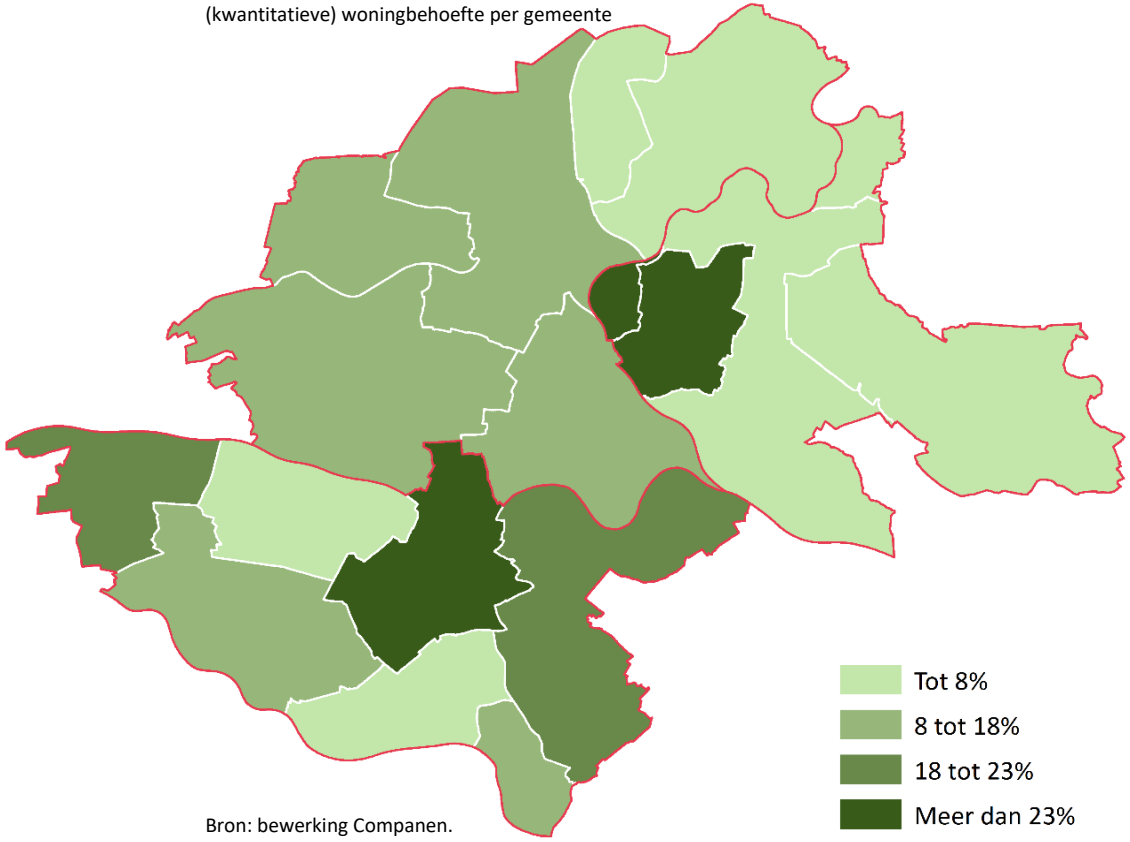
Bron: corporaties regio Arnhem-Nijmegen, waarstaatjegemeente.

We zien met name in de steden Arnhem en Nijmegen een relatief groot aandeel sociale huurwoningen. Hier wonen doorgaans ook veel huishoudens uit de doelgroep. In Doesburg zien we veel sociale huurwoningen, terwijl het aandeel huishoudens in de doelgroep wat beperkter is. In kernen als Beek en delen van Wijchen zien we het omgekeerd. Buiten de steden zijn er doorgaans minder sociale huurwoningen, maar is ook het aandeel huishoudens in de doelgroep voor sociale huur beperkter. Dit is door de jaren heen zo gegroeid. Beleidsmatig brengt dit wel de vraag met zich mee of het wenselijk is deze scheiding in de regio zo te houden, of juist voor meer spreiding van sociale huur over de regio te gaan. De behoefte aan sociale huur lijkt zich namelijk wel te spreiden.

In de tijd zien we dat de vraag zich redelijk spreidt over de verschillende perioden (tot 2025 en tussen 2025 en 2030). Per gemeenten zitten hier verschillen in, bijvoorbeeld als gevolg van de omvang van de inloop van het woningtekort en de mate van vergrijzing door de tijd.

Met name in de subregio Nijmegen is de behoefte aan sociale huur relatief groot. De oorzaak hiervoor is eerder gegeven en heeft te maken met de jongere groepen die in dit deel van de regio in de sociale huur wonen. In De Liemers en de Veluwezoom is de behoefte relatief beperkter; in sommige gemeenten door minder huishoudens in de doelgroep (Zevenaar, Montferland), in andere gemeenten door een behoorlijk aanbod (Rheden en Doesburg). Opvallend is dat in Westervoort en Duiven een behoorlijke behoefte aan sociale huur zichtbaar is. Beide gemeenten zijn ten aanzien van sociale huur onderdeel van de regionale woningmarkt van Arnhem. In de berekende behoefte komt deze druk vanuit de stad tot uitdrukking.

Figuur 6.3: aanvullende behoefte aan sociale huur per gemeente tot 2030, afgezet tegen de totale (kwantitatieve) woningbehoefte per gemeente



Bron: bewerking Companen.

7 Mogelijkheden tussen huur en koop

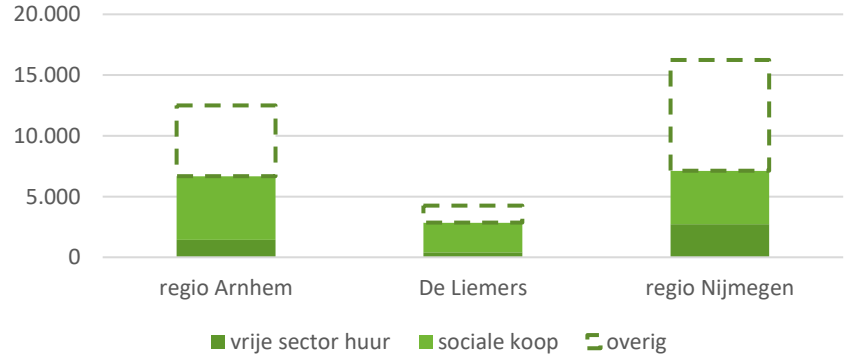
Voor mensen met een middeninkomen die willen starten op de woningmarkt zijn sociale huurwoningen niet bereikbaar omdat hun inkomen te hoog is, terwijl zij ook niet in aanmerking komen voor veel koopwoningen omdat hun hypotheekmogelijkheden ontoereikend zijn. Hierdoor is er een groeiende vraag naar woningen in het middensegment. Vanuit de woonwens gaat het hierbij vooral om goedkope koopwoningen (tot € 200.000, grens Besluit Ruimtelijke Ordening) of vrije sector huurappartementen. Het gaat om ruim 12.000 goedkope koopwoningen en bijna 5.000 middenhuurwoningen tot 2030. Dit betreft een complexe investerings- en beleidsopgave. Woningen in deze segmenten zijn snel te duur voor de doelgroepen door continue prijsstijgingen. Dit vraagt dan ook aanvullend instrumentarium: in de vorm van doelgroepenverordening, bestemmingsplannen, speciale bouwvormen (klein bouwen), tijdelijke woonvormen, etc.
In de subregio De Liemers ligt het accent bij goedkope koopwoningen, in de subregio Nijmegen meer in de vrije sector huur. De subregio Arnhem zit hier tussenin; zowel goedkope koop als middenhuur.

Behoefte aan woningen tussen sociale huur en 'reguliere' koop

Het gat tussen de huur- en koopsector groeit. Koopwoningen zijn de afgelopen jaren gestaag duurder geworden. Hypotheekeisen zijn strenger geworden waarbij met name de Loan to Value-eis belemmerend werkt voor mensen die nog geen eigen woning hebben en de woning volledig moeten financieren. Hierdoor zien we een behoefte ontstaan aan goedkope koopwoningen. Als mensen deze woning niet kunnen bemachtigen richten zij zich op een (middeldure) huurwoning. In de vraag-aanbodverhoudingen komt dit terug door een tekort aan goedkope koopwoningen tot € 200.000 (grondgebonden en appartementen) en een tekort aan vrije sector huurappartementen; volgens analyses en marktpartijen vanaf circa € 600 tot € 1.000 (totaal 75% en 25% boven € 1.000). Deze vrije sectorhuurapparte-menten zijn door veel doelgroepen gewenst (starters, jonge 1- en 2- persoonshuishoudens en senioren).

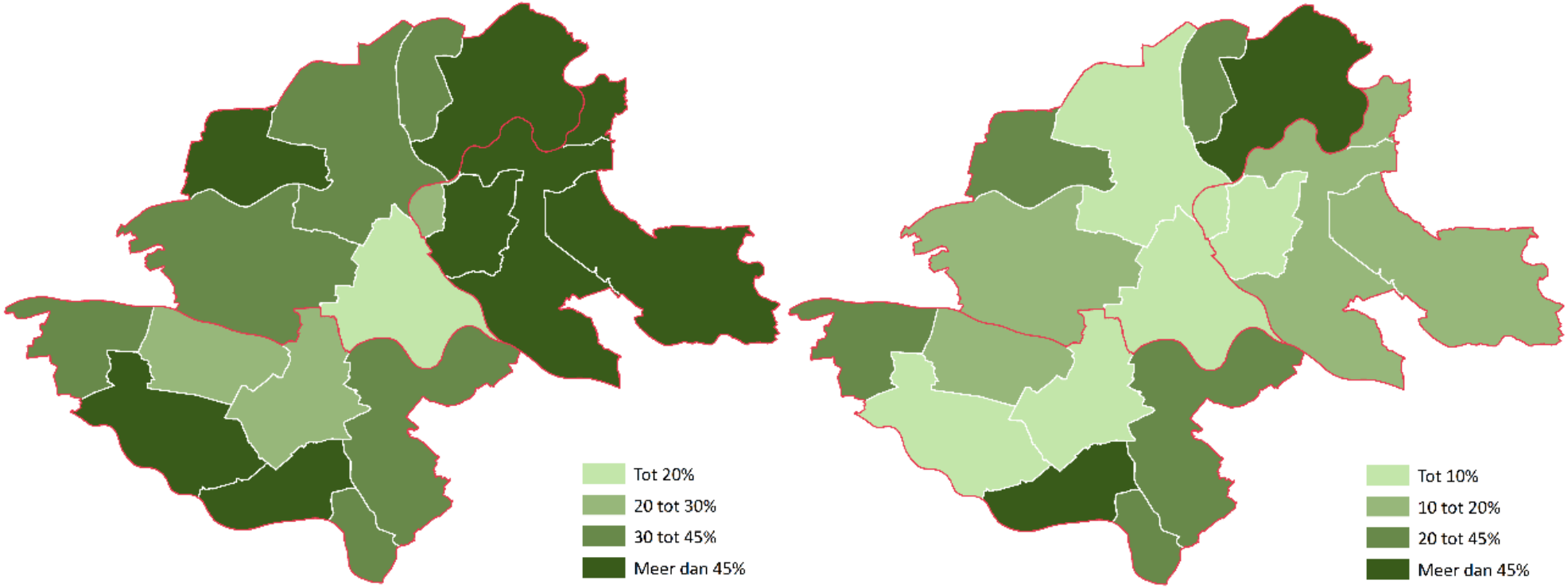
Bij grondgebonden vrije sector huurwoningen is het omgekeerde het geval. Waar een vrije sector huurappartement voor een deel van de woningzoekenden een wens is, zijn grondgebonden vrije sector huurwoningen vooral een alternatief als de oorspronkelijke wens niet verwezenlijkt kan worden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om ZZP-ers die hun hypotheek niet rondkrijgen. De woonduur in deze woningen is doorgaans relatief kort waardoor woningen ook vaak muteren. Hierdoor zijn deze woningen ook relatief veel beschikbaar. Hier ligt dan ook niet de belangrijkste woningmarktopgave.

Figuur 7.1: behoefte vrije sectorhuur en goedkope koop per subregio 2019 - 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

Figuur 7.2: behoefte goedkope koop tot € 200.000 (links) en vrije sectorhuur (rechts) per gemeente ten opzichte van totale toevoeging 2019 - 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

De behoefte aan goedkope koop is groot in De Liemers (kooporiëntatie in combinatie met minder koopkrachtige vraag), gemeente Renkum en Malden (hoge koopprijzen) en gemeenten als Wijchen en Rheden. In De Liemers is het aanbod net boven € 200.000 wel beschikbaar. Deze woningen waren tot voor kort voor een brede groep bereikbaar. Mocht meer ontspanning komen op de woningmarkt, dan zijn deze woningen weer bereikbaar. De kwaliteit van veel van deze woningen is energetisch en constructief gedateerd. Toevoegingen van goedkope koopwoningen in De Liemers moet dan ook met enige voorzichtigheid gebeuren. Een naar woonlasten vergelijkbaar alternatief in de huur betreft woningen van rond € 600 tot € 650.

Binnen de behoefte aan vrije-sectorhuurwoningen zien we verschillen naar typologie. Zo is er in de steden Arnhem en Nijmegen en in de (meer vergrijzende) gemeenten die hier tegenaan liggen als Heumen, Rheden en Berg en Dal een behoefte aan appartementen. In mindere mate geldt dit voor grote kernen op afstand van de stad, bijvoorbeeld in Overbetuwe, Druten en Zevenaar.

Middensegment (huur & koop) vraagt slimme oplossingen

Voor de subregionale woonagenda is het belangrijk keuzes te maken ten aanzien van realisatie in de middenhuur of goedkope koop. Sociale of goedkope koop sluit meer aan bij de woonwens *van mensen.* Keerzijde is dat deze woningen na realisatie door druk op de markt snel duurder worden en zodoende niet blijvend beschikbaar zijn voor de doelgroep. Bovendien is er een groep die door Loan-to-Value-eisen van banken of door arbeidscontracten (ZZP-ers) hiervoor niet in aanmerking komen.

Het alternatief in de middenhuur is dan weliswaar niet de wens van mensen, maar biedt wel een segment dat behouden blijft voor de doelgroep. Het gaat dan om woningen die passend zijn voor doelgroepen die net buiten de sociale huur vallen, maar ook niet in de koopsector terecht kunnen. Hierbij hoort een huurprijs van tussen € 600 en € 900 à € 1.000. Woningen in dit segment zijn op dit moment goed verhuurbaar, maar niet overal in de regio staan investeerders hiervoor klaar. Wel zijn er (kleinere) beleggers die koopwoningen kopen voor verhuurrendementen. Daardoor neemt dit aanbod toe en daalt het aanbod goedkope/betaalbare koopwoningen. Daarbij hebben de afgelopen jaren geleerd dat rond 2010 deze woningen matig verhuurbaar waren. Ook dit vraagt een voorzichtige strategie ten aanzien van toevoegingen.

Toevoegingen in het middensegment van middenhuur of goedkope koop vragen enige creativiteit in te realiseren producten, bijvoorbeeld:

- Door via de inzet van een doelgroepverordening de woningen beschikbaar te houden voor doelgroepen en vervolgens deze realisatie te regelen in bestemmingsplannen (zowel sociale huur, goedkope koop als middenhuur).
- Door realisatie van kleinere woningen met een passende prijs-kwaliteit-verhouding bijvoorbeeld in de vorm van kleine eengezinswoningen, tiny- of skinny-houses.
- Door verkoop van sociale huurwoningen in deze segmenten.
- Door meer ruimte in sociale huur (prestatieafspraken met corporaties of afspraken met bouwers) te bieden aan mensen die in de goedkope koop onvoldoende aan een passende woning kunnen komen.
- Door meer ruimte te bieden aan tijdelijke woonvormen waardoor in dit tussensegment gebouwd kan worden.

In het beleid is het dan ook belangrijk stil te staan bij de vraag hoe deze producten duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroepen en hoe deze woningen voldoende kwaliteit hebben? Een strategie gericht op één van beide segmenten doet onrecht aan de nuanceringen rond dit vraagstuk. Beide segmenten moeten aandacht hebben in de subregionale programmering.

Belangstelling voor alternatieve woonvormen

In de gemeente Berg en Dal, Heumen en Nijmegen is een onderzoek uitgevoerd naar de belangstelling voor alternatieve woonvormen. Ook in WoON2018 is gevraagd naar belangstelling voor deze woonvormen. Uit WoON2018 blijkt dat deze behoefte bij een kleine groep leeft; slechts 1% van de ondervraagden in de regio Arnhem-Nijmegen. In de onderzoeken in de regio bleek dat mensen wel kiezen voor deze woonvormen; vaak vanwege het ontbreken van een passend alternatief of vanwege realisme (een zeer smalle woning is het maximaal haalbare).

8 Verduurzaming en kwaliteit bestaande voorraad

Meer dan 90% van de woningvoorraad van 2030 staat er nu al. Waar de vorige hoofdstukken het accent legden op gewenste toevoegingen, is het belangrijk om ook de zorg voor de bestaande woningvoorraad en woonwijken te agenderen. In dit hoofdstuk doen we daarvoor een eerste voorzet.
Ook bestaande woningen sluiten niet altijd aan bij de toekomstige woningbehoefte en kwaliteitsvraag. Het is waardevol om te onderzoeken waar extra inzet wenselijk is om deze woningvoorraad te verbeteren. Op basis van vraag- en aanbodindicatoren geven we een eerste richting voor gebieden waar een vernieuwingsopgave aan de orde is. Belangrijk daarbij is dat veel zittende (oudere) bewoners weinig animo hebben om hun woning aan te pakken. Bij verhuizing en komst van nieuwe bewoners ligt hier een kans. Zo zijn er gebieden in de regio waar veel ouderen (75-plussers, waar risico van achterstand in onderhoud groot is) en oudere woningen samenvallen. Daar ligt een kans om nieuwe bewoners te stimuleren hun woningen aan te passen.

Bestaande woningvoorraad: verduurzaming en toegankelijkheid

De woningbehoefte voor de periode 2019 - 2030 is met ruim 33.000 toe te voegen woningen op een woningvoorraad van bijna 340.000 woningen nog geen 10%. Het grootste deel van de woningmarktopgaven zullen in de bestaande voorraad opgevangen worden. Enerzijds zit hierin een transitieopgave van traditionele gezinswoningen naar woningen voor kleine huishoudens. Anderzijds is er een opgave van meer kwaliteit in de bestaande woningvoorraad: energetisch beter, toegankelijk en toekomstbestendig.

Aanbod- en vraagindicatoren voor zicht op potentiële risico's

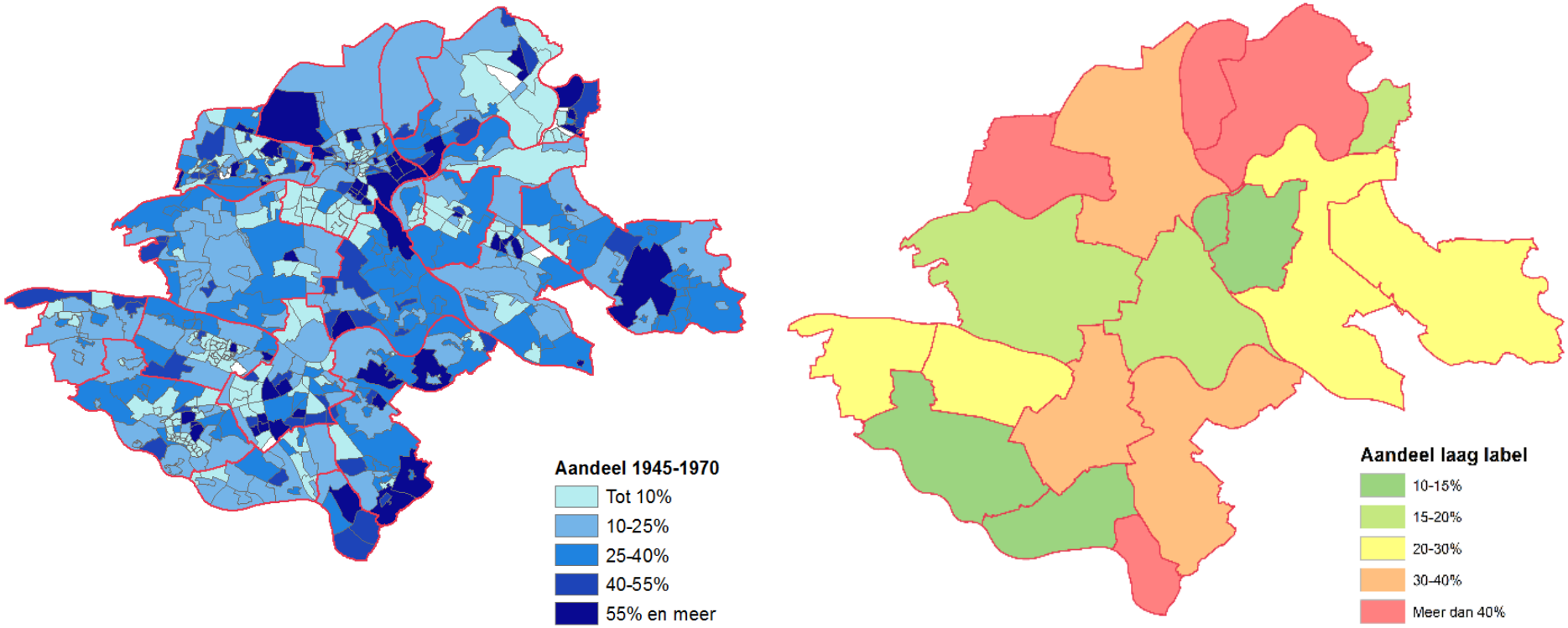
Om de opgave in kaart te brengen leggen we verschillende indicatoren naast elkaar die samen een beeld geven van de plekken waar de opgave in de bestaande woningvoorraad potentieel het meeste aandacht vraagt. Deze gebieden selecteren we op basis van kritische risicofactoren aan de aanbodzijde en aan de vraagzijde. We hebben de volgende risicofactoren onderscheiden:

- Aan de aanbodzijde:
  - *Bouwjaar van woningen:* woningen gebouwd tijdens de wederopbouwperiode van 1945 tot 1970 hebben vaak (zeker niet altijd) een mindere bouwtechnische kwaliteit en minder functionele plattegronden. Deze woningen zijn vaak moeilijk aanpasbaar aan de veranderende vraag, waaronder toegankelijkheid.
  - *Energielabel van woningen:* dit geeft een beeld of mensen de afgelopen jaren hebben geïnvesteerd in hun woning om deze energetisch te verbeteren.
  - *Leefbaarometer:* dit geeft inzicht in gebieden waar de leefbaarheid op basis van fysieke factoren (overlast, meldingen, bevolkings- en woningkenmerken) onder druk staan.
- Aan de vraagzijde:
  - *Aanwezigheid koopkrachtige vraag:* in buurten met veel inwoners met een laag inkomen zijn er potentieel minder investeringsmogelijkheden vanuit bewoners zelf.
  - *Aanwezigheid 75-plussers:* onder ouderen is vaak minder animo te investeren in hun woning. Zij zien op tegen de rompslomp/het ongemak en profiteren ook slechts kort van deze investering. Zo is volgens WoON2018 60% van de 65-plussers bereid te investeren in energiebesparende maatregelen. Bij 75-plussers is dit nog maar 35%. Bij jongere huishoudens ligt dit percentage rond 70% tot 80%.

Risico’s bestaande voorraad Arnhem-Nijmegen

In de volgende kaarten zijn deze indicatoren naast elkaar geplaatst.

Figuur 8.1: aanbodindicatoren potentieel risico toekomstkwaliteit bestaande voorraad

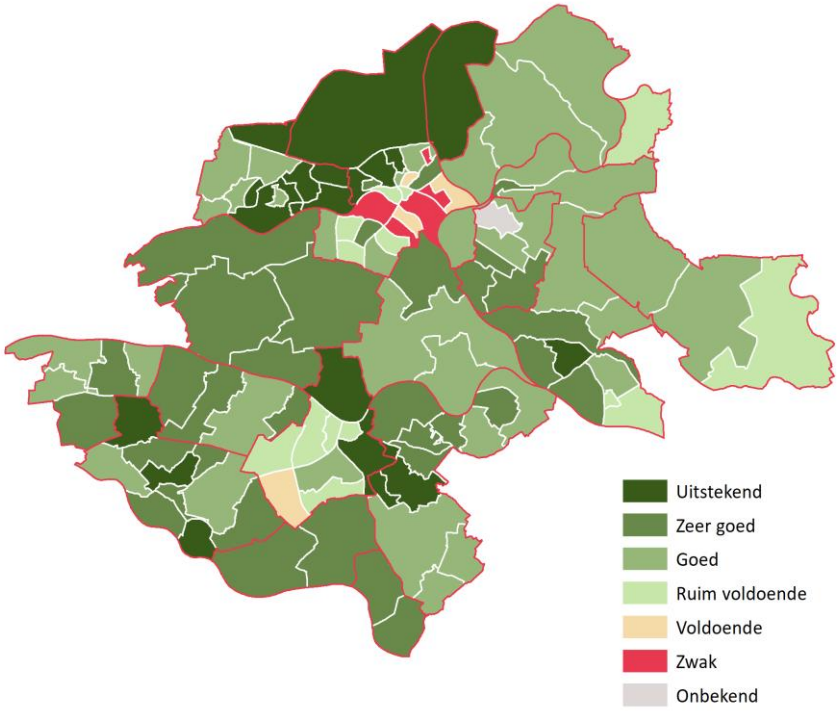


**Voor de witgekleurde vlakken zijn onvoldoende beschikbare gegevens om representatieve uitspraken te doen.*

Bron: BAG-gemeenten, energielabelatlas.

In de regio zijn op basis van aanbodkenmerken enkele hot-spots aan te wijzen van potentieel risico ten aanzien van de toekomstkwaliteit in de bestaande voorraad. Enkele gebieden springen er positief of negatief uit, zoals wijken in Arnhem als Presikhaaf, Malburgen, Geitenkamp en Alteveer, wijken in Nijmegen als Neerbosch, Heseveld, Hatert en Dukenburg, delen van de kernen Oosterbeek, Doorwerth, Velp en Dieren, Zeddam, Beek (gemeente Berg en Dal) en Leuth. In de steden (vooral Arnhem en in mindere mate Nijmegen) gaat dit samen met lagere scores op de leefbaarometer. Buiten Arnhem en Nijmegen gaat dit vaak wel samen met een positieve score op de leefbaarometer. Deze opsomming geeft hierbij een eerste indruk en is niet limitatief.

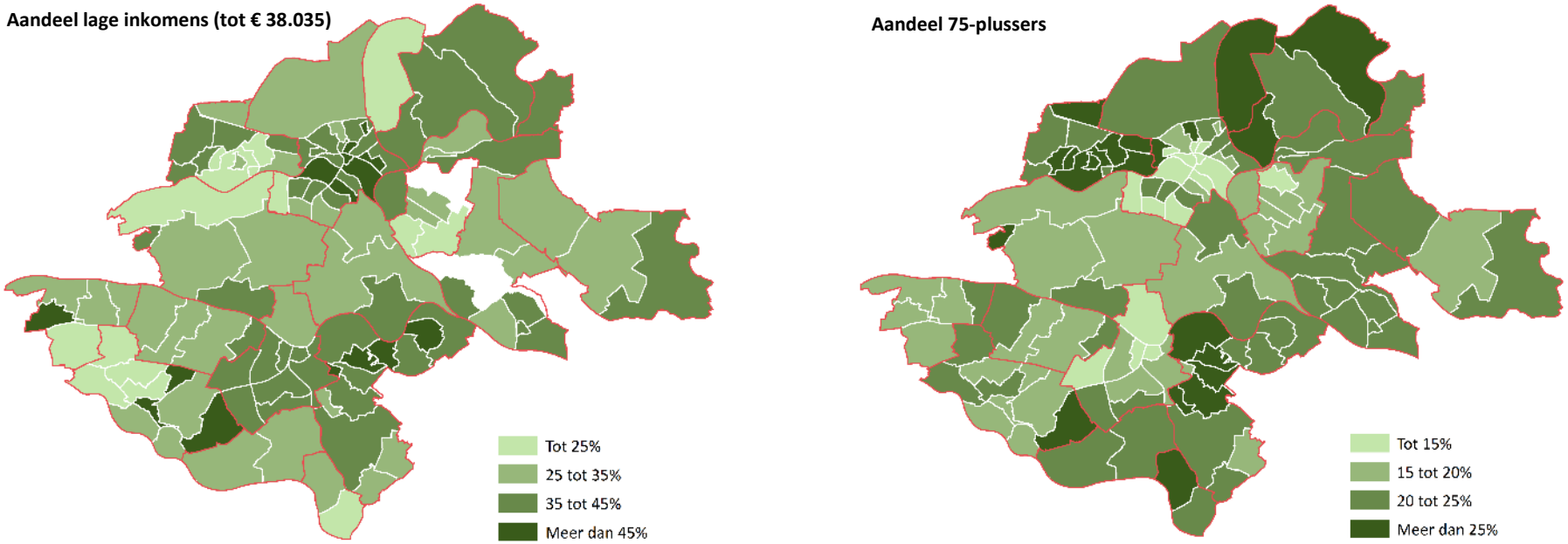
Figuur 8.2: Leefbaarheidsscore per wijk, 2018



Bron: Leefbaarometer, 2018.

Een zelfde vergelijking maken we op basis van vraagindicatoren.

Figuur 8.3: vraagindicatoren potentieel risico toekomstkwaliteit bestaande voorraad



** Voor de witgekleurde vlakken zijn onvoldoende beschikbare gegevens om representatieve uitspraken te doen.*

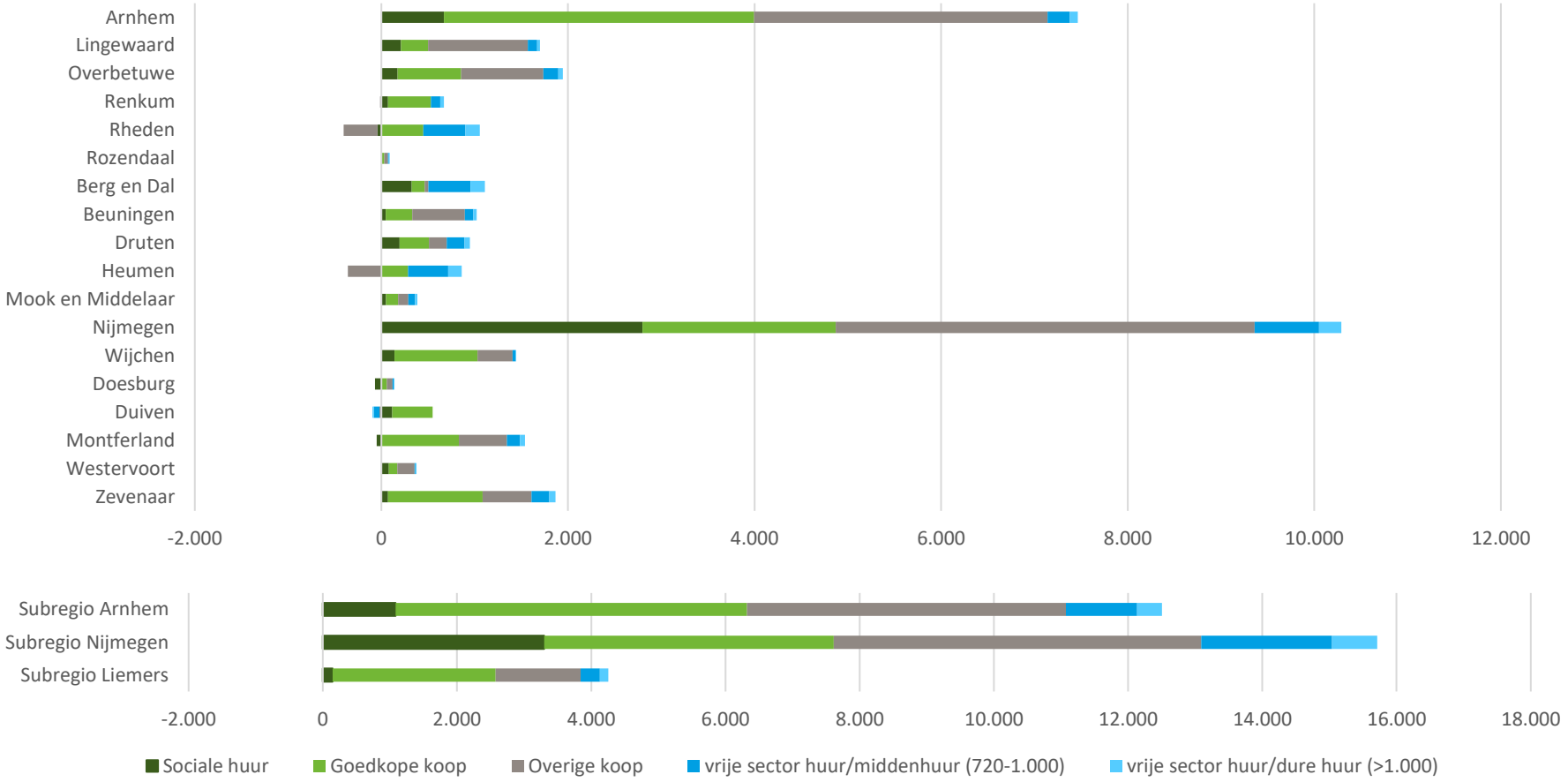
Bron: CBS, waarstaatjegemeente.

Ook hier zijn enkele buurten met zowel veel lage inkomens als veel ouderen. Dan gaat het om bijvoorbeeld Laag Soeren, Dieren, Beek, Leuth, Berg en Dal en delen van Wijchen. Hier is ondersteuning bij woningverbetering of verduurzaming gewenst.

Soms zijn er ook duidelijke kansen. Zo zien we bijvoorbeeld in Rozendaal, Oosterbeek, Doorwerth en Mook weliswaar veel ouderen, maar ook een behoorlijk koopkrachtige vraag. Hier zal de beleidsinzet meer gericht zijn op bewustwording en minder op ondersteuning.

Bijlage I: accenten in de behoefteraming

Figuur: behoefte aan sociale huur, goedkope koop, vrije sector huur en overige segmenten als aandeel op totale gewenste toevoegingen 2019 – 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

Bijlage II: nadere toelichting methodologie

Kwalitatieve woningbehoefte

Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:	
Starters	onzelfstandig wonende (veelal inwonende kinderen) die een zelfstandige woning binnen de gemeente/regio betrekken en bij verhuizing geen woning achterlaten. Gaat ook om studenten die zelfstandig gaan wonen.
Doorstromers	zelfstandig wonende huishoudens die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen de gemeente/regio betrekken.
Verlaters	huishoudens die door overlijden of vertrek een zelfstandige woning achterlaten.

Bij deze doorrekening baseren we ons op de volgende uitgangspunten:

- We nemen 1 januari 2019 als nulpunt voor de doorrekeningen.
- Voor de omvang van de woningbehoefte gaan we uit van de huishoudensgroei volgens de Provinciale prognose 2019 van de Provincie Gelderland en de inloop van het woningtekort naar 2% tot 2030.
- De verhuisgeneigdheid per huishoudensgroep baseren we op het werkelijk aantal verhuizingen van verschillende huishoudens. Ook de achter te laten woningen baseren we op het feitelijk vrijkomend aanbod, geïndexeerd naar het huidige prijspeil van woningen.
- De woonvoorkeuren baseren we primair op WoON2018.

Doordat de markt in de regio Arnhem-Nijmegen onder druk staat is bijna elk woningaanbod in trek bij woningzoekers. De huidige woningmarkt is in belangrijke mate een aanbiedersmarkt, wat werd bevestigd tijdens de stakeholdersbijeenkomst. Mensen verhuizen vaak niet naar de woning die exact aansluit bij hun wensen, maar vooral naar woningen die binnen hun mogelijkheden beschikbaar zijn. Verhuiswensen zijn in deze markt vaak ondergeschikt aan verhuismogelijkheden. Toch is juist in deze markt het beleidsmatig minder interessant om te zien wat mensen daadwerkelijk doen, maar vooral naar wat mensen willen: het accentueren van de vraag in een aanbiedersmarkt.

De regio Arnhem-Nijmegen heeft meegedaan aan het nationale woononderzoek WoON2018. Via dit grootschalige enquêteonderzoek zijn woonwensen in beeld gebracht. In grote lijnen biedt dit een beeld van de vraag. Toch zijn hierbij enkele nuanceringen te maken:

- Voor de sociale huur zien we dat het wettelijk systeem van toewijzingsnormen naar inkomen bepalen wie hiervoor in aanmerking komt. Dit is een ‘systeemgedreven’ segment. De wens is meer secundair.
- Een deel van de verhuizingen komt niet voort vanuit een woonwens, maar vanuit een noodzaak. Te denken is aan een verhuizing als gevolg van echtscheiding, zorgsituatie of naar een tijdelijke (tussen)woning. In woonwensenonderzoek komt deze vraag niet of hoogstens zeer beperkt in beeld. Omdat die vraag in de praktijk wel aanwezig is, is het noodzakelijk dit wel in beeld te brengen. Dat kan door dit deel van de vraag te baseren op daadwerkelijke verhuizingen. In deze situatie gaat het vaak om verhuizingen naar vrije sector huurwoningen en/of naar woonzorgvormen. Daarom baseren we de vraag naar vrije sector huur voor een deel op feitelijke verhuizingen.
- Het enquêteonderzoek is uitgevoerd in 2017. Sindsdien zijn de prijzen van woningen behoorlijk gestegen, meer dan de inflatie. Om een reële inschatting van vraag en aanbod te kunnen maken hebben we daarom de prijsopbouw van het potentiële woningaanbod in de enquête geïndexeerd op de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Aan de vraagkant is de

koopkracht in dezelfde periode niet of nauwelijks gegroeid. We nemen daarom aan dat dit dan ook geen effect heeft op de woningvraag.

Benodigde sociale huurvoorraad

De gemeenten en corporaties hebben een bijzondere verantwoordelijkheid om in huisvesting te voorzien van mensen die op basis van hun inkomen dit niet volledig zelfstandig kunnen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 720 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 22.700 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.800. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 607 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 651 voor 3- en meerpersoonshuishoudens.

Om goed invulling te kunnen geven aan de huisvestingsopgave van deze doelgroepen, passend binnen de wettelijke kaders, hebben we de behoefte aan sociale huurwoningen in beeld gebracht. De toekomstige ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is afhankelijk van verschillende ontwikkelingen die niet altijd beïnvloedbaar zijn.

1. Gevolgen demografische trends voor sociale huur

De factor met de grootste invloed op de behoefte aan sociale huur is de verwachte huishoudensgroei. De groei van het aantal huishoudens spreidt zich demografisch over verschillende marktsegmenten.

2. Inlopen van het woningtekort

Voor de toekomstige woningbehoefte houden we naast de huishoudensgroei rekening met het inlopen van een bestaand woningtekort (afhankelijk van welke regio naar 2% van de woningvoorraad). Het woningtekort heeft vooral betrekking op doelgroepen die een zelfstandige woning wensen maar daar nu niet of nauwelijks mogelijkheden toe hebben (vanwege gebrek aan woningaanbod of beperkte financiële mogelijkheden) en daardoor onzelfstandig wonen. Het gaat met name om starters op de woningmarkt en alleenstaanden. Deze doelgroepen aan het begin van hun wooncarrière zijn, blijkend uit hun woonwens volgens WoON2018, meer dan gemiddeld georiënteerd op een sociale huurwoning. Dit betekent dat een groot deel van het in te lopen woningtekort op basis van woonwensen terecht komt in de sociale huur.

3. Generatie-effect: ouderen verhuizen minder van koopwoning naar sociale huur

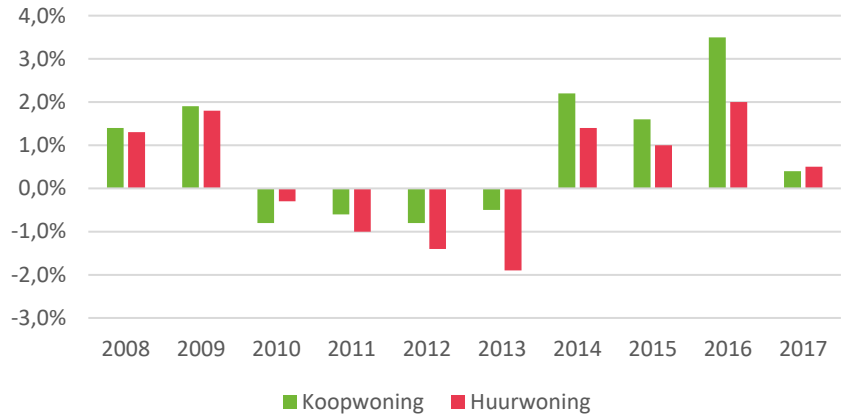
Een andere ontwikkeling die van invloed is op de behoefte aan sociale huur is het zogenaamde generatie-effect. Door beleid van de Rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na 1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning. De generatie geboren voor de Tweede Wereldoorlog zal de komende jaren geleidelijk uit hun woning gaan. De naoorlogse generatie (babyboom) vult dit slechts beperkt op door hun grotere oriëntatie op de koopsector. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huur tussen de generaties.

3. Verwachte koopkrachtontwikkeling

De huishoudensgroei is de belangrijkste graadmeter voor de totale woningvraag. De koopkrachtontwikkeling geeft inzicht in welke inkomensgroepen binnen de totale huishoudensgroepen zullen toe- of afnemen. Een sterke positieve koopkrachtontwikkeling leidt tot een relatief kleine groei (of zelfs stagnatie) van de lage inkomensgroep. Bij een kleine koopkrachtontwikkeling (of zelfs stagnatie) neemt de groep huishoudens met

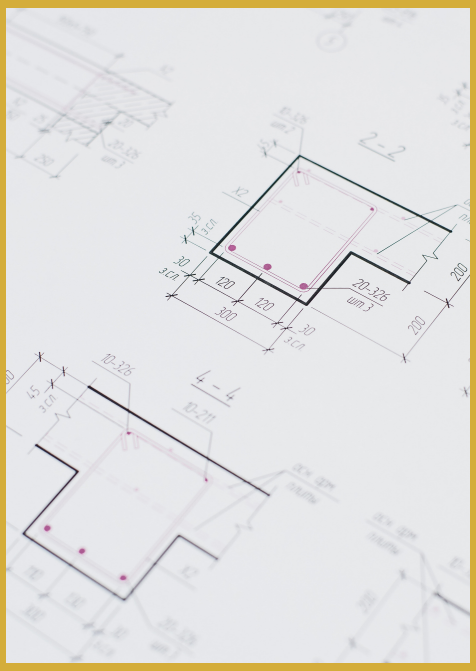
een laag inkomen juist toe (en de midden- en hogere inkomens juist veel minder).
Voor een raming van de toekomstige koopkrachtontwikkeling sluiten we aan bij ramingen van het CPB. De koopkrachtontwikkeling is in Nederland in belangrijke mate conjunctureel, maar laat wel een gestaag dalende lijn zien. Het CPB voorspelt dat de koopkrachtgroei van huishoudens de komende jaren gemiddeld rond 0,4% bedraagt, waarbij huurders doorgaans een lagere koopkrachtgroei hebben. Door de conjunctuur varieert dit van jaar tot jaar.

Figuur: koopkrachtontwikkeling van huurders en mensen in een koopwoning



Bron: Macro-economische verkenning CPB 2019.

Uitgaande van een koopkrachtontwikkeling van gemiddeld +0,4% per jaar, zal de doelgroep voor de sociale huur (inkomensgroep tot € 38.035) minder snel toenemen dan bij een stagnerende koopkrachtontwikkeling.







Liemerse Woonagenda:

de koers voor 2020 - 2025

Oktober 2020

gemeente doesburg | Gemeente Duiven | gemeente Montferland | gemeente Westervoort | GEMEENTE ZEVENAAR

De Liemerse samenwerking

In de Liemers werken we pragmatisch samen aan de opgaven rondom het thema 'wonen'. Op basis van lokale vraagstukken zoeken we de samenwerking op, bijvoorbeeld door voor een thema gezamenlijk onderzoek te doen naar de situatie op de Liemerse woningmarkt en samen te bepalen wat een aanpak is die daarbij past. Op basis van die afstemming pakken we de uitvoering per gemeente op, ieder met een eigen lokaal accent.

Deze koers is niet in beton gegoten. We blijven volgen of de koers aansluit bij de vragen en knelpunten die we lokaal in de praktijk van alle dag tegenkomen. De afgelopen jaren hebben we gezien dat trends niet altijd te voorzien zijn, of dat deze niet voldoende in beeld zijn en we daar als overheid niet altijd invloed op hebben of de middelen voor hebben. Dat speelt het sterkst bij de aantallen te bouwen woningen. Waar we vijf jaar geleden nog bezig waren met de aanstaande krimp en het terugbrengen van de nieuwbouwaantallen voorzien we nu dat we hard aan de slag moeten met extra locaties om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Door de corona-crisis moeten we daar nu extra alert op zijn.

Met dit document willen we vooral de gezamenlijke koers vastleggen over hoe we er lokaal voor zorgen dat er ruimte wordt gegeven aan kwalitatief goede woningbouwplannen.
Met deze koers kleuren we voor de Liemers een deel van de uitvoering van de regionale Groene Metropoolregio in en de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen. Veel thema's daaruit komen hierin terug. Voor de uitvoering zoeken we steeds naar de optimale wisselwerking tussen wat we per gemeente doen, in de Liemerse samenwerking en gezamenlijk in de Regio Arnhem Nijmegen.

Inhoud van deze Koers

- In deel 1 omschrijven we op basis van het recente regionaal woningmarktonderzoek waar de belangrijkste opgaven in de Liemers liggen.
- In deel 2 zijn uitgangspunten geformuleerd over hoe we de koers lokaal invullen en afwegen of een nieuw woningbouwplanen bijdragen aan de opgave.
- In deel 3 staan de thema's waarop we in de Liemers al samenwerken om inzicht in de opgaven te krijgen en de lokale aanpak die daarbij past. Die manier van werken breiden we uit voor een aantal nieuwe thema's zoals betaalbaar bouwen en wonen en zorg.
- In deel 4 staat hoe wij resultaatgericht samen werken aan de uitvoering van deze agenda.

Liemerse Woonagenda 2017

In 2017 hebben we "Het recept voor de Liemerse Woonagenda" vastgesteld. De afgelopen jaren hebben we op basis van de zeven uitgangspunten die we daarin hebben afgesproken richting gegeven aan de ontwikkeling van de woningmarkt in de Liemers.

De 7 uitgangspunten Liemerse Woonagenda 2017

I. We leggen meer en meer nadruk op transformatie
II. We leggen de prioriteit bij inbreiding en bouwen de capaciteit op de uitleglocaties verder af
III. We zetten in op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad
IV. We zetten in op flexibiliteit en kleinschalige invullingen
V. We kiezen voor maatwerk per kern bij het aanvullend woningaanbod
VI. We spelen in op veranderingen met flexibel en tijdelijk woningaanbod
VII. Ruimte bieden aan goede woningbouwplannen (aansluitend op de opgave)

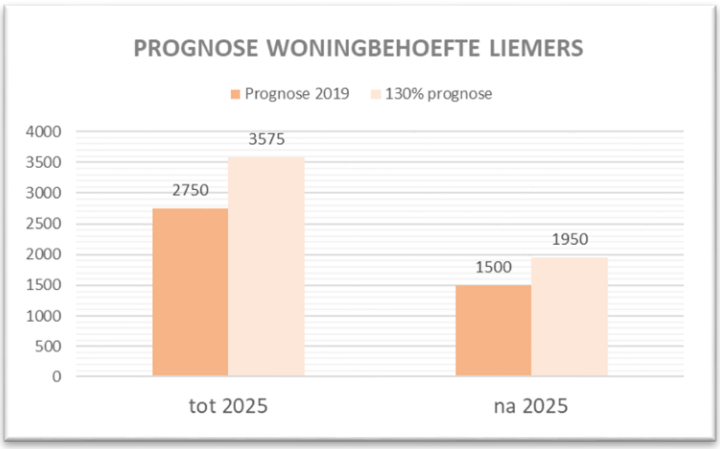
De uitgangspunten uit de Liemerse Woonagenda zijn nog steeds relevant, al zien we op een aantal punten een accentverschuiving.
Zo zetten we nu sterker in op bouwen naar behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) en zijn we afgestapt van harde afspraken over het aantal te bouwen woningen. Bovendien hebben we de afgelopen jaren gewerkt aan een beter inzicht op vraag en aanbod in de Liemers. Dat alles verwerken we in deze aangepaste koers voor de komende jaren.

1. De opgaven op de Liemerse woningmarkt

Op basis van het Woningmarktonderzoek 2019 Arnhem Nijmegen hebben we in beeld gebracht de belangrijkste opgaven in de komende jaren zijn en hoe we die in de Liemers gaan invullen.

Aan de slag met de groeiende woningbehoefte

In de nieuwe woningbehoefteprognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers. De prognoses uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien.
Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. De groei is het grootst in de komende vijf jaar (ongeveer 500 woningen per jaar). Vanaf 2025 ligt deze op ongeveer 300 per jaar en na 2030 is vooralsnog een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien.

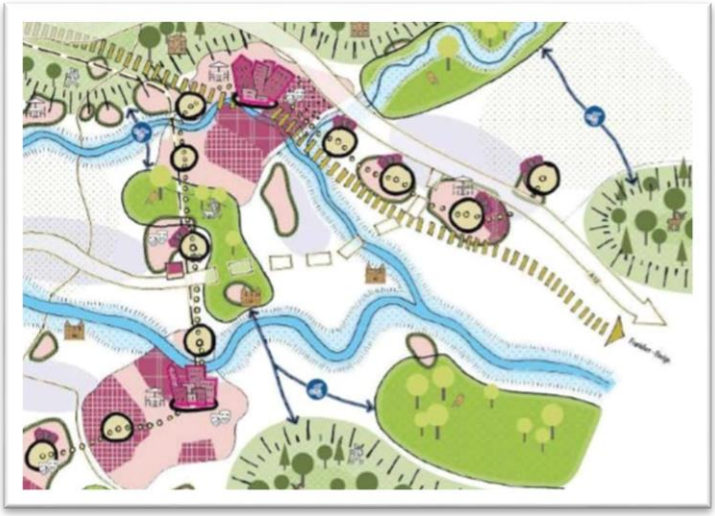


Voor de komende vijf jaar ligt er een woningbehoefte die hoger is dan de nieuwbouwaantallen die we de afgelopen jaren hebben opgeleverd. We zien in de huidige woningmarkt dat veel huishoudens en jongeren in het bijzonder, veel moeite hebben om een (geschikte) woning te vinden op de gespannen woningmarkt. Omdat de vraag naar verwachting nog verder zal toenemen heeft het verhogen van de nieuwbouwproductie op de korte termijn (vóór 2025) dan ook prioriteit.

Voor de Liemers als geheel is berekend dat het huidige tekort aan woningen minder groot is dan in de rest van de regio. Maar dat tekort is niet overal even groot. Vanwege het groetere tekort op de Arnhemse woningmarktregio wordt in de aangrenzende gemeenten Westervoort en Duiven een groter dan gemiddelde woningmarktdruk ervaren. Daar moeten we rekening mee houden.

Ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties:

De woningvraag in de Liemers concentreert zich in de kernen langs de A12. Hoe dichter bij Arnhem hoe groter de extra woningvraag uit Arnhem, daar is de druk op de woningmarkt groter dan in de Liemers.
We kiezen er dan ook voor om in de kernen langs de A12 en de spoorlijn, Westervoort, Duiven, Zevenaar en Didam de bouwopgave in de komende jaren te concentreren. Ook 's-Heerenberg, met 8.500 inwoners, heeft daarin een bouwopgave. Doesburg kent ook een nieuwbouwopgave maar die is



getalsmatig kleiner. Daar wordt nieuwbouw benut om een kwaliteitsslag te maken in het woningaanbod in de bestaande voorraad en om in te spelen op specifieke behoeften.
In de andere kernen[1] zetten we in op specifiek maatwerk met woningbouw waarmee naar aard en omvang van de kern gericht wordt ingespeeld op de lokale woningvraag met het behouden en versterken van de groene kwaliteiten van de Liemers.

Behoefte aan betaalbaar wonen

Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen. Volgens het woningbehoefteonderzoek zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er vanuit de middeninkomens ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen in de middenhuur[2].
Daarbij moet opgemerkt worden dat Westervoort en Doesburg al een fors aandeel goedkope koopwoningen hebben en daarmee een kleinere nieuwbouwopgave in deze prijsklasse.

In het betaalbare segment zien we een rol voor de gemeenten: prijzen zijn zo gestegen dat dit aanbod in de bestaande woningvoorraad nog maar mondjesmaat beschikbaar is en voor ontwikkelaars van nieuwbouw levert dit meestal geen aantrekkelijke businesscase. De gemeente moet daarom bij nieuwbouwprojecten sturen op de te realiseren prijsklassen en het aandeel sociale huurwoningen.
Naast de opgave om betaalbaar te bouwen is het ook een opgave om deze in de betaalbare categorie te houden. Om een koopwoning marktconform onder de twee ton te bouwen moet je kleine eenheden realiseren. Op een aantal plekken in de Liemerse woningmarkt kan dat door bijvoorbeeld kleine studio's te bouwen. Dat zal op beperkte schaal zijn en vooral in de centra van de grotere kernen, want het ontbreekt in de Liemers veelal aan een stedelijk woonmilieu en starters met een stedelijke levensstijl die ook op lange termijn behoefte hebben aan deze kleine units. In de middenhuur lopen we er tegenaan dat beleggers weinig investeren.

Om als gemeente goed te kunnen sturen op nieuwbouw in het betaalbare segment hebben we nog extra handvatten nodig. Daarvoor gaan we in gesprek met de woningcorporaties om te bepalen op welke wijze zij een rol kunnen spelen in het gericht aanbieden en behouden voor de middengroepen (vrije sector huur en goedkope koop met een terugkoopregeling?). Vanuit BZK vragen wij om denkkracht en ruimte in de regels en maken we actief gebruik van mogelijkheden die het provinciale Actieplan Wonen ons biedt. Denk bijvoorbeeld aan een sub-regionale markttoets om corporaties de positie te geven hier een rol te spelen waar de markt die laat liggen.

Kleine uitbreidingsvraag sociale huur

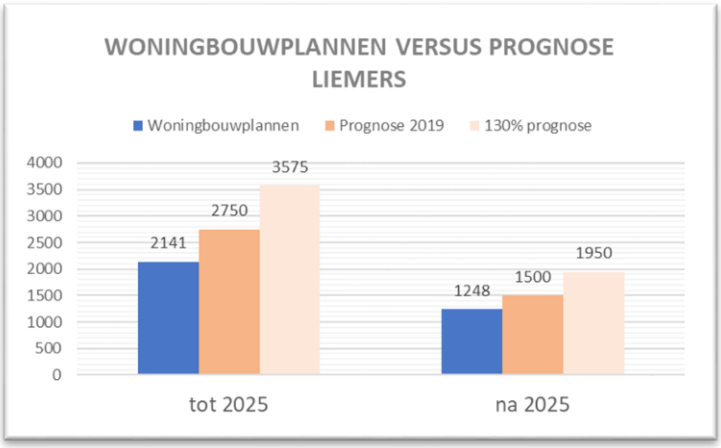
De sociale huursector wordt (door Rijksregels) ingezet voor de laagste inkomensgroepen. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen is er in de Liemers volgens het woningbehoefteonderzoek een beperkte uitbreidingsbehoefte.
Doesburg heeft een groot aandeel sociale huurwoningen (41%) en daar neemt met name bij de grondgebonden huurwoningen de vraag wat af. Met stadsvernieuwingsprojecten zoals De Ooi worden eengezinswoningen vervangen door levensloopbestendige kleinere huurwoningen. In andere buurten wordt ingezet op een grotere mix van sociale huur en koop. Westervoort kent ook een goedkope voorraad, naast sociale huur ook goedkopere koop.

[1] Loo, Groessen, Babberich, Aerdt, Herwen, Lobith, Tolkamer, Spijk, Pannerden, Lathum, Goesbeek, Angerlo, Azewijn, Beek, Braamt, Kilder, Lengel, Loerbeek, Loil, Nieuw-Dijk, Stokkum en Zeddam.
[2] Bij de bouw van betaalbare koopwoningen hanteren we € 250.000 als bovengrens (lager dan de grens in de Woondeal, waar de NHG-grens wordt hanteert). Voor de middeldure huur hanteren we € 850 als bovengrens.

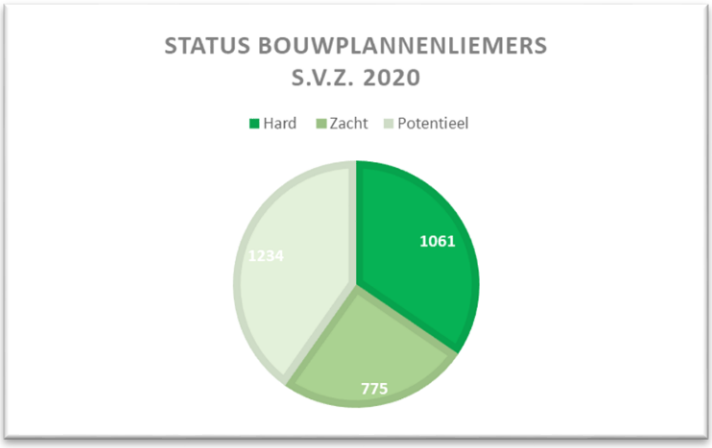
Bij nieuwe ontwikkelingen ligt er een opgave in het toevoegen van woningen in het midden- en dure segment om meer ruimte te bieden voor doorstroming.
Voor Montferland ziet het regionale behoefteonderzoek een lichte afname van sociale huur, maar deze trend wordt lokaal niet herkend. Er is hier een (beperkte) uitbreidingsbehoefte. Mogelijk heeft dat ook te maken met het bijna volledig ontbreken van particuliere huur in Montferland als alternatief.
We gaan de corporaties uitnodigen om op Liemers niveau het strategisch voorraadbeleid voor de sociale huurvoorraad in beeld te brengen en af te stemmen. In alle gemeenten is daarmee een start gemaakt: op basis daarvan gaan we een beeld vormen van de opgave op het Liemerse schaalniveau.

Aan de slag met de versnelling van de woningbouw in de Liemers

In de komende vijf jaar is de toename van de woningbehoefte het grootste. Het huidige woningbouwprogramma is nog niet voldoende groot om te voorzien in deze behoefte, zeker als we ook willen voorzien in extra planaanbod van 130% zoals afgesproken in de Woondeal.



Om voor de komende 10 jaar voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben zijn extra locaties nodig. Naast nieuwe transformatielocaties (vrijkomende scholen, sportvelden, kerken etc.) is daarvoor ook een beperkt aantal nieuwe uitleglocaties nodig.



We realiseren die groei op een groene manier. Daarbij gaat om de woningen én de woonomgeving om te zorgen voor toekomstbestendige nieuwbouwwijken. Bij de uitleglocaties sturen we dan ook op kwaliteit: duurzaam, klimaat adaptieve woonomgevingen, circulair bouwen en een goede overgang naar het open Liemerse landschap. Dit aansluitend op de ambities uit de Woondeal.

ONZE AANPAK
Samen met het Rijk, de provincie, woningcorporaties en marktpartijen maken we in de Woondeal Arnhem-Nijmegen actief werk van de versnelling.

<u>Nu</u>
We zetten dit jaar samen met woningcorporaties en marktpartijen onze energie in op het versneld tot realisatie brengen van de huidige woningbouwplannen.
Daarbij zijn we ook afhankelijk van landelijke wet- en regelingen. Het stikstofdossier is vormt nu een knelpunt waarbij we afhankelijk zijn van de stikstofdepositieruimte die onze projecten krijgen.

Korte termijn:

De komende twee jaar zetten we ons in om de beschikbare planologische capaciteit (versneld) te benutten. Dat doen we in eerste instantie door locaties die nu nog 'zacht' en 'potentieel' zijn juridisch 'hard' te maken via bestemmingsplannen/ omgevingsvergunningen zodat er een juridische titel is om er te bouwen.

Daarnaast kunnen we de bouwplannen uitbreiden met een aantal nieuwe (uitleg) locaties en extra programma toevoegen op bestaande bouwlocaties in grote kernen. De grotere locaties waar dit speelt (met meer dan 100 woningen) zijn:

- De locatie Groot Holthuizen bij de kern Zevenaar. Deze heeft een vastgesteld bestemmingsplan, maar op basis van de Woonagenda uit 2017 zijn twee deelgebieden (ongeveer 300 woningen) uit het woningbouwprogramma gehaald (op 'rood 'gezet) omdat we toen overaanbod wilden voorkomen. In afstemming met de Liemerse gemeenten zal deelgebied Holtkamp (ca 150 woningen) alsnog op korte termijn ontwikkeld worden en wordt er daarnaast gestart met deelgebied Het Hof.
- In Westervoort wordt de ontwikkeling van Westervoort Noord (ruim 100 woningen, realisatie grotendeels vanaf 2025) versneld opgepakt.
- In Duiven zijn de voorbereidingen voor een nieuwe uitleglocatie (250-300 woningen, realisatie vanaf 2025) in voorbereiding. Hiervoor zijn in beginsel drie gebieden potentieel geschikt: de Biezenkampen, de Ploen-Noord en de Plakse Weide. Eind 2020 wordt op grond van een RO-motivering een voorkeurslocatie aan de raad voorgelegd.
- In Montferland worden de mogelijkheden voor een nieuwe locatie(s) bij Didam en 's-Heerenberg verkend.
- In Doesburg ligt de focus op transformatielocaties en zijn nieuwe uitleglocaties niet aan de orde.
- In Zevenaar wordt met de ontwikkelaar onderhandeld over het verhogen van de woningbouwaantallen op fase 2 van het BAT terrein (van nu 60 naar ongeveer 160 woningen).

Middellange termijn:
Als we woningbouwplannen in de tijd naar voren halen zijn er voor de periode na 2025 aanvullende nieuwbouwlocaties nodig. Vooralsnog gaan we daarvoor vooral inzetten op het benutten van kansen op inbreidings- en transformatielocaties.

Lange termijn:
Vinger aan de pols en juridische voorzienbare bouwplicht opnemen in alle nieuwe woningbouwplannen. Dat maakt het mogelijk om bij te sturen op het woningbouwaanbod als dat nodig is door de veranderende vraag of als plannen niet gerealiseerd worden.

2. Uitgangspunten

I. We leggen de prioriteit bij inbreiding en vullen dat aanbod aan met uitleglocaties

We blijven prioriteit geven aan transformatie en inbreiding maar door de sterk gestegen vraag naar woningen en de complexiteit van transformatielocaties en inbreidingslocaties kunnen we niet in alle kernen van de Liemers voldoende aanbod creëren zonder (nieuwe) uitleglocaties in ontwikkeling te nemen.

- Bij de keuze voor nieuwe uitbreidingslocaties stemmen we dat af. Daarbij is het uitgangspunt dat de woningbehoefte van de kern niet binnen de gestelde termijn met inbreidingslocaties ingevuld kan worden.
- We monitoren gezamenlijk ieder jaar de woningbouwlocaties in de Liemers (daarbij sluiten de aan bij de regionale woonmonitor)
- Bij de realisatie van complexe inbreidingslocaties maken we gebruik van expertise bij het Rijk en de Provincie en de mogelijkheden van bijvoorbeeld een programma als SteenGoed.

II. We zetten in op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad

Gemeenten zijn volop aan de slag met de energietransitie, de samenwerking met de corporaties krijgt verder vorm en we zetten verschillende instrumenten in om ook de particuliere woningeigenaren te stimuleren. Het verduurzamen van de woningvoorraad moet leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten.

- Met de provincie werken we daarin samen en krijgen daarvoor procesondersteuning in het kader van het provinciaal programma "Wijk van de Toekomst".
- We breiden de huidige inzet uit op basis van de ervaring die we nu opdoen in Didam (Bloemenbuurt), in Doesburg (de Ooi) en in de kern Angerlo. In Westervoort wordt in de wijk Mosterdhof via het (Rijks)programma 'Panorama lokaal' gewerkt aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid.

III. We sturen op de 'groene' kwaliteit van nieuwbouw.

Bij de woningbouw sturen we op kwaliteit: duurzaam, klimaat adaptieve woonomgevingen, circulair en natuurinclusief bouwen en een goede overgangen naar het open Liemerse landschap.

- Gemeenten hebben of ontwikkelen daarvoor toetsingskaders.
- We leren van elkaar en zoeken afstemming richting een 'Liemers' kwaliteitsniveau. We dragen we ontwikkelaars op om zo duurzaam en circulair mogelijk te zijn.

IV. Ruimte voor goede woningbouwplannen: maatwerk per kern voor aanvullend woningaanbod

Naast de woningbouwopgaven in de grotere kernen waar de woningbehoefte zich concentreert bieden we ruimte voor het geclusterd toevoegen van woningen in kleine kernen naar aard en omvang van de specifieke vraag daar. Naast het inspelen op de woningvraag (in sommige kernen is die beperkt) zetten we in de kleine kernen de nieuwbouw gericht in voor het oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod: met nieuwbouwwoningen in een segment waar nu onvoldoende aanbod is.

- In de meeste kernen voorzien we in de komende jaren kansen voor nieuwe woningen op vrijkomende schoollocaties, sportlocaties, (locaties van) kerkgebouwen en vrijkomende agrarische bebouwing. Uitgangspunt is dat er geclusterd wordt gebouwd en niet her en der een individuele woning wordt toegevoegd. Bij een transformatie van vrijkomende panden bieden we die ruimte wel.
- In alle gemeenten hebben we beleid ontwikkeld aan de hand waarvan we per kern kunnen toetsen welke woningbouw wenselijk is.

V. Ruimte voor goede woningbouwplannen: opgave in betaalbare woningbouw

In de Liemers is een groot deel van de behoefte gericht op de betaalbare woningbouw (tot de NHG-kostengrens). Waar in de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen wordt ingezet op 50% betaalbaar ligt die opgave in de Liemers hoger.

- Wij zetten in op een woningbouwprogramma waarin 2/3 van de woningen behoort tot de betaalbare categorie [3]. Uitzondering hierop zijn de gemeente Doesburg en Westervoort waar het aandeel goedkope huur- en koopwoningen van oudsher fors is.
- Om te kunnen sturen op de realisatie van betaalbare woningbouw door marktpartijen gaan een aantal gemeenten aan de slag met een doelgroepenverordening waarmee dit bij nieuwe bestemmingsplannen afgedwongen kan worden.

VI. Woningbouwopgave en versnelling

We houden samen in de gaten of de omvang van het woningbouwprogramma aansluit op de omvang van de woningbehoefte. Dat is nodig voor het onderbouwen van het ruimtelijk spoor (Ladder voor duurzame verstedelijking). Dat doen we op hoofdlijnen en voor de jaarlijkse toetsing maken we gebruik van de gezamenlijke monitor van de Regio Arnhem Nijmegen.
Montferland leverde de afgelopen jaren een belangrijk aandeel van het Liemers bouwprogramma, maar zal naar verwachting op korte termijn (komende 3 jaar) een stapje terugdoen omdat het aantal plannen kleiner is. In Duiven zijn de komende projecten allemaal inbreidingsprojecten en wat complexer om te realiseren. Daarom worden nieuwe uitleglocaties voorbereid: de keuze voor de locatie(s) worden eind 2020 voorgelegd aan gemeenteraad. Alleen Zevenaar en Westervoort verwachten dat op korte termijn de productie op niveau blijft of wat hoger uitvalt dan de afgelopen jaren. Doesburg kent een bescheiden bouwopgave, daar zal de productie van met name koopwoningen de komende jaren wat toenemen.

- Voor de komende jaren zijn er nog een flink aantal extra woningbouwlocaties nodig om te voorzien in de woningbehoefte en daarmee kunnen we behoefte voor het ruimtelijk spoor onderbouwen.
- We benutten de mogelijkheden die de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen en het provinciale Actieplan Wonen en ons biedt als het gaat om (ondersteuning bij) versnellen actief.

[3] Bij de bouw van betaalbare koopwoningen hanteren we € 250.000 als bovengrens (lager dan de grens in de Woondeal, waar de NHG-grens wordt hanteert). Voor de middeldure huur hanteren we € 850 als bovengrens.

3. Thema's voor de Liemerse Woonagenda

We gaan de komende tijd in de Liemers gezamenlijk aan de slag met een aantal thema's. Deze thema's zijn ook opgenomen in de Woondeal regio Arnhem – Nijmegen. Bij het oppakken in de Liemers zorgen we ervoor dat dit aansluit bij de regionale aanpak en gebruiken we de instrumenten van de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen. Zo geven we voor de Liemers een verdere lokale invulling aan de afspraken uit de Woondeal.

Betaalbaarheid en woonlasten

Er is een tekort aan betaalbare woningen in de Liemers. Het gevolg is dat er huishoudens, met name starters op de woningmark, zijn met te hoge woonlasten omdat zij geen woning kunnen vinden die past bij hun portemonnee. Dit geldt voor de betaalbare sector in de gehele breedte, dus zowel voor sociale en middenhuur als betaalbare koop (NHG-kostengrens).

ONZE AANPAK
We nemen dit mee in het overleg met de corporaties om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken binnen de investeringscapaciteit van de corporaties. Ook met marktpartijen voeren we het gesprek over betaalbaar huur- en koopaanbod. Hierbij zoeken we ook aansluiting bij het provinciale Actieplan Wonen.

Wonen en zorg

Wonen en zorg is een breed thema dat ingaat op de kwetsbare groepen in de samenleving. Daarbij gaat het om huisvesting voor ouderen, dementerenden, diverse groepen met een beperking (handicap) en bijvoorbeeld cliënten in de geestelijke gezondheidszorg (beschermd wonen). Al deze vormen kennen hun eigen wetgeving en financiering (Woningwet, Wet langdurige zorg, AWBZ, Wmo).
We onderscheiden twee thema's die we gaan uitwerken:

- De effecten van de vergrijzing en de toenemende behoefte van ouderen aan zorg, ondersteuning en geschikte woonruimte. De behoefte en huisvesting van de doelgroep met een (geestelijke) beperking nemen we daarbij mee.
- De huisvesting en ondersteuning van zwakke groepen in de samenleving, beschermd wonen en de samenhang met een goede leefbaarheid in de buurten. Vraag en aanbod speelt deels op (sub)regionaal niveau en moet op onderdelen worden afgestemd op centrumgemeenten (Arnhem/Doetinchem).

ONZE AANPAK
Voor beide onderwerpen gaan we in Liemers-verband de vraagontwikkeling in beeld brengen, het huidige aanbod inventariseren en in beeld brengen welke zorgpartijen hier actief zijn en hoe hun aanbod zich ontwikkelt. Op basis daarvan bepalen we wat dat betekent voor de behoefte aan (nieuwe) woonruimte en de samenwerking tussen de verschillende partijen (zorginstellingen, corporaties, gemeenten, welzijnswerk, openbare orde etc.)

Tijdelijke woonvormen en huisvesting arbeidsmigranten

Bij de invulling van flexwonen ligt in de Liemers op dit moment de prioriteit bij de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten. Zij hebben een belangrijke rol in de economie van de Liemerse gemeenten. De behoefte van arbeidsmigranten hebben we in 2019 gezamenlijk in beeld gebracht. Omdat we de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten uit woonwijken willen weren is er een flinke opgave om extra aanbod van overnachtingsplekken voor arbeidsmigranten te creëren die hier tijdelijk werken. De kwaliteit van huisvesting is daarbij een aandachtspunt, zowel voor de arbeidsmigranten zelf als

voor de omwonenden. In de gemeente Zevenaar worden nu twee pensions voor arbeidsmigranten gerealiseerd in leegstaande kantoorpanden op bedrijvenpark Mercurion.
De invulling van de behoefte van reguliere spoedzoekers en 'economisch daklozen' is een aandachtspunt dat we daarbij meenemen.

ONZE AANPAK
We hebben een positieve grondhouding voor initiatieven vanuit de markt voor tijdelijke woonvormen en zien een rol voor werkgevers om hier mede invulling aan te geven. Gemeenten werken aan randvoorwaarden voor (de kwalitatief goede) invulling hiervan.
We werken in de Liemers samen door kennisdeling (juridische instrumenten, handhaving, randvoorwaarden voor het toelaten van nieuwe initiatieven), het gezamenlijk in kaart brengen van het aanbod en we stemmen het lokale beleid in hoofdlijnen op elkaar af.

Aanpak Jaren '60 – '70 wijken

De jaren '60 en '70 wijken zijn de aandachtswijken voor de toekomst in de Liemers.
In Doesburg en Montferland is een start gemaakt met de aanpak van gedateerde huurwoningen (ondersteund vanuit het provinciaal project 'Wijk van de Toekomst').
In Doesburg wordt in een samenwerking tussen de corporatie en de gemeente de 60'er jaren wijk De Ooi aangepakt. Onderdeel hiervan is de vervanging van 95 eengezinswoningen in de Bloemenbuurt door voor het merendeel levensloopbestendige woningen voor 1-en 2-persoons huishoudens.
In Montferland gaat het om de Bloemenbuurt in Didam waar de corporatie Plavei al is gestart met de ingrijpende renovatie van huurwoningen. Daarnaast wordt met de gemeente ingezet op het meekrijgen van de particuliere eigenaren in de energietransitie van de buurt. In Montferland en Doesburg is met de corporaties al gestart met de doorkijk voor het vervolg in andere wijken.
In Zevenaar is de woningcorporatie gestart met een verkenning van de aanpak in een tweetal jaren '60 wijken. In Westervoort wordt voor de wijk Mosterdhof via Panorama Lokaal ingezet op een wijk die klaar is voor de toekomst (vooralsnog zonder grote fysieke ingrepen). In Duiven speelt deze problematiek niet op het niveau van wijken[4] maar zijn er een aantal woningcomplexen die om een aanpak vragen.

ONZE AANPAK
Het voortzetten en uitbreiden van de lokale aanpak over meer buurten en wijken. Waarover we elkaar informeren om van elkaar te leren. Daarbij benutten we kansen uit de instrumentenkoffer van de provincie die bijdraagt aan toekomstbestendige wijken en dorpen (naast Wijk van de Toekomst ook de programma's Leefbaarheid en Steengoed Benutten).

Woonwagens

In een gezamenlijk onderzoek hebben we de woonwensen van woonwagenbewoners van de Liemers in beeld gebracht. Dit zal per gemeente meegenomen worden bij het opstellen van het doelgroepenbeleid en in het woningbouwprogramma worden meegenomen als een van de opgaven voor de komende jaren. We delen met elkaar de kennis over de wijze waarop die opgave ingevuld kan worden.

ONZE AANPAK
Over het toevoegen van nieuwe standplaatsen wordt een plan van aanpak opgesteld hoe de woonwensen vertaald kunnen worden naar nieuw aanbod in de komende jaren.

[4] Een paar jaar geleden zijn al een aantal buurten met woningen uit de jaren 60 opgeknapt (verduurzaamd en deels vernieuwd)

Over de wijze waarop we bestaande vrijkomende standplaatsen toewijzen aan nieuwe bewoners gaan we een gezamenlijke regeling opstellen die we in alle gemeenten gaan invoeren (ter uitvoering van artikel 5.4. van de Huisvestingsverordening 2020).

Samenwerking met corporaties

Bij een groot aantal thema's hebben de corporaties een belangrijke rol. Denk aan de thema's betaalbaarheid, het verduurzamen van de woningvoorraad, aanbod van woonwagens, de invulling van het gat tussen sociale huur en de vrije markt en de leefbaarheid in wijken.
We gaan op Liemers niveau het gesprek tussen gemeente en woningcorporaties oppakken. Dit vervangt niet de lokale samenwerking maar zetten we in om op Liemers niveau de opgaven in beeld te hebben, van elkaar te leren en waar dat kan helpen gezamenlijk opgaven uit te werken.

ONZE AANPAK
We starten om eenmaal per jaar de bestuurders van de woningcorporaties uit te nodigen voor het PFO Wonen de Liemers. Bij de eerste gelegenheid bespreken we deze koers en verkennen we hoe de samenwerking tussen gemeenten en corporaties kan helpen bij de uitvoering hiervan.

4. Verder werken aan de pragmatische en resultaatgerichte Liemerse samenwerking

We werken als gemeenten regionaal samen binnen de Regio Arnhem Nijmegen. Daarin zetten we de hoofdlijnen met elkaar uit, pakken actuele thema's op en monitoren de marktontwikkeling. In de Liemers werken we op onderdelen samen aan de invulling daarvan. Dat doen we met een bottum-up aanpak. Waar gemeenten lokaal tegen hun grenzen aanlopen of dreigen vast te lopen zijn we collegiaal met de insteek om elkaar te ondersteunen of extra ruimte te geven als dat helpt.
Onze pragmatische doenersmentaliteit in de afgelopen jaren werkt goed en binnen de regio lopen we daardoor op een aantal woonthema's voorop in de samenwerking (woonwagens/arbeidsmigranten).

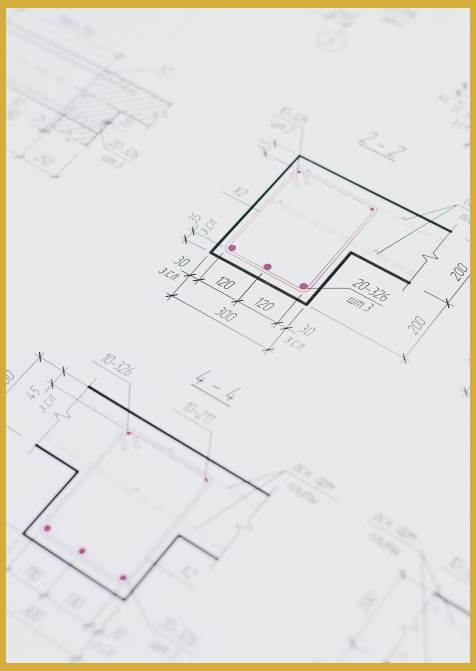
ONZE AANPAK

- De samenwerking kenmerkt zich door een open houding waarbij we elkaar actief informeren over lokale ontwikkelingen, vraagstukken en de aanpak daarvan.
- Bij thema's die we op de woningmarkt in onze gemeenten tegenkomen bekijken we steeds of het zinvol is om gezamenlijk onderzoek of inventarisaties uit te voeren en opgaven te formuleren. De uitvoering doen we per gemeente, gericht op lokaal maatwerk. Daarover informeren en bevragen we elkaar. Waar het kan ontwikkelen we een gezamenlijke basis voor de lokale uitvoering.
- De thema's uit deze Woonagenda nemen we op in de actielijst van het PFO Wonen.
- We bespreken nieuwe (woningbouw-)plannen met elkaar. We onderbouwen gezamenlijk de behoefte bij nieuwe woningbouwlocaties (Ladder voor de duurzame stedelijke ontwikkeling) en de kwalitatieve opgaven die daarbij spelen. Zo zorgen we voor subregionale afstemming.
- We zetten in op extra capaciteit en ondersteuning om de opgaven (lokaal) uit te voeren: daarvoor doen we ook een beroep op de provincie Gelderland en het Rijk (o.a. in het kader van de Woondeal).
- We stellen gezamenlijk een coördinator aan als procesondersteuner voor de uitvoering van onze Liemerse Woonagenda.
- We bespreken de voortgang van deze Woonagenda minimaal 3 keer per jaar in het PFO Wonen de Liemers.

Liemerse Woonagenda:

de koers voor 2020 - 2025

Oktober 2020







Aldus opgemaakt en ondertekend,

De wethouder Wonen van de gemeente Doesburg,
Arthur Boone

Datum:

De wethouder Wonen van de gemeente Duiven,
Johannes Goossen

Datum:

De wethouder Wonen van de gemeente Montferland,
Walter Gerritsen

Datum:

De wethouder Wonen van de gemeente Westervoort,
Hans Sluiter

Datum:

De wethouder Wonen van de gemeente Zevenaar,
Hans Winters

Datum:

gemeente doesburg · Gemeente Duiven · gemeente Montferland · gemeente Westervoort · GEMEENTE ZEVENAAR

Afzender: Bewonergroep Zuidrand
bewonersgroepzuidrand@gmail.com

Geadresseerden: Gemeente Duiven; College van Burgermeester en Wethouders;
Leden van de Gemeenteraad
t.a.v. Raadsgriffier de Heer E.N. Bosscha
Postbus 6
6920 AA Duiven

Duiven, 19 oktober 2020

Onderwerp: uitstel besluitvorming uitbreidingslocaties

Geachte heer/mevrouw,

Wij sturen u dit schrijven met het verzoek om de besluitvorming over de uitbreidinglocaties van de gemeente Duiven uit te stellen, dan wel om het gebied Biezenkampen (voorheen genoemd het gebied Molenstraat-Veldstraat) uit te sluiten als mogelijke voorkeurslocatie. Dit niet alleen omdat er door de gehaastheid van de besluitvorming nu een onvolledige argumentatie ligt, maar ook omdat de weer aantrekkende coronacrisis iedere vorm van bijeenkomst of overleg voor de komende weken nagenoeg onmogelijk maakt.

Zoals wij bij herhaling geschreven hebben, zo recent als vorige maand, proberen wij sinds oktober 2019 vergeefs op een inhoudelijke manier gehoord te worden. Sinds vorige maand is een versnelling van het besluitvormingstraject ingezet: een omslag van halfslachtige ontkenning van het bestaan van bouwplannen naar de mogelijke aanwijzing van de Biezenkampen als voorkeurslocatie in januari 2021. Welgeteld een maand kregen wij om onze bijdrage aan te leveren binnen de kaders van informatieavonden en een online enquêtering. Meteen hebben wij een verzoek WOB ingediend om inzicht te kunnen krijgen in de relevante bronnen waarop de gemeente zich baseert. De gemeente heeft echter vier weken na dato aangegeven dit verzoek WOB met nog eens vier weken te verdagen (zie bijlage). Dit betekent dat wij de bronnen pas na afloop van het inspraaktraject te zien krijgen. Hiermee eist de gemeente uitstel voor zichzelf dat zij ons als bewonersgroep niet gunt.

Wij zijn de gemeente erkentelijk dat zij er toe over is gegaan ook de Ploen-Noord en de Plakse Weide als uitbreidingslocaties te laten verkennen. Desondanks kan de gemeente niet ontkennen dat de Ploen-Noord en de Plakse Weide de eerst aangewezen uitbreidingslocaties zijn: eerstgenoemde zelfs in de op dit moment geldende structuurvisie van 2015. Het is dan ook de plicht van de gemeente om eerst deze gebieden te onderzoeken, voordat de Biezenkampen (sinds het einde van de jaren tachtig expliciet

losgelaten voor woningbouw en aangewezen voor landelijkheid) überhaupt voor een verkenning in aanmerking zou moeten komen.

Ook zijn wij de gemeente erkentelijk voor het plaatsvinden van participatie. Maar een vluchtige participatieprocedure in de vorm van een inventarisatie van argumenten zonder de mogelijkheid deze te bediscussiëren, is naar iedere maatstaf ontoereikend. Ontoereikend wordt onrechtvaardig als de gemeente zichzelf wel uitstel geeft en wij hierdoor niet tijdig van informatie worden voorzien. Onrechtvaardig wordt zelfs onmogelijk in het licht van de gedeeltelijke lockdown als gevolg van de coronacrisis, welke de komende periode iedere vorm van inhoudelijk publiek debat, zo niet bemoeilijkt, dan wel geheel stil legt.

Als in deze omstandigheden wordt vastgehouden aan een besluit over de aanwijzing van een voorkeurslocatie in januari 2021, en als wordt vastgehouden aan de Biezenkampen als een van de gebieden die hiervoor in aanmerking komt, dan heeft dit niets met participeren en een weloverwogen besluitvorming te maken, maar alles met het doordrukken van een agenda.

Sinds wij in oktober 2019 contact met de gemeente zoeken, voelen wij ons niet serieus genomen. Dit gevoel wordt gevoed door de publieke communicatie van de gemeente waarin bij herhaling slechts 'het verlies van uitzicht' als ons tegenargument wordt opgevoerd. Dit terwijl wij in tal van brieven en gesprekken vele beleidsdocumenten en alternatieve visies hebben aangedragen. De inhoud hiervan veronderstellen wij als bekend en zullen wij hier niet nogmaals herhalen. Wij volstaan te benoemen dat er legio argumenten zijn, hoofdzakelijk opgevoerd door de gemeente zelf, waarom de Biezenkampen niet geschikt is als uitbreidingslocatie: anders dan bij de Ploen-Noord en de Plakse Weide. Ook anders dan bij de Ploen-Noord en de Plakse Weide, geldt dat de voornoemde beleidshistorie maakt dat er van enige vorm van draagvlak bij de omwonenden totaal geen sprake is.

Daarom herhalen wij nogmaals ons verzoek. Met de specifieke nadruk op de aantrekkende coronacrisis: ofwel stel de algehele besluitvorming over de uitbreidingslocaties tot nader order uit, ofwel schrap de Biezenkampen specifiek als mogelijke voorkeurslocatie en beperk uw besluitvorming tot een verdere verkenning van de Ploen-Noord en de Plakse Weide.

Wordt niet een gemeente die gehaast ondoorzichtige besluitvorming doorvoert om hier later spijt van te krijgen.

In afwachting van uw antwoord, namens de bewonersgroep Zuidrand, verblijven wij,

Wiet Janssen
Elstar 21
6922 BG Duiven

Henny van Kempen
Elstar 27
6922 BG Duiven

Ton Kersten
Conference 15
6922 CC Duiven

Peter Kragting
Elstar 17
6922 BG Duiven

Tjeerd Middelkoop
Elstar 3
6922 BG Duiven

Henk Wezendonk
Conference 11
6922 CC Duiven

Bijlage:

Kopie Verdaging Verzoek WOB Z/20/071124/201479471

ZFD421EB10B

Gemeente Duiven

Gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
Postbus 6
6920 AA Duiven

(0316) 279 111
gemeente@duiven.nl
www.duiven.nl

Bewonersgroep Zuidrand
p/a Elstar 21
6922 BG Duiven

datum	:	6 oktober 2020
zaaknummer	:	Z/20/071124 /201479471
onderwerp	:	Uw WOB verzoek van 9 september 2020
contactpersoon	:	Sanne Gielis

Beste heer/mevrouw,

In uw brief van 9 september 2020, door de gemeente ontvangen op 10 september 2020, verzoekt u om informatie met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

Verdaging behandeltermijn
Vanwege de omvang van uw verzoek verdagen wij, onder verwijzing naar artikel 6 lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur, de beslissing op uw verzoek om informatie met vier weken.

Behandeling van uw WOB verzoek met één beslissing
Uw WOB verzoek bestaat uit vijf delen. We zullen dit WOB verzoek als één geheel beschouwen omdat:

- Alle vijf de delen van het WOB verzoek van 9 september 2020 dezelfde afzenders hebben;
- En de vijf delen van het WOB verzoek van 9 september 2020 dezelfde bestuurlijke aangelegenheid lijken te hebben.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

S. Gielis
Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Kon pagina 1 uit document Bijlage 14 - Brief van het college aan bewonersgroep Zuidrand d.d. 12-10-2020.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 2 uit document Bijlage 14 - Brief van het college aan bewonersgroep Zuidrand d.d. 12-10-2020.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Woondeal regio Arnhem – Nijmegen

Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Partijen

- **Gemeente Arnhem**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer. A. Marcouch, burgemeester;
- **Gemeente Nijmegen**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.M.F. Bruls, burgemeester;
- Deelnemers aan de Regeling **Gemeenschappelijk orgaan regio Arnhem Nijmegen City Region,** zijnde de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar, handelend ter uitvoering van het besluit van de colleges van burgemeester en wethouders en middels volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van het gemeenschappelijk orgaan, de heer A. Marcouch, hierna gezamenlijk te noemen: Regio AN*;
- **Provincie Gelderland**, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Kerris, Portefeuillehouder Wonen, hierna te noemen: provincie;
- **Minister voor Milieu en Wonen**, mevrouw S. van Veldhoven – Van der Meer, hierna te noemen: minister / Rijk.

** Alle 18 gemeenten samen worden aangeduid als: regio*

Overwegingen

- De regio Arnhem-Nijmegen groeit sterk. De afgelopen jaren is de regio als geheel en de steden Arnhem en Nijmegen in het bijzonder, relatief sneller gegroeid dan andere steden in het land. De prognoses laten zien dat deze groei doorzet en dat daarmee ook de uitdagingen voor de regio toenemen. Het tegelijkertijd bijbouwen van voldoende passende en betaalbare woningen, het behouden en versterken van het groene profiel, het zorgen voor een bereikbare regio en het investeren in het verbeteren van veiligheid en sociaaleconomische versterking, overstijgen de regelmogelijkheden en het instrumentarium op gemeentelijk en provinciaal niveau.

- Het Rijk, de provincie en de regio sluiten om deze reden samen een woondeal. De snel oplopende woningtekorten, de complexe leefbaarheidsproblematiek, de strategische ligging en de groene ambities van de regio zijn daarbij voor het Rijk belangrijke overwegingen geweest. Daarmee fungeert deze woondeal ook als regiospecifieke uitwerking van het Interbestuurlijk Programma (IBP) in die regio's waar de druk op de woningmarkt het grootste is.

- Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het functioneren van de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen structureel te verbeteren, de bouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau te brengen en de leefbaarheid te vergroten. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig partnerschap tussen regio, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

- De regio Arnhem-Nijmegen en de regio Foodvalley vormen samen de groenste metropoolregio van het land. De ambitie is dit groene profiel te versterken en tegelijkertijd de groei van beide regio’s te faciliteren. Daarom is afgesproken dat samen met de provincie Gelderland en het Rijk een verstedelijkingsstrategie wordt opgesteld waarin een integrale lange termijnvisie wordt geformuleerd op de relatie tussen woningbouw, economische groei, ruimtelijke ontwikkeling, circulariteit, energietransitie, een groene leefomgeving en mobiliteit. De inhoud van deze woondeal is hiervoor een (belangrijke) bouwsteen. De verstedelijkingsstrategie is een terugkerend agendapunt voor het bestuurlijk overleg (BO) Leefomgeving, waar ook de Omgevingsagenda centraal staat en waarin strategische lange termijnontwikkeling in de fysieke leefomgeving besproken worden. De verstedelijkingsstrategie vormt tevens input voor het BO MIRT-Oost waar de samenwerking tussen Rijk en regio op mobiliteitsvraagstukken wordt besproken.
  De profilering als groene en circulaire metropoolregio is ook opgenomen in de NOVI-propositie die de regio (samen met regio Foodvalley) in 2019 aan het Rijk heeft voorgelegd.

Leeswijzer

De woondeal regio Arnhem-Nijmegen bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, het versterken van het groene profiel van de regio en de bereikbaarheids- en leefbaarheidsvraagstukken. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt die specifiek op de huisvestingsvraagstukken van een bepaalde doelgroep of op een ander specifiek onderwerp zijn gericht.

In deel 1 van de woondeal zijn, onder de noemer *Kernafspraken,* deze afspraken als volgt geordend:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbaarheid
3. Groen en circulair
4. Leefbaarheid
5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
6. Specifieke doelgroepen en overige thema's

Ook zijn er afspraken gemaakt die locatiespecifiek zijn. Onder kernafspraak 1 worden afspraken over versnellingslocaties gemaakt. Onder kernafspraak 4 worden specifieke afspraken in het kader van *Stadsvernieuwing 3.0* gemaakt voor Arnhem Oost. Stadsvernieuwing 3.0 gaat over wijken met een stapeling van sociaal-maatschappelijke problematiek, waar een integrale brede stadsvernieuwingsaanpak nodig is om het perspectief van deze gebieden te veranderen. Tenslotte zijn onder kernafspraak 5 afspraken gemaakt over twee grote complexe strategische gebiedsontwikkellocaties in Nijmegen: het stationsgebied en de Kanaalzone. Dit zijn gebieden met de potentie om op middellange en lange termijn een grote betekenis te hebben in het bijdragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.

In deel 2 zijn de afspraken opgenomen over de uitvoering van de woondeal en de samenwerking.

DEEL 1: KERNAFSPRAKEN

1. Woningbouwopgave en versnelling

Woningbouwopgave

CONSTATERINGEN
De regio heeft te maken met een autonome groeiopgave, een bestaand woningtekort en kent een hoge binnenkomende migratie vanuit binnen- en buitenland door haar positie als aantrekkelijke regio met hoogwaardige kennisinstellingen. Met name de factor migratie is op de langere termijn onzeker en is afhankelijk van ontwikkelingen in de economische conjunctuur en de bereikbaarheid van de regio. Naast de migratie bestaat de huishoudensgroei voor het grootste deel uit kleine (één- en tweepersoons) huishoudens door vergrijzing en vergroening (jongeren en studenten).

De bouwopgave bestaat enerzijds uit het terugbrengen van het woningtekort en daarnaast uit het bouwen voor de toename in de woningbehoefte als gevolg van de verwachte huishoudensgroei.
De woningbehoefte in de regio Arnhem-Nijmegen is op basis van de meest recente onderzoeken en het streven het totale woningtekort terug te dringen tot 2% per 2030 als volgt vastgesteld:

Tijdsperiode	Woningbehoefte (in aantallen nieuwe woningen)
2020-2030	35.000
2030-2040	15.000-25.000
Totaal 2020-2040	50.000-60.000

tabel 1: woningbehoefte in de regio

Het groeiperspectief en de kwantitatieve en kwalitatieve opgave verschilt echter binnen de regio (naar gemeenten en zeker naar kernen). Naar verwachting zal het grootste deel van de woningbouwopgave door de steden Arnhem en Nijmegen worden opgevangen, maar er is ook naar de mogelijkheden van de overige gemeenten gekeken. De gemaakte afspraken over de groei en bouwopgave doen daarmee recht aan de differentiatie in de regio.
Binnenstedelijke/binnendorpse verdichting en transformatie geven het beste invulling aan de ambities met betrekking tot het groene profiel en de circulaire regio. Tegelijkertijd is ook gekeken naar een (beperkt) aantal uitbreidingslocaties.

AFSPRAKEN OVER DE WONINGBOUWOPGAVE

1. Partijen spreken af zich gezamenlijk en meerjarig in te spannen om de groei van de regio te faciliteren met voldoende en passende woningen, uitgaande van de in tabel 1 opgenomen woningbehoefte. De ambitie is het woningtekort per 2030 terug te brengen naar 2% en op langere termijn te komen tot een stabiele en continue bouwproductie. Op dit moment is er voor de periode tot 2030 een plancapaciteit van 28.000 woningen, waarvan 17.000 woningen harde plancapaciteit. En ligt derhalve een opgave om de harde plancapaciteit tot uitvoering te brengen, zachte plancapaciteit hard te maken en om extra plancapaciteit toe te voegen.

2. Tot 2025 is een minimale bouwproductie benodigd van 15.000 nieuwe woningen. De ambitie is echter tot een versnelling van 20.000 woningen te komen. Dat betekent een gemiddelde bouwproductie van 4.000 woningen per jaar tot 2025. De versnelling zou tevens bij kunnen dragen aan een meer continue bouwstroom en het voorkomen van te grote fluctuaties hierin

3. De huidige plancapaciteit is niet toereikend voor deze woningbouwopgave. Om de bouwproductie minder gevoelig te maken voor planuitval en planuitstel is een buffer noodzakelijk en gaat de regio werken volgens het principe van adaptief programmeren. Daarbij wordt op transparante wijze rekening gehouden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen. Door het monitoren van de planvoorraad, de bouwproductie en de huishoudensontwikkeling wordt jaarlijks door de Versnellingstafel (zie deel 2, Uitvoering en samenwerking) vastgesteld of de plancapaciteit nog aansluit bij de woningbouwbehoefte, dan wel naar boven of naar beneden moet worden bijgesteld. Door deze manier van programmeren zijn plannen gemakkelijker aan te passen aan veranderende omstandigheden zonder dat dit leidt tot vertraging. Op basis van het principe van adaptief

programmeren zal een aanvullende planvoorraad tussen 2025 en 2040 worden voorbereid om te komen tot een totale productie van 50.000 tot 60.000 woningen.

4. De werkwijze van adaptief programmeren vraagt dat er steeds voldoende potentiële bouwplannen klaarliggen om vertraging en uitval zoveel mogelijk te beperken. Bovendien is het ten behoeve van de gewenste continue bouwproductie op de lange termijn nodig om tijdig zicht te hebben op de toekomstige potentiële locaties. Daarom zorgt de regio voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte, bestaande uit zowel voldoende “harde” plannen waarvoor het bestemmings-/omgevingsplan reeds is vastgesteld, als voldoende zachte plannen waarvoor de planvorming nog plaatsvindt. De verhouding tussen harde en zachte plannen moet voldoende zekerheid bieden om het bouwvolume en de snelheid te borgen, maar ook voldoende flexibiliteit bieden om zowel opwaartse als neerwaartse bijstellingen van prognoses op te vangen, zonder overmatige financiële risico’s aan te gaan. De werkwijze van adaptief programmeren en het sturen op overcapaciteit in de planvoorraad wordt in 2025 geëvalueerd, mede met het oog op conjuncturele ontwikkelingen, het effect daarvan op de woningmarkt en de financiële risico’s die hierbij horen.

5. Provincie en Rijk stellen kennis beschikbaar om waar nodig gemeenten te ondersteunen bij hun vragen over adaptief programmeren. De belangrijkste ondersteuningsbehoefte betreft de contractvorming. Hoe kunnen gemeenten, corporaties en marktpartijen afspraken maken die ruimte laten voor veranderende programmering bij veranderende omstandigheden?

6. De regio werkt aan het opzetten van een regionaal monitoringssysteem waarin de planvoorraad transparant en inzichtelijk is voor de regio, de provincie en het Rijk. Het is een dynamisch systeem dat aanpasbaar is en kwantitatieve en kwalitatieve wijzigingen in de planvoorraad snel op kaart inzichtelijk maakt. Deze monitor wordt jaarlijks geactualiseerd. Deze actualisatie wordt tevens gebruikt als input voor landelijke monitor die door het ministerie van BZK wordt opgezet.

7. Net als het adaptief programmeren, wordt het verminderen van de planuitval één van de doelstellingen van de *Versnellingstafel*. Partijen maken hier nadere afspraken over, bijvoorbeeld over het inschakelen van de juridische expertpool planschade (JEP) en over het creëren van voorzienbaarheid in woningbouwplannen.

8. Daar waar dat effectief is kunnen de doelen met betrekking tot de woningbouwopgave gerealiseerd worden middels flexibele en tijdelijke woningen en/of vernieuwende bouwconcepten. De regio spreekt af te onderzoeken of het realiseren van deze woningen een (tijdelijke) oplossing is voor het inlopen van het woningtekort op de korte termijn. Een goede leefbaarheid en de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte worden hierbij meegewogen. Zij gaan hierover in gesprek met aanbieders van flexibele en tijdelijke huisvestingsconcepten en gaan in gesprek met grondeigenaren en/of stellen eigen grondposities hiervoor beschikbaar die tussen nu en 10 jaar nog niet tot ontwikkeling komen en waar zij dit ruimtelijk wenselijk vinden. Gemeenten maken gebruik van de mogelijkheden die de Stimuleringsaanpak Flexwonen van het Rijk biedt, waaronder deelname aan de versnellingskamers. Ook de provincie brengt kennisuitwisseling en ondersteuning op dit thema in, als onderdeel van het Actieplan Wonen.

   De regio spant zich op deze manier in om uiterlijk in 2024 ca. 1.000 tijdelijke woningen gerealiseerd te hebben, die bij voorkeur voor langere tijd (maximaal 15 jaar) gebruikt kunnen worden Deze tijdelijke woningen worden toegevoegd naar behoefte, daar waar het een passende oplossing is voor het woningtekort. Deze tijdelijke woningen worden beschikbaar gesteld aan een brede doelgroep, waaronder internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten, studenten, jongeren, spoedzoekers en andere woningzoekenden op de huidige wachtlijsten voor huurwoningen. Hierin hebben de woningcorporaties ook een rol. De gemeente Nijmegen spant zich in om in de Kanaalzone op korte termijn 500 tijdelijke woningen te realiseren, binnen deze 1.000 woningen.

9. Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden georganiseerd. Daarom stimuleert de regio, ondersteund door de provincie en het Rijk, het zogenaamde *conceptueel bouwen* en maakt zij hierover afspraken met corporaties en marktpartijen. Gemeenten kunnen door afstemming en collectief opdrachtgeverschap in de leefomgeving grote effecten teweegbrengen, ook in het beheer van de openbare ruimte.

10. Om de afspraken uit deze woondeal uit te voeren is aanvullende ambtelijke capaciteit en kennis nodig in de gehele regio. Met name in kleine gemeenten ontbreekt het veelal aan specifieke kennis en in de gehele regio speelt een gebrek aan ambtelijke capaciteit. Rijk en provincie ondersteunen de regio bij het aanstellen van aanvullende expertise (zoals middels het expertteam woningbouw), met maatregelen uit het provinciale Actieplan Wonen en waar mogelijk met ambtelijke capaciteit. De regio maakt afspraken zodat ambtelijke capaciteit uitgewisseld kan worden tussen gemeente en ingezet kan worden waar deze het meest nodig is.

Versnelling

CONSTATERINGEN

Versnellingslocaties bieden kansen om op korte termijn (tot 2025) meer woningen te bouwen. Dit is mogelijk door zachte plannen in de planvoorraad naar voren te halen, door bestaande plannen aanvullend te verdichten of door toevoeging van nieuwe plannen die op korte termijn kunnen worden uitgevoerd. Een eerste inventarisatie naar de mogelijkheden voor versnelling leidt tot een mogelijke extra productie van 5.000 woningen (bovenop de minimale productie van 15.000 woningen).

Deze inventarisatie is niet limitatief en kan in verloop van tijd wijzigen en aangevuld worden. De versnellingslocaties staan op de kaart met ‘Locaties en plancapaciteit’ welke is toegevoegd als bijlage bij deze woondeal.

AFSPRAKEN OVER VERSNELLING(SLOCATIES)

11. De regio en de provincie richten een Versnellingstafel op (zie deel 2, Uitvoering en samenwerking), die gefaciliteerd wordt door het Rijk. Het versnellen van de woningbouw, de versnellingslocaties en het bespreken van de plancapaciteit zijn een vast onderdeel van de agenda. Aan de versnellingstafel bespreken overheden, corporaties en marktpartijen obstakels die versnelling in de weg staan met als doel deze weg te nemen.

12. De kaart met versnellingslocaties, zoals bijgevoegd als bijlage bij deze woondeal, bevat woningbouwplannen waarvoor versnelling mogelijk is door knelpunten weg te nemen of door andere maatregelen te treffen. De regio spant zich, vanuit het perspectief van de Verstedelijkingsstrategie, in om in ieder geval op deze locaties woningen versneld te realiseren en daarmee het woningtekort te verminderen. Per situatie wordt beoordeeld welke ondersteuning daarbij mogelijk is. Het Rijk ondersteunt de regio waar dat kan met kennis, procedures en de inzet van (financiële) instrumenten. De provincie Gelderland zet instrumenten en middelen uit het Actieplan Wonen in om de nieuwbouw van (betaalbare) woningen te helpen versnellen.

13. Een deel van de versnellingslocaties kan mogelijk aanspraak maken op woningbouwimpulsgelden (zie deel 2, Uitvoering en samenwerking). Rijk, provincie en regio beoordelen gezamenlijk de kansrijkheid van deze projecten.

2. Betaalbaarheid

CONSTATERINGEN
Uit woningmarktonderzoek blijkt dat er in de regio een tekort is aan betaalbare woningen. Gezien de ontwikkelingen in de regio en de groei van het aantal inwoners en huishoudens zal de woningbehoefte verder groeien. Dit geldt voor de betaalbare sector in de gehele breedte, dus zowel sociale en middenhuur als betaalbare koop (NHG-kostengrens).

Het kwantitatieve tekort is per gemeente verschillend. Bovenop het tekort is er in het segment van betaalbare woningen ook sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, vooral in de verhouding tussen eengezinswoningen (overschot) en woningen voor kleinere huishoudens (tekort). Deze kwalitatieve mismatch speelt in de gehele regio. Daarbij is de concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector verder toegenomen. Gestreefd wordt naar inclusieve wijken. De bouw van middeldure woningen in de zwakke wijken en sociale woningen in de betere wijken zorgt voor meer differentiatie en een evenwichtigere wijkopbouw.

Met deze woondeal zetten Rijk, regio en provincie zich in voor het versneld realiseren van voldoende woningen (zie ook 1. Woningbouwopgave en versnelling). Partijen zetten zich daarbij in voor voldoende woningen in het betaalbare segment en woningen passend bij de behoefte van de doelgroepen, zoals starters, studenten, senioren, mensen met een laag- of middeninkomens, dak- en thuislozen, mensen met een beperking, mensen met een psychiatrische achtergrond en mensen met een zorgbehoefte. Dit met aandacht voor een evenwichtige wijkopbouw (zie ook 3. Leefbaarheid).

Hieronder zijn de afspraken over betaalbaarheid opgenomen. Specifieke afspraken over de huisvesting van de hierboven genoemde doelgroepen zijn in kernafspraak 6 opgetekend.

AFSPRAKEN

14. De regio spreekt af om 50% van de zachte plancapaciteit te realiseren in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens, conform landelijke definities). De regio en provincie stemmen periodiek, middels het daartoe bestemde overleg (momenteel het PFO wonen), de behoefte aan en verdeling van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen af en maken hierover afspraken. Uitgangspunt is een evenwichtige en proportionele verdeling van het betaalbare segment over de regio, waarbij iedere gemeente haar verantwoordelijkheid neemt.

15. De gemeenten Arnhem en Nijmegen spreken af om minimaal 30% van de nieuwe plancapaciteit op stedelijk niveau te realiseren in de sociale huur, waarbij gekeken wordt naar differentiatie tussen wijken.

16. De gemeente Nijmegen spreekt af om 15% van de plancapaciteit op stedelijk niveau voor de realisatie van woningen in het (betaalbare) middenhuursegment (huur tot max. €1000) te reserveren.

17. De regio zet zich in voor het realiseren van middenhuur en betaalbare koopwoningen. Om de woningen in het betaalbare en middensegment bij de juiste doelgroep terecht te laten komen, ze langjarig betaalbaar te houden en (onder)verhuur te voorkomen, zal het Rijk expertise delen over instrumenten als woonplicht, kettingbedingen, etc. Tevens zullen partijen als onderdeel van de Versnellingstafel gezamenlijk een verkenning doen naar nieuwe en innovatieve instrumenten om dit punt te bewerkstelligen**.**

18. Het verduurzamen van de woningvoorraad (zie ook 3. Groen en circulair) moet onverminderd leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten. Voor zover dit nog niet het geval is vraagt dit om nadere afspraken, met name tussen gemeenten en woningcorporaties.

19. Gemeenten gaan in gesprek met woningcorporaties over de kwalitatieve mismatch tussen de woningvraag en het aanbod. Doorstroming van ouderen, het creëren van woningen voor kleine huishoudens en het creëren van inclusieve wijken zijn daarbij belangrijke thema's.

20. De regio gaat met corporaties en marktpartijen in gesprek over het vergroten van het aandeel betaalbare woningen in de harde plancapaciteit en de zachte plancapaciteit. Gemeenten zijn daarbij ook bereid naar mogelijkheden in hun grondprijsbeleid te kijken om betaalbare woningen in specifieke locatieontwikkelingen mogelijk te maken.

3.Groen en circulair

CONSTATERINGEN

De regio Arnhem-Nijmegen is een bloeiend en groen stedelijk netwerk. Daarbij staat de regio voor grote uitdagingen met betrekking tot de kwalitatieve ontwikkeling van het leefklimaat. In 2018 werd de regio uitgeroepen tot de beste circulaire regio van Nederland. "De regio Arnhem-Nijmegen is een échte voorloper op het gebied van de circulaire economie. Verduurzaming lijkt de regio in het DNA te zitten", oordeelde de jury. De steden Arnhem, Nijmegen en de provincie ondertekenden niet voor niks ook de Green Deal Duurzame grond- weg en waterbouw. Deze positie brengt de verantwoordelijkheid met zich mee om dit thema als leidend motief voor de realisatie van de woningbouwopgave te hanteren.

In de woondeal wordt daarom extra aandacht besteed aan het vormgeven van een circulaire leefomgeving, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en het behoud van groene ruimte in de stad. Het behouden en versterken van het groene profiel vertaalt zich in stevige ambities op het gebied van circulariteit en duurzaamheid. Gemeenten kunnen door afstemming en collectief opdrachtgeverschap in de leefomgeving grote effecten teweegbrengen, ook in het beheer van openbare ruimte.

Het vraagstuk en de ambities rondom circulariteit zijn echter veel breder dan wonen en verstedelijking. Een totale circulaire leefomgeving vraagt ook verbinding met landbouw, mobiliteit, water en economie. Dit is een urgente, complexe en integrale opgave. Passend bij de stappen die de regio inzake circulariteit al heeft gezet en (samen met partners) nog ambieert, is het de ambitie van de regio om NOVI-gebied te worden. Een voorstel hiertoe is opgenomen in de NOVI-propositie die de regio (samen met de regio Foodvalley) als groene en circulaire metropoolregio in 2019 aan het Rijk heeft aangeboden.

In deze woondeal wordt dezelfde definitie van het begrip circulariteit gehanteerd als in de verstedelijkingsstrategie: *Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen; gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later*

AFSPRAKEN

21. Circulariteit is een vast onderdeel van de Versnellingstafel (zie deel 2, Uitvoering en samenwerking) en partijen zullen voor dit onderwerp in het Uitvoeringsprogramma (zie deel 2, Uitvoering en samenwerking) concrete invulling geven aan de invulling van een werkgroep en bijhorende werkorganisatie. De doelstelling is om het concept circulariteit te operationaliseren en om samen met de provincie en het Rijk te kijken naar procesincentives om circulaire bouw, circulair renoveren en conceptbouw te stimuleren.

22. Voor de bestaande plannen gaan partijen bij de locaties die onderdeel zijn van de woondeal in gesprek met de ontwikkelaars over het verhogen van gebruik van circulaire bouwmaterialen naar minimaal 10%.

23. In de nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving.

24. In het maken van plannen leggen partijen het accent onder andere op ketenbenaderingen, het sluiten van kringlopen en het benutten van hernieuwbare bronnen. Partijen stimuleren adaptief, biobased, modulair en aanpasbaar bouwen, circulair renoveren en nemen natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit als verplicht onderdeel mee in de ontwerpopgaven. Hiermee wordt de groeiopgave met de groenopgave verbonden. Biobased bouwen heeft een grote impact op klimaat ten opzichte van cement en beton en biedt kansen voor regionale agro forestry en opleidingen.

25. Gemeenten stellen uiterlijk in 2021 een transitievisie warmte vast, waarin is opgenomen in welke wijken gemeenten voor 2030 werken aan de energietransitie. In de aanloop van deze transitie ontwikkelen gemeenten lokaal nieuwe pilots om hun wijken aardgasvrij te maken. Waar mogelijk met ondersteuning van het Rijk en de provincie. De regiogemeenten zullen Arnhem-Elderveld Noord, Nijmegen-Hengstdal, Didam Bloemenbuurt en Huissen Zilverkamp

aandragen voor de tweede ronde van het Programma Aardgasvrije Wijken van het ministerie van BZK. De provincie ondersteunt dit met het programma Wijk van de Toekomst.

De uitdaging is om de energieopgave in de wijken met de aanpak van de sociaaleconomische opgave te combineren. Zowel in Arnhem als in Nijmegen wordt hiermee al geëxperimenteerd. De Arnhemse aanpak kenmerkt zich door het nadrukkelijk betrekken van hun bewoners bij de opgave, de Nijmeegse aanpak kenmerkt zich door het betrekken van bewoners en het aanhaken op bestaande leefbaarheidsprojecten in de wijk. Het Rijk volgt de ervaringen die hiermee in de regio worden opgedaan met belangstelling en zet zich in om deze kennis via het Kennis- en Leerprogramma te delen met andere gemeenten. Met andere koploper-gemeenten worden de mogelijkheden verkend om de gecombineerde aanpak van sociaaleconomische problematiek en aardgasvrije wijken door te ontwikkelen.

26. Over de haalbaarheid en betaalbaarheid van de energietransitie in de bestaande woonwijken (gebouwde omgeving) is veel te doen en nog veel onduidelijk. Partijen maken daarom in de wijkuitvoeringsplannen inzichtelijk wat de investeringen in verduurzaming/ energietransitie zijn die op gebouweigenaren, huurders en gemeenten afkomen, mede in relatie tot andere benodigde woningaanpassingen. Extra aandacht daarbij verdient het tegengaan van energiearmoede. Rijk, provincie en regio bespreken aan de hand van dit inzicht welke gerichte ondersteuning nodig is. Het verduurzamen van de woningvoorraad moet onverminderd leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten. Hierover wordt afgestemd met de (regionale) bouw- en installatiebranche. Deze branche wordt daardoor ook toekomstbestendiger en meer sociaal inclusief.

27. Bij de gebiedsontwikkeling wordt ruimte gemaakt voor *groen* en *landschap* om wijken en steden aantrekkelijk te houden. Dit schept ook kansen voor klimaatadaptieve maatregelen en kan de biodiversiteit verhogen. Deze ruimte kan zowel binnen de woonwijk als daarbuiten gevonden worden. Dit krijgt vorm in het gemeenschappelijk groen in wijken tot waar wenselijk grootschalige aanleg zoals Park Lingezegen.

28. Tot op microniveau wordt er bij het ontwerp van woningbouw en gebiedsontwikkeling gekeken naar klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. De regio ontwikkelt daarvoor instrumenten - zoals de gereedschapskist die Nijmegen inzet - verder door. In de kist zitten natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen zoals nestgelegenheid, voedselvoorziening, groene daken en gevels, hittebestendige beplanting, afkoppelen en zelfs agro forestry. Ook worden hierover nadere afspraken gemaakt met partners zoals het Arnhemse triple helix convenant dat nu wordt opgesteld voor klimaatadaptatie. Het Rijk en de provincie werken samen met de regio bij de verdere ontwikkeling hiervan.

4.Leefbaarheid en stadsvernieuwing 3.0

CONSTATERINGEN

De leefbaarheid in wijken en dorpskernen staat op sommige plekken in de regio sterk onder druk. Hierbij gaat het om de vitaliteit van de kernen, de concentratie van kwetsbare doelgroepen maar ook over de eenzaamheidsproblematiek van ouderen als gevolg van een sociaal isolement. Daarnaast kampt een aantal grote naoorlogse wijken in met name de steden, met bovenmatige, specifieke en complexe leefbaarheidsproblematiek. Voorbeelden zijn delen van Dukenburg in Nijmegen en grote delen van Arnhem Zuid. Daarnaast blijkt uit de statistieken dat in vijf wijken - verspreid over de gehele oostkant van Arnhem - vergeleken met de rest van de stad en regio maar ook landelijk gezien een hogere werkloosheid, een lager opleidingsniveau, kinderarmoede, radicalisering en een grotere gevoeligheid voor ondermijnende criminaliteit kent. Het gaat hierbij om de Malburgen, 't Broek, Klarendal, Presikhaaf-West en Geitenkamp, een gebied van bijna 30.000 inwoners waarvan 1 op de 4 bewoners de wijk als onvoldoende leefbaar ervaart. Dit zijn dezelfde wijken die in de laatste rapportage van de Leefbaarometer 2018 slecht scoren.

Dit gebied kent een lange geschiedenis van wijkvernieuwing. Er zijn in de afgelopen jaren goede stappen gezet, maar inmiddels loopt de gemeente tegen de grenzen aan van wat zij (alleen) kan doen. De urgentie om te handelen is groot. Dit heeft verschillende oorzaken: de financiële crisis, onder andere op de vastgoedmarkt, heeft ervoor gezorgd dat ontwikkelingen niet zijn afgemaakt. De aanscherpingen in de Woningwet hebben ervoor gezorgd dat corporaties, aanjagers in deze wijken, ook als het gaat om herstructurering, zich zijn gaan focussen op hun deab-activiteiten. Ook de invoering van de inkomenstoets bij het toewijzen van sociale huurwoningen tien jaar geleden heeft daarbij een negatief effect gehad op de financiële draagkracht in wijken. De decentralisatie in het sociale domein en de extramuralisering van de zorg leidde ook tot een andere instroom. De randvoorwaarden om deze instroom goed op te vangen in deze buurten en wijken, juist daar waar de draagkracht het minst is, zijn nog niet (voldoende) ingevoerd. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de zwakke buurten de afgelopen jaren zwakker zijn geworden. Met deze woondeal zetten partijen zich daarom in om samen met lokale partijen de leefbaarheid te vergroten, onder meer door een meer gevarieerd woningaanbod in deze gebieden te realiseren.

De sociaal-maatschappelijke problemen zijn in Arnhem-Oost zeer complex: werk, onderwijs, jongeren, veiligheid, ondermijning, zorg en wonen hebben allen, integraal, extra aandacht nodig. Leefbaarheidsproblemen stapelen zich wederom op in deze wijken. Om deze neerwaartse spiraal tegen te gaan is dringend een grootschalige samenhangende aanpak van sociaal-fysieke stadsvernieuwing nodig waarbij de woningbouwplannen en de verduurzamingsopgave een vehikel kunnen zijn en momentum kunnen creëren voor deze aanpak. Het Rijk, de provincie en de gemeente maken daarom over Arnhem Oost concrete afspraken en gaan een langjarige samenwerking aan, bezien vanuit bovengenoemde opeenstapeling van problematiek.

ALGEMENE AFSPRAKEN OVER LEEFBAARHEID

29. De regio spant zich in om sterke, toekomstbestendige en gemengde/gedifferentieerde wijken te realiseren. In samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen wordt gestreefd om meer middenhuur, betaalbare koopwoningen en vrijesectorwoningen te mengen in kwetsbare gebieden.

30. De provincie Gelderland draagt bij aan het versterken van toekomstbestendige wijken in de regio door de inzet van instrumenten en middelen uit de programma's Wijken van de Toekomst, Integrale Wijkaanpak, SteenGoed Benutten, Leefbaarheid en Klimaatadaptatie.

31. Partijen zullen gezamenlijk in het kader van de Samenwerkingstafel Arnhem-Oost (zie hieronder) een verkenning doen naar knellende en/of ontbrekende wet- en regelgeving met betrekking tot de leefbaarheid. Hieruit kunnen mogelijk pilots worden opgezet.

32. In verschillende jaren '60-'70-wijken in de regio begint de tand des tijds zichtbaar te worden. De woningvoorraad is ongeveer 50 jaar oud en niet bepaald duurzaam. De enorme hoeveelheid openbare ruimte oogt sleets en sluit niet meer aan bij de huidige behoefte. Sociaal-maatschappelijk zijn er genoeg uitdagingen zoals instroom van sociaal zwakke groepen, een groeiende groep zorgvragers, een hoge mutatiegraad van bewoners en eenzaamheid/sociaal isolement. Voorheen zou herstructurering aan de orde zijn om de situatie te verbeteren maar onder andere door veel versnipperd bezit is een meer innovatieve aanpak noodzakelijk. Ook omdat er sprake is van stevige opgaven op het gebied van energie. De woningen hebben een lage isolatiewaarden en een hoog energieverbruik. Om de opgave

van klimaatadaptatie in bestaande wijken te adresseren, zijn daarom ook nieuwe toevoegingen nodig.
De corporaties hebben in deze wijken veel bezit maar constateren dat ze het verkeerde 'product' in deze wijken hebben. Veel grote eengezinswoningen terwijl er behoefte is aan (meer) één- en tweepersoons woningen. Het oplossen van deze mismatch in combinatie met de energietransitie en klimaatadaptatie kan de motor zijn voor structurele verbeteringen. Met verschillende projecten is de regio al aangesloten bij het kennis en leerprogramma vanuit BZK programma Aardgasvrije wijken (zie ook 3. Groen en circulair).
BZK ondersteunt de regio bij de verdere strategische ontwikkeling van een aantal jaren '60-'70 wijken, zoals Arnhem-Zuid, Nijmegen-Dukenburg, Westervoort en andere wijken uit deze periode in de regio. Onderzocht wordt of aangesloten kan worden bij het kennis- en leerprogramma dat naar aanleiding van Panorama Lokaal wordt opgezet. Ook kunnen de gemeenten een beroep doen op een kortlopend, ontwerpend onderzoek van het zogeheten O-team van BZK. De regio ontvangt van een multidisciplinair team en vanuit verschillende invalshoeken (bestuurskundig, ontwerpend, marktgericht) advies over de verdere strategische ontwikkeling van deze wijken.

AFSPRAKEN OVER ARNHEM-OOST

33. De regio (en daarbinnen de stad Arnhem) en de minister van BZK geven stadvernieuwing gezamenlijk een langjarige impuls met de 'Arnhem-Oost-aanpak': een nader uit te werken integraal stadsvernieuwingsprogramma. Het betreft een urgente en gebiedsgerichte aanpak waarbij de sociale en fysieke stadsvernieuwing hand in hand gaan en waarbij de energietransitie en de woningbouwopgave als motor kunnen dienen. De leefbaarheidsaanpak Rotterdam Zuid strekt hierbij tot voorbeeld.

34. De Arnhem Oost-aanpak concentreert zich op de wijken Malburgen, 't Broek, Klarendal, Presikhaaf-West en Geitenkamp waar achterstanden het grootst zijn. Daarbij wordt oog gehouden voor andere delen van de stad, met name een aantal jaren '60 – '70 wijken in Arnhem Zuid die ook nu al kwetsbaar zijn. Deze wijken worden daarom zorgvuldig gemonitord en de ervaring en kennis die wordt opgedaan met de Arnhem Oost-aanpak kan waar nodig ook worden meegenomen in de benadering van andere wijken in de stad.

35. De minister en de betrokken regiopartijen richten samen met de maatschappelijke en (semi-)private partijen werkzaam in het fysieke, sociale- en veiligheidsdomein een brede *Samenwerkingstafel Arnhem-Oost* in. De samenwerkingstafel maakt een analyse van Arnhem Oost, onderzoekt en ontwikkelt aanpakken voor de opgaven en initieert projecten. Deze opgaven worden met prioriteit opgepakt wanneer daartoe financiële ruimte beschikbaar komt. De minister en betrokken regiopartijen brengen (maatschappelijke) kosten in beeld van het samenkomen van meerdere opgaven (leefbaarheid, inclusiviteit, veiligheid, woningbouw, de kwaliteit van de openbare ruimte en verduurzaming) in deze wijken. BZK ondersteunt hierbij.

36. Projecten/programma's worden waar kansrijk en in afstemming met de Versnellingstafel gekoppeld aan en/of onderdeel van de diverse (woning)ontwikkellocaties (versnellingslocaties), zoals Centrum-Oost, Spoorknoop Oost, Presikhaaf III en Malburgen-West. Betrokken regiopartijen brengen hiervoor met ondersteuning van het Rijk per ontwikkeling business cases in beeld.

37. Arnhem heeft reeds een aantal innovatieve projecten in gang gezet, bijvoorbeeld het inzetten van rolmodellen in de wijk, huiswerkbegeleiding en sportprogramma's om onderwijsuitval beperken, het koppelen van de sociale opgave aan de energietransitie door het actieplan tegengaan energiearmoede, enzovoorts. Partijen zetten de bovengenoemde Arnhem Oost-aanpak in om meer innovatieve projecten te verkennen, sector overstijgend/integraal werken te intensiveren, nieuwe vitale coalities te smeden en een brede impuls te realiseren.

38. De minister brengt kennis en expertise in op de aanpak van verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, huisvestingsoplossingen op het gebied van wonen en zorg, en de aanpak van ondermijnende criminaliteit. Voor dit laatste zit Arnhem reeds in de toetredingsprocedure om deel te nemen aan de City Deal Zicht op Ondermijning dat inzet op de toepassingen van Big Data bij het in kaart brengen van vastgoedfraude en drugscriminaliteit. De minister spant zich in om ook de kennis en ervaring die in programma's zoals NPRZ zijn opgedaan met de aansluiting onderwijs-arbeidsmarkt, het terugdringen van onderwijsachterstanden, de verbetering van de gezondheidssituatie en het verbeteren van de veiligheid te benutten voor de Arnhem Oost-aanpak.

39. De minister en de regio maken in eerste instantie afspraken met Arnhem over Arnhem-Oost. Nijmegen kampt met wijken met gelijksoortige opgaven. Nijmegen zal om die reden deelnemen aan de samenwerkingstafel. Voor de samenhang met Velp-Zuid zal de gemeente Rheden waar nodig deelnemen aan de samenwerkingstafel.

5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling

Verstedelijking

CONSTATERINGEN

De regio staat aan de vooravond van een forse groeiopgave. Deze groei zal grotendeels plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied middels verdichting rondom knooppunten, transformatie van verouderde gebieden en inbreiding in wijken en kernen. Door deze verstedelijking neemt de druk op bestaande netwerken van openbare ruimte, ov- en weginfrastructuur toe. De bereikbaarheid van de regio is en blijft van groot belang voor het economisch en sociaal-maatschappelijk functioneren. De regio, de provincie en het Rijk maken in deze woondeal onder meer afspraken over de versnelde realisatie van woningbouw. Bij de locaties die genoemd worden in deze woondeal worden alleen concrete bereikbaarheidsmaatregelen genoemd wanneer ze een directe relatie hebben met het mogelijk maken van woningbouw. De opgave is echter breder.

De regio is strategisch gelegen tussen de Randstad en het Ruhrgebied en tussen het Noorden/Oosten en het Zuiden van Nederland. De regio is zowel over de weg (A12, A15, A50, A73), over het spoor (Programma hoogfrequent spoor Schiphol - Utrecht - Nijmegen, IJssellijn, ICE Frankfurt, onderzoek ICE Berlijn, Betuweroute en enige spoorverbinding over de Rijn tussen Utrecht en het Ruhrgebied) en over het water (Waal als drukste binnenwater route) verbonden. Het regionale vervoerssysteem maakt gebruik van deze doorgaande routes. Door de oeververbindingen over de rivieren is de mobiliteit sterk geconcentreerd op deze (spoor)wegen, omdat het aantal oeververbindingen beperkt is en zowel lokaal, regionaal als landelijk verkeer hiervan gebruik maakt.

Bij een groei van de regio met 50.000 – 60.000 woningen tot 2040 komen ook vraagstukken op gebied van nieuwe mobiliteit in beeld. Niet alleen om de nieuwe woningen bereikbaar te maken (de regionale mobiliteit), maar in relatie met de aansluiting op het (inter)nationale verkeerssysteem in de regio.

Op dit moment lopen er al veel projecten en acties die bijdragen aan de bereikbaarheid van en binnen de regio, zoals:

- De aanpak van de A50 corridor, VIA-A15
- Provinciale verkenningen robuuste A325/N325 en A50 corridor Arnhem - Zwolle
- Aanpak oostflank Arnhem/De Liemers (A12) en Aanpak Zuidflank Nijmegen
- De aanpak van Station Nijmegen, station Nijmegen-Heijendaal (Universiteit) en station Arnhem-Presikhaaf (HAN/Larenstein)
- De toekomstbeeld OV studies, waarvan verbetering van de Berlijntrein een onderdeel is, inclusief diverse routeopties
- Opwaarderen van de verbindingen tussen de steden en ommelandgemeenten, waaronder stationsomgevingen als Zevenaar en Overbetuwe
- Voorbereiden OV aanbesteding Rijn-Waal concessie
- Programma slimme en duurzame mobiliteit

Bij de investeringen met betrekking tot mobiliteit gaat het erom geconstateerde knelpunten op te lossen. Dit brengt forse investeringen met zich mee, die in het traject van de Verstedelijkingsstrategie besproken worden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van onder meer de Nationale Markt- en Capaciteitsanalyse (NMCA). Nieuwe investeringen richten zich in eerste instantie op het optimaler benutten van het huidige systeem; daarna pas op nieuwe aanleg. Denk daarbij, afhankelijk van de lokale mogelijkheden en wenselijkheden, aan ruimtelijke ordening (locaties bij stations), prijsbeleid (o.a. parkeerbeleid), stimulering fiets en ov, en slimme en duurzame mobiliteit.

Twee grotere en complexe gebiedsontwikkelingslocaties in Nijmegen zijn als strategisch kansrijk bestempeld voor het invullen van de geconstateerde woningbouwopgave van de regio op de middellange – en langere termijn. Over de verdere gebiedsontwikkeling op deze locaties zijn afspraken gemaakt.

AFSPRAKEN OVER VERSTEDELIJKING

40. Er is een relatie tussen de groeiopgave en de bereikbaarheidsopgave in de regio, die verder zal worden uitgewerkt in de Verstedelijkingsstrategie. De locaties in de woondeal vormen een bouwsteen voor de Verstedelijkingsstrategie

groene metropoolregio. Aangezien de regio een grote vraag naar binnenstedelijke locaties nabij (H)OV-knooppunten kent, worden de volgende uitgangspunten meegenomen in de Verstedelijkingsstrategie:

- Locaties voor het uitbreiden van de planvoorraad moeten bijdragen aan de systeemsprong van het regionale bereikbaarheidssysteem. Ze dienen bij voorkeur nabij OV haltes te liggen en gekoppeld te zijn aan de (H)OV-knooppunten (dit conform NOVI).
- Transitie naar een emissieloos mobiliteitssysteem.
- Goede bereikbaarheid van de OV-knooppunten door innovatieve en aanvullende oplossingen voor de *first- en last mile*
- Extra aandacht voor de fietsinfra bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden.
- Autobereikbaarheid is volgend op de ambities voor stedelijke ontwikkeling en OV. Er wordt gewerkt aan mobiliteitshubs om de overstap van de auto naar andere modaliteiten te faciliteren.
- Een inclusieve mobiliteitstransitie, waarbij toegang tot schone mobiliteit bereikbaar is voor alle inkomensgroepen.

41. De regio maakt een plan voor specifieke woningbouwlocaties die nodig zijn voor de woningbouwopgave, zoals bijvoorbeeld bij Station Nijmegen, Spoorknoop Arnhem-Oost, Station Nijmegen Dukenburg, Station Nijmegen Goffert, Station Arnhem Presikhaaf. Rijk, provincie en regio gaan in gesprek over de relatie tussen woningbouwlocaties en OV-knooppunten.

42. Rijk, provincie en regio werken samen aan de kennisopbouw, kennisdeling en draagvlak vergroten rond slimme vormen van mobiliteit, deelsystemen en flexibilisering van het parkeerbeleid. Waar de parkeeropgave een uitdaging vormt voor de woningbouw wordt gekeken naar alternatieve oplossingen zoals deeloplossingen en/of mobiliteitshubs. De regio zet hiervoor in op pilotprojecten; bijvoorbeeld rondom Arnhem Centraal, het Bestuurskwartier in Centrum-Oost, in het Stationsgebied Nijmegen en in Nijmegen Kanaalzone (Winkelsteeg, Station Dukenburg). Deze pilots worden ondersteund door expertise vanuit het Rijk en de provincie.

43. De gemeenten Arnhem en Nijmegen hebben de intentie deel te willen nemen aan de Citydeal Elektrische Deelmobiliteit in Stedelijke gebiedsontwikkeling. De provincie geeft aan haar ervaringen met onder meer deelmobiliteit te willen delen.

    Beide gemeenten stellen ieder een notitie op waarin ze hun verzoek tot toetreding en beoogde bijdrage aan de City Deal vermelden. Daartoe gaan zij in Q1 2020 met de secretaris van de City Deal stuurgroep in overleg op welke manier zij mee kunnen werken aan de uitvoer van de City Deal en kunnen profiteren van de uitkomsten.

Gebiedsontwikkelingen

Het Rijk wil met de regio en de provincie specifieke afspraken maken over een tweetal grote complexe gebiedsontwikkellocaties. Het gaat hier om specifieke locaties/gebieden met de potentie om op middellange en lange termijn een grote betekenis te hebben in het bijdragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Vanuit de regio zijn twee locaties in Nijmegen aangedragen waarover separaat afspraken over zijn gemaakt: het Stationsgebied/Binnenstad en de Kanaalzone.

OVER STATIONSGEBIED/BINNENSTAD/WAALFRONT NIJMEGEN

Nijmegen CS is een van de knooppunten uit het OV 2040 toekomstbeeld. Het doel is om het gebied kwalitatief te verbeteren en stedelijke verdichting (meervoudig ruimtegebruik) te realiseren. Dit is een majeure verstedelijkings- en verdichtingsopgave die betrokkenheid vraagt van Rijk, provincie, gemeente en ook van spoorbedrijven en andere private partijen. De opwaardering van het gebied is al begonnen en het inrichtingsvoorstel voor het station en het stationsgebied is gereed. Verschillende ontwikkellocaties zijn al in voorbereiding of al in uitvoering. De westelijke stationsentree en de doortrekking van de perrontunnel zijn geborgd.

Op korte termijn zijn er nog veel ingrepen nodig in het gebied om ervoor te zorgen dat de extra woningen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden, zoals:

- Maatregelen die het station zelf opwaarderen naar het gewenste hoge kwalitatieve niveau. Rijk en regio zien hier een fietsparkeeropgave, zoals ook geconcludeerd is tijdens het BO Mirt in 2019, en gaan in gesprek over precieze omvang. De regio schat daarbij in dat de omvang tussen de 7000-9000 plekken groot is.

- In het omliggende gebied verkeersstromen ontvlechten, door meer ongelijkvloerse langzaam verkeerstromen aan te leggen.
- Het vergroenen van de openbare ruimte en deze geschikter maken voor fietsverkeer en voetgangers.
- Herinrichten van de bebouwde omgeving om 2.000 extra woningen toe te kunnen voegen, bovenop de bestaande ontwikkellocaties, in een hoogstedelijk woonmilieu en gericht op schone en innovatieve mobiliteit met zo min mogelijk autoverkeer.
- Waarbij ten minste 50% van de nieuwe woningen in het betaalbare segment ligt en deels gericht is op huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Deze complexe gebiedsontwikkeling omvat ook de binnenstad van Nijmegen waar diverse locaties zijn die potentie hebben voor verdichting. In de binnenstad is de verschuiving van een plek om te winkelen naar een plek om te ontmoeten en te wonen al enige tijd zichtbaar. Met de herontwikkeling van verouderde winkelpassage en kantoorpanden wordt in het binnenstedelijk milieu ruimte gecreëerd voor wonen.

Het Waalfront is een aansluitend transformatiegebied waar industrie plaats maakt voor wonen. Er is een levendige wijk met een combinatie van functies aan het ontstaan. Door behoud van delen van de voormalige Honig fabriek (en Nyma) ontstaat een kans om functiemenging te combineren met het toegankelijk maken van industrieel erfgoed. In het Waalfront is het uitgangspunt menging van prijsniveaus van woningen.

AFSPRAKEN

44. Nijmegen, Rijk en provincie stellen samen met private partijen een business case op voor herinrichting van het station en omliggend gebied waarin meer inzicht ontstaat in het opbrengst potentieel, benodigde investeringen en onrendabele toppen. Deze businesscase dient als basis voor de aanvraag van woningbouwimpulsgelden en het overleg aan de BO MIRT tafel.

45. BZK ondersteunt de regio Arnhem Nijmegen als aanspreekpunt voor andere partijen binnen het Rijk. Ook op andere onderwerpen dan geadresseerd in deze woondeal kunnen de regio en BZK samen optrekken om betaalbare woningbouw te bevorderen. Een voorbeeld betreft de aankoop van een tweetal panden in Nijmegen.

46. Ongeacht de extra inspanningen die een gebiedsontwikkeling in een hoogstedelijke omgeving met zich mee brengt, spannen het Rijk, de provincie en de gemeente zich in om de doelstelling voor circulair bouwen ook in het stationsgebied te realiseren.

OVER NIJMEGEN-KANAALZONE

Nijmegen Kanaalzone is een complexe grootstedelijke gebiedsontwikkeling waarbij een groot aantal opgaven samenkomen. De transformatie van verouderde bedrijfsterreinen, de stedelijke verdichting rondom stationsknopen, de economische vernieuwing en de sociaal-maatschappelijke aanpak van wijken met een achterstand. De Kanaalzone is nu al de plek voor innovatief werken, hoogwaardige werkgelegenheid en ook veel werkgelegenheid voor midden- en lager geschoolde vakmensen. Het bedrijf NXP en de Novio Tech Campus zijn daarin belangrijke pijlers. De Kanaalzone is een gebied waar de toekomstige groei van Nijmegen gestalte kan krijgen, zowel op het gebied van woningen als werkgelegenheid. Met de transformatie van de Kanaalzone kunnen meerdere belangrijke opgaven van de stad worden aangepakt.

Specifieke thema's die in de Kanaalzone samenkomen:

- Binnenstedelijke transformatie van de bedrijvenlocatie Winkelsteeg waar een menging van wonen en werken mogelijk is en transformaties op kleinere schaal op de kantorenstrip in de wijk Meijhorst.
- Verdichting op en rond de stationslocaties Nijmegen-Dukenburg en Nijmegen-Goffert.
- Transformatie en verdichting op en rond voorzieningenclusters (winkelcentra) in wijken uit de Jaren '60-'70, waarvan een deel (m.n. Winkelcentrum Dukenburg) te maken heeft met sterk versnipperd eigendom en een hoog leegstandspercentage.
- Inbreiding op verschillende verdichtingslocaties langs het Maas-Waalkanaal, waarbij het aanhaken op bruggen een opgave en kans is om de barrièrewerking van het kanaal te verminderen.
- Via transformatie en inbreiding de bestaande wijken toekomstbestendig maken voor zowel mensen uit de wijk (doorstroming) als nieuwe doelgroepen, onder meer door het verbeteren van de doorstromingsmogelijkheden voor ouderen.
- Verdichting, vernieuwing en verduurzaming (energietransitie en klimaatadaptatie) in jaren '60-'70 wijken Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost en Hatert,

- Herstructurering van buurten met maisonettewoningen.
- Integrale wijkaanpak om de leefbaarheidsproblemen in de wijken Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost en Hatert aan te pakken.
- Woningtoewijzing op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet).
- Het doorontwikkelen van de Novio Tech Campus als één van de economische hotspots van Nijmegen.

AFSPRAKEN

47. Nijmegen stelt een beknopt ambitiedocument op voor de gebiedsontwikkelingsopgave Kanaalzone die de concrete projecten in het gebied benoemt, met elkaar in verband brengt en uiteenzet hoe de aanpak van deze projecten bijdraagt aan de doelstellingen uit deze woondeal en uit de Omgevingsvisie Nijmegen. De gemeente bewaakt de samenhang tussen deze projecten langjarig. Nijmegen kan voor het opstellen van dit ambititedocument ontwerpkracht en expertise inschakelen via het Ontwerpteam van BZK (het O-team). Het advies *Guiding Principles Metro Mix* dat het College van Rijksadviseurs in 2019 heeft uitgebracht, en gericht is *op* de mogelijkheden voor gemengde woon-werkmilieus (zoals de Winkelsteeg en de Novio Tech Campus), kan hier bij betrokken worden. De uitvoering kan (via cofinanciering) ondersteund worden door het Expertteam Woningbouw. Op basis van het ambitiedocument Kanaalzone worden businesscases opgesteld voor de verschillende gebiedsontwikkelingen in de Kanaalzone, welke als basis dienen voor de aanvraag woningbouwimpuls gelden. De businesscase voor het gebied Winkelsteeg zal als eerste worden opgesteld.

48. In het gebied Winkelsteeg spant Nijmegen zich in om op korte termijn ten minste 500 flexibele woningen te bouwen. Tevens zoekt de gemeente in de planvorming naar extra woningbouwcapaciteit om een deel van de regionale woon- en werkopgave op te vangen.

49. Voor bovenstaande zijn onder meer vroegtijdige verwervingen en onrendabele investeringen in mobiliteitsinfrastructuur (OV verbinding, parkeervoorzieningen, mobiliteitshubs, etc.), vooruitlopend op de daadwerkelijke gebiedsontwikkeling, noodzakelijk.

50. Nijmegen maakt, met een faciliterende rol van BZK als aanspreekpunt voor overige rijkspartijen, afspraken met Rijkswaterstaat en/of Waterschap Rivierenland over de invloed van het gebruik van het Maas-Waalkanaal op deze ontwikkeling, mogelijkheden voor verzachting van de oevers en terugdringen van hindercontouren rond het kanaal en verkennen van mogelijkheden voor het toevoegen van extra verbindingen voor langzaam verkeer.

51. De provincie en Nijmegen onderzoeken of hindercontouren door industrie kunnen worden teruggebracht, waardoor meer woningbouw in het gebied mogelijk wordt.

52. Nijmegen onderzoekt de mogelijkheden om Station Nijmegen Dukenburg op te waarderen en rond dit station extra te verdichten in samenhang met de herstructurering van het naastgelegen Winkelcentrum Dukenburg. Waar mogelijk ondersteunt het Rijk met kennis over aanpak van dit winkelcentrum met versnipperd eigendom.

53. Nijmegen onderzoekt de mogelijkheden om extra te verdichten rond Station Nijmegen Goffert.

54. Rijk, Provincie en Regio onderzoeken hoe de verbinding van Nijmegen met het landschap aan de Westkant van de stad in deze opgave versterkt kan worden door een aantrekkelijke groene route van de Haterse vennen, door Dukenburg en Winkelsteeg richting Universiteitscampus en de Nijmeegse binnenstad, waarbij de Rijksweg A73 en het Rijkswater Maas-Waalkanaal grote barrières zijn. Hierbij wordt nadrukkelijk ook het verbeteren van de langzaamsverkeerstructuur gekoppeld. De onderzoeksresultaten over hoe de samenhang tussen woonopgave en groen/landschap zo structureel gelegd kan worden, stellen partijen ook beschikbaar voor andere plekken in de regio waar dit aan de orde is.

55. Het Rijk ondersteunt de gemeente Nijmegen bij de uitvoering en het voorbereiden van gebiedsaanvragen voor de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet) in wijken en buurten, waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staat.

6. Afspraken over specifieke doelgroepen en overige thema's

Huisvesting specifieke doelgroepen

56. **Huisvesting van kwetsbare doelgroepen**
Regio, provincie het Rijk verkennen op welke wijze de huisvesting van spoedzoekers, zoals statushouders en personen in scheiding, verbeterd kan worden. Daarbij gaat het ook om kwetsbare groepen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of (door de verdere ambulantisering) uit het beschermd wonen. Hierbij wordt het aanbod van geschikte huisvesting, evenals de ondersteuning (zoals woonbegeleiding en schuldhulpverlening) meegenomen. Deze huisvesting is een gezamenlijke opgave van gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. Partijen verkennen hierbij ook projecten voor gemengd wonen en bezien in hoeverre de huidige regelgeving toereikend is. In deze verkenning wordt specifiek aandacht besteed aan kwetsbare jongeren, tussen de 18 en 27 jaar.

    In het Rijk van Nijmegen wordt de huisvesting van de mensen die uitstromen uit de beschermde woonvormen uitgevoerd via het 'Weer Thuis' convenant. Hierin staan afspraken over het beschikbaar stellen van voldoende woningen voor deze doelgroep en over samenwerking en korte lijnen tussen zorgverleners en woningcorporaties (buurtbeheerders, woonconsulenten).

57. **Dak- en thuisloosheid**
De gemeenten Arnhem en Nijmegen maken met prioriteit werk van het terugdringen van het aantal dak- en thuislozen. Het aantal dak- en thuislozen in de regio is door de gemeenten reeds in beeld gebracht en gedeeld met het ministerie van VWS. Ook is een plan van aanpak gepresenteerd, dat voor een belangrijk deel gebaseerd is op het principe van Housing first. Arnhem neemt daarnaast deel aan de 100% ambitie pilots van het Actieprogramma Dak- en Thuisloze Jongeren 2019 – 2021, waarbij de doelstelling is het aantal dak- en thuislozen in de categorie 18-27 jaar naar 0 te reduceren voor eind 2021. Het Rijk en de provincie ondersteunen de gemeenten bij de uitvoering van dit plan van aanpak met het Stimuleringsprogramma Flexwonen en vanuit het Actieprogramma Dak- en Thuisloze Jongeren.

58. **Ouderenhuisvesting/Wonen en Zorg**
Het aantal ouderen groeit snel. In 2030 zijn er ruim 2 miljoen 75+ers (de leeftijd waarop het aantal beperkingen toeneemt), zo'n 600.000 meer dan nu in heel Nederland. De meeste ouderen willen indien mogelijk zelfstandig wonen. Dit vraagt wel om een passende woning, goede zorg en ondersteuning en voorzieningen in de wijk. Door ouderen te begeleiden naar een (meer) geschikte woning of in te zetten op meer levensloopgeschikte appartementen bij voorzieningen, wordt tegelijkertijd bestaand woningaanbod vrijgemaakt voor andere woningzoekenden komen woningen vrij voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. Met deze woondeal spannen partijen zich in om beter inzicht te krijgen in deze doelgroep, haar woonwensen en voldoende passende woonruimte. Hiervoor zijn de volgende afspraken gemaakt:
    - Aansluitend op de doelstellingen van de Taskforce Wonen en Zorg, brengen gemeenten in 2020 de opgaven op het gebied van ouderenhuisvesting in beeld. Vanaf 2021 zijn hierover prestatieafspraken gesloten met woningcorporaties en zorgaanbieders. De regio richt een monitorsysteem in om de ontwikkelingen in de opgaven op het gebied van ouderenhuisvesting te kunnen volgen en daar passende acties op te ondernemen.
    - Voor ouderen, en breder, mensen met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte, zetten partijen in op voldoende geschikte woningen en voorzieningen zodat mensen die dat willen hun woon- en leefcarrière in de eigen wijk (sociale omgeving) voort kunnen zetten of, voor jongeren met een beperking, kunnen starten.
    - Sommige ouderen ervaren een gat tussen thuis wonen (al dan niet met zorg) en het verpleegtehuis met 24-uurs zorg. Partijen zetten daarom in op realisatie van voldoende beschermde en beschutte woonvormen, op het levensloopgeschikter maken van de woningvoorraad en op het vergroten van doorstromingsmogelijkheden voor ouderen. Beschut wonen onderscheidt zich door de aanwezigheid (inpandig of in de nabije omgeving) van een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Inpandig zijn hier kosten aan verbonden die niet altijd door bouwende partijen gedragen worden. Partijen zoeken naar financiële oplossingen hiervoor en bespreken dit, indien gewenst, op de versnellingstafel.
    - Het Rijk ondersteunt de regio hierbij op verschillende manieren. Allereerst door de regio te betrekken bij het Kennisprogramma Langer Thuis vanuit Platform 31 en door samen met de regio te kijken of het ondersteuningsteam of de stimuleringsregeling wonen en zorg kunnen worden ingezet. Ook zal het Rijk relevante wet- en regelgeving verduidelijken en wijzen op de juridische mogelijkheden om ouderenhuisvesting te realiseren. Hierbij is aandacht nodig voor de inkomenspositie van ouderen en de

lagere verhuisbereidheid. Verder kijken partijen of de Taskforce Wonen en Zorg bij kan dragen aan de gezamenlijke ambities.

- De provincie zet de toekomstbestendig wonen lening in, heeft een subsidieregeling voor CPO, ook voor ouderen in een coöperatieve woonvorm, en onderzoekt of zij doorstroommakelaars kan inzetten.

59. **Arbeidsmigranten**

Bedrijven werken steeds vaker met arbeidsmigranten om aan de groeiende arbeidsvraag te voldoen. Deze arbeidsmigranten verblijven voor korte of langere tijd in de regio, liefst op niet al te grote afstand van waar zij werken. De verwachting is dat de regio komende jaren een verhoogde instroom van arbeidsmigranten kan verwachten.

- Om verdringing en ongewenste huisvestingssituaties te voorkomen, werkt de regio, ondersteund door de provincie en het Rijk aan het voorzien in de vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten. Daartoe wordt als onderdeel van de Versnellingstafel door de regio een werkgroep huisvesting arbeidsmigranten ingericht. Hier vindt uitwisseling van kennis en ervaring plaats (van juridische instrumenten zoals het aanpassen van verordeningen, handhaving (bijvoorbeeld via pandbrigades), randvoorwaarden voor het toelaten van nieuwe initiatieven, lokale pilots).
- Gemeenten verbinden de bouwopgave voor huisvesting van arbeidsmigranten aan de daadwerkelijk instroom van arbeidsmigranten die komen werken of al werkzaam zijn in de regio. Dat betekent dat er op korte termijn nieuwe locaties voor short-stay huisvestingsoplossingen in de regio worden aangewezen waarbij minimaal de standaard van het SNF keurmerk gehanteerd wordt en de betaalbaarheid van de woning in acht wordt genomen.
- Gemeenten en provincie gaan bij voorgenomen nieuwe vestiging van bedrijven die werken met arbeidsmigranten in overleg over de huisvesting van deze personen.

60. **Woonwagenbewoners**

Met de invoering van het landelijk beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid stellen gemeenten het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, zou binnen een redelijke termijn kans moeten hebben op een standplaats. De corporaties zijn een belangrijke partij om in de huisvesting van woonwagenbewoners, voor zover deze tot de doelgroep behoren, te voorzien.
Voorwaardelijk voor effectief woonwagen- en standplaatsenbeleid is dat de behoefte helder is. Het Rijk ondersteunt de partijen via het programma bij Platform 31 zowel met de ontwikkeling van het beleid, zoals het in beeld brengen van de behoefte, alsook bij de implementatie ervan door middel van een kennis- en leerprogramma voor gemeenten.

61. Studenten en jongerenhuisvesting

Gemeenten en minister werken samen om de vraag en het aanbod naar studenten- en jongerenhuisvesting in evenwicht te brengen. Daarover zijn afspraken gemaakt in het landelijk actieplan studentenhuisvesting 2018-2021. Aanvullend daarop worden in deze woondeal de volgende afspraken gemaakt tussen Rijk en regio.

- Gezien de tekorten aan studentenhuisvesting op korte termijn, bezien partijen samen of de inzet van flexibele of tijdelijke woningen ook op de korte termijn voor de huisvesting van studenten uitkomst kan bieden (zie ook afspraak 8).
- De gemeenten Nijmegen en Arnhem zetten de geïntensiveerde lokale samenwerking met (private) huisvesters, onderwijsinstellingen, studenten en internationale studenten voort. In dit overleg worden vraag en aanbod van studentenwoningen in beeld gebracht en wordt bekeken wat nodig is om – nu en in de toekomst – te voldoen aan de onderling afgestemde behoefte.
- Voor Nijmegen is dit al duidelijk. In Nijmegen is er tot 2030 behoefte aan circa 2.000 extra studenteneenheden. Er zijn afspraken gemaakt over 900 eenheden met de studentenhuisvester SSH&. De gemeente zoekt samen met de SSH& zoeken naar locaties, in het bijzonder rondom de ontwikkeling van de knopen en campussen, om in de tweede helft van de opgave te voorzien. Ook kijkt de gemeente met de SSH& naar de mogelijkheden in Dukenburg in combinatie met een goede OV en fietsverbindingen met de campus. Meer flexibele bouwvormen en combinaties met ouderen of andere doelgroepen worden daarbij nadrukkelijk verkend.
- De gemeente Nijmegen blijft samen met de instellingen voor hoger onderwijs, SSH& en studentenorganisaties de vraag-aanbodsituatie monitoren met de jaarlijkse lokale monitor studentenhuisvesting van KENCES als belangrijke onderlegger.

Overige thema's

62. **Stikstofaanpak**
Voor projecten die onderdeel uitmaken van de woondeal geldt dat zij twee weken exclusieve voorrang krijgen op de ontstane stikstofdepositieruimte als gevolg van de novembermaatregelen (waaronder de snelheidsverlaging) zoals aangegeven in de ministeriële regeling, zodra die in werking treedt. Vervolgens zijn er vier weken exclusieve voorrang geborgd voor woondealprojecten en projecten van meer dan 100 woningen. Daarna kunnen alle projecten een aanvraag voor stikstofdepositieruimte doen. Daar waar deze bank onvoldoende ruimte kan bieden, doordat de depositie beperkende maatregelen zoals de snelheidsverlaging niet of niet snel genoeg ruimte opleveren zullen we per project in overleg gaan om te onderzoeken of saldering met een nieuwe (externe) maatregel mogelijk is. Wanneer de provincie in haar actieplan wonen de maatregel over het toevoegen van flexibele capaciteit opneemt kan deze capaciteit door gemeenten ingezet worden om de vergunningaanvragen versneld te behandelen. Door in te zetten op circulaire bouw en natuurinclusieve bouw zoals elders in deze woondeal beschreven draagt de woningbouw ook zelf bij aan het verminderen van de stikstofdepositie (en het vergemakkelijken van vergunningverlening).

63. Woningcorporaties

- Woningcorporaties in de regio staan voor een grote investeringsopgave. De woningbouwopgave en het aandeel sociale huur daarin vraagt veel van de corporaties. Tegelijkertijd ligt er een grote opgave in de verduurzaming en het betaalbaar houden van de bestaande woningvoorraad. Om te beoordelen of deze ambities te realiseren zijn wordt door het Rijk een onderzoek gedaan naar de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in de regio.
- Voor woningcorporaties en verhuurders die investeren in de nieuwbouw van huurwoningen in de gemeenten waar de woningschaarste nu en/of in de toekomst groot is, geldt een vermindering op de verhuurderheffing van €25.000,-. Deze vermindering van €25.000,- geldt reeds voor de gemeenten Arnhem en Nijmegen en gaat gelden voor alle gemeenten die bij deze woondeal partij zijn. De inwerkingtreding van deze maatregel is om en nabij de ondertekendatum van de woondeal gepland.
- In binnenstedelijke projecten is het mengen van wonen en werken, wonen en voorzieningen en verschillende woonsegmenten gewenst. Partijen willen met woningcorporaties onderzoeken welke mogelijkheden corporaties hebben in de DAEB-tak (Dienst van Algemeen Economisch Belang) dan wel in de niet-DAEB-tak, om te investeren in leefbaarheid, bedrijfsonroerend vastgoed en maatschappelijk vastgoed. Partijen kijken hierbij vooruit naar aanpassingen in wet- en regelgeving die het kabinet wil doorvoeren naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet. Te denken valt aan samenwerkingsvormen (een wijkontwikkelingsmaatschappij of een vergelijkbare vorm in het kader van herstructurering) tussen gemeente, corporaties en private partijen.
- Gemeenten en provincie gaan in gesprek met corporaties over hoe door middel van gezamenlijke inkoop en het toepassen van conceptbouw betaalbaar en snel gebouwd kan worden. Corporaties verkennen hierin de ontwikkelingen in de branche (zoals de Woonstandaard van Aedes en de Bouwstroom van het Netwerk Conceptueel Bouwen). Een goede leefbaarheid wordt meegenomen in deze verkenning, net als de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte.
- In de Prestatieafspraken Arnhem 2020 zijn afspraken over de aanpak van schimmelwoningen gemaakt. De regio zal in overleg met de woningcorporaties onderzoeken hoe verbetering van veilig en gezond wonen gerealiseerd kan worden. Zo wordt al onderzocht hoe anders kan worden omgegaan met brandveiligheid en asbestsanering. De aanpak van schimmelwoningen zoals vormgegeven in de Prestatieafspraken Arnhem 2020 dienen als voorbeeld om afspraken in de gehele regio te maken.
- Partijen verkennen de mogelijkheden voor experimenten waarbij corporaties in het verlengde van hun kerntaak kunnen werken aan energietransitie en leefbaarheid voor een wijk, waarbij ze zich ook mogen richten op particulier bezit en een integrale wijkaanpak. Partijen kijken hierbij zowel naar het huidige wettelijk kader als vooruit naar aanpassingen in wet- en regelgeving die het kabinet wil doorvoeren naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet.

DEEL 2: UITVOERING EN SAMENWERKING

Deze woondeal markeert het startschot van een intensieve en langjarige samenwerking tussen regio, provincie en het Rijk. De verschillende overheidslagen bundelen hun krachten om het functioneren van de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen structureel te verbeteren, de bouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau te brengen en de leefbaarheid te vergroten.

Voor de uitvoering van deze woondeal is echter niet alleen de samenwerking tussen overheidslagen maar ook de samenwerking met corporaties en private partijen van cruciaal belang.

AFSPRAKEN

64. De regio, het Rijk en de provincie richten een versnellingstafel in waarin publieke en private partijen samenwerken aan de uitvoering van de opgaven uit de woondeal.
    a. Naast de drie overheidslagen worden de woningcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers en maatschappelijke organisaties uitgenodigd deel te nemen aan de Versnellingstafel, onder voorwaarde dat men zich voor lange termijn aan de woningbouwopgave en aan de in deze woondeal opgenomen afspraken committeert.
    b. De Versnellingstafel maakt in 2020 een uitvoeringsprogramma waarin alle afspraken uit deze woondeal worden geoperationaliseerd.
    c. Aan de Versnellingstafel worden afspraken gemaakt over de versnelling van de bouwproductie op korte termijn (tot 2025) en langjarige afspraken over de sturing op een stabiele bouwstroom die minder afhankelijk is van conjuncturele schommelingen.
    d. De Versnellingstafel bewaakt daartoe de gehele planningsketen van initiatief tot realisatie. Knelpunten worden hier geagendeerd en opgelost met als doel de planuitval zo laag mogelijk te maken en een continue bouwstroom te realiseren.
    e. Circulariteit is een vast agendapunt van de Versnellingstafel. Binnen de Versnellingstafel wordt een werkgroep circulariteit opgezet. In het uitvoeringsprogramma (zoals genoemd onder punt b) wordt concreet invulling gegeven aan de werkorganisatie.
    f. Onder regie van de Versnellingstafel wordt een werkgroep huisvesting arbeidsmigranten ingericht. De werkgroep zorgt voor een plan van aanpak om de huisvesting van arbeidsmigranten op korte en lange termijn te verbeteren.
    g. De regio neemt het initiatief voor de inrichting van de Versnellingsafel en zit deze voor. De voorzitter zorgt ook voor periodieke rapportages over de voortgang.

65. Onderdeel van de Versnellingstafel is een bestuurlijk overleg woondeal. De minister en de voorzitter van de regio nemen het initiatief voor dit bestuurlijk overleg.

66. Het Rijk ondersteunt de inrichting van de Versnellingstafel en het uitvoeringsprogramma met een financiële bijdrage van €750.000,-. De provincie ondersteunt de inrichting van de Versnellingstafel met een financiële bijdrage van €250.000,-.

67. Specifiek voor de inzet van de Woningbouwimpuls geldt het volgende:
    - Het Rijk draagt met de woningbouwimpuls bij aan de bouw van betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Bij de inzet van middelen geeft het Rijk prioriteit aan de woondealregio's, inclusief de woondealregio Arnhem-Nijmegen.
    - De regio inventariseert welke woningbouwprojecten tegen publieke financiële belemmeringen aanlopen en met een bijdrage uit de impuls geholpen kunnen zijn. Het gaat daarbij in ieder geval om woningbouwlocaties in de Kanaalzone/Nijmegen (o.a. Winkelsteeg, Station Nijmegen Dukenburg en Station Nijmegen Goffert), Spoorknoop Arnhem-Oost, Station Arnhem Presikhaaf, Arnhem Centrum Oost en Station Nijmegen. Ook de verdichtingslocaties in de Nijmeegse binnenstad (bv. Molenpoort passage, Vlaamse gas) en Waalfront worden hierin meegenomen.
    - Het Rijk ondersteunt de regio bij het beoordelen van de kansrijkheid van geïnventariseerde projecten en het komen tot een goede prioritering en fasering van projecten. Voor kansrijke projecten wordt een businesscase opgesteld.

- Het indienen van en de besluitvorming over de aanvragen zal plaatsvinden conform de in de AMvB en ministeriele regeling Woningbouwimpuls genoemde procedure en voorwaarden.
- Het Rijk ondersteunt de regio bij het uitwerken van prioritaire projecten tot kwalitatief goede aanvragen en stelt daarbij ook de kennis van het Expertteam Woningbouw beschikbaar.

68. Naast de Versnellingstafel wordt een brede *Samenwerkingstafel Arnhem-Oost* ingericht gericht op het integrale stadsvernieuwingsprogramma.

69. De regio en provincie zorgen dat afspraken uit deze woondeal worden geborgd in de te herijken (sub)regionale woonagenda's).

Ten Slotte

Door ondertekening van dit akkoord committeren partijen zich om samen te werken aan de geformuleerde afspraken. In het bestuurlijk overleg van deze woondeal bespreken zij de voortgang van de gemaakte afspraken en de voortgang van de acties die daaruit voortvloeien. Desgewenst kan het akkoord worden aangevuld met nadere afspraken.

Aldus overeengekomen en ondertekend op 4 maart 2020 te Nijmegen,

Burgemeester Arnhem
Dhr. A. Marcouch

Burgemeester Nijmegen
Dhr. H.M.F. Bruls

Voorzitter Gemeenschappelijk Orgaan regio Arnhem Nijmegen
Dhr. A. Marcouch

Gedeputeerde Provincie Gelderland
Dhr. P. Kerris

Minister voor Milieu en Wonen
Mw. S. van Veldhoven – Van der meer

BIJLAGE: KAART LOCATIES EN PLANCAPACITEIT

Gemeente Duiven

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201477950 Zaaknummer: Z/19/054161

Portefeuillehouder(s): J. Goossen

Voor vragen
Naam: S. Gielis
Telefoon: 06-10608646
E-mail: s.gielis@1stroom.nl

Onderwerp: Voortgang woningbouwlocaties september 2020

Aanleiding voor deze kennisgeving
De woningbouwopgave is een belangrijk thema voor zowel het college als de gemeenteraad. Gezamenlijk is de ambitie uitgesproken om een aantal locaties versneld in ontwikkeling te brengen en daarmee invulling te geven aan de woningbouwopgave. Daarom informeert het college de gemeenteraad vanaf nu periodiek over de voortgang van alle woningbouwlocaties. Er zal ongeveer 1 keer per kwartaal een kennisgeving naar de gemeenteraad worden verstuurd. Dit betekent dat de volgende kennisgeving uiterlijk begin januari (2021) naar de gemeenteraad verstuurd zal worden. Indien hier aanleiding voor is, omdat er bijv. nieuwe ontwikkelingen zijn, zal het college de gemeenteraad hier tussentijds èn eerder over informeren.

Relevante beleidskaders
Woonvisie 2025, Liemerse woonagenda: de koers voor 2020-2025, Notitie woningbouwprogramma 2018-2027 en Vervolgnotitie woningbouw.

Inhoud van mededeling
In deze kennisgeving is de voortgang opgenomen van de vijf korte termijn locaties, zowel in Duiven als in Groessen en Loo. Ook is de voortgang van de gevraagde onderbouwing van een uitbreidingslocatie beschreven. In de afsluitende tabel is kort de voortgang van alle woningbouwlocaties opgenomen.

Korte termijn locaties kern Duiven

Weidekervel
Op 15 juli is door wethouder Goossen namens het college met Vivare een intentieovereenkomst ondertekend waarin partijen met elkaar op hoofdlijnen een aantal zaken met elkaar afspreken, zoals bijv. de planning en een indicatieve koopsom.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 9 juli 2020 tot en met woensdag 19 augustus 2020 ter inzage gelegen. Omwonenden die zich bij de gemeente hebben gemeld om op de hoogte gehouden te willen blijven van deze locatie zijn hierover per e-mail geïnformeerd. Dit bestemmingsplan is op dinsdag 8 september door het college vastgesteld en ter agendering aangeboden aan de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op deze locatie 10 tot 12 grondgebonden woningen in de sociale huur of betaalbare koop te realiseren.
Op basis van de berekeningen die nu zijn gedaan kent de grondexploitatie Weidekervel een tekort. Door aanpassingen in het plan kan dit tekort mogelijk nog iets minder en mogelijk ook iets meer worden. Daarom wordt nu voorgesteld om hiervoor alvast dekking te reserveren

vanuit het fonds betaalbare woningbouw waarmee veilig gesteld is dat dit bestemmingsplan financieel haalbaar en economisch uitvoerbaar is. Om voor deze locatie de snelheid er in te houden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op 13 oktober 2020 vast te stellen. Zo kan Vivare nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is de aanvraag omgevingsvergunning indienen. Op dit moment is Vivare nog bezig om een definitief plan uit te werken. Op basis van dat definitieve plan zal pas exact duidelijk worden of er voor de gemeente een tekort optreedt en of daar nog keuzes voor de gemeente in zitten. Op het moment dat het definitieve plan er ligt wordt een grondexploitatie aan de gemeenteraad voorgelegd. Daarbij wordt aangegeven of en hoeveel dekking er nodig is vanuit de bestemmingsreserve fonds betaalbare woningbouw. Als daar voor de gemeente keuzes in zitten (bijv. aanvullende eisen t.a.v. circulaire bouw/duurzaamheid) worden deze op dat moment ook aan de gemeenteraad voorgelegd. Ook zullen we op het moment dat Vivare het plan verder uitgewerkt heeft de omwonenden over de voortgang informeren.
Samen met Vivare streven we nog steeds naar bouw van de woningen in 2021.

De Timp
Op dit moment wordt de tenderprocedure voorbereid. Hiermee zullen we een aantal marktpartijen benaderen waarbij de vraag zal zijn om een goede verkaveling te maken voor deze locatie zodat op deze locatie een mix van koop- en sociale huurwoningen gebouwd kan worden. We verwachten in de volgende kennisgeving aan te kunnen geven welke partij met welk plan de tenderprocedure heeft gewonnen, en wat de voorgenomen planning van de bouw van de woningen op deze locatie is. Een afvaardiging van omwonenden wordt op een manier betrokken bij de keuze van de partij. Hoe we dit precies gaan organiseren moet nog bepaald worden.
Daarnaast wordt op dit moment de sloop voorbereid. Hier worden enkele onderzoeken voor uitgevoerd zoals een flora en fauna onderzoek. Met de huidige gebruikers van het gebouw de Timp wordt op dit moment gekeken naar een vervangende ruimte.

Regina Pacis
Woonzorg Nederland kan op deze locatie alleen appartementen bouwen als ze de gebouwen mogen slopen. De gemeente en de Protestantse Gemeente geven beiden voorkeur aan het zoveel als mogelijk behouden van de gebouwen Regina Pacis en de Samen Op Weg kapel (SOW-kapel). Ook de provincie Gelderland onderschrijft deze ambitie. Daarom is onderzocht of het met een andere partij dan Woonzorg Nederland bouwkundig en financieel haalbaar zou zijn om het gebouw Regina Pacis in een ontwikkeling op deze locatie te behouden. Uit dit onderzoek blijkt dat dit mogelijk is. In afstemming met de provincie Gelderland en de Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland (OHG) wordt nu bepaald hoe we deze locatie op de markt gaan zetten. Met de provincie vindt ook reguliere afstemming plaats over de relatie van deze locatie met de verleende subsidie voor de gebiedsaanpak Rijksweg. Op basis van dit overleg wordt en procesvoorstel aan het college voorgelegd. Dit voorstel zal ter informatie naar de gemeenteraad worden verstuurd.

Groessen en Loo

Groessen – Centrum 'Onder de Toren'
In de vervolgnotitie is benoemd dat de woningbouwontwikkeling in het centrum de prioriteit heeft binnen Groessen. Op 3 juni 2020 is een intentieovereenkomst ondertekend voor deze ontwikkeling door de Dorpsraad, Hoedemakers bouw en ontwikkeling, Peter Bosman en de gemeente. Inmiddels is een archeologisch proefsleuven onderzoek uitgevoerd en hierbij zijn veel archeologische vondsten gedaan. Hiervan is een rapportage opgesteld. De komende periode wordt bekeken wat de eventuele gevolgen zijn van de archeologische vondsten op de ontwikkeling van deze locatie. De plannen worden hierna verder uitgewerkt met alle partijen waarbij de uitkomsten van dit archeologisch onderzoek ook worden betrokken. Het credo bij de uitwerking van de plannen is: van, voor en door Groessen. Wanneer de plannen zijn uitgewerkt, worden de overige onderzoeken uitgevoerd die nodig zijn voor de

ontwikkeling en het bestemmingsplan. Ook zal dan een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Vervolgens wordt het bestemmingsplan opgesteld dat aan de gemeenteraad ter goedkeuring wordt voorgelegd. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de bouw starten.

Groessen – Kerkakkers 29
In Groessen wordt naast het centrum op dit moment onderzocht of een ontwikkeling op locatie Kerkakkers 29 haalbaar is. De eigenaar van deze locatie heeft een ontwikkelaar gevraagd om een plan te maken voor deze locatie. De ontwikkelaar die betrokken is bij deze locatie is Van Wanrooij. We zijn op dit moment met deze ontwikkelaar in overleg over dat plan. In deze overleggen bekijken we samen of dit plan stedenbouwkundig en financieel haalbaar is.

Loo - Westreenen
De bouw van de woningen is gestart. In deze 2e fase worden in totaal 17 woningen gebouwd: 5 betaalbare rijwoningen, 8 halfvrijstaande woningen en 4 vrijstaande woningen. De bouw duurt naar verwachting nog 6 tot 9 maanden. De verwachting is nu dat vanaf Q2 2021 gestart zal worden met het woonrijp maken van de gehele wijk Westreenen.

Loo - Voormalige kleuterschool locatie
In goed overleg met de drie geïnteresseerde kopers van deze locatie (de CPO groep) en de dorpsraad wordt een bouwplan voor deze locatie verder uitgewerkt. Er zijn nu 3 kopers serieus geïnteresseerd en zijn op dit moment druk bezig een vierde koper te vinden. Naar aanleiding hiervan heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de geïnteresseerde kopers. De eerstvolgende stap is het aangaan van een intentieovereenkomst. Het heeft de voorkeur van de gemeente dat het perceel in zijn totaal wordt gekocht door de CPO groep/geïnteresseerde kopers die samen willen bouwen, en dat het risico van een overblijvende kavel niet bij de gemeente komt te liggen. Daarnaast blijft de gemeente zich inspannen om een bestemmingsplan te maken voor deze locatie en de bestemminsplanprocedure te starten.

Onderbouwing uitbreidingslocatie woningbouw

Toezegging college, vraag bewonersgroep Zuidrand en vraag ontwikkelaars
Op 17 september 2019 heeft de gemeenteraad besloten om het gebied Biezenkampen aan te wijzen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Zowel door de gemeenteraad als bewonersgroep Zuidrand is vervolgens gevraagd om een nadere onderbouwing van de inzet van deze locatie voor woningbouw. In het verleden is namelijk ook sprake geweest van twee andere mogelijke uitbreidingslocaties: Ploen Noord en de Plakse Weide. Het college heeft in de raadsvergadering op 22 oktober 2019 toegezegd deze onderbouwing op te stellen en voor te leggen aan de gemeenteraad. Op basis van deze toezegging is de hierover ingediende motie door D66 en CDA ingetrokken. Inmiddels hebben ook ontwikkelaars zich gemeld voor de twee andere mogelijke uitbreidingslocaties Ploen Noord en Plakse Weide. Bij Ploen Noord zijn de ontwikkelaars Van Wanrooij en BPD betrokken. Bij Plakse Weide zijn de ontwikkelaars KlaassenGroep en BPD betrokken. Ook zij hebben het college gevraagd welke uitbreidingslocatie de voorkeur heeft van de gemeente en deze voorkeur nadere te onderbouwen. Daarom is een verkenning gestart waarin de voor- en nadelen van de drie mogelijke uitbreidingslocaties onder elkaar worden gezet.

Actuele woningbouwprognose
Het meest actuele woningmarktonderzoek bevestigt op hoofdlijnen het kwalitatieve streefprogramma zoals gepresenteerd in de vervolgnotitie versnelling woningbouw die in oktober 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Kwantitatief blijkt echter de woningbouwopgave groter te zijn dan eerder is ingeschat. Dit is aan de gemeenteraad

toegelicht op de informele avond op 14 januari 2020. Zie de tabel op de volgende pagina voor de meest actuele getallen.

	Gemeente Duiven	Regio Arnhem-Nijmegen
Tot 2025	330 woningen	20.000 woningen
2025 – 2030	120 woningen	15.000 woningen
2030 – 2040	120 woningen	15.000 – 25.000 woningen
TOTAAL	570 woningen	50.000 – 60.000 woningen
Huidig aantal woningen	10.600 woningen	340.000 woningen
Woningbouwopgave in % van huidig aantal woningen	5,5% tot 7,5%	14,5% – 17,5%

Met alle gemeentes in deze regio is afgesproken dat elke gemeente plannen maakt voor 130% van de woningen die nu nodig lijken te zijn. Dit is afgesproken omdat uit het verleden blijkt dat sommige woningbouwplannen na verder onderzoek niet door kunnen gaan en die plannen daardoor dus uitvallen. Door nu plannen te maken en locaties te zoeken voor 600 tot 800 woningen, zorgen we voor meer zekerheid dat het lukt om alle woningen te bouwen waar behoefte aan is. We houden de komende jaren goed in de gaten dat dit niet te veel of te weinig woningen zijn. Dit is vastgelegd in de woondeal en in de Liemerse woonagenda voor 2020-2025.

Minimaal één uitbreidingslocatie nodig
Het invullen van de woningbouwopgave met alleen inbreidingslocaties is niet mogelijk. De inbreidingslocaties die de gemeente nu in beeld heeft (zie vervolgnotitie woningbouw) bieden onvoldoende ruimte voor de woningen die nodig zijn. Op dit moment is de inschatting dat we op de inbreidingslocaties ongeveer 240 tot 285 woningen kunnen bouwen tot 2040. Sommige van deze locaties zijn pas na 2025 beschikbaar omdat er nu bijvoorbeeld nog een school staat die in gebruik is. Daarom is op korte termijn naast de inbreidingslocaties al minimaal één grotere locatie nodig aan de rand van Duiven. Op basis van de verkenning die nu wordt uitgevoerd kan een voorkeursvolgorde bepaald worden in de drie mogelijke locaties voor woningbouw. Het is namelijk niet uit te sluiten dat er in de toekomst nog een tweede uitbreidingslocatie nodig is. Daarom heeft het college alle drie de locaties als mogelijke woningbouwlocaties opgenomen in het Koersdocument Omgevingsvisie. Op de informele avond op 3 november wordt de noodzaak van uitbreidingslocatie(s) naast inbreidingslocaties toegelicht (criteria inbreidings- en uitbreidingslocaties), en over de verkenning van de drie mogelijke uitbreidingslocaties.

Participatieproces drie mogelijke uitbreidingslocaties
In de verkenning worden alle voor- en nadelen van de drie mogelijke uitbreidingslocaties naast elkaar worden gezet. Omdat dit een belangrijk besluit is zowel voor (toekomstige) omwonenden van de locatie die gekozen wordt als voor woningzoekenden wordt de verkenning voorgelegd aan inwoners en andere belanghebbenden. Deze participatie is op 10 en 17 september gestart. Er volgen nog drie avonden specifiek voor omwonenden van elke locatie waarna de participatie op 15 oktober wordt afgerond. Voor dit participatieproces is een website gemaakt: www.duiven.nl/uitbreidingslocaties-voor-woningbouw. We bundelen alle reacties en opmerkingen, en deze gaan mee al bijlage(n) met het voorstel dat naar het college en de gemeenteraad gaat. We verwachten op dit moment dat het college hierover op 3 november een besluit kan nemen waarna een raadsvoorstel ter agendering naar de gemeenteraad verstuurd zal worden.

Stand van zaken alle woningbouwlocaties Duiven, Loo en Groessen
In de tabellen op de volgende pagina's is kort de stand van zaken van alle woningbouwlocaties toegelicht. Waar mogelijk is aangeduid hoeveel woningen er in aanbouw zijn of nog gebouwd worden. Voor de middellange termijn locaties is dit nog niet exact bekend en is de inschatting dat op deze locaties ongeveer 100 tot 125 woningen kunnen worden gebouwd.

Bestaande plannen

Nr.	Locatie	Stand van zaken
1	DUIVEN Vitaal Centrum Duiven (VCD) woonpark en fase 4 **50 + 35 woningen**	In het centrum wordt momenteel gewerkt aan een aantal deelprojecten waarbij woningbouw een rol speelt. Afgelopen maanden is de samenhang tussen deze projecten in beeld gebracht, met aandacht voor de ruimtelijke, financiële en maatschappelijk impact van de projecten. Op basis van dit beeld wordt nu een collegevoorstel opgesteld.
2.	DUIVEN Kloosterkamp – Heilweg **3 woningen**	De laatste woningen zijn nu in aanbouw. De ontwikkelaar zal het resterende (kleine) deel van dit gebied als alle woningen gereed zijn in afstemming met de gemeente woonrijp maken.
3.	LOO Westreenen **17 woningen**	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Loo-Westreenen'.
4.	DUIVEN Rijksweg 62 **11 woningen**	Blijft een complex project in verband met stijgende bouwkosten en slechte staat van het monument. Toewerken naar een definitief besluit over of het project haalbaar is of niet. Hiervoor is nu een laatste ontwerp uitgewerkt die is besproken in het planoverleg monumenten. Daarin is aangegeven dat initiatiefnemer dit plan verder kan uitwerken. De gemeente is met de provincie en initiatiefnemer in gesprek over oplossingsmogelijkheden voor de financiële haalbaarheid van dit project.
5.	DUIVEN Welleveld **15 woningen**	Er zijn 3 kavels verkocht en 3 onder optie, van de in totaal 15. De woningen worden via Brummelhuis aangeboden. Om de kavels interessanter te maken voor kopers is er ook de mogelijkheid om los een vrije kavel te kopen.
6.	DUIVEN Thuvinepark **17 woningen**	De 17 appartementen zijn in verkoop. Alle appartementen staan onder optie of zijn verkocht. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en wordt nu door de gemeente beoordeeld. Op het moment dat de vergunning verleend is en onherroepelijk is, zal de bouw starten. De inschatting is nu dat de appartementen in 2021 gebouwd worden.
7.	DUIVEN Achterste hoek/Akkerwinde **9 woningen**	Op het moment dat de laatste woningen gebouwd zijn zal de gemeente die gebied woonrijp (laten) maken.
8.	Eltensestraat 17 **24 woningen**	In juli 2020 heeft een informatieavond met de omwonenden plaatsgevonden. Initiatiefnemer bereidt op dit moment het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor. Deze zullen gecoördineerd in procedure worden gebracht (tegelijkertijd). Naar verwachting op dit moment zal de procedure eerste kwartaal 2021 opgestart worden.
9.	Helhoek **Aantal woningen nog te bepalen**	De uitwerkingsgroep heeft op 1 juli haar voorstel met o.a. criteria voor de te bouwen woningen gepresenteerd. De inwoners van Helhoek hebben hierover gestemd en het voorstel is met een grote meerderheid door het buurtschap aangenomen. Ook is het voorstel op 15 juli aan mogelijk geïnteresseerden gepresenteerd. Tot 1 november staat de termijn open voor degene die interesse heeft om dit kenbaar te maken.

		Daarnaast is de uitwerkingsgroep druk bezig het voorstel richting het college te brengen. De verwachting is dat dit medio oktober 2020 geagendeerd staat op de agenda van het college met daarin het verzoek in te stemmen met de gestelde criteria voor de woningbouw en deze als toetsingscriteria vanuit het buurtschap te zien.

Korte termijn locaties

Nr.	Locatie	Stand van zaken
1.	DUIVEN Weidekervel **10 tot 12 woningen**	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Weidekervel'.
2.	DUIVEN De Timp **12 tot 16 woningen**	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'de Timp'.
3.	DUIVEN Regina Pacis **20 tot 30 woningen**	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Regina Pacis'.
4.	GROESSEN centrum **15 tot 20 woningen**	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Groessen – centrum Onder de Toren'.
5.	GROESSEN Kerkakkers 29 **Aantal woningen nog te bepalen**	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Groessen – Kerkakkers 29'.
6.	LOO Voormalige kleuterschool locatie **4 tot 6 woningen**	Zie voor toelichting stand van zaken van deze locatie de tekst in deze kennisgeving onder het kopje 'Loo – voormalige kleuterschoollocatie'.

Middellange termijn locaties

Het moment dat er weer ruimte is doordat er op andere locaties voortgang is, dient bestuurlijk opnieuw te worden afgewogen welke locaties na de korte termijn locaties als eerste kunnen worden opgepakt. Op het moment dat er al wel iets speelt op één van deze middellange termijn locaties, dan is dat in onderstaande tabel vermeld.

Nr.	Onderwerp	Stand van zaken
1.	DUIVEN Basisschool Remigius	
2.	DUIVEN Basisschool de Wereldwijzer	
3.	DUIVEN Basisschool de Wiekslag	Deze locatie valt af als mogelijke woningbouwlocatie omdat deze in gebruik zal blijven als schoollocatie.
4.	DUIVEN Lombokstraat	Met de vereniging GroenLombokweide worden gesprekken gevoerd om de kaders te bepalen waarbinnen woningbouw kan plaatsvinden op de weide tussen de Kruisboog – Rijksweg en Lombokstraat. Deze kaders in acht nemende, worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden bepaald waarbinnen de ontwikkelende partij plannen maken.
5.	DUIVEN Broekstraat	
6.	DUIVEN Tankstation Q8	
7.	DUIVEN Werkterp de Ploen	
8.	DUIVEN De Nieuweling	

9.	DUIVEN Rijksweg 110	De gemeente is over de mogelijkheden op deze locatie in gesprek met de eigenaar en een ontwikkelaar.
10.	DUIVEN Spoorzone 2 locaties	
11.	LOO Kassencomplexlocaties	Op dit moment gaat alle capaciteit naar de locaties waaraan in de vervolgnotitie woningbouw prioriteit is gegeven. Prioriteit in Loo ligt nu bij de afronding van Westreenen en de voormalige kleuterschool locatie. Het moment dat er weer ruimte is doordat er op andere locaties voortgang is, dient bestuurlijk opnieuw te worden afgewogen welke locaties vervolgens kunnen worden opgepakt. Op dat moment zal worden afgewogen of de kassencomplexlocaties dan wel kunnen worden opgepakt.

Nieuwe locaties/nieuwe initiatieven

Nr.	Onderwerp	Stand van zaken
1.	Scheefkelk 2	Eigenaar van dit pand heeft zich gemeld met de vraag of dit gebouw getransformeerd zou kunnen worden naar 12 appartementen in de middeldure huur of koop (grootte appartement circa 70 tot 85 m2). Het college heeft de intentieverklaring afgegeven open te staan voor dit initiatief. Gezien de locatie is het college positief over een ontwikkeling naar dit type appartementen op deze plek (bijv. voor starters). De eigenaar is nu bezig met het ontwikkelen van een plan hiervoor.

Duiven, 29 september 2020

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J.(Chris) Papjes
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester

Gemeente Duiven

atrivé.

WOONVISIE 2025

WOONAGENDA 2017 TOT 2022

GEMEENTE DUIVEN

Van woonopgaven naar woonoplossingen

28 maart 2017



Dick Boschman, gemeente Duiven
Janine Boers en Fokke de Jong, Atrivé

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 De woonvisie en woonagenda van de gemeente Duiven 3
1.1 De inzet en de oogst 3
1.2 De koers en beleidsdoelen van de gemeente Duiven 4
1.3 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Ontwikkelingen en vraagstukken 10

Hoofdstuk 3 Meer passende woningen 15
3.1 Wat zien we? Meer passende woningen nodig! 15
3.1.1 Wat is de huidige vraag? 15
3.1.2 Wat vraagt de toekomst? 19
3.1.3 Woonbehoefte in de kernen 21
3.2 Wat willen we? Iedereen (snel) een passende woning! 22
3.2.1 Passende woningbouw vraagt versnelling 22
3.2.2 Meersporenbeleid sociale huurvoorraad 24
3.2.3 Samenvattend: richtinggevend woonprogramma tot en met 2025 25
3.3 Dit gaan we doen: sturen, makelen en versnellen 26

Hoofdstuk 4 Een zorgzame gemeenschap en een geschikte woning 28
4.1 Wat zien we? Toenemende diversiteit 28
4.2 Wat willen we? Volwaardig leven faciliteren! 31
4.3 Dit gaan we doen: faciliteren en bemiddelen 34

Hoofdstuk 5 Een energieke gemeenschap en duurzaam thuis 35
5.1 Wat zien we? Verduurzamingsopgave 35
5.2 Wat willen we? Duurzame investeringen! 37
5.3 Dit gaan we doen: routekaart duurzaamheid 39

Hoofdstuk 6 Woonagenda 2017 tot 2022 van de gemeente Duiven 40

Bijlage 1 Bronnen Woningmarktonderzoek Duiven 44

Bijlage 2 Tabellenboek 45

Hoofdstuk 1

DE WOONVISIE EN WOONAGENDA VAN DE GEMEENTE DUIVEN

Dit is de woonvisie en woonagenda gemeente Duiven 2025. Waarom visie én agenda? Een visie geeft, rekening houdend met trends en ontwikkelingen, weer waar we naar verlangen in de gemeente Duiven, hoe we willen bewegen in veranderende marktomstandigheden en hoe we invulling geven aan nieuwe verhoudingen en onze rol. U leest welke beleidsdoelen wat ons betreft richting geven. Een agenda geeft focus en prioriteert die vraagstukken waarvan onze inwoners & partners vinden dat ze om een oplossing vragen. U leest welke interventies een antwoord (kunnen) zijn. Onze woonagenda laat zien waar we samen met onze partners de handen voor uit de mouwen willen steken. Eén ding weten we zeker. Het stuk dat voor u ligt, maakt duidelijk wat wij van onszelf en van onze partners verwachten. En de allianties die we gedurende dit proces hebben gesmeed, laten de energie en realisatiekracht van onze gemeenschap zien.

Leven in een hemel op aarde & interessante uitdagingen

Wonen in de gemeente Duiven betekent wonen in een omgeving met volop ruimte en groen en met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Drie kernen met pit en elk hun eigen karakter, gemeenschappen en een actief verenigingsleven. Onderdeel van de dynamische regio Arnhem Nijmegen. Wonen raakt iedereen. Dat is de reden dat we deze visie en agenda nadrukkelijk samen met de samenleving hebben 'ontworpen'. Vanuit de overtuiging van de gemeente Duiven dat de samenleving alles in zich heeft om samenlevingsvraagstukken op te lossen en de gemeente alles in zich heeft om bij te dragen aan een oplossing. Als gemeente kijken wij met veel genoegen terug op de bijeenkomsten waar inwoners en partners hun hoofd en hun hart lieten spreken. Eén van de deelnemers verwoordde het mooi: "We leven hier in een hemel op aarde. Een ideale plek: we maken hier nog buurt, het is hier veilig en beschermd, met voorzieningen dichtbij en een station. En met een gemeente die je als het ware nog 'vast kan pakken'!" Nabij en aanspreekbaar. Een stevige basis dus om verder te werken aan een zorgzame, duurzame en energieopwekkende gemeenschap. En dat is mooi, want er zijn ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden en ons voor interessante uitdagingen stellen.

1.1 De inzet en de oogst

Inwoners als startpunt & allianties als vliegwiel

Maatschappelijk doen zich grote wijzigingen voor die het domein van wonen beïnvloeden. Technologisch, economisch en demografisch. Zijn we wendbaar en vooruitziend genoeg om tijdig bij te sturen? Wie hebben we nodig om tot oplossingen te komen die hout snijden? En hoe houden we de vinger aan de pols om te zien of acties en projecten ook daadwerkelijk bijdragen aan onze beleidsdoelen? Wie met een visie verder wil komen dan mooie woorden en geduldig papier weet dat het essentieel is om *eigenaarschap te creëren* en *allianties te smeden*. Vanuit dat perspectief zijn betrokkenen van gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden, burgerinitiatieven,

inwoners, marktpartijen, zorginstellingen en maatschappelijk middenveld samen op pad gegaan. Op de podia van het Nacht van het Vraagstuk en de Woonalliantiefabriek en tijdens projectgroepen en sessie met de raad ontmoetten diverse partners elkaar. Samen kijken deelnemers terug op een zoektocht naar dat wat goed werkt in de gemeente Duiven, de belangrijkste maatschappelijke opgaven, ambities & kansrijke oplossingen. In de kern draait het om het diepe besef van *wederzijdse afhankelijkheid* en *gezamenlijke verantwoordelijkheid*. Samen gaan en staan voor een gezonde woningmarkt waarin inwoners het startpunt zijn en niet het sluitstuk van instituten. Precies wat inwoners van deze gemeente mogen verwachten van hun bestuurders, in zowel het publieke domein als het maatschappelijk middenveld en de private sector.



1.2 De koers en beleidsdoelen van de gemeente Duiven

Samen met alle deelnemers aan de diverse podia zijn drie inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze agenda. **Meer passende woningen.** Dat is zonder twijfel de grote gemene deler in de opgaven en de grote uitdaging in Duiven. Menigeen ziet nu vast en zeker nieuwe woningen op zijn of haar netvlies verschijnen. Maar dat is slechts 1 stukje van de puzzel..... betrokkenen hebben de gemeente opgeroepen inhoudelijk niet alleen de geijkte wegen te bewandelen. Dat pleidooi brengt ons gelijk bij een ander appel dat is gedaan: "Gemeente, pak je rol en pak door. En weet wanneer je welke rol moet pakken: soms als supporter, soms als verbinder en wanneer nodig als regisseur die het laatste woord heeft en besluiten neemt. Duiven, maak waar!"

Onze woonvisie op de gemeente Duiven in 2025

In de gemeente Duiven is er in 2025 voor iedereen die hier woont of wil wonen een passende woning in een vitaal, open, zorgzaam en duurzaam leefmilieu. Wij zien dorpen voor ons, waarin mensen graag willen verblijven en wonen ongeacht hun leeftijd, mobiliteit of gezondheid. Er zijn geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen. De vergrijzing is op een goede manier gefaciliteerd, waardoor mensen die te maken krijgen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in eigen woning en woonomgeving. Er zijn ook alternatieven in de gemeente voor hen die daar niet meer toe in staat zijn.

De gemeente Duiven is een bewuste keuze voor gezinnen die de stad verlaten om in onze gemeente rust, ruimte en gemeenschapszin te zoeken. In de kern Duiven kunnen inwoners dorps wonen met een levendig centrum en een prachtig divers aanbod aan voorzieningen. In de kernen Groessen en Loo is het landelijk wonen in dorpen met een rijk verenigingsleven en een zorgzame gemeenschap en het gemak van Duiven vlakbij. En alle inwoners hebben het gemak van de stad Arnhem dichtbij, de pracht van de natuur onder handbereik en het geluk van een robuuste werkgelegenheid in de regio Arnhem Nijmegen.

In onze kernen is er in 2025 meer dan ooit sprake van eigen kracht en verantwoordelijkheid van onze inwoners. Mensen zorgen voor elkaar en voor hun woonomgeving, en werken meer dan ooit samen. Er zijn verschillende coöperaties en samenwerkingsverbanden van inwoners ontstaan die zich richten op bijvoorbeeld zorg voor elkaar en gezamenlijke zorginkoop, energiebesparing en duurzame opwekking, gezamenlijk tuinonderhoud en het in particulier collectief verband realiseren van kleinschalige woonprojecten.

Als gemeente hebben wij verdere stappen gezet als regievoerder, netwerkpartner, co-creator, stimulator en ondersteuner van initiatieven uit de samenleving.

Meer woningen nodig: toevoegen & bestaande voorraad & matchmaking

In de gemeente Duiven verwachten we tot 2025 nog een autonome groei van circa 300 huishoudens. Als gemeente zien we op dit moment ook dat er vraagdruk is, vooral op de sociale huurvoorraad. Jongeren die op eigen benen willen staan, gescheiden mensen, arbeidsmigranten, vergunninghouders, uitstromers intramurale instellingen, het zijn groepen die vaak geen tijd hebben om lang te wachten en die vaak weinig kunnen betalen. De huidige inschatting is dat circa 150 tot 290 huishoudens nu of op korte termijn woonruimte nodig hebben. Wat dit betekent voor de totale huishoudensgroei op langere termijn is lastig in te schatten en vraagt vooral periodieke monitoring. Het is wel aannemelijk dat het een positief effect zal hebben op de huishoudensgroei. We hebben in de gemeente Duiven ook de potentie om op korte termijn een deel van de onvervulde woningbehoefte van de subregio Arnhem en omgeving op te vangen, circa 100 huishoudens. Dit laatste vraagt wel om een versnelling in de bouwproductie (pakken van momentum) en afstemming in de regio.

We zien twee belangrijke ondoelmatigheden:

1. Er wonen nu veel (oudere) een- en tweepersoonshuishoudens in grote en dure woningen die eventueel wel zouden willen verhuizen naar een meer passende (en aantrekkelijke) woning, maar deze woning ontbreekt. Doorstroming komt niet op gang.
2. Er wonen huishoudens (gewild en ongewild) in sociale huurwoningen die daar gezien hun inkomen niet in passen, ze wonen feitelijk te goedkoop (goedkoop scheef wonen) en houden woningen bezet waar anderen met 'spoed' op zitten te wachten. Wel of niet aanpakken van goedkoop scheef wonen (nu woont circa 25% te goedkoop) vergroot of verkleint de vraagdruk.

Naar de toekomst toe (richting 2025) laten de onderzoeken langzaam een ontspanning op de woningmarkt zien, zeker in de sociale huurvoorraad.

Als gemeente willen we dat 'reguliere' woningzoekenden snel een woning kunnen vinden in onze gemeente. Dat geldt in het bijzonder voor woningzoekenden die recht hebben op een sociale huurwoning, we willen dat ze snel terecht kunnen in een betaalbare huurwoning. Als gemeente willen we dat mensen die snel een woning nodig hebben, die ook kunnen vinden. We willen hierbij volop gebruikmaken van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt. Als gemeente willen we plannen toevoegen die echt passen bij de behoefte en daar willen we versnellen. We weten dat woningbouwprogrammering geen exacte wetenschap is. Daarvoor zijn de verschillen in de vraag en 'DNA' per kern te groot. Dit vraagt bij elke locatie en elk project maatwerk en onderbouwd inzicht per kern. Zodat nieuwe woningen precies die vitaliteit toevoegen die de kern nodig heeft. Voor de kernen Groessen en Loo willen we werken langs de route 'manifeste lokale woningbehoefte', om ervoor te zorgen dat mensen die zich betrokken voelen bij een kern er kunnen blijven wonen. Voor de 'grote' beweging zetten we als gemeente volop in op 'matchmaking'. Een woningmarktregisseur gaat samen met alle betrokkenen behoefte & aanbod & grond & gebouwen & geld & concepten matchen.

Juist het verschil tussen de korte termijn vraag en de langetermijnbehoefte aan sociale huurwoningen vraagt een om gedifferentieerde strategie (aanpak scheef wonen, doorstroommogelijkheden realiseren, 'friendscontracten', woningsplitsing, toevoegen (tijdelijke) sociale huur). Als gemeente zijn we blij met de eerste allianties die rondom dit thema zijn gesloten:

- Diverse partijen (Rabobank, Vivare, Bosman-Rietbergen makelaars en gemeente hebben op de Woonalliantiefabriek aangegeven dat ze kansen zien om meer woonruimte te creëren zonder (permanente) toevoeging van nieuwbouw. Deze partijen gaan dit in een alliantie verder verkennen.
- Een andere alliantie start een onderzoek naar de toevoeging van 'de juiste woning op een specifiek beschikbare locatie van een particuliere partij. Locatie kan worden ingezet voor (tijdelijke) betaalbare woningbouw met Vivare als mogelijk bouwende partij. Gemeente is aangesloten bij deze alliantie.
- De dorpsraden van Groessen en Loo gaat dit voorjaar in samenwerking met gemeente, Vivare en Rabobank een 'dialoogavond' organiseren over de concrete en actuele behoefte van jongeren, jonge gezinnen en ouderen.

Een zorgzame gemeenschap en een geschikte woning

De gemeente Duiven krijgt te maken met een sterke vergrijzing. De verwachting is dat het aantal 75-plussers tot 2040 toeneemt met circa 1.900 huishoudens (zie figuur 2). In 2040 is 29% van alle huishoudens in Duiven ouder dan 75 plus. Ondertussen leiden de decentralisaties tot een ander woonzorglandschap. Steeds meer mensen willen (maar moeten ook) steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. Momenteel zijn er in Duiven 1.870 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. In 2025 is dit aantal met 300 huishoudens toegenomen tot 2.170 huishoudens. Het vraagt nogal wat om zwaardere zorg thuis te leveren. Voor een deel van deze groep zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing, en ondersteuning daarbij, nodig om de woonsituatie afdoende te verbeteren. Los van het woonvraagstuk vraagt de vergrijzing in het bijzonder aandacht voor het thema eenzaamheid. Er wordt een generatie ouder die niet graag een ander 'tot last is'. De reikende handen van familie en buren en de verbinding met professionals zijn essentieel. Tegelijkertijd zien we ontwikkeling van 'normalisering' van bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische stoornis. Zij wonen vaker zelfstandig, vanuit het maatschappelijke perspectief: "Je bent meer burger met je eigen voordeur." Ook deze groepen moeten nu hun weg vinden op de reguliere woningmarkt en vooral in de sociale huursector. Wanneer we niet inspelen op hun woonbehoeften, bestaat de kans dat zij tussen wal en schip raken, en niet de ondersteuning krijgen die nodig is.

Als gemeente Duiven willen we dat iedere inwoner (vitaal of zorgafhankelijk) waardig kan leven en wonen in onze gemeenschap. Die ambitie waarmaken vraagt veel meer dan een passende woning (de focus van een woonvisie). Als gemeente hebben we de laatste jaren veel 'terug gegeven' aan de samenleving. Buurt maken/"noaberschap" is op veel plekken in de gemeente Duiven nog een begrip (maar geen vanzelfsprekendheid). Als gemeente zien we voor onszelf de verantwoordelijkheid om te blijven agenderen dat er voldoende passende woningen nodig zijn. We willen meer aandacht voor een toegankelijke woonomgeving. We zijn volop bezig met het bouwen van nieuwe structuren en verbindingen tussen samenleving en professionals. En we willen ook onze verantwoordelijkheid nemen in de beantwoording van de vraag hoeveel nieuwe (woonzorg)initiatieven onze samenleving aan kan.

Diverse partijen willen met ons de uitdagingen op pakken, dat blijkt ook uit de vier allianties die zijn gesloten:

- Een initiatiefnemer (naam bekend bij gemeente) wil contact leggen met de dorpsraad Groessen om te bespreken of een gemengde woonvorm (jong en oud) interessant is om mee te nemen in de zoektocht van de dorpsraad naar het toevoegen van nieuwe woningen.
- Initiatiefnemers van begeleid wonen (onder andere Gezinshuis De Wilgenhof) willen verbinding leggen met zorgnetwerk en met dagbestedingsaanbod. Gezinshuis neemt contact met gemeente.
- Er moet een juiste balans zijn tussen nieuwe zorginitiatieven en bestaand aanbod en draagkracht van de buurt. De gedachte is niet dat strakke normen helpen, maar een goede monitoring en een stevige afwegingsdialoog wel. Gemeente Duiven neemt initiatief.
- Er is bij betrokken partijen een grote behoefte om beter te weten wat er in de gemeente Duiven allemaal al aanwezig is helpende steunstructuren en voorzieningen. Zodat ook duidelijk wordt of er witte vlekken zijn en of partijen daarin van betekenis kunnen zijn. De gemeente brengt onder andere KBO in contact met Mikado.

Een energieke gemeenschap en duurzaam thuis

De gemeente Duiven scoort op het brede terrein van duurzaamheid goed. Onder andere dankzij de stadsverwarming, windmolens en andere bronnen van hernieuwbare energie. Tegelijkertijd geven enkele partners aan dat zij de gemeente Duiven op het gebied van wonen niet ervaren als een enthousiaste ambassadeur van een duurzame en energieke samenleving. De gemeente wordt gemist als partner bij vernieuwende initiatieven en netwerken. Terwijl er voor de bestaande voorraad absoluut wel aanleiding is om ambitieus te zijn. Want alhoewel die voorraad niet slecht scoort (het feit dat een groot deel van onze woningvoorraad dateert uit de 'groeikern'-periode is hier zeker van invloed), is het ook zeker niet 'top'. Er staan relatief weinig woningen met een goede energieprestatie (21% label A of B, tegenover 25% met label A of B in de regio). Er zijn slagen mogelijk op gebied van energiebesparing (kijkend naar de energielabels) en duurzame opwekking van energie.

Als gemeente willen we de lat van verduurzamen hoger leggen en kiezen we voor een gedifferentieerde aanpak, waarbij we nadrukkelijk invulling willen geven aan de aanpak van de particuliere voorraad en meters willen maken met de woningcorporaties. Het Bouwbesluit stelt dat per januari 2021 nieuwbouw bijna energieneutraal (BEN) moet zijn: er is vrijwel geen energie nodig, energie die nog nodig is komt uit groene bronnen. We willen corporaties uitdagen niet alleen werk te maken van energiebesparing (gemiddeld label B in 2020) maar ook de mogelijkheden van duurzame opwekking van energie (zonnepanelen, warmtekoude opslag) te benutten. Als gemeente hebben we het besluit genomen om het Gelders Energieakkoord (met bijbehorende ambities) te tekenen en gaan we vol aan de slag met energieloket en leggen we de relatie met de Groene Allianties De Liemers.

Dat het thema leeft, blijkt ook uit het feit dat tijdens de Woonalliantie betrokken partners (Vivare, Koenders Bouw, Gaba, Bosman-Rietbergen makelaars, Rabobank) in diverse samenstellingen vier allianties hebben gesloten:

- 'Buurt maken' op gebied van verduurzamen: volop gebruikmaken en aansluiten op plekken waar renovatie of andere aanpakken aan woning en in woonomgeving op de rit staan.
- Het stimuleren van duurzame maatregelen, ook voor lagere inkomens door aan te sluiten bij LES en verder uit denken wat mogelijkheden van 'revolving fund' zijn.
- Inzetten op bewustwording voordelen energiezuinig wonen en leven: het bruist van de ideeën (energieloket, energiecoaches, concrete projecten (voorbeeld woningen), dag van de duurzaamheid, beursvloer, app). Welk idee maken we groot?
- Dorpsraad Loo wil heel graag een energiecoöperatie opzetten (met hulp van milieuvrienden Duiven en wethouder).

Tot slot

Het is belangrijk om te weten dat de ambities die wij noemen op het gebied van duurzaamheid en wonen en zorg (deels) ook ambities zijn die in het sociale domein zijn geformuleerd en in het duurzaamheidsbeleid van onze gemeente. De uitvoering van de bijbehorende acties vindt dan ook vanuit die beleidsterreinen plaats. We doen dingen niet dubbel, maar juist integraal.

1.3 Leeswijzer

- In het voor u liggende hoofdstuk heeft u kunnen lezen wat de belangrijkste woonopgaven zijn, welke beleidsdoelen we stellen en welke allianties dit ondersteunen.
- In hoofdstuk drie nemen we u mee op reis door de gemeente Duiven en staat **de nieuwe realiteit** centraal. Wat zijn de meest fundamentele ontwikkelingen die het wonen beïnvloeden?
- De volgende drie hoofdstukken (vier t/m zes) vormen samen **de koers** en kunt u zien als de ruggengraat. Hierin werken we telkens 1 pijler uit, waarbij steeds centraal staat: wat zien we[1], wat willen we en wat gaan we doen?
- De visie sluiten we in hoofdstuk zes met de woonagenda.

Agenda levend houden: prestatieafspraken en jaarlijkse Woonalliantiefabriek

Wie met een visie verder wil komen dan mooie woorden en geduldig papier weet dat het essentieel is om *eigenaarschap te creëren* en *allianties te smeden*. Dat hebben we centraal gesteld bij het maken van deze woonagenda. We willen verder invulling geven aan deze alliantieaanpak. We willen jaarlijks met onze partners een Woonalliantiefabriek organiseren. Een moment om de agenda aan te vullen en aan te passen. Een moment van open dialoog, voortgang bespreken en transparant verantwoording afleggen over de voortgang van deze woonagenda. Wanneer nieuw inzicht er toe leidt dat een maatregel die nu verstandig lijkt, toch beter anders kan worden ingezet of niet, dan zullen we de uitvoeringsagenda aanpassen. Kortom, we willen de woonagenda *levend* houden.

Verder regelt de Woningwet 2015 dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente, voorwaarde is een actuele woonvisie. Als gemeente hebben we hiermee meer sturingsmogelijkheden gekregen. De Woningwet gaat ervan uit dat de corporatie de gemeente een bod doet, waarin zij duidelijk maakt welke bijdrage de corporatie levert aan de realisatie van de woonvisie. Vervolgens worden concrete afspraken tussen gemeente en woningcorporatie in samenspraak met de huurdersorganisaties vastgelegd in prestatieafspraken. Die prestatieafspraken zien wij als een essentieel instrument. Dat vraagt nadrukkelijk ook om een kwalitatief goede monitoring van de effecten van beleid.

[1] De paragrafen 'wat zien we' zijn gestoeld op meerdere bronnen, zowel kwantitatief als kwalitatief. In bijlage 1 is een 'bijsluiter' opgenomen met een overzicht van geraadpleegde bronnen. In bijlage 2 is het tabellenboek opgenomen, een belangrijke kwantitatieve pijler van deze woonvisie en woonagenda.

Hoofdstuk 2

ONTWIKKELINGEN EN VRAAGSTUKKEN

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben grote invloed op de woningmarkt. We zijn dit proces dan ook gestart met een grondige woningmarktanalyse. Deze is als volgt opgebouwd:

- Analyse beschikbare woningmarktgegevens (regionaal woningbehoefteonderzoek, prognoses, actuele woningmarktinformatie, bestaande onderzoeken).
- Aanvullend woningbehoefteonderzoek jongeren (enquête).
- Gesprekken marktpartijen.
- Duiding van de resultaten met onze woonpartners (Nacht van het Vraagstuk).

De meest fundamentele ontwikkeling is de demografische transitie in relatie tot de economische potentie van de regio. De regio Arnhem Nijmegen is een dynamische regio, een bloeiende regio met een grote variëteit aan woonmilieus, goed hoger onderwijs en een robuuste werkgelegenheid. Het vertrouwen van de woonconsument in de economie en de woningmarkt neemt weer toe.

Huishoudensontwikkeling: groei

Deze dynamiek uit zich in een voorspelde huishoudensgroei voor de regio (periode 2012-2050) van minimaal 5% (bron CPB/PBL). De huishoudensgroei in de gemeente Duiven ligt iets onder dit regionale gemiddelde, met een groei van 3,7% in de periode 2016-2040. Deze groei vlakt geleidelijk af. Vanaf medio 2035 wordt een stabilisatie verwacht.

Figuur 1 Huishoudensgroei Duiven 2016-2040 per tijdperiode

Huishoudensgroei	Totaal	Per jaar
Periode 2016-2025	290	32
Periode 2025-2040	100	7
Totaal 2016-2040	**390**	16

Bron: Primos 2016, bewerking Atrivé

Voorzichtige raming

De geraamde huishoudensontwikkeling is een voorzichtige raming. In de subregio Arnhem en omgeving (gemeente Arnhem en de omliggende gemeenten Rheden, Rozendaal, Renkum, Overbetuwe en Lingewaard) is de geraamde huishoudensgroei in de periode 2016-2025 een stuk hoger dan de nu voorziene toevoeging van woningen. Vooral in de gemeente Arnhem worden te weinig woningen toegevoegd om in de behoefte te voorzien. Tegelijkertijd zijn omliggende gemeenten niet in staat om op korte termijn deze behoefte op te vangen. In de recente Woningmarktverkenning van de regio wordt dit tekort geraamd op circa 450 woningen. Dit tekort ontstaat in de periode tot 2020. Aangezien de gemeente Duiven, net als Westervoort, nu al aantrekkelijk is voor doorstromers uit Arnhem, met per saldo een vestigingsoverschot voor 30^{+} huishoudens, hebben we zeker de potentie om op korte termijn een deel van de onvervulde woningbehoefte van de subregio Arnhem en omgeving op te vangen.

Volop veranderingen en een nieuwe realiteit

Door de ontgroening en vergrijzing zijn andere woningen nodig op andere plekken. Tegelijkertijd vraagt de recente (landelijke) toename van het aantal vergunninghouders ook om passende en voldoende woningen. Veranderingen op de arbeidsmarkt (minder zekerheden), ingrijpende veranderingen in regelgeving door de rijksoverheid (de drie decentralisaties, de nieuwe Woningwet, Wet werk en zekerheid) beïnvloeden bovendien het woonbeleid. De strengere eisen van hypotheekverstrekkers en de verandering in de hypotheekrenteaftrek hebben het structureel moeilijker gemaakt voor huishoudens om een koopwoning te financieren. De lage rente helpt niet altijd, omdat die zich nu ook weer vertaalt in snel stijgende huizenprijzen. En bovendien werkt de verplichte aflossing sterk door in de maandlasten. De arbeidsmarkt flexibiliseert, mensen veranderen vaker van baan en hebben vaker tijdelijke contracten. Een hypotheek aanvragen is daardoor lastiger. Voor veel spelers op de woningmarkt geldt: nieuwe regels en minder middelen. Kortom een nieuwe realiteit. Hierna beschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden en die voor ons de belangrijkste opgaven vormen waar we een oplossing voor zoeken.

Enkele landelijke trends

In Nederland zijn er al decennia lang maatschappelijke ontwikkelingen gaande die een vergaande impact hebben op de demografie. Door natuurlijke groei en binnenlandse verhuisbewegingen groeit de bevolking in sommige regio's, vooral in steden en stedelijke agglomeraties, en daalt deze in andere regio's, vooral aan de randen van Nederland. Het saldo van geboorte en sterfte bepaalt de **natuurlijke groei**, en het verschil tussen vertrek en vestiging bepaalt het **migratiesaldo**. In Nederland komen we uit een traag proces waarin een situatie van hoge vruchtbaarheid en lage sterfte geleidelijk is overgegaan in een situatie van lage vruchtbaarheid (onder andere door de pil-dip in de jaren 1975-1990), resulterend in **vergrijzing** en **ontgroening**. De (selectieve) migratiestromen versterken vooral in de meer perifere delen van Nederland deze ontwikkelingen. Er is al lange tijd sprake van een **uitstroom van jongeren** van landelijk gebied naar de steden. Deze uitstroom heeft vooral te maken met het feit dat jongeren (in de leeftijd van 18 tot 25 jaar) in de stad hun kenniskapitaal vergaren. Daarnaast is de stad ook voor (afgestudeerde) jongvolwassenen een interessante woonomgeving vanwege een gevarieerder aanbod aan banen, woningen en cultuur. Het zijn dus voornamelijk kleine, jonge huishoudens met lage inkomens die de landelijke gebieden verlaten. In de steden zien we een omgekeerde trend van vergroening en ontgrijzing. Tot slot zien we nog een andere essentiële ontwikkeling, namelijk de huishoudensverdunning als gevolg van sociaal-culturele factoren zoals individualisering en emancipatie. Dit is één van de redenen waarom afname in aantal inwoners niet (direct of altijd) leidt tot afname van het aantal huishoudens.

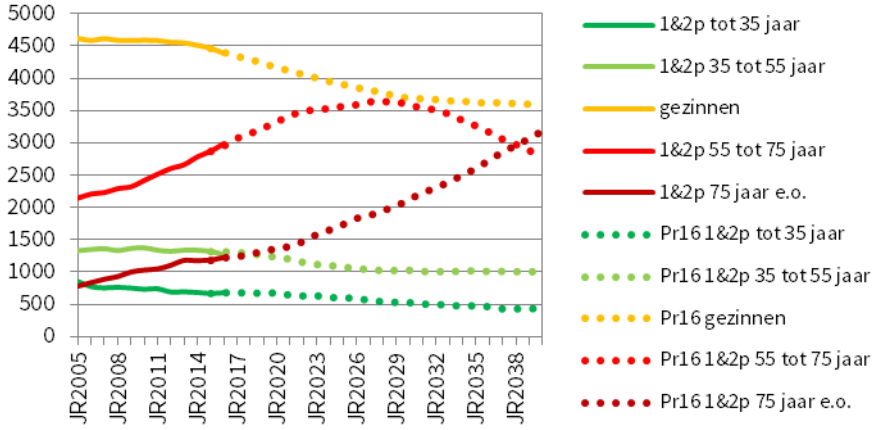
Kleinere en oudere huishoudens in Duiven

De ontwikkelingen in de regio Arnhem Nijmegen bevestigen bovenstaand beeld. Arnhem en Nijmegen trekken met hun hoger onderwijs veel jongeren. Vaak blijven ze ook in de regio wonen en beginnen hier met hun wooncarrière. In een volgende levensfase zijn voor hen de woonmilieus van de omliggende gemeenten (waaronder Duiven) aantrekkelijk (Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014-2020, Atrivé).

Voormalige groeikern

Als voormalige groeikern herbergt de gemeente Duiven, in vergelijking met de regio, relatief veel gezinnen. Hun aantal zal de komende jaren gestaag afnemen, van 4.400 gezinnen nu tot circa 3.600 in 2040, een afname van ongeveer 800 huishoudens. Niet doordat deze gezinnen vertrekken, maar simpelweg doordat kinderen het huis verlaten. De verwachting is dat het aantal 75-plussers tot 2040 toeneemt met circa 1.900 huishoudens (zie figuur 2). In 2040 is 29% van alle huishoudens ouder dan 75 plus. Ook het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar neemt vooralsnog toe, om omstreeks 2028 om te slaan in een daling. De overige huishoudenstypen tot 55 jaar laten qua aantal vanaf heden een dalende trend zien.

Figuur 2 Huishoudensontwikkeling Duiven 2005-2016 en prognose 2016-2040, naar huishoudenstype en leeftijdsklasse

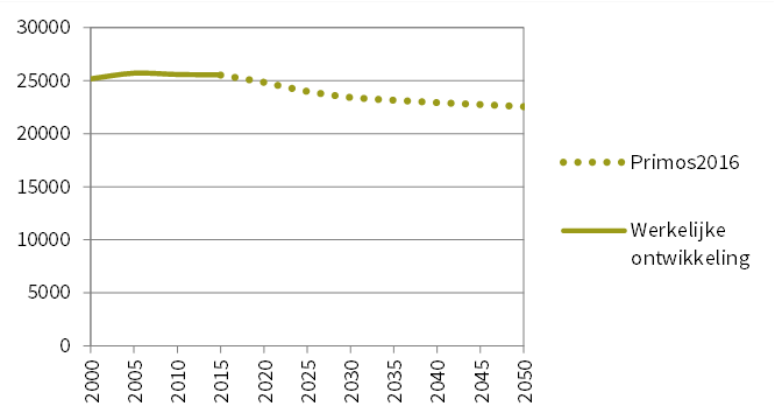


Bron: CBS Statline, Primos 2016

Bevolkingsontwikkeling: afname

Terwijl het aantal huishoudens vanaf heden nog groeit, is de verwachting dat het aantal inwoners vanaf heden gaat dalen (zie figuur 3). Afhankelijk van de vestiging van doelgroepen van buiten, zoals statushouders en bijzondere doelgroepen. Per 1 januari 2017 telt de gemeente Duiven 25.490 inwoners (bron: Duiven in cijfers). In 2025 is de verwachting dat het aantal inwoners daalt met circa 1.400 tot zo'n 24.000 ingezetenen. Een daling die zich na 2025 waarschijnlijk doorzet. Zie de onderstaande tabel. Het verschil in ontwikkeling van inwoners en huishoudens is een gevolg van huishoudensverdunning. Het aantal grotere huishoudens (gezinnen) neemt af, terwijl het aantal kleine huishoudens (met name een- en tweepersoons 75^{+}) sterk toeneemt.

Figuur 3 ontwikkeling inwonertal Duiven 2005-2015 en prognose 2015-2050



Bron: CBS Statline, Primos 2016

De kernen: Duiven, Groessen en Loo

De huishoudensgroei in de gemeente Duiven zien we voornamelijk terug in de kern Duiven. In zowel Groessen als Loo wordt nog een beperkte huishoudensgroei verwacht: met in elk van de beide dorpen 20 huishoudens meer in 2020, ten opzichte van 2016. Na 2020 is er (vooralsnog) in deze dorpen geen verdere huishoudensgroei voorzien, maar ook geen daling van het aantal huishoudens.

Op korte termijn druk op de sociale huurmarkt

Belangrijk is de vraag of we op dit moment voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar hebben. Verschillende ontwikkelingen zijn bij de beantwoording van die vraag van belang.

- Er wonen momenteel huishoudens (gewild en ongewild) in sociale huurwoningen die daar gezien hun inkomen niet in passen, ze wonen feitelijk te goedkoop (goedkoop scheef wonen) en houden woningen bezet waar anderen met 'spoed' op zitten te wachten. Wel of niet aanpakken van goedkoop scheef wonen (nu woont circa 25% te goedkoop) vergroot of verkleint de vraagdruk.
- Jongeren en de Jongerenraad Duiven geven signalen af dat ze lang moeten wachten op een sociale huurwoning, ook als ze actief en vaak op woningaanbod van woningcorporatie Vivare reageren.
- De resultaten van de jongerenenquête (uitgevoerd in 2016) geven een indicatie van de actuele behoefte. Circa 700 thuiswonende jongeren in de gemeente Duiven willen binnen een jaar zelfstandig wonen. Hiervan heeft 60% een voorkeur voor huren (ruim 400 jongeren). Als we uitgaan van het aantal thuiswonende jongeren dat (volgens de enquête) via Entree op aanbod in Duiven heeft gereageerd, èn (misschien) in de gemeente wil blijven wonen, dan is er een actuele onvervulde vraag van 100 à 200 thuiswonende jongeren (zie pagina 16 (inclusief voetnoten) voor toelichting).
- Een veel gehanteerde meetlat voor eventuele schaarste is of woningzoekenden die een sociale huurwoning zoeken, deze binnen aanvaardbare tijd kunnen vinden. Woningcorporatie Vivare meet van degenen die een woning huren de periode dat er actief is gezocht. Dan blijkt dat deze groep gemiddeld binnen een jaar (0,92 jaar/11 maanden) een woning vindt. Hierin is echter niet de groep woningzoekenden meegenomen die actief zoekt en geen woning vindt, of inmiddels is afgehaakt. Gemeente en woonpartners hebben geen zicht op de eventuele omvang van die groep.
- Door sociaalmaatschappelijke veranderingen en crises elders op de wereld (oorlog, klimaat) zien we steeds meer woningzoekenden (gescheiden mensen, arbeidsmigranten, vergunninghouders, uitstromers intramurale instellingen) die vaak geen tijd hebben om lang te wachten en die vaak weinig kunnen betalen. Dit legt een extra druk op de huurwoningmarkt. Het effect van de instroom van vergunninghouders is lastig te ramen, zeker de betekenis voor de langere termijn.

- De nieuwe Woningwet heeft het speelveld van corporaties ingeperkt en de spelregels aangescherpt. Passend toewijzen aan de doelgroep van beleid kan consequenties hebben voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen.

Op dit moment schatten we al met al in dat er een urgente behoefte is aan zo'n 150 tot 290 woningen (zie voor nadere onderbouwing paragraaf 3.1.1). Op langere termijn verwachten we echter ontspanning in de huurmarkt en zijn deze of andere woningen (wellicht) niet meer nodig.

Zo lang mogelijk zelfstandig thuis…

Het scheiden van wonen en zorg leidt ertoe dat senioren minder snel kunnen verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Met name deze categorie heeft, met het vorderen van de leeftijd, in toenemende mate te maken met mobiliteitsbeperkingen. Dat betekent dat deze groep in toenemende mate een vraag uitoefent naar woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Bovendien leidt het scheiden van wonen en zorg tot een toenemende behoefte aan verzorgd wonen (een nultredenwoning met mogelijkheid tot ontmoeting en zorg op afroep). Ondertussen is daar ook de ontwikkeling dat mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek (de GGZ-doelgroep) vaker zelfstandig wonen. Ook deze groepen moeten nu hun weg vinden op de reguliere woningmarkt en vooral in de sociale huursector. Het vraagt niet alleen woningen, maar ook goede begeleiding en alertheid van alle betrokkenen.

Maatschappelijke trends die de wereld ook lokaal veranderen!

Kortom, genoeg aardverschuivingen. Ook positieve. Een nieuw bewustzijn zien we bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, door onze partners stevig op de agenda gezet. Eigenwoningbezitters investeren steeds vaker in energiebesparing en duurzame opwekking van energie. Voor hun eigen comfort en portemonnee, maar ook vanwege het besef dat we anders kunnen en moeten omgaan met onze wereld. Voor ons als gemeente weer een extra stimulans om ook zelf onze voorbeeldrol te pakken en helder te zijn over onze ambities en ook Vivare uit te dagen.

Een andere trend die we zien is dat burgers steeds meer eigenaarschap nemen. Van consumenten tot 'pro-sumenten'. Dat betekent: niet slechts consumeren, ook produceren. Er ontstaan in alle geledingen van de samenleving tal van nieuwe vormen van zelforganisatie. Dat geldt ook voor ouderen die, *voordat* de gebreken komen, hun eigen zorgnetwerk gaan organiseren. En allemaal maken burgers daarbij gebruik van de onlinemogelijkheden. Internet en alle technologische mogelijkheden veranderen onze kijk op de wereld en ondersteunt burgerkracht als geen ander. Het verandert de komende jaren zeker ook onze kijk op voorzieningen en de bereikbaarheid van voorzieningen. Voor de vitaliteit van Groessen en Loo zal de aanwezigheid van voorzieningen uiteindelijk niet cruciaal zijn (dat weten inwoners echt samen anders op te lossen), de aanwezigheid van betrokken inwoners die er samen wat van willen maken wordt meer en meer voorspeller van succes. **Samen buurt maken** is in de gemeente Duiven, en vooral in Groessen en Loo gelukkig nog een vanzelfsprekendheid. De uitdaging hier is vooral om ervoor te zorgen dat er voor jong & oud een plek is om te wonen.

Hoofdstuk 3

MEER PASSENDE WONINGEN

3.1 Wat zien we? Meer passende woningen nodig!

Kenmerkend voor de gemeente Duiven is de goede sociale en ruimtelijke kwaliteit van de drie dorpen Duiven, Groessen en 't Loo. Dit is van positieve invloed op de ervaren woon- en leefkwaliteit van inwoners. Om naar de toekomst toe een aantrekkelijke gemeente te blijven, is investeren in het wonen en leven in de dorpen belangrijk. Hier hebben we afgelopen jaren aan gewerkt en dit zetten we voort in de komende jaren. In dit hoofdstuk geven we aan hoe we ons inzetten voor een (blijvende) passende kwaliteit van het wonen in de gemeente Duiven.

3.1.1 **Wat is de huidige vraag?**

Kijkend naar de bestaande voorraad zien we….veel modale woningen

De gemeente Duiven is voor een aanzienlijk deel gebouwd als 'overloopgemeente'/groeikern. Circa de helft van onze woningvoorraad dateert uit de periode 1985-1995. Een voorraad met een, vergeleken met de regio Arnhem Nijmegen, relatief groot aandeel eengezinskoopwoningen (circa 60%). Dit zijn overwegend rij- en hoekwoningen en halfvrijstaande woningen, met een oppervlakte van 100 tot 150 m2. Er zijn relatief weinig appartementen gebouwd in Duiven (zowel huur als koop, 13% van de woningvoorraad).

Van de circa 10.500 woningen in Duiven is bijna eenderde een huurwoning (3350 woningen). Hiervan zijn er 2.700 woningen in eigendom van woningcorporaties (bron: WOZ 2016). Vivare is verreweg de grootste corporatie met een totaalaanbod van ruim 2.500 woningen, waarvan 2400 sociale huurwoningen, met een huur tot € 710,- per maand (bron: Vivare). Woonzorg Nederland is de andere woningcorporatie met bezit in de gemeente Duiven

Opleiding en inkomen…relatief hoge inkomens

Het gaat ons nu goed. Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen ligt in de gemeente Duiven hoger dan in de regio, en dan in Nederland. Ten opzichte van de regio zijn er relatief minder ontvangers een bijstandsuitkering, een arbeidsongeschiktheidsuitkering of AOW (bron: CBS Statline). Echter, qua opleidingsniveau is het aandeel huishoudens met een middelbare opleiding oververtegenwoordigd in onze gemeente. We zien hier wel risico's en onzekerheden voor te toekomst. De voortgaande digitalisering en robotisering van de economie zet vooral druk op banen voor middengroepen.

Betaalbaarheid (woonquotes)

Een veel gebruikte meetlat voor de betaalbaarheid van het wonen is het aandeel van het inkomen dat aan wonen wordt besteed (huur of hypotheek, inclusief bijkomende kosten zoals energie en gemeentelijke heffingen): de woonquote. Als gevolg van de relatief hoge inkomens in onze gemeente, zijn de Duivenaren een kleiner % van een inkomen kwijt aan het wonen dan de huishoudens in de regio (31% versus 36%). Met name in het koopsegment is de laatste jaren (2012-2015) de betaalbaarheid verbeterd, als gevolg van dalende woningprijzen en dalende energieprijzen,

terwijl de betaalbaarheid in de particuliere huur als de sociale huur verslechterde, voornamelijk als gevolg van inkomensdalingen van huurders. Hoewel het wonen hier over het geheel relatief betaalbaar is, zien we wel enkele knelpunten. Alleenstaanden en eenoudergezinnen in de huursector zijn een steeds groter deel van hun aan het wonen. Zie onderstaande tabel.

Figuur 4 Hoogste woonquotes 2015, en verschil met 2012[2]

		2012	2015
Alleenstaanden	Huur corporaties	38%	41%
	Huur particulier	34%	39%
1 ouder gezinnen	Huur corporaties	37%	39%
	Huur particulier	35%	44%

Bron: WoON 2012 en WoON 2015

Aantrekkende markt en meer doorstroming (koop)

Ook over het koopgedeelte van de woningmarkt in Duiven mogen we niet klagen. Het gaat weer beter. Het aantal woningtransacties in Duiven neemt, sinds een dieptepunt medio 2013, weer gestaag toe. Er komt weer beweging in de markt en verkooptijden dalen. Bij de duurdere vrijstaande woningen gaat het minder hard. De verkooptijden blijven onverminderd hoog voor dit segment. De prijsontwikkeling (transactieprijzen) is gematigd (bron: marktconsultatie en NVM-rapport Duiven Westervoort 2016 derde kwartaal). In het middensegment heeft de woningmarkt in de gemeente Duiven veel te bieden voor doorstromers die een relatief betaalbare woning zoeken, met een gemiddelde transactieprijs van ongeveer twee ton, maar niet voor iedereen en overal. In de kernen Groessen en Loo zijn er nauwelijks betaalbare woningen. Voor alle drie de kernen geldt dat er nu veel (oudere) een- en tweepersoonshuishoudens wonen in grote en dure woningen die eventueel wel zouden willen verhuizen naar een meer passende woning, maar deze ontbreekt. Een grote woning verbouwen tot meerdere woningen wordt als lastig, zo niet onmogelijk ervaren.

Ook voor starters is de koopmarkt nog lastig, ondanks de huidige lage rente. Vanwege de hypotheekregels moeten starters bijkomende kosten (verbouwing) zelf financieren, waardoor ze al snel een spaarpot van 10 tot 30 duizend euro nodig hebben. Ook zorgt de verplichte aflossing binnen 30 jaar voor hogere maandlasten. De gemiddelde rijwoning (transactieprijs circa 150 duizend euro, 30% van de transacties) lijkt voor veel (koop) starters (met name stellen met beide een inkomen) wel betaalbaar, maar het benodigde eigen vermogen is een bottleneck.

Druk op sociale huurwoningmarkt

In het huursegment zien we op dit moment een tekort aan passende en betaalbare woningen. Verschillende (nieuwe) doelgroepen doen nu een beroep op sociale huurwoningen en de doorstroming is beperkt. Met een mutatiegraad van 6,9% (bron: Vivare) komen er per jaar ongeveer 165 woningen van Vivare vrij. Ongeveer een kwart van de huurders verdient teveel voor een sociale huurwoning (bron: Vivare). Er zijn in de gemeente weinig alternatieven net boven de sociale huur grens (liberalisatiegrens): huurwoningen tussen € 710,- en ongeveer € 850,-. Ook voor ouderen, die nu vaak in ruime eengezinshuurwoningen wonen, is er weinig passend aanbod aan nultredenwoningen. Hierbij speelt ook een rol dat huurders die al lang op dezelfde plek wonen een gunstige huur hebben, en bij verhuizing veel duurder uit kunnen komen.

[2] Voor een overzicht van de woonquotes van alle doelgroepen verwijzen we naar tabblad 5 in het tabellenboek: figuur 5.6 en figuur 5.7.

Daadwerkelijke schaarste: verschillende beelden

Wat betekent dat voor de Duivenaren die een sociale huurwoning zoeken? Hierover lopen de beelden uiteen. Volgens Vivare kunnen woningzoekenden binnen aanvaardbare tijd een woning vinden. Duivense jongeren ervaren een grote schaarste. Een veel gehanteerde meetlat voor eventuele schaarste is of woningzoekenden die een sociale huurwoning zoeken, deze binnen aanvaardbare tijd kunnen vinden. Woningcorporatie Vivare meet van degenen die een woning huren de periode dat er actief is gezocht. Dan blijkt dat deze groep gemiddeld binnen een jaar (0,92 jaar/11 maanden) een woning vindt. Hierin is echter niet de groep woningzoekenden meegenomen die actief zoekt en geen woning vindt, of inmiddels is afgehaakt. Ter vergelijking: de tijd dat mensen werkloos zijn meten we niet door alleen te kijken naar de mensen die net een baan gevonden hebben. Op basis van deze meetlat is het dus niet mogelijk het beeld te bevestigen dat woningzoekenden binnen aanvaardbare tijd een woning kunnen vinden.

- Startersvraag

Dit geldt met name voor startende nog thuiswonende jongeren. Jongerenorganisaties noemen schrijnende situaties van thuiswonende jongeren die ook na jaren intensief zoeken geen sociale huurwoning kunnen vinden. De resultaten van de jongerenenquête geven een indicatie van de actuele behoefte. Circa 700 thuiswonende jongeren in de gemeente Duiven willen binnen een jaar zelfstandig wonen. Hiervan heeft 60% een voorkeur voor huren (ruim 400 jongeren). Als we uitgaan van het aantal thuiswonende jongeren dat (volgens de enquête) via Entree op aanbod in Duiven heeft gereageerd, èn (zeker tot misschien) in de gemeente wil blijven wonen, dan is er een actuele onvervulde vraag van 100 à 200 thuiswonende jongeren[3].

Twee citaten uit jongerenenquête:

- "Als jongere van 25 jaar is het bijna onmogelijk om een huurwoning te krijgen. Ik ben vanaf mijn 18e ingeschreven bij entree maar mijn meettijd is te kort om in aanmerking te komen voor een huurwoning."
- "Het is moeilijk om aan een woonruimte te komen. Dit komt door de te lange wachttijd. Verder is het qua onderhoudwerkzaamheden via Vivare wel goed geregeld. Er komt vrijwel direct antwoord."

[3] Twee nuanceringen zijn nodig bij dit aantal. Een voorkeur voor huren wil niet zeggen dat de thuiswonende jongeren daadwerkelijk recht hebben op een huurwoning (regels passend toewijzen). Het gemiddelde persoonlijke inkomen van meerderjarige thuiswonende kinderen bedraagt € 13.000,- per jaar (bron CBS). Het persoonlijk inkomen omvat inkomen uit arbeid, inkomen uit eigen onderneming, uitkering inkomensverzekeringen en uitkering sociale voorzieningen (met uitzondering van kinderbijslag). Met dit gemiddelde is het niet waarschijnlijk dat veel thuiswonende jongeren een huishoudinkomen van meer dan de inkomensgrens voor sociale huur zullen verdienen (circa € 36.000,-). Een tweede nuancering: het is ook niet gezegd dat elke jongere woonruimte voor zichzelf alleen zoekt, samenwonen met 1 of meer behoort ook tot de mogelijkheden. Vanwege werkbaarheid is dit getal een-op-een vertaald naar behoefte aan woningen. Dat hoeft niet per se een zelfstandige woning te zijn.

- Tijdelijke piek statushouders

Ook vergunninghouders kunnen tot de actuele vraag worden gerekend. Tot voor kort kregen vergunninghouders nog voorrang bij de toewijzing van vrijkomende woningen, deze speciale status is inmiddels door het ministerie geschrapt. Met als doel dat de instroom van vergunninghouders niet ten koste gaat van de slaagkans van reguliere woningzoekenden. De taakstelling voor het aantal te huisvesten vergunninghouders blijft echter wel staan. Om hoeveel huishoudens gaat het? Het lijkt erop dat de piek in het huisvesten van statushouders in 2016 lag, maar zeker weten doen we dit niet. In 2016 is het aantal asielaanvragen, ten opzichte van 2015, wel flink gedaald. Met de inzichten van (eind) 2016 verwachten we tot 2020 nog zo'n 30 tot 70 woningen[4] voor vergunninghouders nodig te hebben. Maximaal 10% van het aantal jaarlijkse verhuringen is beschikbaar voor statushouders. Dit aantal is te klein om alle vergunninghouders te kunnen huisvesten. Dit is vooral een korte-termijnprobleem voor 2017.

- Behoefte aan betaalbare huurwoningen onder de aftoppingsgrens voor bijzondere doelgroepen

Verder zorgt het scheiden van wonen en zorg voor een actuele vraag. Gemeenten hebben een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van verschillende bijzondere doelgroepen, die ondersteuning nodig hebben bij het vinden van huisvesting, en soms ook bij het wonen. Deze groepen zijn doorgaans afhankelijk van betaalbare sociale huurwoningen, tot de laagste aftoppingsgrens voor huurtoeslag (€ 587,-). Het aantal zelfstandig wonende GGZ cliënten en (licht) verstandelijk gehandicapten neemt tot 2025 toe. Het gaat bij elkaar om een extra behoefte van circa 20 woningen (zie verder hoofdstuk 4.1).

- Recente regels: Effecten passend toewijzen

De doelgroepen die nu behoefte hebben aan een sociale huurwoning bestaan vooral uit huishoudens met recht op huurtoeslag. Volgens de nieuwe regels van passend toewijzen moeten zij in principe een woning krijgen toegewezen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 586,68 - € 628,76). Corporaties zijn hiertoe verplicht in 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Deze regeling moet voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt.

[4] Voor 2016 is instroom 1e halfjaar + taakstelling 2e halfjaar = 77 personen (Figuur 1.4 tabellenboek). Wanneer we rekening houden met de gemiddelde huishoudensgrootte van huishoudens van statushouders in Nederland bedraagt de omrekenfactor van personen naar huishoudens 0,54 (berekend in Monitoring Prioriteiten Volkshuisvesting). Dan wordt dit 42 huishoudens over 2016. Hoe groot de instroom in 2017 wordt, is onbekend. Gezien de sterke daling van het aantal asielaanvragen begin 2016 is een lichte tot sterke afname aannemelijk: 10-30 woningen erbij nog in 2017. Dan komen we uit op 50-70 woningen erbij. Er zijn ook gemeenten waar de gemiddelde huishoudensgrootte hoger ligt, tot 3 personen per huishouden. Daarom is de bandbreedte ruimer gesteld: 30-70 woningen t/m 2017 nodig.

- Samenvattend: actuele vraagdruk in sociale huursector

100 à 200 thuiswonende jongeren die op zoek zijn naar huurwoningen en daadwerkelijk reageren
30 à 70 woningen voor statushouders
20 woningen voor bijzondere doelgroep
Totaal: 150 à 290 woningen

Conclusie: vraagstuwmeer, er zijn nu extra wooneenheden nodig

De diverse doelgroepen (vergunninghouders, jongeren, gescheiden mensen) hebben met elkaar gemeen dat ze vaak geen tijd hebben om lang te wachten en vaak weinig kunnen betalen. Dit betekent dat er op dit moment sprake is van een actuele onvervulde vraag van circa 150 tot 290 woningen, die om een extra inspanning vraagt. Het gaat om groepen die niet op nieuwbouw kunnen wachten. Er zijn snelle en tijdelijke oplossingen nodig. Snel om adequaat in de behoefte te voorzien, tijdelijk om op lange termijn flexibel te blijven: Oplossingen zoals kamergewijs verhuren van woningen ('friendscontracten'), het realiseren van tijdelijke woonunits of het splitsen van woningen.

3.1.2 Wat vraagt de toekomst?

Betaalbare huurvoorraad in 2025: eerst extra vraag, daarna beetje ontspanning

Op termijn, tot 2025, houden we er rekening mee dat de sociale doelgroep (huishoudensinkomen tot € 35.739,-) afneemt. In de gemeente Duiven telde de sociale doelgroep in 2015 zo'n 3.900 huishoudens (huishoudensinkomen tot € 35.739,-). Tot 2025 neemt deze af tot circa 3.550 huishoudens. De afname van de sociale doelgroep leidt tot minder behoefte aan sociale huur. Dit blijkt uit de analyse op basis van WoON 2015. Uitgaande van de woonvoorkeuren van de mensen die daadwerkelijk gaan verhuizen (verhuisgedrag), zijn er in 2025 zo'n 250 tot 300 woningen minder nodig, ten opzichte van de huidige voorraad. We moeten er wel mee rekening houden dat de doelgroepen die nu een spoedvraag hebben, en eventueel kamergewijs gaan huren of in woonunits gaan wonen, de komende jaren deels zullen doorstromen naar de 'reguliere' sociale huur. De kans dat we in 2025 echt met 250 tot 300 woningen minder toe kunnen, achten wij niet aannemelijk (gezien het huidige vraag stuwmeer en de toenemende behoefte van bijzondere doelgroepen). Al met al zou in 2025 een voorraad van circa 2300 sociale huurwoningen van Vivare voldoende moeten zijn. Hierbij gaan we ervan uit dat er de komende jaren geen nieuwe piek aan instroom van vergunninghouders zal optreden.

Vivare bereid zich voor op een eventuele afname van de behoefte aan sociale huurwoningen door een klein deel van haar huidige huurvoorraad als niet-DAEB-bezit te oormerken. Dat geeft de corporatie in de toekomst de flexibiliteit om dit deel van de voorraad net boven de sociale huurgrens (liberalisatiegrens: € 710,-) te kunnen gaan verhuren (dat hoeft dus niet per se). Woningen in het geliberaliseerde segment kunnen dan, al naar gelang de behoefte, als geliberaliseerde huurwoning (> € 710,-) of als sociale huurwoning (< € 710,-) worden aangeboden. Het kan ook voorzien in de behoefte aan middensegment huurwoningen. Een segment dat nu nauwelijks aanwezig is in de gemeente.

Nieuwbouwopgave 2025

Het actuele marktsentiment laat ons zien waar nu de mogelijkheden liggen. De combinatie hiervan met de demografie en het woningbehoefteonderzoek, geeft ons inzicht in waaraan behoefte is als we wat verder vooruit kijken. Meer passende woningen. Dat is zonder twijfel een uitdaging in Duiven tot 2025. Afhankelijk van de meters die we kunnen (en willen) maken in de bestaande voorraad hebben we net wel/net niet kwantitatief voldoende woningbouwplannen om aan de groei tot 2025 te

voldoen. Een reden om heel goed de effecten van ons nieuwe beleid continue te volgen, zodat we tijdig kunnen bijsturen. De andere uitdaging is dat er de juiste woningen worden gebouwd. In de onderstaande tabel vergelijken we daarom onze huidige plancapaciteit met de behoefte: welke toevoegingen zijn er nodig ten opzichte het huidige woningaanbod, en naar welke woningtypen zal er juist weinig vraag zijn? Op dit moment is een aanzienlijk deel van onze plancapaciteit nog nader in te vullen (ruim 100 woningen).

De uitkomsten van onderzoek geven laten zien aan welke marktsegmenten het meeste behoefte is.

- *Betaalbare koop*

De behoefte richt zich vooral op betaalbare koopwoningen (tot € 280.000,-) en een beperkte vraag naar duurdere koop. Uitgaande van het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens is er met name een tekort aan koopwoningen in de prijsklasse van € 180.000,- tot € 280.000,-. Vooral een toevoeging in de prijsklasse die er al is, maar dan wel met het accent op een ander type. Minder tweekappers voor gezinnen, meer woningen voor ouderen (zie hieronder). De behoefte aan extra woningen is veel groter dan de harde plannen in dit segment. Daarnaast is er, uitgaande van verhuisgedrag, ook behoefte aan toevoeging van woningen in het goedkopere segment (tot € 180.000,-), terwijl er voor dit segment nog geen harde plannen zijn.

- *Kansrijk segment, betaalbare koop voor ouderen*

Als kansrijk segment voor nieuwbouw zien we meer en meer de groeiende vraag van ouderen. Voor zover zij zich op de koop richten, hebben zij behoefte aan nultredenwoningen met buitenruimte, maar zonder grote tuin, in een setting die uitnodigt tot sociaal contact: kleine geschakelde bungalows, hofjes, liefst in de nabijheid van de kern, en van voorzieningen. Te denken valt aan een prijsstelling van rond de € 250.000,-. Interessante plekken zijn inbreidingslocaties of redelijk centraal gelegen locaties aan de rand van de noordkant van de kern Duiven.

- *Kansen doorstroming ouderen in de huur*

Als de woningmarkt verder aantrekt, kunnen mensen hun wensen beter realiseren. Er is daarom ook onderzocht wat de overschotten en tekorten zijn indien we uitgaan van de verhuiswens van huishoudens (huishoudens die aangeven concrete verhuisplannen te hebben). Hierin werkt sterk de verhuiswens van ouderen door. Veel ouderen in een koopwoning geven aan naar een huurwoning te willen verhuizen, maar doen dat in de praktijk niet. Deze beweging van koop naar huur komt wel druppelsgewijs op gang, maar zal naar verwachting vooral effect hebben op de woningvraag na 2025. Ook verwachten marktpartijen op het moment dat huishoudens meer dan de afgelopen jaren, hun verhuiswens kunnen gaan realiseren (ouderen), ook enige vraag naar (nultreden)appartementen. Belangrijke woonwensen waar deze dan aan moeten voldoen zijn: centraal gelegen in de nabijheid van voorzieningen, royale buitenruimte (terras) en goede bezonning. Hoewel in zijn totaliteit het aanbod aan huurwoningen ruim is, is het wel gewenst om het aanbod van passende woningen voor ouderen te vergroten, ook voor een betere doorstroming binnen de huursector en een groeiende vraag naar woonzorgwoningen (zie hoofdstuk 4).

- *Momentum extra woningen*

Nog één punt dat we niet onbenoemd mogen laten: de komende periode ontstaat een momentum om extra woningen te bouwen, omdat er in de stad en subregio Arnhem meer mensen willen wonen dan er daar wordt gebouwd. Velen zoeken eerst in Elst, Huissen en Westervoort, maar ook de gemeente Duiven is kansrijk als vestigingsplek voor deze groep (vooral 30 plussers, vaak koopstarters). Zoals we in hoofdstuk 2 beschreven voorzien we tot 2025 een groei met bijna 300

huishoudens en een inhaalslag vanwege lokale onvervulde behoefte van circa 75 tot 150 woningen. Extra groei is mogelijk, als wij onze kansen pakken en goed weten in te spelen op de woningvraag van Arnhemmer. Aanvullende plannen zijn dan gewenst.

Figuur 5 Confrontatie plancapaciteit en prognoses, wens en gedrag (2016 tot 2025)

	harde plannen 2016-2025	Tekort 2025		Match	
		wens	gedrag	wens	gedrag
sociale huur (tot €710,-)	15	96	-241	81	-256
vrije sector huur (>€710,-)	0	27	-72	27	-72
koop tot €180.000	0	-34	149	-34	149
koop €180.000-€280.000	77	163	347	86	270
koop boven €280.000	75	43	111	-32	36
onbekend	109	0	0	-109	-109
Totaal	276	295	295	19	19

Bron: Gemeente Duiven, Enquête 2016, Primos 2016, bewerking Atrivé

3.1.3 Woonbehoefte in de kernen

Figuur 6 Plancapaciteit en huishoudensontwikkeling per kern (2016 t/m 2025)

	harde plannen 2016-2025	Verwachte toename huishoudens 2016-2025	Match
Duiven-Noord	204	203	-1
Duiven-Zuid	41	52	11
Groessen	7	19	12
Loo	24	21	-3
Totaal	276	295	19

Bron: Gemeente Duiven, Primos 2016, bewerking Atrivé

Kernen met pit (vitale kernen: duiding, en wat kan er nog gebouwd worden?)

In de bovenstaande figuur is de huidige harde plancapaciteit per kern afgezet tegen de verwachte groei van het aantal huishoudens per kern. In Duiven en Loo zijn de plannen (kwantitatief) redelijk in evenwicht met de behoefte tot en met 2025. In Groessen is ruimte voor toevoeging van circa 20 woningen. Wat zijn dan de juiste woningen voor Groessen en Loo? We realiseren ons dat zowel in Groessen als in Loo de bestaande voorraad duur is. Ongeveer de helft van de woningen in deze dorpen valt in de hoogste prijsklasse (WOZ-waarde € 280.000,- of meer), terwijl dit in de kern Duiven voor minder dan 20% van de woningen het geval is. Dat betekent dat er in Groessen en Loo weinig

betaalbare woningen zijn voor jongeren en jonge gezinnen. Is dat erg? In de onderzoeksfase hebben we aanwijzingen gevonden dat jongeren uit Groessen en Loo pragmatisch zijn en het vinden van een woning prioriteren boven de wens dit per se in de eigen kern te doen (bron: jongerenonderzoek). Vanuit de gemeenschap in de kern is het echter wel belangrijk dat er jongeren en gezinnen blijven wonen. 'Jongeren zijn hard nodig om kernen in leven te houden, zonder jongeren geen verenigingsleven' (bron: marktconsultatie). Dit wordt alleen maar urgenter wanneer we kijken naar alle veranderingen in het rijksbeleid op gebied van het scheiden van wonen en zorg.

Locatie Westreenen sluit niet aan op lokale behoefte

Voor Loo geldt: de plancapaciteit in het plan Westreenen leidt er toe dat er geen ruimte is voor toevoeging van nieuwe plannen, terwijl het plan Westreenen zich richt op middeldure en dure koop. Dit aanbod in het hogere prijssegment in Loo sluit niet aan bij de behoefte in de kern.

Groessen: kansen voor nieuwe impuls

In Groessen is (een deel) van de plancapaciteit (10 woningen) nog wel vrij invulbaar. Realisatie in de betaalbare koop ligt voor de hand. Realisatie in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap kan daarbij voor een extra impuls in het dorpsleven zorgen.

Loting als oplossing voor behoefte betaalbare huur voor jongeren

Met nieuwbouw kan echter niet de mismatch tussen de dure woningvoorraad en de behoefte aan betaalbare woningen van jongeren worden opgeheven. In de bestaande voorraad kunnen meer mogelijkheden voor jongeren worden gerealiseerd door de sociale huurwoningen die vrijkomen middels loting beschikbaar te stellen en met splitsen van grote woningen.

3.2 Wat willen we? Iedereen (snel) een passende woning!

3.2.1 **Passende woningbouw vraagt versnelling**

Aansluiten bij lokale behoefte in de kernen

Leidend voor woningbouw is allereerst de lokale behoefte in de kernen.

- In de periode 2016 tot en met 2025 is er op basis van de prognose 2016 ruimte voor het toevoegen van circa **300 woningen**.
- Momenteel is er sprake van een zekere spanning op de huurmarkt en hebben we (zie paragraaf 3.1.2) kunnen zien dat er in Duiven een actuele onvervulde behoefte bestaat van circa 150 tot 290 huishoudens in de sociale huurvoorraad.

Extra vraag regio

De gemeente Duiven heeft de potentie om op korte termijn een deel van de onvervulde woningbehoefte van de subregio Arnhem en omgeving op te vangen (vooral in Arnhem is/ontstaat tekort aan woningen). Met een tandje erbij in de bouwproductie in Duiven is een extra instroom van circa 100 huishoudens in de periode 2016-2025 realistisch. Hierover zijn nadere afspraken nodig in de subregio. Maar waarom zouden we dit als gemeente moeten willen? Daar zijn argumenten voor en tegen. Tegen, we hebben al onze handen vol aan onze eigen opgave (inclusief de huidige vraagdruk). Voor, de woningmarkt houdt niet op bij onze gemeentegrenzen. Om de hybridemotor die de woningmarkt in onze regio is, gezond en aan de gang te houden, is het van belang om elkaar te blijven helpen en te voorzien in de vraag van consumenten.

Nieuwbouw blijft nodig. Versnellen is noodzaak

Kijken we naar de resultaten van de afgelopen jaren dan hebben we vleugels nodig. Vleugels in de zin van dat het woningbouwprogramma moet worden versterkt via de flanken: goedkope en betaalbare huur en een deel goedkope en betaalbare koop enerzijds en meer kwaliteit in de duurdere segmenten in de kern Duiven anderzijds. Maar ook vleugels om tot versnelling te komen.

Ladder voor duurzame verstedelijking: regionale afstemming

Wanneer gemeenten een bestemmingsplan vaststellen voor een woningbouwplan moet dat plan voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat moet worden aangetoond dat nieuwe woningen voorzien in een actuele regionale behoefte. In de subregionale agenda maakt Duiven woonafspraken met de gemeenten Doesburg, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort, en Zevenaar over hoeveel iedere gemeente mag bouwen op basis van de behoefte. Dit is belangrijk want eventuele overprogrammering of onderprogrammering van een andere gemeente heeft immers gevolgen voor de ruimte die beschikbaar is voor de eigen woningbouwprogrammering en visa versa. En, tegelijkertijd dezelfde productmarktcombinaties op de markt brengen kan consequenties hebben voor afzetbaarheid. Ook om die reden is afstemming belangrijk. De subregionale agenda voor De Liemers wordt momenteel geactualiseerd. Als gemeente zullen we onze nieuwe behoeftecijfers inbrengen om tot passende afspraken te komen.

Uitgangspunten woningbouw

De afgelopen jaren was sprake van stagnatie in de woningbouw en hebben we als gemeente ons woningbouwprogramma moeten bijstellen. Belangrijk is om de geplande woningbouwproductie voor de komende jaren daadwerkelijk te realiseren om zo adequaat te voorzien in de behoefte. We hebben hiervoor al laten zien dat dit niet alleen vraag of aantallen passend zijn, maar ook dat we nagaan of de plannen kwalitatief aansluiten bij de vraag van de verschillende doelgroepen en dat we monitoring welke meters we in de bestaande voorraad weten te maken. Ook staan we open voor nieuwe initiatieven.

Onze uitgangspunten voor nieuwbouw op een rij:

- De lokale behoefte in de kernen is allereerst leidend, inclusief de inhaalslag van de huidige lokale onvervulde behoefte. Plannen dienen in aantallen en programmering aan te sluiten bij die behoefte (zie figuur 7 richtinggevend woonprogramma 2025 in paragraaf 3.2.3).
- Dat betekent dat we als gemeente opnieuw moeten kijken naar onze bestaande plannen. Prioriteit heeft hierbij de locatie Westreenen (Loo) en het programma in en rondom centrum kern Duiven. Wat zijn (on)mogelijkheden en consequenties van herprogrammeren? Dit vraagt een politieke keuze.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding conform de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Nieuwbouw dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de kernen.
- In de kleine kernen waar na 2020 al een afname van de groei van huishoudens wordt verwacht, reserveren we enige ruimte volgens ‘manifeste lokale woningbehoefte’.
- Flexibele woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en zodoende voor meerdere levensfases. Dit kan door de indeling van de woning of door het bieden van ruime kavels met uitbouwmogelijkheden (denk aan slaapkamer op begane grond).
- Ruimte voor woningsplitsing vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit (behoud karakteristieke bebouwing) én om te voorzien in de vraag.
- Kleinschalige en gefaseerde woningbouw, zodat het mogelijk is om in te spelen op veranderingen in de vraag. Ook tijdelijke woningbouw is mogelijk en wenselijk.

- Duurzaamheid en levensloopbestendigheid nieuwe woningen: leidend bij woningbouw zijn de eisen van het Bouwbesluit voor de mate waarin woningen energiezuinig zijn. Daarnaast stimuleren we waar mogelijk het realiseren van energieneutrale of energieopwekkende woningen en het gebruik van duurzame materialen bij woningbouw. Ook stimuleren we dat nieuwe woningen levensloopbestendig zijn. (zie hoofdstuk 4 en 5).
- Voldoende betaalbare woningen voor speciale doelgroepen van belang, zie de uitwerking in volgende paragraaf.
- We gaan op zoek waar verder ruimte is voor versnelling en een tandje erbij in verband met extra behoefte vanuit regio Arnhem.

3.2.2 Meersporenbeleid sociale huurvoorraad

Als gemeente zien we een actuele onvervulde vraag in de sociale huurvoorraad (zie ook paragraaf 3.1.1). We zien ook dat de kans bestaat dat er richting 2025 ontspanning optreedt en er meer sociale huurwoningen zijn dan nodig. Een glazen bol hebben wij niet. Gezond verstand wel. Monitoring van de vraagdruk en werkelijke ontwikkeling zal een belangrijk agendapunt zijn en blijven van ons periodieke overleg met de corporaties. Inhoudelijk vraagt het om passende instrumenten. Er zijn grofweg 3 richtingen denkbaar:

1) Realiseren van permanente woningen op bestaande en/of nieuwe locaties.
2) Realiseren van tijdelijke woningen op bestaande en nieuwe locaties.
3) Realiseren van meer verhuureenheden in de bestaande woningvoorraad: meerdere eenpersoonshuishoudens die in één woning kunnen wonen.

Gemeente zet de stip, corporatie bestuurt het schip

Als gemeente spreken we nadrukkelijk de ambitie uit om werk te maken van een flexibele woonschil, waarbij kleinschaligheid en verdeling over de kernen voor ons belangrijke uitgangspunten zijn. We zijn daarin (mede) afhankelijk van Vivare. Als gemeente willen we niet in de valkuil stappen door op de stoel van de corporatie te gaan zitten en hen te vertellen hoe ze iets voor elkaar moeten krijgen. Als gemeente zetten we de stip, de corporatie bestuurt haar eigen schip. We zien de prestatieafspraken die we jaarlijks gaan maken tussen gemeente en woningcorporaties (Vivare en Woonzorg Nederland) in samenspraak met hun huurdersorganisaties als een essentieel instrument om onze ambities te verwezenlijken. Als gemeente zijn we er ons van bewust dat de mate van explicitering, toetsbaarheid en verantwoordelijkheid (tot uitdrukking komend in hoeverre tussentijds wordt gerapporteerd over voortgang) de kwaliteit van de prestatieafspraken mede bepalen. Een reden voor ons om in deze woonvisie en woonagenda concreet een aantal 'stippen' zetten waarover we graag nadere afspraken maken met onze corporaties.

Meersporenbeleid sociale huurvoorraad

Passendheid is meer dan een match tussen de omvang van de kernvoorraad en de omvang van de sociale doelgroep. Meer woningen beschikbaar betekent niet een-op-een meer nieuwe woningen bouwen. Er is ook winst te behalen in de bestaande voorraad en met andere beleidsinstrumenten. Het vraagt een uitgekiend meersporenbeleid. We vragen aan Vivare extra inzet om de huidige vraagdruk te ontlasten en we nodigen Vivare van harte uit juist werk te maken van een effectief en gedifferentieerd beleid. Wij denken hierbij aan:

- Een gericht beleid op de aanpak van scheef wonen. Graag onderzoeken we de mogelijkheid om in de gemeente te gaan werken met een 'passendheidsmakelaar', die met huurders samen bekijkt of er nog een match is tussen werkelijke behoefte en de huidige woning (inkomen, geschiktheid, grootte, ligging, sociaal netwerk).

- Graag onderzoeken we (samen met de gemeenschap) of woningsplitsing (doelgroep jongeren t/m 23 jaar) en aanbieden van nieuwe type contracten bijdraagt als oplossing van de huidige vraagdruk.
- We vinden het belangrijk dat mensen die zich betrokken voelen bij een kern er kunnen blijven wonen. Vanwege het belang dat wij hechten aan de vitaliteit in onze kernen Groessen en Loo willen we heel graag bekijken of het instrument 'meer huurwoningen via loting' in de kleine kernen een oplossing is/het mogelijk maakt dat meer jongeren in de eigen kern kunnen blijven wonen. Met als consequentie dat het aantal te verloten woningen in de kern Duiven daalt. Mochten we hiervoor kiezen, dan gaan we vanzelfsprekend meten wat het effect is van deze maatregel en of de slaagkansen van jongeren in de kernen Groessen en Loo hierdoor toenemen.
- Vanuit het belang aan vitaliteit in onze kleine kernen, houden we ook de mogelijkheid voor ogen om corporaties te vragen sociale huurwoningen toe te voegen in deze kernen, wanneer er een 'manifeste lokale woningbehoefte' is (toevoegen kan ook via aankoop bestaande woning/vastgoed en splitsen). Hieronder een definitie van 'manifeste lokale woningbehoefte':
    - Een vraag naar woonruimte die zich voordoet bij een natuurlijk persoon of een collectief van natuurlijke personen die op dat moment woonachtig is in een kern waar geen of nauwelijks bestaande woningen in de gewenste categorie te koop of te huur staan en waar er geen uitgeefbare plancapaciteit beschikbaar is.

3.2.3 Samenvattend: richtinggevend woonprogramma tot en met 2025

Figuur 7 Richtinggevend woonprogramma 2016 tot en met 2025

Behoefte aan woonruimte 2016 tot en met 2025				
KERN	DUIVEN	GROESSEN	LOO	Totaal gemeente Duiven
Sociale huur, tot € 710,- (1)				+ 150-290[5] woningen Rond 2025 afname naar circa 2.300 sociale huurwoningen Vivare
Huur boven liberalisatiegrens, > € 710,- (2)	0-50			0-50 woningen
Koop tot € 180.000,- (2)	25-100	20-30	20-30	75-150 woningen
Koop € 180.000,- - € 280.000,-	150-250			150-250 woningen
Koop boven € 280.000,-	25-50			25-50 woningen
Huishoudengroei 2016 tot en met 2025 (Primos 2016)	255	20	20	**295 huishoudens** (exclusief onvervulde vraag sociale huur)

Bron: Gemeente Duiven, Primos 2016, WoON 2015, jongerenenquête Atrivé, bewerking Atrivé

1) Op hele korte termijn (dit jaar en volgende 2 jaren) zijn ongeveer 150 tot 290 sociale huurwoningen nodig door benutten bestaande en door (tijdelijke) nieuwbouw te realiseren. De grote bandbreedte geeft direct de onzekerheid aan. Dat betekent wat ons betreft een voorzichtige benadering en goede monitoring. Tegen/rond 2025 zien we vermindering sociale

[5] Voor een nadere duiding verwijzen we u naar pagina 16. En naar voetnoot 3.

voorraad, maar ook die ontwikkeling is met veel onzekerheden omringd. Ook daarvoor geldt: monitoring. Afname van de voorraad kent is mogelijk door verkoop, duurder verhuren, minder kamerverhuur.

2) Eerst toevoeging door nieuwbouw, richting 2025 meer betaalbare koop en huur boven liberalisatiegrens door verkoop huurwoningen en 'doorschuiven' sociale huur tot boven deze huurgrens.
3) Inclusief toename woningvoorraad door beter benutten bestaande voorraad.

3.3 Dit gaan we doen: sturen, makelen en versnellen

De vorige paragrafen hebben laten zien dat we als gemeente met onze woonpartners voor interessante uitdagingen staan. Het verschil tussen de korte en lange termijn vraagt een gedifferentieerde strategie en passende sturing. We zijn ons ervan bewust dat papier geduldig is. Hoe komen we van papier en mooie woorden tot uitvoering en daden? Als gemeente zijn we blij met de eerste allianties die rondom dit thema zijn gesloten:

- Diverse partijen (Rabobank, Vivare, Bosman-Rietbergen makelaars en gemeente hebben op de Woonalliantiefabriek aangegeven dat ze kansen zien om meer woonruimte te creëren zonder (permanente) toevoeging. Deze partijen gaan dit in een alliantie verder verkennen.
- Een andere alliantie start een onderzoek naar de toevoeging van 'de juiste woning op een specifiek beschikbare locatie van een particuliere partij. Locatie kan worden ingezet voor (tijdelijke) betaalbare woningbouw met Vivare als mogelijk bouwende partij. Gemeente is aangesloten bij deze alliantie. Vraag die we elkaar gaan stellen: wat heb je nodig om serieuze businesscase te maken?
- En de dorpsraad van Groessen en Loo gaat dit voorjaar in samenwerking met gemeente, Vivare en Rabobank een 'dialoogavond' organiseren over de concrete en actuele behoefte van jongeren, jonge gezinnen en ouderen.

Als gemeente nemen we ons het volgende voor:

1. Voor de 'grote' beweging hebben we in deze woonvisie een heldere stip neergezet. Vervolgstap vraagt van ons als gemeente om volop in te zetten op 'matchmaking'. Een woningmarktregisseur gaat samen met alle betrokkenen behoefte, aanbod, grond, gebouwen, geld en concepten matchen. Zodat de woningbehoefte goed landt in het woningbouwprogramma.
    - Als gemeente zullen we als een van de eerste acties opnieuw moeten kijken naar onze bestaande plannen. Prioriteit heeft hierbij de locatie Westreenen (Loo) en het programma in en rondom centrum kern Duiven. We zullen eerst goed zicht moeten krijgen op (on)mogelijkheden en consequenties van herprogrammeren.
    - In de kleine kernen waar na 2020 al een afname van de groei van huishoudens wordt verwacht, reserveren we enige ruimte volgens 'manifeste lokale woningbehoefte'.
    - Bij het meewerken aan nieuwe initiatieven geven we een ontwikkelende partij voor een bepaalde duur de kans om een haalbaar plan te ontwikkelen. Als er binnen die periode geen haalbare businesscase (inclusief financiering) ligt, dan nemen we weer afscheid van elkaar.
2. In subregionaal verband scheppen we ruimte voor kansrijke projecten door **stevig te prioriteren** (allereerst in de periode tot 2025):
    - Samen met de markt heel precies de meest kansrijke locaties voor nieuwe woonvormen voor vitale ouderen benoemen.

- Benoemen welke kansrijke locaties prioriteit verdienen en welke we kunnen schrappen (sommige plannen blijven maar achteruit schuiven in de tijd). De projectenlijst wordt opgeschoond.
- Uiteraard steken we dit proces zorgvuldig in om initiatiefnemers de kans te geven hun plannen (indien kansrijk) tot uitvoering te brengen.

3. Waar een 'match' mogelijk lijkt, voeren we het gesprek over **versnellen.** Samen met de daar betrokken partijen komen we tot een koers: ophalen hoe zij denken tot versnelling te kunnen komen, wat dit van hen en van anderen vraagt, welke drempels nog verwijderd kunnen
4. We vragen aan corporaties extra inzet om de huidige vraagdruk te ontlasten en willen hierover concrete prestatieafspraken maken met aandacht voor onder andere:
    - Voor de urgente huisvestingsnood is een flexibele woonschil nodig.
    - Verkennen en benutten concepten als woningsplitsing, friendscontracten.
    - Instrumenten doorstroming volop inzetten.
    - Verruiming loting sociale huurwoningen in de kernen Loo en Groessen.
    - Verkoop van sociale huurwoningen, nee tenzij.
5. De effecten van de starterslening worden geëvalueerd en op basis van die evaluatie komen we tot besluit of we als gemeente de starterslening wel of niet continueren.
6. Jaarlijkse monitoring vraagdruk: precieze aantallen van wat waar te bouwen geven een schijn van maakbaarheid en stuurbaarheid. We weten dat de woningmarkt in de praktijk vele malen dynamischer en complexer is. Op hoofdlijnen kunnen we aangeven wat nodig is. Regelmatig monitoren, in dialoog daarover en bijsturen is echt onmisbaar om vraaggestuurd te bouwen.

Hoofdstuk 4

EEN ZORGZAME GEMEENSCHAP EN EEN GESCHIKTE WONING

4.1 Wat zien we? Toenemende diversiteit

In onze gemeente zien we een grote groei van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder ontstaan. De verwachting is dat dit aantal tot 2040 toeneemt met circa 1.900 huishoudens (zie figuur 2). In 2040 is 29% van alle huishoudens in Duiven ouder dan 75 plus. Senioren hebben steeds langer een goede kwaliteit van leven. Dat kan de komende tien tot twintig jaar de kracht zijn van veel gemeenschappen: een vitale generatie met tijd en capaciteiten en steeds vaker het verlangen zich in te zetten voor hun gemeenschap. Doordat de medische ontwikkeling een langer leven mogelijk maakt, zien we tegelijkertijd ook mensen ongezonder (met meer klachten) oud worden. Het aantal alleenwonende 80-plussers stijgt (landelijk een verdubbeling tot 2040). Uit onderzoek blijkt dat het effect van eenzaamheid van grote invloed is op de gezondheid van ouderen.

Langer zelfstandig thuis met meer zorgbehoefte: tekort aan geschikte woningen neemt toe

Steeds meer mensen willen (maar moeten ook) steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen.

- Momenteel zijn er in Duiven 1.870 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen.
- In 2025 is dit aantal met 300 huishoudens toegenomen tot 2.170 huishoudens.
- In 2025 zijn hiervan 750 huishoudens met matige tot zware mobiliteitsbeperkingen (maken gebruik van rollator of rolstoel).

Voor een deel van deze groep zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing, en ondersteuning daarbij, nodig om de woonsituatie afdoende te verbeteren.

- Er zijn in de gemeente Duiven circa 1.950 geschikte (nultreden)woningen.
- Dat betekent een theoretisch tekort van **ruim 200 woningen in 2025.** Het daadwerkelijk tekort is groter, omdat een aanzienlijk deel van deze woningen worden bewoond door huishoudens zonder mobiliteitsbeperkingen. Circa 30% van deze woningen (570 woningen) wordt bewoond door huishoudens van jonger dan 55 jaar, waarvan het overgrote deel niet te maken heeft met mobiliteitsbeperkingen.
- In de gemeente Duiven zijn verder ruim 5.700 eengezinswoningen potentieel geschikt voor huishoudens met beperkingen als hierin voorzieningen worden aangebracht.

Behoefte woonzorgwoningen neemt toe

Verzorgd wonen betreft woningen, meestal voor ouderen, die gebouwd zijn in de directe omgeving of als onderdeel van een woonzorgcomplex. De bewoners wonen zelfstandig maar kunnen gebruikmaken van de gemeenschappelijke voorzieningen van het zorgcomplex zoals maaltijdvoorziening, alarmering en verzorgende diensten.

- De meest recente behoefteraming komt erop uit dat er, uitgaand van het huidige aanbod aan woonzorgwoningen, er tot 2025 nog voor zo'n 85 ouderen woonzorgwoningen bij moeten komen (met doelgroep Wmo).

Woonbehoefte bijzondere doelgroepen

In hoofdstuk 3 van deze woonvisie hebben we benoemd welke behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen wordt uitgeoefend door bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek (de GGZ-doelgroep). Zij wonen vaker zelfstandig, vanuit het maatschappelijke perspectief: "Je bent meer burger met je eigen voordeur.". Ook deze groepen moeten nu hun weg vinden op de reguliere woningmarkt. Het vraagt niet alleen woningen, maar ook goede begeleiding en alertheid van alle betrokkenen. Landelijk gezien leidt deze ontwikkeling de afgelopen jaren tot meer incidenten van overlast van verwarde mensen. Hoe willen we als samenleving in Duiven hiermee omgaan? Betrokken partijen, zoals de RIBW duiden het belang van regionale afstemming en samenwerking tussen zorgpartijen – gemeenten – woningcorporaties.

Kwetsbare jongeren

Na de decentralisaties hebben gemeenten meer te maken met de ondersteuning voor een kwetsbare groep jongeren. Jongeren tussen de 16 en 27 die niet in staat zijn om zelfstandig en met steun van hun eigen netwerk volwassen te worden, hebben speciale aandacht nodig. Wanneer een jongere de leeftijd van 18 jaar bereikt, verandert de context: de betrokkenheid van voogden en instanties vanuit de jeugdhulp eindigt bij volwassenheid. Plotseling zit de jongere 'aan het stuur' en moet hij zijn eigen hulpvraag formuleren en eigenlijk ook zijn eigen problemen oplossen. Dat kan een lastige opgave zijn voor jongeren die niet inzien dat ze een probleem hebben of wat voor soort probleem dat is. Als gemeente ervaren we dat deze groep ook lang niet altijd zit te wachten op bemoeienis uit de hulpverlening. De jongere belandt van de 'pedagogische en beschermende' omgeving van school en de instanties van de jeugdwet nu in de vraaggerichte Wmo en de meer eisen stellende Participatiewet. Kortom, de overgang is abrupt en dit vraagt onze aandacht.

Figuur 7 Onderscheid in diverse bijzondere doelgroepen[6]



De woningvraag van bijzondere doelgroepen is (net als voor de statushouders/vergunninghouders) als *aanvullende woningvraag* niet meegerekend in de prognoses. Deze in hoofdstuk 3 apart vermelde woonvraag is als volgt opgebouwd:

- Momenteel zijn er ongeveer 75 GGZ-cliënten in Duiven die zelfstandig wonen. Als gevolg van extramuralisatie zal dit aantal toenemen tot circa 85 zelfstandig wonende GGZ-cliënten tot 2025 (bron: CIZ, Primos 2016), **een toename van 10 cliënten**.
- Er zijn in Duiven ongeveer 60 **(licht) verstandelijk gehandicapten** die zelfstandig wonen. In 2025 zullen dit er naar verwachting ongeveer 70 zijn (bron: CIZ, Primos 2016), wederom **een toename van 10 cliënten**.
- Er is een woonbehoefte van kinderen in de jeugdzorg (gezinshuizen) die ook na hun 18e behoefte hebben aan begeleid wonen. Denk aan een gezinshuis voor 18+ jongeren met zelfstandige wooneenheden of een vergelijkbare woonvorm voor autisten (18+). We hebben op lokaal niveau geen specifieke cijfers van deze woonbehoefte, maar wel initiatiefnemers die kansen zien (op dit moment circa 10 tot 20 wooneenheden).

Over het algemeen geldt dat zij aangewezen zijn op sociale huurwoningen met een huur tot de (laagste) aftoppingsgrens (€ 587,-). In deze behoefte kan worden voorzien door Vivare, maar ook door bijvoorbeeld gezinshuizen die zelf in wooneenheden investeren.

Intramurale zorg: ook hier meer behoefte

Tot voor kort daalde de behoefte aan intramurale plaatsen (verblijf in een zorginstelling), als gevolg van het scheiden van wonen en zorg. Inmiddels is het effect van deze beleidsmaatregel niet zo groot meer (de groep die geen indicatie voor verblijf heeft, woont nauwelijks nog intramuraal). De voortgaande vergrijzing zorgt voor een weer toenemende behoefte.

---

[6] De doelgroepen in onderstaande figuur zijn niet (geheel) dezelfde doelgroepen als bedoeld in artikel 10a van de vigerende Huisvestingsverordening 2016. In die verordening staat opgenomen welke groepen in aanmerking komen voor een urgentieverklaring: herstructureringsurgentie, vergunninghouders, woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, mantelzorgurgentie en noodurgentie.

- Tot 2025 gaat het om een behoefte die groeit met **zo'n 30 personen**: de helft van deze toename (15 personen) betreft mensen met dementie (psychogeriatrische zorg). Dat betekent dat ook het karakter van de intramurale zorg verandert, met meer accent op kleinschalige woonvormen voor met name dementerenden (beschermd wonen) en minder op grootschalige (verpleeg)zorg.
- Verder is er een kleine toename de behoefte aan intramurale zorg voor verstandelijk gehandicapten (VG) voorzien (plus 5 tot 10 plaatsen tot 2025).

De onderstaande tabel geeft een totaalbeeld van de groei van het aantal mensen met een zorg indicatie, zowel intramuraal als extramuraal. In de bovenstaande ramingen is meegenomen dat in Duiven 70 mensen wel een indicatie hebben voor intramurale zorg maar hier geen gebruik van maken, en liever zelfstandig blijven wonen. Met andere woorden: het recht op een verpleegplaats wordt niet verzilverd.

Figuur 8 Raming ontwikkeling intramuraal en extramuraal totale groep, 2016-2030

	2016	2020	2025	2030
Extramuraal	490	520	590	670
Intramuraal	230	240	260	280
Indicatie intra, woont extramuraal	70	70	70	70

Bron: CIZ, Primos2016, bewerking Atrivé (Woonzorgplanner), kolommen tellen niet op.

Samenvattend: inschatting groei woonbehoefte wonen en zorg tot 2025

- We schatten in dat dan circa 700 tot 800 huishoudens (waarvan een gezinslid een beperking heeft) niet in een nultredenwoning woont. Aanpassing van woning of verhuizing kan nodig zijn.
- Voor 85 ouderen zijn extra woonzorgwoningen nodig (Wmo-doelgroep)
- Voor bijzondere doelgroepen zijn circa 20 extra woningen in de sociale huur nodig.
- Initiatiefnemers zien kansen en behoefte voor kinderen in de jeugdzorg die nu hun 18e ook nog behoefte hebben aan begeleid wonen.
- Extra behoefte voor intramurale plekken voor circa 30 mensen.

4.2 Wat willen we? Volwaardig leven faciliteren!

Ambitie gemeente Duiven: volwaardig leven

Als gevolg van Rijksbeleid hebben we als gemeente steeds meer taken gekregen om op een passende wijze kwetsbare groepen zo volwaardig als mogelijk te laten participeren in de samenleving**. Als gemeente Duiven willen we dat iedere inwoner (vitaal of zorgafhankelijk) waardig kan wonen in onze gemeenschap.** Die ambitie waarmaken vraagt veel meer dan een passende woning (de focus van een woonvisie). Uit onderzoek blijkt dat het effect van eenzaamheid van grote invloed is op de gezondheid van ouderen. Het is dan ook essentieel dat zorgverleners signalen over eenzaamheid doorgeven aan welzijnsorganisaties. Net zoals het essentieel is dat buren met zorgen over buren terecht kunnen bij het in oprichting zijnde basisnetwerk Duiven. De komende jaren zal zich een ingrijpende verschuiving voordoen in de balans tussen vrijwillige en professionele zorg. Informele zorgnetwerken zijn nodig, die de vraag naar zorg opsporen en die organiseren dat informele zorg, ook als persoonlijke netwerken daar niet toe in staat zijn, toch geboden wordt. Sociale bereidheid in de gemeenschappen is hiervoor een randvoorwaarde. Een onderwerp dat we allemaal zullen moeten uitdragen. Een stevig vrijwilligersnetwerk is harde randvoorwaarde. Lokale initiatieven waar ouderen

elkaar ontmoeten helpen. Huishoudelijke hulp moet op orde zijn. Dagbesteding en respijtzorg zijn nodig om mantelzorgers te ontlasten. Enzovoort....Waardig wonen en waardig oud worden vraagt een gemeente die begrijpt hoe ze wat kan verbinden en welke stevige steunstructuren nodig zijn. Als gemeente zetten we hier volop in met de ontwikkeling en uitbouw van een basisnetwerk en de nieuwe WWZ-app als praktisch icoon van deze nieuw rol.

De vraag is nu hoe we dit onderwerp verder willen agenderen in deze woonvisie. Veel van wat nodig is, wordt opgepakt via andere domeinen. Vanuit het wonen willen we bovenal inzetten op:

1) Inzetten op bewustwording en stimuleren van woningaanpassing 'Zo lang mogelijk zelfstandig thuis'.
2) Faciliteren en ondersteunen van innovatieve woonvormen.
3) Adequaat inzetten juridisch ruimtelijk instrumentarium.
4) Toegankelijkheid woonomgeving.

Bewustwording en stimuleren & eigenaar en gebruiker verantwoordelijk

We vinden als gemeente allereerst dat woningeigenaren en gebruikers primair zelf verantwoordelijk zijn voor het meer levensloopgeschikt maken van hun woning. Wel vinden we dat we als gemeente een rol hebben in bewustwording: laten zien aan mensen wat er met weinig allemaal mogelijk is. In de huursector vinden wij het een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en huurders om woningen aan te passen voor de ouder wordende bewoners. Bij renovatie en mutatie kan Vivare huurders extra informeren over levensloopbestendige (en duurzame) maatregelen. Ook daarbij is realisme gewenst: niet iedere senior eindigt in een rolstoel, dus niet iedere woning hoeft rolstoelgeschikt te zijn. We willen in de prestatieafspraken graag nadere afspraken maken met onze woningcorporaties over hun inspanningen op gebied van wonen en zorg.

Op tal van plekken worden ervaringen opgedaan met het passend wonen voor ouderen. Huisbezoeken 75-plussers over passendheid, verbinding met zorgnetwerk, corporaties die bemiddeling en (tijdelijke) huurkorting aan te bieden. Hiernaast een beeld van wat corporaties in Nederland doen om ouderen te faciliteren om te verhuizen (bron: monitoring prioriteiten volkshuisvesting, BZK 2016)



Tijdige aanpassingen in de koopsector zijn moeilijker te realiseren. De meeste mensen gaan pas nadenken over woningaanpassing als de noodzaak zich voordoet door fysieke beperkingen. Als gemeente willen we graag stimuleren dat mensen eerder nagaan welke maatregelen genomen moeten worden. We willen dit graag ook vorm geven in combinatie met passendheid en duurzaamheid: 'duurzaam passend zelfstandig wonen'. We willen verkennen welke partijen enthousiast worden van het idee van een 'Duurzaam Domotica huis'. Daar kunnen bewoners ervaren wat een NOM en levensloopflexibele woning inhoudt.

Faciliteren en ondersteunen van nieuwe woonvormen

Tijdens de afgelopen maanden hebben betrokkenen meerdere ideeën geopperd over nieuwe woonvormen. Als gemeente willen dit zeker faciliteren. Voorwaarde is wel dat het initiatief vanuit bewoners (en eventueel de markt) leidend is. Dat er werkelijk vraag naar is en er draagvlak voor is in de nabije omgeving. Er zijn namelijk grenzen aan draagkracht en draagvlak. Woonvormen die mogelijk zijn:

- Kansen voor combinatie jong en oud: vanuit de gedachte dat wanneer jong en oud samenleven er kansen op nieuwe zorgarrangementen ontstaan. Betaalbare woonruimte voor jongeren in ruil voor een stukje zorg voor.
- Kansen voor groepswonen: vanuit de zorggedachte maar ook vanuit sociale relaties kiezen sommige ouderen er voor te gaan wonen in groepen gelijkgestemden.
- Kansen voor begeleid wonen: vanuit de zorggedachte en het principe 'zo normaal mogelijk meedraaien in 'gezin' is een derde vorm van wonen en zorg nadrukkelijk op tafel gekomen. Met als voorbeeld een Thomashuis, die woonmogelijkheid biedt aan mensen met een verstandelijke beperking. In Duiven komt een gezinshuis met jongvolwassenen met licht verstandelijke beperking. Er is ook een initiatief voor een begeleidwonengroep voor jongvolwassenen met autisme. Uitgangspunt voor ons is dat er daadwerkelijk vraag is (we weten als gemeente wat de behoefte is en wat omvang aanbod is en sturen daar op) en dat nieuwe woonvormen worden gerealiseerd in samenspraak met gemeente, sociale wijkteams en zorgpartijen. Zij hebben meeste zicht op ontwikkelingen, vraag en draagkracht van een buurt.

Adequaat inzetten instrumentarium, inclusief prestatieafspraken

Mantelzorgers spelen steeds vaker een bepalende rol in het langer thuis wonen van senioren. Uit ons sociale netwerk ontvangen we regelmatig signalen dat de belasting van mantelzorgers hoog is. Als gemeente vinden we het essentieel dat partners op lokaal niveau gezamenlijk mantelzorgers voldoende faciliteren in de ondersteuning die zij bieden aan hun naaste. Dit betreft onder andere het mogelijk maken van (tijdelijke of structurele) **specifieke woonvormen voor mantelzorgers** in de nabijheid van de zorgvrager. Ook wanneer dit een aanpassing van regelgeving vraagt. Daarnaast willen we dit thema bij de corporaties agenderen, bijvoorbeeld ten aanzien van het met voorrang toewijzen van woningruimte aan mantelzorgers. De huidige wet- en regelgeving bieden in principe voldoende mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen of plaatsen van mantelzorgwoningen. Als gemeente hebben we hierin een informerende rol. We kunnen als gemeente ruimtelijk ook mogelijkheden bieden voor mantelzorgwoningen. Als gemeente Duiven willen we verkennen of we werk gaan maken van de blijverslening. De blijverslening is er voor eigenaar-bewoners om hun woning levensloopbestendig te maken of aan te passen aan hun zorgvraag.

Toegankelijkheid woonomgeving

Naast de geschiktheid van de woning, de kwaliteit van het sociale netwerk en het professionele vangnet, is ook de toegankelijkheid van de woonomgeving essentieel. Wij willen onze mensen van die actief zijn in het basisnetwerk in het bijzonder uitnodigen om obstakels op dit aspect te melden (via digitale kaart?).

Het is duidelijk dat dit thema van ons en alle betrokkenen verbindingskracht vraagt: op strategisch en operationeel niveau. Verbinden met onze ambities op gebied van verduurzaming, passendheid, basisnetwerk, omgevingsvisie en netwerken. Want een zorgzame en levensloopvriendelijke gemeente vraagt ook om zoveel meer dan een passende woning en een toegankelijke woonomgeving

4.3 Dit gaan we doen: faciliteren en bemiddelen

De allianties die zijn gesmeed

Tijdens de Woonalliantie hebben betrokken partners (Huurdersorganisatie Vivare, KBO, dorpsraad Groessen Gezinshuis De Wilgenhof, Lloyd Veira projectontwikkeling in diverse samenstellingen vier allianties gesloten. De allianties laten zien hoe zeer dit thema veel meer raakt dan alleen het domein wonen. Als gemeente zullen we deze allianties volgen, vooral vanuit het sociale domein.

1) Een alliantiepartner (naam bekend bij gemeente) wil contact leggen met de dorpsraad Groessen om te bespreken of een gemengde woonvorm (jong en oud) interessant is om mee te nemen in de zoektocht van de dorpsraad naar het toevoegen van nieuwe woningen.
2) Initiatiefnemers van begeleid wonen (onder andere Gezinshuis De Wilgenhof) willen verbinding leggen met zorgnetwerk en met dagbestedingsaanbod. Gezinshuis neemt contact met gemeente.
3) Er moet een juiste balans zijn tussen nieuwe zorginitiatieven en bestaand aanbod en draagkracht van de buurt. De gedachte is niet dat strakke normen helpen, maar een goede monitoring en een stevige afwegingsdialoog wel. Gemeente Duiven neemt initiatief.
4) Er is bij betrokken partijen een grote behoefte om beter te weten wat er in de gemeente Duiven allemaal al aanwezig is helpende steunstructuren en voorzieningen. Zodat ook duidelijk wordt of er witte vlekken zijn en of partijen daarin van betekenis kunnen zijn. De gemeente brengt onder andere KBO in contact met Mikado. Het basisnetwerk pakt dit op.

Als gemeente gaan we verder met:

- Alle nieuwbouw is levensloopbestendig.
- We willen de campagne Vertrouwd Wonen opnieuw leven in blazen en dit verrijken met nieuwe kansen die we zien. We denken daarbij aan implementatie van de Blijverslening. We willen kansen verkennen om de campagne te verbinden met het thema verduurzamen. We raken geïnspireerd door de gedachte aan een 'Duurzaam Domotica Huis' en de organisatie van een woonmarkt over het thema Langer Thuis Wonen.
- Toegankelijkheid openbare ruimte als integraal onderdeel van beheer en onderhoud openbare ruimte. We willen extra kijken naar verkeercirculatie en verkeersluw maken en veiliger inrichten (stoepen) van openbare ruimte in wijken met veel ouderen en rondom bestaande zorgvoorzieningen.
- Komen tot concrete prestatieafspraken met onze woningcorporaties Vivare & Woonzorg Nederland, met aandacht voor het volgende:
  - Voldoende en passend aanbod voor bijzondere doelgroepen.
  - Afspraken over betaalbaarheid, 'voorkoming huurachterstand en voorkoming ontruimingen hernieuwen en verstevigen. Waarbij we vragen meer focus te leggen op preventie en een sterkere signalerende rol.
  - We willen graag met Vivare in overleg over de kwetsbare groep jongeren, waarin we aandacht vragen voor:
  - De raming van de aantallen
  - De vraag naar de bemiddeling: wie draagt op welke manier voor aan de corporaties?
  - Het afwegingskader: voor welke jongeren willen we dit organiseren?
  - Het huurcontract: bij voorkeur op naam van jongeren zelf.
  - Procesafspraken en raamovereenkomst.

Hoofdstuk 5

EEN ENERGIEKE GEMEENSCHAP EN DUURZAAM THUIS

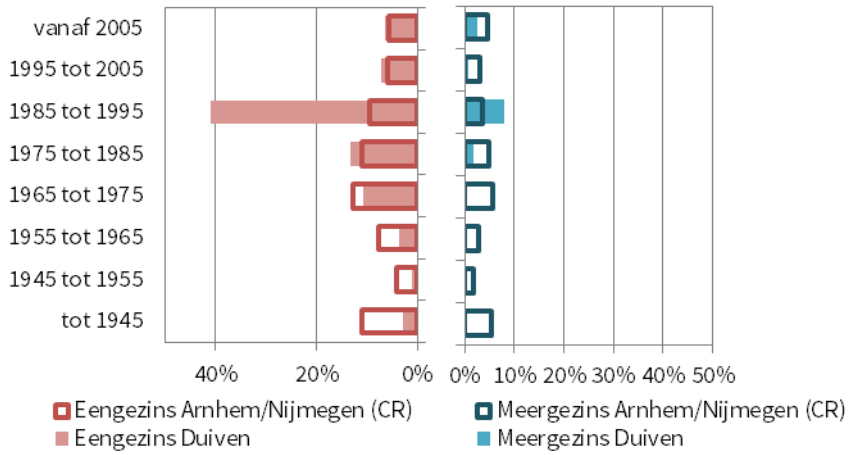
5.1 Wat zien we? Verduurzamingsopgave

De gemeente Duiven scoort op het brede terrein van duurzaamheid goed. Onder andere dankzij de stadsverwarming, windmolens en andere bronnen van hernieuwbare energie. Tegelijkertijd geven enkele partners aan dat zij de gemeente Duiven op het gebied van wonen niet ervaren als een enthousiaste ambassadeur van een duurzame en energieke samenleving. De gemeente wordt gemist als partner bij vernieuwende initiatieven en netwerken. Terwijl er voor de bestaande voorraad absoluut wel aanleiding is om ambitieus te zijn. Want alhoewel die voorraad niet slecht scoort is het ook zeker niet 'top'.

'Wijs' omgaan met de bestaande voorraad: hoe creëren we een duurzaam thuis?

Een groot deel van onze woningvoorraad dateert uit de 'groeikern' periode, en dat is van invloed op de energieprestatie. Vergeleken met de regio Arnhem Nijmegen is de energieprestatie van de woningen in Duiven relatief goed. De onderstaande tabel laat zien dat in Duiven de bouwpiek in de periode 1985-1995 lag, zowel bij eengezinswoningen als appartementen.

Figuur 9 Woningvoorraad naar bouwjaar en woningtype, 2016



Bron: CBS Statline, Duiven en COROP regio (CR) Arnhem Nijmegen

Hoe staat het met de energieprestaties van de bestaande voorraad?

Van 37% van de woningen in de gemeente Duiven is een energielabel geregistreerd. De meeste van de geregistreerde woningen in de gemeente blijken een energielabel C of D te hebben. Er zijn weinig slechte labels (5% E t/m G, tegenover 18% van de woningen in de regio). Daar staat tegenover dat er ook relatief weinig woningen zijn met een goede energieprestatie (21% label A of B, tegenover 25% van de woningen in de regio).

En hoe staat het met de hele woningvoorraad in Duiven? De geregistreerde woningen hiervoor een indicatie. We kijken ook naar de voorlopige energielabels, die voor alle woningen bekend zijn, en die vooral op basis van bouwperiode zijn toegekend. Dan heeft het grootste deel van de woningvoorraad in de gemeente Duiven een B of een C label. De geregistreerde woningen (daadwerkelijke energieprestatie) scoren dus slechter dan je op basis van de bouwperiode zou mogen verwachten (geschatte energieprestatie). In de regio is het juist andersom. Met andere woorden: de woningen in Duiven zijn relatief goed, maar er lijkt nog weinig aan gebeurd te zijn. De wet van de remmende voorsprong?

Figuur 10 Geregistreerde energielabels in Duiven, vergeleken met de regio, 2016

	Gemeente Duiven	Arnhem/Nijmegen (CR)	Gemeente Duiven	Arnhem/Nijmegen (CR)
	Aantal	Aantal	%	%
Gemiddelde Ei	1,58	1,67		
A++/A+/A	395	11.944	10%	9%
B	448	20.020	11%	16%
C	1.346	40.984	34%	32%
D	1.569	30.432	40%	24%
E	155	13.643	4%	11%
F	29	6.928	1%	5%
G	9	2.779	0%	2%
Totaal	3.951	126.730	100%	100%
Aandeel voorraad	37%	39%		

Bron: klimaatmonitor.database.nl

Van de corporatiewoningen van Vivare is van de meeste woningen de energieprestatie aanvaardbaar (83% van de voorraad minimaal C). Maar het aantal woningen van Vivare met een goede energieprestatie is nog beperkt (20% A of B label).

Er zijn in onze gemeente geen buurten waar de kwaliteit van de woningvoorraad echt onder druk staat. De behoefte aan kwaliteit gaat wel door. Op termijn kan dat betekenen dat vooral tussenwoningen uit de jaren 50 en 60, (gehorig, slecht geïsoleerd, smalle beukmaat, te lage kap voor zolderkamer, gedateerde inrichting) minder gewenst zijn, maar in de gemeente Duiven gaat dit niet om grote aantallen.

Tot slot, de kwaliteit en verduurzamingsopgave van de bestaande voorraad wordt versterkt door de aanpassingsopgave als gevolg van de vergrijzing en het veranderend zorglandschap. Dit krijgt aandacht in het hoofdstuk levensloopvriendelijke gemeente.

5.2 Wat willen we? Duurzame investeringen!

Energiebesparing en duurzame opwekking: woonvisie als krachtig instrument

In het SER Energieakkoord heeft een groot aantal partijen (onder andere ondertekend door gemeenten via VNG, corporaties via Aedes) afspraken gemaakt over energiebesparing en duurzame groei.

- Voor de sociale huursector geldt de afspraak dat woningen eind 2020 gemiddeld energielabel b (Energie-Index van 1,25) en na 2020 opnieuw forse stappen in energiesprongen (sinds 1 jan. 2015 wordt gebruik gemaakt van een meer exacte bepaling van de energieprestatie, de Energie-Index. Deze is vooral voor sociale verhuurders van belang).
- Nieuwbouw moet vanaf 2021 bijna energieneutraal zijn, vanaf 2050 is de ambitie dat alle woningen grotendeels energieneutraal zijn (de maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en ligt vast in het Bouwbesluit).
- In 2020 moet sprake zijn van ten minste 14% duurzame opwekking en in 2023 16% duurzame opwekking.

In het *Convenant Energiebesparing Huursector* staat dat huurwoningen van corporaties eind 2020 een gemiddelde EI (Energie-Index) van 1,25 moeten hebben; 80% van de huurwoningen van particuliere verhuurders moet dan gemiddeld label C of 'beter' zijn.

Gelders Energieakkoord

De gemeente Duiven heeft de ambitie om echt werk te maken van energiebesparing en verduurzaming. Om deze woorden kracht bij te zetten, hebben we als gemeente besloten het *Gelders Energieakkoord* te tekenen. Gezamenlijk geven de ondertekenaars van het Gelders Energieakoord vorm aan de Gelderse energietransitie onder het motto 'samen komen we verder'. Als gemeente Duiven willen we dat ook deze woonvisie een krachtig instrument is en heel helder stelt dat een energiezuinige woningvoorraad voor de gemeente Duiven prioriteit is, zodat een energieneutrale woningvoorraad in 2050 realiteit kan worden.

Tempo moet omhoog

Om deze ambitie waar te maken moet het tempo van verduurzamen van woningen omhoog. Er is een grotere inspanning nodig, bijvoorbeeld op het gebied van bewustwording van huurders en kopers. Als gemeente willen we graag de opgave verduurzamen verbinden met de opgave 'zo lang mogelijk zelfstandig thuis'. We denken aan een programmalijn 'passend zelfstandig wonen'. Er is een grotere inspanning nodig om bij toekomstige renovaties en onderhoud van huurwoningen de sprong te zetten naar energieneutrale woningen. En er is een grotere inspanning nodig van tal van partijen om het benutten van duurzame bronnen, zoals zonne-energie en een gebiedsgerichte aanpak van warmte- en energieopwekking.

- We willen nadrukkelijk ook dat de woningcorporaties met bezit in onze gemeente stappen zetten om meer duurzame bronnen te benutten, zoals zonnepanelen en zonneboilers. De financiële (on)mogelijkheden van corporaties verschillen van elkaar. In de praktijk blijkt echter dat de duurzaamheidsambitie van een corporatie niet hoeft af te hangen van de beschikbare middelen. Ook corporaties die 'krap' bij kas zitten, zetten hier volop in. Vaak in nauwe samenwerking met huurdersorganisaties, dat levert inspirerende voorbeelden op. We willen in de prestatieafspraken

met de corporaties een afspraak maken over het aandeel duurzame energie opwekking van de totale energieopwekking.
- Hypotheekverstrekkers geven wel leningen voor keukens, maar nog niet (altijd) voor duurzaamheidsmaatregelen. Daar willen we het gesprek met hen over voeren. Hoe krijgen wij het verder voor elkaar dat wanneer een nieuwe koper gaat verbouwen wij hem/haar ook direct kunnen adviseren over duurzaamheidsmaatregelen.

Hoe kunnen we investeren in een duurzaam woningaanbod?

Het is een vraag die we de afgelopen maanden in alle sessies op tafel hebben gehad. Er is een rijkdom aan strategieën te bedenken die ook in de gemeente Duiven passen. Door de oogharen heen zien we de volgende sporen voor ons:

- Slim financieren: goed benutten van subsidies en laagrentende leningen (ISDE (Investeringssubsidie Duurzame Energie), STEP (Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector), FEH (Fonds Energiebesparing huursector)?
- Slim samenwerken; kennis en ervaringen delen (regionaal), inzetten vrijwilligers/energiecoaches, energiecoöperatie.
- Slimme techniek: van losse technieken tot geïntegreerde renovatieconcepten en nul-op-de-meter.
- Slim aanbod: woonlastenwaarborg voor huurders, 10 marketinglessen voor energiebesparing, Duurzaam Domotica Huis.
- Slim gedrag: volop inzetten op bewustwordingscampagnes en energiezuinig gedrag.

Tijdens de Woonalliantie hebben betrokken partners (Vivare, Koenders Bouw, Gaba, Bosman-Rietbergen makelaars, Rabobank) in diverse samenstellingen vier allianties gesloten die als vliegwiel kunnen fungeren bij het daadwerkelijk realiseren van onze ambities:

1. 'Buurt maken' op gebied van verduurzamen: volop gebruik maken en aansluiten op plekken waar renovatie of andere aanpakken aan woning en in woonomgeving op de rit staan.
2. Het stimuleren van duurzame maatregelen, ook voor lagere inkomens door aan te sluiten bij LES en verder uit denken wat mogelijkheden van 'revolving fund' zijn.
3. Inzetten op bewustwording voordelen energiezuinig wonen en leven: het bruist van de ideeën (energieloket, energiecoaches, concrete projecten (voorbeeld woningen), dag van de duurzaamheid, beursvloer, app). Welk idee maken we groot?
4. Dorpsraad Loo wil heel graag een energiecoöperatie opzetten (met hulp van milieuvrienden Duiven en wethouder).

Tot slot zijn wij ons bewust van onze voorbeeldrol. Dat bekent dat we als gemeente in de gebiedsgerichte aanpak aansluiting zoeken met ons gemeentelijk vastgoed. Kunnen de daken van bijvoorbeeld onze scholen energieopwekker worden voor de buurt?

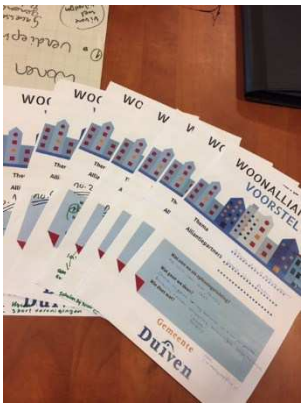
5.3 Dit gaan we doen: routekaart duurzaamheid

- De gemeente Duiven ondertekent het Gelders Energieakkoord en sluit aan bij de **Groene Allianties De Liemers.**
- We gaan volop aan de slag met het energieloket, inclusief een overzicht van alle financiële regelingen.
- We maken met prestatieafspraken met woningcorporaties over energiebesparing (label B/Energie-Index 1,25 in 2020) en aandeel duurzame opwekking (investeringsopgave).
- We willen samen met Vivare en de huurdersorganisatie 2-stromenland de programmalijn 'Duurzaam passend zelfstandig wonen' verkennen (verbinden thema duurzaamheid en levensloopbestendig).
- In overleg met partners bespreken we hoe we onze gemeentelijke ambities op gebied van nieuwbouw (bijvoorbeeld GPR-gebouw) uitnodigend communiceren met projectontwikkelaars en partijen.
- WE willen op zoek naar partijen die met ons willen onderzoeken of de mogelijkheid van een voorbeeldwoning (Duurzaam Domotica Huis) waar bewoners kunnen ervaren wat een NOM en levensloopflexibele woning inhoudt, toegevoegde waarde kan hebben in Duiven.
- We voeren verkennend gesprek met gemeente, corporaties, sportverenigingen, et cetera over bijvoorbeeld beschikbaar stellen van daken.

Hoofdstuk 6

WOONAGENDA 2017 TOT 2022 VAN DE GEMEENTE DUIVEN

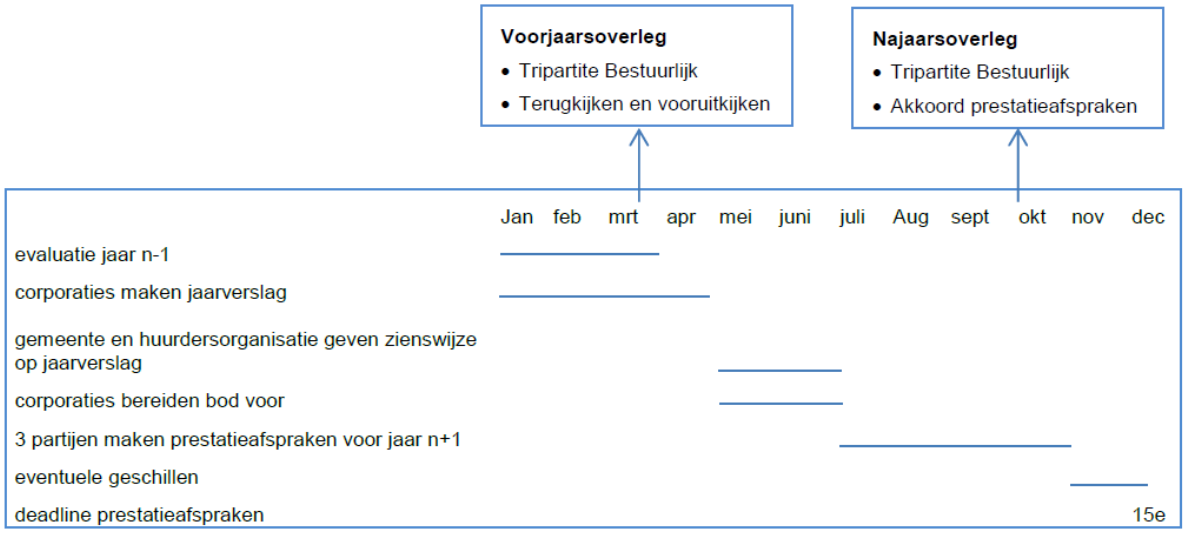
Zoekend naar nieuwe onvermoede krachtige allianties: woonalliantie en Duivense dialoog & doorpak weken



Aan het einde van deze woonvisie zal één ding u als lezer heel helder zijn geworden: antwoord geven op de nieuwe uitdagingen kunnen we als gemeente niet alleen. **Smeden en verbinden van duurzame allianties** is ons nieuwe adagium. We willen ten minste één keer per jaar een **Woonalliantie** organiseren, waarbij we corporaties, zorg en markt uitnodigen, maar zeker ook belangenbehartigers, informele netwerken, ondernemers en werkgevers. Om op die manier echt contact te houden bij hetgeen in de werkelijke leefwereld gebeurt. Luisteren, leren en inspireren van elkaar. We willen deze Woonalliantie volgend jaar 'samen smeden' met de Duivense dialoog & doorpak weken.

Prestatieafspraken als essentieel instrument

Verder zien wij de prestatieafspraken die we jaarlijks gaan maken tussen gemeente en woningcorporaties (Vivare en Woonzorg Nederland) in samenspraak met hun huurdersorganisaties als een essentieel instrument om onze ambities te verwezenlijken. Als gemeente zijn we er ons van bewust dat de mate van explicitering, toetsbaarheid en verantwoordelijkheid (tot uitdrukking komend in hoeverre tussentijds wordt gerapporteerd over voortgang) de kwaliteit van de prestatieafspraken mede bepalen. Om tot goede en concrete afspraken te komen, brengen corporaties (afgestemd met de huurdersorganisatie) vóór 1 juli van ieder jaar een goed en zo concreet mogelijk bod uit op de opgaven die wij in deze woonvisie en woonagenda hebben geformuleerd: wat kunnen zij in alle redelijkheid bijdragen? Deze biedingen vormen de basis voor het gesprek en uitwerking in nieuwe prestatieafspraken. De overlegcyclus in het kader van de nieuwe Woningwet ziet er als volgt uit:



Effectiviteit van beleid en kwalitatief goede monitoring

Duidelijk is, dat we in dynamische tijden leven. Maakbaarheid en planbaarheid zijn steeds minder aan de orde. Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Zicht op de actuele marktvraag en de ontwikkeling van de woonopgaven is noodzakelijk om (bij) te kunnen sturen. We willen daarbij nadrukkelijk de effectiviteit van ons beleid meenemen. Lossen we de zaken op die we wilden oplossen, en zo niet, wat vraagt dit dan? Dit zicht vormt belangrijk input voor onder andere de jaarlijkse Woonalliantie. Jaarlijks bezien wij op basis hiervan, of we nog steeds op de juiste koers zitten, of dat bijstelling aan de orde is. Eind 2021/begin 2022 is een integrale evaluatie en actualisering van de woonvisie aan de orde. Prestatieafspraken en alliantieaanpak vragen nadrukkelijk ook om een kwalitatief goede monitoring van de effecten van beleid.

(sub)regionale afstemming

De woningmarkt houdt zich vanzelfsprekend niet aan de gemeentegrenzen. Een breder geografisch perspectief is belangrijk. Daarom blijven we in gesprek met de buurgemeenten in de subregio De Liemers, de subregio Arnhem e.o. en de provincie Gelderland. Om onze regierol ten aanzien van de corporaties goed in te vullen hebben we bovendien periodiek overleg met die gemeenten waar Vivare ook huurwoningen heeft.

Woonprogrammamateam

Van	Naar
eigenaar	overlegpartner
beleidsontwikkelaar	samenwerkingspartner
oplosser	co-creator
beslisser	stimulator
voorlichter	communicator
beheerder	ondersteuner en loslater

Als gemeente zijn we samen met onze gemeenschap, initiatiefnemers en woonpartners gekomen tot deze ambitieuze visie en uitdagende woonagenda. Dat vraagt zondermeer politieke durf. Het vraagt ook dienend leiderschap. Meer dan ooit staan de publieke en maatschappelijke instituten ten dienste van de vrager ('zorg'-vrager, 'woon'-vrager, 'voorzieningen'-vrager. Onze rol als overheid verandert mee. In tegenstelling tot wat soms wordt gedacht, vraagt dit eerder meer tijd en energie dan minder. En het vraagt ook in ons eigen gemeentehuis om integraal denken en handelen. De nieuwe Woningwet gaat verder uit van versterking van de regierol van de gemeente ten aanzien van de corporaties.

Om de woonagenda al met al een werkende agenda te laten zijn, vraagt dit bestuurlijk en ambtelijk plezier, energie, tijd en geld. Eén van de eerste zaken die we als gemeente voor staan is het samenstellen van een **woonprogrammateam**. Met een **programmaleider** als initiator, stimulator en sturingskracht en minimaal **drie ambtelijke ploegleiders** vanuit thema's als wonen, samenleving, wonen en zorg en duurzaamheid die ook de schakels zijn met de opgestarte allianties. In het programmateam is veder een essentiële rol weggelegd voor de **woningmarktregisseur**. Het is goed denkbaar dat dit programmateam wordt aangevuld met andere rollen en spelers van buiten onze organisatie, waaronder vanuit Vivare.

Leidraad van handelen voor het woonprogrammateam is de Woonagenda 2017 tot 2022 zoals die op de volgende pagina's staat samengevat. Voor dit jaar ligt het voor de hand dat er prioriteit wordt gegeven aan:

1. Betekenisvolle en concrete prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties
2. Vol aan de slag met de woonallianties
3. Komen tot nieuwe passende afspraken in de regio Arnhem Nijmegen en de subregio De Liemers
4. Aan de slag met het vraagstuwmeer: meer (tijdelijke) woningen beschikbaar.

Visie	In de gemeente Duiven is er in 2025 voor iedereen die hier woont of wil wonen een passende woning in een vitaal, open, zorgzaam en duurzaam leefmilieu. Wij zien dorpen voor ons, waarin mensen graag willen verblijven en wonen ongeacht hun leeftijd, mobiliteit of gezondheid. Er zijn geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen. De vergrijzing is op een goede manier gefaciliteerd, waardoor mensen die te maken krijgen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in eigen woning en woonomgeving. Er zijn ook alternatieven in de gemeente voor hen die daar niet meer toe in staat. De gemeente Duiven is een bewuste keuze voor gezinnen die de stad verlaten om in onze gemeente rust, ruimte en gemeenschapszin te zoeken. In de kern Duiven kunnen inwoners dorps wonen met een levendig centrum en een prachtig divers aanbod aan voorzieningen. In de kernen Groessen en Loo is het landelijk wonen in dorpen met een rijk verenigingsleven en een zorgzame gemeenschap en het gemak van Duiven vlakbij. En alle inwoners hebben het gemak van de stad Arnhem dichtbij, de pracht van de natuur onder handbereik en het geluk van een robuuste werkgelegenheid in de regio Arnhem Nijmegen. In onze kernen is er in 2025 meer dan ooit sprake van eigen kracht en verantwoordelijkheid van onze inwoners. Mensen zorgen voor elkaar en voor hun woonomgeving, en werken meer dan ooit samen. Er zijn verschillende coöperaties en samenwerkingsverbanden van inwoners ontstaan die zich richten op bijvoorbeeld zorg voor elkaar en gezamenlijke zorginkoop, energiebesparing en duurzame opwekking, gezamenlijk tuinonderhoud en het in particulier collectief verband realiseren van kleinschalige woonprojecten. Als gemeente hebben wij verdere stappen gezet als regievoerder, netwerkpartner, co-creator, stimulator en ondersteuner van initiatieven uit de samenleving.		
Pijlers	**Meer passende woningen**	**Zorgzame gemeenschap & geschikte woning**	**Energieke samenleving & duurzaam thuis**
Beleidsdoelen	**Passend wonen** • Consument = vertrekpunt, geen sluitpost van instituties • 300 woningen nieuwbouw • 150 à 290 (betaalbare woningen) via meersporenbeleid • Versnelling nieuwbouw, Inbreiding voor uitbreiding • Toevoegen ontbrekende segmenten • Beweging creëren: doorstroming • Benutten bestaande voorraad • Voldoende aanbod lage inkomens • Voldoende aanbod bijzondere doelgroepen • Vitaliteit kernen & lokale manifeste woningbehoefte faciliteren	**Volwaardig leven** • Meer nultredenwoningen in bestaande voorraad en nieuwbouw. • Voldoende woongelegenheden voor zorgdoelgroepen: o Voor bijzondere doelgroepen ca. 30 tot 40 woningen erbij o Voor circa 30 mensen extra intramurale plekken nodig o Voor ouderen ca. 85 extra woonzorgwoningen nodig • Aandacht voor kwetsbare doelgroep jongeren • Adequaat inzetten financieel juridisch ruimtelijk instrumentarium • Toegankelijkheid woonomgeving	**Duurzaam investeren** Tempo omhoog. • Sociale huur: label B (energie index 1,25) eind 2020 • Nieuwbouw vanaf 2020 energieneutraal. • Koopsector: in 2030 gemiddeld label A (energie index kleiner dan 1,2) • Duurzame opwekking van energie • Energieneutrale voorraad in 2050 Aanpak via o Slim gedrag o Slim samenwerken o Slim financieren o Slimme techniek o Slim aanbod

Agenda	**Inzet gemeente** • Woningmarktregisseur • Subregionale afstemming & agenda • Versnellen programma • Locatie Westreenen & centrum • Flexibele woonschil • Evaluatie starterslening • Benutten bestaande voorraad en nieuwe concepten • Loting woningen Groessen & Loo • Doorstroming & passenheid ouderen **Prestatieafspraken met corporaties & huurdersorganisaties** • Betaalbaarheid voorraad • Beschikbaarheid voorraad • Huisvesting urgente doelgroepen	**Inzet gemeente** • Nieuw leven in de campagne Vertrouwd Wonen • Verkennen blijverslening • Verbinden verduurzamen en levensloopbestendig: mogelijkheid Duurzaam Domotica Huis • Ondersteunen nieuwe zorginitiatieven en afwegingsdialoog vraag - aanbod • Toegankelijkheid woonomgeving: meldpunt en aanpak directe omgeving zorgvoorzieningen • Doelgroep kwetsbare jongeren **Prestatieafspraken met corporaties & huurdersorganisaties** • Wonen met zorg • Aandacht voor bijzondere doelgroepen	**Inzet gemeente** • Sociale huur gemiddeld label B eind 2020 • Nieuwbouw in 2020 energieneutraal • Groene allianties De Liemers • Succesvol implementeren energieloket: volop aandacht voor subsidies • Programmalijn 'Duurzaam passend zelfstandig wonen' verkennen • Verbinden verduurzamen en levensloopbestendig: mogelijkheid Duurzaam Domotica Huis **Prestatieafspraken met corporaties & huurdersorganisaties** • Energiezuinige voorraad • Duurzame opwekking
Allianties	• Meer woonruimte zonder toevoeging *Rabobank/Vivare/Bosman-Rietbergen/gemeente* • Locatie op zoek naar invulling *Vierwind/Vivare/Bosman-Rietbergen/Wiba/gemeente* • Dialoogavond actuele woonbehoefte kernen *Dorpsraden/Rabobank/Vivare/gemeente*	• Gemengde woonvorm Groessen • Zorgnetwerk & dagbesteding *Gezinshuis/Mikado/Zozijn/Veira* • Afwegingsdialoog vraag – aanbod nieuwe zorginitiatieven *Gemeente neemt initiatief*	• Stimuleren & slim financieren duurzaam *Vivare/Koenders/Gaba/Bosman-Rietbergen* • Investeren in duurzaam ook voor lage inkomensgroepen *Vivare/Gaba/Bosman–Rietbergen/ Koenders/Rabobank* • Bewustwording & zichtbaar maken *Vivare/Gaba/Bosman–Rietbergen/Koenders/ Rabobank* • Energiecoöperatie *Dorpsraad Loo, milieuvrienden Duiven en wethouder*
Sturing	**Woonprogrammateam – monitoring - jaarlijkse cyclus prestatieafspraken – allianties & jaarlijkse woonalliantie – (sub)regionale afstemming**		

Bijlage 1

BRONNEN WONINGMARKTONDERZOEK DUIVEN

Marktconsultatie

- Jacqueline Bosman (Bosman Rietbergen)
- Marcel Trienen (Trebbe)
- De heer Ummenthum, (Rabobank)

Pitches Nacht van het vraagstuk

- Ruben Bosch (Jongerenraad Duiven)
- Maarten van Triest (RIBW)
- Ton de Vlieger (Stuurgroep Dorpsvisie Groessen)
- Christi-Mari Zonnenberg (Rabobank)
- Miriam Regnerus-Hoekstra (Vivare)

Landelijke databestanden/bronnen

- CBS –Statline
- CIZ
- Convenant
- Datawonen
- Huizenzoeker.nl en NVM
- Klimaatmonitor
- Landelijk Energieakkoord
- Pearl 2014, 2016
- Primos 2016
- RVO
- Staat van de Volkshuisvesting BZK, 2016
- Syswov
- WoON 2012, 2015

Regionale bronnen

- Rapport Betaalbaarheid wonen in beeld (Companen, 2014)
- CBS microdata 2009-2011 (Onderzoek verhuisbewegingen Stadsregio Arnhem Nijmegen)
- Gelders Energieakkoord
- Regionale woningmarktanalyse (conceptversie factsheets subregio's, gemeente)

Lokale bronnen

- Gemeente Duiven (Duiven in Cijfers, BAG, WOZ, plancapaciteit, Huisvestingsverordening)
- Gesprekken in projectgroep
- Jongerenenquête Atrivé
- Pitches Nacht van Vraagstuk, Alliantiefabriek
- Vivare (woningvoorraad, woningtoewijzing, bod)

Bijlage 2

TABELLENBOEK

WONINGBOUWPROGRAMMA GEMEENTE DUIVEN 2018-2027

Inleiding

In 2017 heeft uw raad de Woonvisie 2025 vastgesteld. Daarbij is de volgende ambitie uitgesproken: "*In de gemeente Duiven is er in 2025 voor iedereen die hier woont of wil wonen een passende woning in een vitaal, open, zorgzaam en duurzaam leefmilieu*."

Deze doelstelling wordt via meerdere sporen aangepakt. Een belangrijk onderdeel betreft het maken en uitvoeren van prestatieafspraken met woonstichting Vivare. Deze zijn onlangs vastgelegd en worden de komende tijd verder uitgevoerd.

Een ander spoor betreft het opstellen en uitvoeren van het woningbouwprogramma door planologische facilitering en actieve planontwikkeling. Dit spoor wordt in deze notitie opgepakt. Tevens worden in deze notitie de onderwerpen 'VAB-beleid' en 'woningsplitsing', aangesneden, zoals toegezegd bij de laatste begrotingsbehandeling over de moties over deze onderwerpen

Zoals te doen gebruikelijk wordt het gemeentelijk nieuwbouwprogramma afgestemd op de verwachte woonbehoefte. Hiertoe worden in de regio Arnhem Nijmegen regelmatig bevolkings- en huishoudensprognoses uitgevoerd. Duiven maakt onderdeel van de sub regio De Liemers. Wij hebben samen met onze buurgemeenten en de provincie Gelderland in 2017 nieuwe afspraken gemaakt die zijn gebaseerd op een gezamenlijk erkende behoefteprognose: Primos 2016, Gelderse variant.

De bestuurlijke afspraken zijn door het college van Gedeputeerde Staten 14 november 2017 bekrachtigd met de vaststelling van de '**Liemerse woonagenda 2017-2027'.** Deze komen in de plaats van de eerdere afspraken die golden tot 2020. In deze agenda zijn kwantitatieve én kwalitatieve uitgangspunten opgenomen. Deze gaan over meer nadruk op transformatie van bestaande gebouwen en locaties, prioriteit voor inbreiding, inzet op flexibiliteit en kleinschalige invullingen en maatwerk per woonkern.

Bij de laatste prognoses valt op dat het aantal huishoudens tot 2027 harder groeit dan eerder verwacht. De woonbehoefte is navenant groter geworden. Het huidige gemeentelijk woonprogramma is tot nu toe gebaseerd op eerdere prognoses, waarbij er geen noodzaak was om nieuwe plannen/nieuwe locaties in ontwikkeling te brengen. De afgelopen jaren is prioriteit gegeven aan doorontwikkeling van bestaande locaties, zoals de Ploen-Zuid. In dat plan heeft de gemeente met succes tientallen kavels uitgegeven. Ook op andere locaties, in het bijzonder Kloosterkamp/Heilweg is gebouwd. In totaal zijn er in de periode 2014 t/m 2017 in Duiven 123 woningen gebouwd. Ook is een aantal plannen gewijzigd (Welleveld en Westreenen) om beter aan te sluiten op de marktvraag.

Het bestaande beleid is nog gebaseerd op het raadsbesluit 2015 over het toenmalige woonprogramma. Dit beleid hield in afmaken/aanpassen van bestaande locaties en uiterste terughoudend is met nieuwe initiatieven boven al lopende plannen: dit was volgens de toenmalige behoefte-prognoses immers niet nodig.

Inmiddels is er weer volop dynamiek op woningmarkt en deze leidt op zichzelf al tot een verhoogde (inhaal)vraag voor de korte termijn. Daarbovenop zijn de actuele woonbehoefte-prognoses uit de Liemerse woonagenda toegenomen: er is volop aanleiding het bestaande woningbouwprogramma bij te stellen.

Woningbehoefte gemeente Duiven tot 2027

De gemeenten hebben afgesproken hun woonbehoeften te baseren op erkende prognoses van het verloop van de bevolking en het aantal huishoudens. Hiertoe hanteren alle gemeenten én de provincie dezelfde bron: Primos 2016- Gelderse variant,

Voor de gehele sub regio de Liemers en de individuele gemeenten zijn aldus in de Liemerse Woonagenda de woningbehoeften zijn vastgelegd. De woningbehoefte voor Duiven in de periode 2017-2027 komt uit op 366 woningen. Inmiddels zijn er in 2017 42 woningen opgeleverd **waarmee de opgave 2018-2027 uitkomt op 324 woningen.**

Onze gemeentelijke Woonvisie 2025 geeft met een bandbreedte de gewenste richting aan:

Middelde huur (€ 710,-- tot € 900,--)	0-50 woningen
Betaalbare koop tot € 180.000,--	25-100
Middelde Koop € 180.000,-- tot € 280.000,--	50-250
Dure koop boven € 280.000,--	25-50

Ten aanzien van de sociale huur, tot € 710,-- is in de Woonvisie geconcludeerd dat er op korte termijn nog een mismatch is tussen vraag en aanbod. Over een aantal jaren, rond 2025, wordt er evenwicht verwacht. Voor die tijd wordt ook nog realisatie het ‘sociale’ plan ‘Eltensestraat 17’ verwacht (zie tekst verder op).

De bestaande voorraad sociale huur hoeft dan ook niet nog verder te worden uitgebreid. Voor de korte termijn problematiek wordt in samenwerking met Vivare actief gezocht naar passende acties om vraag en aanbod beter bij elkaar te brengen.

In deze notitie zoomen wij verder in op de realisatie van de nieuwbouwopgave.

Allereerst verkennen wij de verwachte aantallen te bouwen woningen van al lopende bouwlocaties binnen bestaande plannen. Deze locaties zijn kritisch doorgelicht op de verwachte uitvoerbaarheid in programma en in termijn. Locaties die positief uitpakken zullen vanzelfsprekend deel uit blijven maken van ons woonprogramma.

Resteert een aanvullende behoefte waarin nieuwe plannen moeten gaan voorzien.

Daarvoor zijn meerdere bij ons bekende locaties beoordeeld. Deze zijn primair getoetst aan het beleid van de Woonvisie, de Liemerse woonagenda en de ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving. Daarnaast zijn voor deze locaties de haalbaarheid en de mogelijkheden voor een ‘win-win’ situatie een factor bij de uiteindelijke beoordeling van belang, zeker voor de geschiktheid voor het kunnen bouwen op korte termijn.

De uitkomst van deze afwegingen biedt een richtinggevend kader voor particuliere en gemeentelijke initiatieven gericht op nieuwbouw.

Gelet op de relatie met de woningbouw worden de onderwerpen VAB-beleid en Woningsplitsing ook in deze notitie beleidsmatig behandeld, conform de toezegging bij de behandeling van de begroting 2018-2021. Zie daartoe de laatste pagina’s.

VERWACHTE NIEUWBOUW BESTAANDE PLANNEN

Volgens de meest actuele screening van de haalbaarheid alle al lopende plannen worden in de periode 2018-2027 de bouw van 191 woningen verwacht.

Overzicht prognose nieuwbouw lopende plannen

	2018-2021	2022-2027
Vitaal Centrum Duiven		
- winkelhart	35	
- woonpark		50
Kloosterkamp-Heilweg	10	
Ploen-Zuid	17	
Westreenen, Loo	16	
Welleveld	15	
Achterste Hoek en Thuvinepark	pm	
Eltensestraat 17	23	
De Nieuweling	pm	
Buitengebied, incl. 'Vab'-locaties	9	
Individuele woningbouwplannen	16	
totaal	141	50

Hieronder volgt een korte toelichting van de status per plan.

Zie bijlage 1 voor een overzichtskaartje.

Vitaal Centrum Duiven

Deze locatie is op dit moment de belangrijkste woningbouwlocatie in de gemeente Duiven, zowel kwantitatief als kwalitatief. Bij de eerste fasen van het Vitaal Centrum stonden vooral de cultureel-maatschappelijke- en commerciële voorzieningen zoals horeca en winkels centraal. Bij de volgende fasen krijgt de woonfunctie een prominente rol. Er zijn twee te onderscheiden woningbouwplekken: het winkelhart en het woonpark (het gebied achter het gemeentehuis).

Midden in het hart van het centrum bevindt zich een zeer aantrekkelijke plek voor de bouw van appartementen in combinatie met andere centrumvoorzieningen.

De invulling van deze locatie is de fase 4 van het project Vitaal Centrum Duiven. Het gebied vormt zowel de afronding van het Remigiusplein evenals de verbinding met de bestaande winkelpassage, de Elshof.

De voorbereidingen voor deze fase zijn in volle gang. In 2018 wordt een tenderprocedure voorbereid. Uitgaande van een succesvolle afronding van deze tender kan in 2019 de nadere planuitwerking en vergunningsprocedure plaatsvinden, gevolgd door de start van de bouw in 2020. De bouwcapaciteit heeft een indicatieve bandbreedte van 30-40 woningen. Voor ons woningbouwprogramma houden we rekening met 35 op te leveren woningen. De invulling ligt nog open.

Daarnaast maakt de oostzijde van het gebied deel uit van het plan Vitaal Centrum, bekend onder de naam ‘woonpark’. Hiervoor zijn nog geen planuitwerkingen in voorbereiding. In de huidige woningbouwprogrammering stonden deze na 2020 gepland. De bijgestelde prognoses en de Liemerse woonagenda geven nu aanleiding om eerder prioriteit aan de planvoorbereiding te geven. Daarbij moet rekening worden gehouden met relevante ruimtelijke ontwikkelingen zoals de relatie met vrijkomend maatschappelijk vastgoed.

Voor de korte termijn houdt dit in dat het moment van de eerste oplevering van de bouw in het woonpark niet voor 2021 zal plaatsvinden. De geschatte capaciteit van het gehele woonpark bedraagt maximaal ca. 50 woningen. De opgave zal nog ruimtelijke en volkshuisvestelijk uitgewerkt moeten worden in aansluiting op onze woonbehoeften. Uit deze uitwerking moet ook nog blijken of het geraamde aantal passend is.

Kloosterkamp-Heilweg

In dit plangebied bestaat nog een bouwcapaciteit van 10 woningen, in de hoogste categorie duurder dan € 280.000,--. Deze zullen binnen afzienbare tijd opgeleverd worden.

Ploen-Zuid

Op de terpen 4 en 6 van de Ploen-Zuid is er nog een restcapaciteit van 17 woningen, tweekappers/vrijstaande woningen, uit de duurdere categorie. Deze zijn allemaal in aanbouw en/of verkocht.

Westreenen, Loo

Deze locatie heeft nog een restcapaciteit van 16 woningen uit de duurste categorie. Rekening houdend met de doorgevoerde verbeteringen van de verkaveling en een aantrekkende vraag schatten wij in dat volledige realisatie mogelijk is. Wel verwachten wij dat de feitelijke oplevering van de woningen meerdere jaren in beslag zal nemen.

Welleveld

Recent is een aangepast bestemmingsplan vastgesteld voor de nieuwbouw van 15 woningen, duurste segment. Deze zijn onlangs door de ontwikkelaar/bouwer op de markt aangeboden en inmiddels is er één verkocht en één in optie. Ook voor deze locatie schatten wij de kansen voor succesvolle invulling hoog in.

Achterste Hoek en Thuvinepark

Ook op deze locaties is bouwcapaciteit vastgelegd in de bestaande bestemmingsplannen. Wij hebben echter zorgen over de haalbaarheid van deze locaties met resp. een capaciteit

van 9 en 15 woningen. Deze locaties hebben al geruime tijd een planologische titel maar er zijn door of namens de eigenaren nog geen uitvoerbare bouwplannen ingediend.

Aangezien het nog steeds prima woonlocaties betreffen, is het aan te bevelen de gemeentelijke druk op te voeren. En daarbij ook het vooruitzicht van een voorzienbaarheidsprocedure in stelling te brengen. Tijdens zo'n procedure worden eigenaren in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van ca. anderhalf jaar nog een haalbaar bouwplan in te dienen. Lukt dat niet, dan kan een planprocedure gestart worden om de woonbestemming eraf te halen, zonder vooruitzicht op planschade.

Voor de locatie Achterste Hoek heeft zich inmiddels een ontwikkelaar-bouwer tot ons gericht die interesse heeft getoond. Handicap is dat er bij de eigenaren sprake is van een faillissement Vanzelfsprekend wordt de interesse serieus genomen.

Gelet op de voortdurende onzekerheid verwachten wij niet dat binnen afzienbare tijd de plancapaciteit op beide locaties alsnog wordt ingevuld. In kwantitatief opzicht houden we vooralsnog voor beide locaties de '0' aan zodat het niet andere capaciteit blokkeert.

Eltensestraat 17

Voor deze locatie bestaat een herontwikkelingsplan voor de bouw 10 sociale huurappartementen voor jong volwassenen met autisme, gecombineerd met 13 sociale huurappartementen voor 1 en 2-persoonshuishoudens. Het plan moet nog door de initiatiefnemer verder worden uitgewerkt. Wij gaan er nu vanuit dat realisatie van dit plan voor 2021 haalbaar is.

De Nieuweling

In dit bestemmingsplan hebben wij nog een kleine wooncapaciteit beschikbaar in de vorm van 7 woon-werk eenheden. Voor de specifieke woon-werk combinatie blijkt tot nu toe geen concrete belangstelling. Wij achten de kans klein dat binnen afzienbare tijd dat dit alsnog gaat gebeuren. In de planning houden wij er nu rekening mee dat de wooncapaciteit niet wordt benut. Planologisch heeft dat geen gevolgen, omdat het gaat om een meervoudige bestemming waardoor uitgifte voor bedrijven wel mogelijk blijft.

Buitengebied, incl. 'Vab'locaties (vrijkomende agrarische bebouwing)

In het buitengebied zijn er nog in 9 woningen gepland, de meeste op grond van eerdere (Vab)besluiten die nog in uitvoering moeten komen.

Individuele woningbouwplannen in de kernen Duiven, Groessen en Loo

Tenslotte zijn er op meerdere plekken binnen de drie woonkernen bestaande lopende plannen met plancapaciteit voor enkele woningen. In de kern Duiven totaal houden wij rekening met nog 8 op te leveren woningen; in de kernen Groessen en Loo gaat het in totaal ook om een capaciteit van 8 woningen. Het gaat om koopwoningen uit het duurdere segment.

GEVOLGEN LOPENDE PLANNEN VOOR HET WONINGBOUWPROGRAMMA 2018-2027

In de gemeente Duiven gaat het in totaal 191 woningen in al bestaande, lopende plannen die naar verwachting de komen jaren, in 2018-2027 gebouwd zullen worden. De oplevering vindt echter niet in alle gevallen op de korte termijn plaats, de periode 2018-2021: ten aanzien van de laatste fase van het plan Vitaal Centrum, de 50 woningen van het Woonpark is al geconcludeerd dat oplevering van de bouw na 2021 in beeld komt. En voor de andere lopende plannen is het verstandig om er rekening mee te houden dat een deel van de woningen zal doorschuiven na 2021, vooralsnog geschat op 15%.

Realistische raming opleveringstermijn woningen lopende plannen

2018-2021	120
2022-2027	71
Totaal	191

Met dit verwachte aantal uit lopende plannen kan nog niet worden voorzien in de verwachte behoefte aan nieuwbouw van 324. **Voor de gehele periode 2018-2027 is dus aanvullende ruimte voor 133 woningen noodzakelijk.**

In kwalitatief opzicht valt op dat de categorie dure koopwoningen is oververtegenwoordigd ten opzicht tot de betaalbare en middelde categorieën. De plannen voor het Vitaal centrum Duiven moeten op dit punt nog worden ingevuld. Ook voor andere nog niet uitgewerkte plannen ligt de opdracht om vooral te voorzien in betaalbare en middelde woningen. En dan niet meer in hoofdzaak eengezinswoningen maar de focus op 1- en 2 persoonshuishoudens.

AANVULLENDE BEHOEFTE AAN NIEUWE LOCATIES

Gelet op de huidige (inhaal)vraag en de verwachte doorgroei op korte termijn van het aantal huishoudens dient deze opgave voor een groot deel, ca. 70% al de komende jaren al ingevuld te worden. Voor de periode 2018-2021 betekent dat behoefte aan 93 nieuwe woningen en voor de periode 2022-2027 nog 40 woningen met een totaal van 133.

Deze behoefte-benadering gaat ervan uit dat alle bestaande plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering komen. In de praktijk is er vaak sprake is van enige ‘planuitval’ van woningen.

Als we rekening houden met een beperkt percentage van planuitval, gesteld op 10%, dan komt de **zoekbehoefte op 146 woningen (afgerond 100 woningen tot 2021 en 46 woningen 2022-2027) bovenop de 191 woningen die al gepland zijn.**

Reële behoefte aan wooncapaciteit in nieuwe locaties

2018-2021	100
2022-2027	46
Totaal	146

DE RUIMTELIJKE OPGAVE

De ruimtelijke opgave voor de gewenste nieuwbouw van 146 woningen is getalsmatig relatief beperkt. Ter vergelijk: de gemeente Duiven kent nu ca. 10.500 woningen. Eens te meer geldt daarvoor het adagium ‘de juiste woning op de juiste plaats’. De nieuwbouw dient goed aan te sluiten bij de kwalitatieve behoeften zoals in de Liemerse Woonagenda en de gemeentelijke Woonvisie. En in ruimtelijke zin moeten nieuwe locaties goed aansluiten bij de bestaande dan wel gewenste omgevingskwaliteit. Vanuit die bril is naar de geschiktheid van potentiële locaties gekeken.

Voorrang voor transformatie en inbreiding

In lijn met het vigerende beleid uit de Structuurvisie Duiven is in de Liemerse woonagenda als eerste uitgangspunt benoemd: de transformatie van bedrijfspanden, kantoren en maatschappelijk vastgoed in de nabijheid van voorzieningen.

Als tweede uitgangspunt geeft de Liemerse woonagenda aan te zoeken naar ruimte binnen de kernen: voorrang voor inbreidingslocaties, dus plekken in bestaande woongebieden. In Duiven is overigens in 2015 al drastisch het mes gezet in uitleglocaties: alleen een paar kleinere locaties direct aansluitend op de bebouwing zijn als zoekruimte voor wonen in de structuurvisie gehandhaafd en deze worden dan ook betrokken bij de woningbouw-programmering.

Gegeven deze uitgangspunten heeft nieuwbouw in het buitengebied niet de voorkeur. Het buitengebied in Duiven staat al behoorlijk onder druk met infrastructuur en bedrijvigheid. In dit licht valt verdere toename dan de al geplande bouw van woningen voor vrijkomende agrarische bebouwing dan ook af te raden. Zie verderop de paragraaf die specifiek over het vab-beleid gaat. Als enige uitzondering hierop geldt de specifieke leefbaarheidsproblematiek bij het buurtschap Helhoek. Dit bijzondere gebied wordt wel in de beoordeling meegenomen -zie verderop de passage die daaraan wordt gewijd.

Gelet op de accenten binnen de woonbehoeften (vergrijzing, dus meer geschikte woningen voor senioren, meer 1- en 2 persoonshoudens, starters) en de bovengenoemde uitgangspunten verdienen locaties in of zo dicht mogelijk bij het centrum vanuit de woonbehoeften en de ruimtelijke structuur sterk de voorkeur.

Bij onze zoektocht naar geschikte nieuwbouwmogelijkheden is gekeken naar locaties die in lijn zijn met bovengenoemde uitgangspunten. Ten aanzien van de haalbaarheid is meegenomen of locaties al in bezit zijn van de gemeente Duiven dan wel het locaties betreft waarvoor al particulier initiatief is genomen. De zoektocht is als volgt opgebouwd. Eerst komen aan de locaties rond het centrum van Duiven in beeld. Vervolgens beschouwen we de kansen op transformatie van (andere) vrijkomende vastgoed.

In bijlage 2 zijn alle mogelijke nieuwbouwlocaties op een kaart geprojecteerd.

Locaties rond het centrum van de kern Duiven

Rond het centrum van Duiven bevinden zich drie locaties met aanwezige nieuwbouwpotentie: Regina Pacis, het gebied tussen de Rijksweg en Lombokstraat en de strook ten oosten van de Broekstraat.

Regina Pacis

Na het vertrek van Mikado en de politie komt het (voormalige) kantoorpand binnenkort geheel leeg te staan. In het Ontwikkelperspectief Rijksweg is al geconcludeerd dat een transformatie van dit pand tot woningbouw kansrijk is. Er bestaat zelfs een mogelijkheid om een doelgroep te bereiken waarvoor op dit moment weinig keuzemogelijkheden zijn: de groep die niet in aanmerking komt voor sociale huur maar die ook geen koop kan permitteren: de middelde huursector, met huren tussen de € 700,-- en € 900,-- per maand.

Aangezien de gemeente zelf eigenaar is van het gebouw kan zij een stempel drukken op de ontwikkeling. Dat begint met het vaststellen van een programma van eisen bijv. Aangaande maximale huurprijzen. Overigens kan dat ook langs publiekrechtelijke weg in het te wijzigen bestemmingsplan.

Een herontwikkeling voor ca. 24 appartementen voor de middelde huur is haalbaar. Uit gesprekken met de provincie Gelderland is gebleken dat zij bereid is de kosten van herinrichting van het aanpalend openbaar gebied (een deel van Rijksweg) voor maximaal 50% te subsidiëren. Met als harde voorwaarde dat de herontwikkeling van Regina Pacis medio 2021 gereed is. Deze voorwaarde sluit geheel aan bij de gemeentelijke wensen tot spoedige realisatie. Wel heeft deze urgentie als consequentie dat maximale prioriteit moet worden geven aan planvorming, aanbesteding, procedures, bouwplanbegeleiding.

Lombokstraat-Rijksweg

Deze nog onbebouwde locatie is grotendeels in eigendom van particulieren en deels in eigendom van de gemeente. De particuliere eigenaren hebben via hun ontwikkelaar bij de gemeente een planconcept onder de aandacht gebracht. Ook is een formeel verzoek tot planologische medewerking bij het college ingediend.

Het planconcept gaat uit van het principe van een begijnhof: een relatief compacte en beschermde vorm van bewoning waar in het bijzonder senioren zich goed thuis voelen. Het programma staat nu nog niet vast en kan meerdere woonvormen en prijscategorieën herbergen. Het planconcept sluit goed aan bij de Woonvisie en Woonagenda. De vergrijzing gaat in Duiven onverminderd door en huisvesting van vitale ouderen in Duiven heeft extra aandacht nodig. Het concept borduurt in zekere zin ook voort op de bestaande bewoning aan de Lombokstraat is de locatie en het woonconcept in beginsel passend bij onze opgave. En de korte afstand tot het centrum is een groot voordeel.

De plancapaciteit biedt ruimte aan ca. 30-40 woningen. Verdere detaillering van het bouwplan, de stedenbouwkundige en architectonische invulling en de wijze van ontsluiting dient nog plaats te vinden. Dat ligt in eerste instantie bij de ontwikkelaar die vanzelfsprekend de planvoorbereiding goed afstemt met de buurt en de gemeente.

Broekstraat, Ploen-Noord

Het betreft de strook grond gelegen tussen Lommerweide, Oostsingel en de Broekstraat. Het stuk is in eigendom van de gemeente. De raad heeft In de Structuurvisie 2015 de strook als ‘zoekgebied wonen’ aangeduid en deze status is in 2016 benadrukt met de toewijzing als ‘MVA(materiele vaste activa) strategische grond’. De strook is relatief smal en de wijze van ontsluiting vormt een uitdaging. Ruimtelijk ligt een invulling met vrije kavels het meest voor de hand (2-kappers zijn in Duiven al oververtegenwoordigd).

De geschatte capaciteit bedraagt 17 vrijstaande woningen. In de planning kaveluitgifte gemeentelijke grondexploitatie wordt rekening gehouden met een gefaseerde uitgifte van de kavels in de periode 2020-2025. Feitelijke bouw en oplevering bouw vindt minimaal een jaar later plaats. In de voorliggende programmering wordt de Broekstraat in de planning 2022-2027 opgenomen. Om in 2020 de eerste kavels te kunnen uitgeven is het wel noodzakelijk uiterlijk in 2019 te starten met de planvoorbereiding. Aansluitend dient e.e.a. ook nog bouwrijp te worden gemaakt.

Vrijkomend maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed

Naast Regina Pacis zijn er binnen de woonkernen objecten voor handen waarvan het de eerdere maatschappelijke/bedrijfsmatige functies zijn verdwenen of gaan nog verdwijnen en waarbij woningbouw een passende herbestemming zou zijn. Bij ons bekende transformatie-locaties worden hieronder besproken, gevolgd door een algemene beschrijving voor mogelijke nieuwe locaties die nu nog concreet zijn.

Weidekervel (voormalige kinderdagopvang)

De kwaliteiten van deze locatie zijn onlangs, op de politieke avond van 27 februari 2018 gedeeld en besproken. In de zienswijzenotitie heeft het college al geconcludeerd dat de locatie ruimtelijk geschikt is voor woningbouw en ook financieel haalbaar.

Invulling met een woonprogramma moet een waardevolle toevoeging ten opzichte van het woonmilieu van de (naaste) omgeving. Daarbij valt op dat deze omgeving nu een hoge woondichtheid kent, met veel twee-kappers en rijtjeswoningen. Toevoeging met nog meer rijtjeswoningen in het goedkopere segment is geen verbetering van het woon- en leefmilieu. Met een relatief kleine dichtheid is dat wel het geval. Te denken valt dan aan een invulling met ca. 5 vrijstaande woningen. Bijkomend voordeel is dat de revenuen ten goede kunnen komen aan het Fonds woningbouw waarmee elders, de (extra) kosten van betaalbare woningbouwplannen worden gedekt.

Voormalig peuterspeelzaal Touwslagerstraat

Op deze locatie bevond zich een peuterspeelzaal. Deze was tot voor enige jaren nog in gebruik als ‘kidsclub’. De kidsclubactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en het gebouw is vervolgens gesloopt. Er is ook geen behoefte meer om aan de huidige bestemming ‘maatschappelijk’ invulling te geven. De grond is in eigendom van de gemeente. Herontwikkeling met woningbouw vormt een passende toevoeging in het gebied. Het betreft overigens een klein oppervlakte dat, gelet op de inpassing in de omgeving, maximaal ruimte biedt aan ca. 6 woningen.

Voormalige basisschool De Timp

Deze schoolgebouwen zijn sinds enkele jaren niet meer voor onderwijs in gebruik. Op dit moment wordt het vastgoed door de gemeente verpacht en gebruikt voor verschillende maatschappelijke en commerciële doeleinden. Hier is vanuit ruimtelijke overwegingen geen enkel bezwaar tegen.

Herontwikkeling tot woningbouw is op zichzelf mogelijk, maar zo lang er geen evidente programmatische noodzaak is, is voortzetting van het huidige gebruik, niet zijnde woningbouw passend.

Voormalig kantoor van Vivare

Deze voormalige bedrijfsruimte van Vivare staat al enige jaren leeg. Het ligt in een gebied direct tegen het spoor en grenst aan twee zijden aan drukke straten (Visserlaan en Vergertlaan). Het oostelijk deel van de spoorzone heeft destijds bewust bedrijfsmatige bestemmingen gekregen. Zolang op andere, beter gelegen locaties voldoende bouwcapaciteit beschikbaar komt, heeft herontwikkeling tot woningbouw hier niet de voorkeur. Overigens heeft Vivare zelf al berekend dat tijdelijke woningbouw niet haalbaar is.

Nieuwe objecten vrijkomend maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed

De kans is reëel dat de komende jaren nog meer vastgoed voor transformatie tot woningbouw in aanmerking komt. Zo wordt bijvoorbeeld op dit moment nog gewerkt aan een visie op toekomstbestendige huisvesting voor het basisonderwijs. Het is niet uitgesloten dat daardoor nieuwe locaties voor transformatie beschikbaar komen. Deze zullen op dat moment op haalbaarheid moeten worden beoordeeld. Dat betekent dat deze categorie zeker voor de middellange termijn als optie perspectief biedt. Getalsmatig is het nog niet mogelijk om hiervan nu al een goede inschatting te geven.

Overige locaties buiten het centrum van Duiven

Hiervoor zijn de volgende locaties beoordeeld: de kavels uit de spoorzone, de kernen Groessen en Loo, een locatie in Lommerweide, locatie de het gebied bij de Helhoek en tenslotte de Ploen-Noord, omgeving Hogeweg.

Spoorzone

Op grond van het raadsbesluit uit 2016 betreffende het strategisch grondbezit zijn een 5-tal kavels binnen het westelijk deel van de spoorzone aangemerkt als 'MVA'(materiele vaste activa) strategische grond. Aan de zuidzijde van het spoor zijn de meest kansrijk te ontwikkelen locaties. Er ligt nog wel een opgave om een optimale verkaveling te onderzoeken. Er is zeker aanleiding om de ruimtelijk en financiële haalbaarheid van woningbouw in de spoorzone met prioriteit op te pakken. De locatie heeft voor de middellange termijn een bouwcapaciteit van 20-30 woningen.

De woonkernen Groessen en Loo

De Liemerse Woonagenda geeft aan dat voor de kleine kernen wordt gekozen voor maatwerk dat optimaal bijdraagt aan de woningvraag en leefbaarheid in de specifieke kern.

Dit is ook van toepassing op de kernen van Groessen en Loo. Daar geldt dat een groot deel van de voorraad in deze dorpen bestaat uit koopwoningen, die niet betaalbaar zijn voor jongeren/ jonge gezinnen. Nieuwbouw is overigens maar voor een klein deel de oplossing. Zeker in deze kernen biedt splitsing van de relatief grotere woningen uitkomst. Hiervoor is aanpassing van het beleid nodig. Zie daartoe de laatste paragraaf uit deze notitie.

In Groessen is een klein gebied in het dorpshart in de Structuurvisie aangewezen als zoeklocatie voor woningbouw in aansluiting op de beperkte behoefte aan nieuwbouw/woningsplitsing, totaal in orde-grootte 15-20, in hoofdzaak voor betaalbare en middelde woningen. De Dorpsraad van Groessen heeft het initiatief genomen om voorstellen te doen voor planvorming en –uitvoering. De ideevorming bij de werkgroep is nog in volle gang. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat de woningbouw op een kleinschalige, dorpse en organische wijze dient te worden vormgegeven, gericht op de hiervoor beschreven woonbehoeften.

Ervan uitgaande dat in 2018 een passend en haalbaar plan gereed is en ook rijp voor besluitvorming en procedure, is realisatie voor 2022 mogelijk.

In Loo is de komende jaren zoals hiervoor beschreven eerst ruimte voor het realiseren van nieuwbouw van 16 woningen in de aangepaste plannen voor Westreenen. In aansluiting op deze fase is er op de middellange termijn behoefte aan passende, kleinschalige woningbouw die beter aansluit op de lokale woonbehoefte aan 10-15 betaalbare/middelde woningen. Als enig hiervoor geschikte locatie gaat het om een herontwikkeling van de voormalige tuinbouwkassen aan de Loostraat. Alle vooronderzoeken dienen nog opgestart te worden.

Lommerweide, Schapenweide-de Maatjes

Dit betreft een kleine potentiele nu nog onbebouwde inbreidingslocatie. Deze locatie laat zich stedenbouwkundig goed aansluiten op de naburige bebouwing. Het heeft een mogelijke bouwcapaciteit van ca. 10 woningen. Er heeft echter nog geen enkele locatie- of haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden waardoor het niet het meest geschikt is als locatie voor de korte termijn.

Buurtschap de Helhoek

Zoals hiervoor al beschreven is het noch noodzakelijk noch wenselijk dat nieuwe woonlocaties in het buitengebied gezocht worden. Betreffende het VAB-beleid wordt verwezen naar de desbetreffende paragraaf die daar specifiek op in gaat.

Voor één bijzonder gebied wordt een uitzondering gezien, mede gelet op de gemeentelijke notitie ‘’Ambities inpassing A15 Duiven’’, te weten het buurtschap Helhoek. Hier verdwijnen als gevolg van de doortrekking van de A15 een vijftal woningen.

De raad heeft op 23 november 2011 een motie aangenomen waarin wordt uitgesproken als compensatie voor de te slopen woningen in beginsel planologisch mee te werken om elders in de gemeente herbouwmogelijkheden te creëren. Hiervoor is op individueel perceel-niveau tot nu toe geen behoefte aan gebleken. Wel is geconstateerd dat in samenhang met de aanleg van de A15 in het gebied van het buurtschap Helhoek behoefte bestaat aan een impuls in het woon- en leefklimaat. In feite is dit ook verwoord in het hierboven genoemde gemeentelijke ambitiedocument. Concreet is het verzoek tot woningbouw in 2016 door onder andere het Bewonersoverleg Groessen A15 ter sprake gebracht. Vanaf dat moment is er contact geweest met een particuliere initiatienemer. Deze heeft op 13 maart 2018 zijn eerdere brief van 8 februari 2018 toegelicht tijdens een raadsvond. Vanuit het college is toegezegd om het gesprek met de initiatiefnemer voort te zetten en voor de zomer met een inhoudelijke reactie te komen.

De gemeente is momenteel in overleg met buurtschap Helhoek over het nut en de inhoud van een toekomstvisie voor de buurtschap. De inhoud van deze visie dient vanzelfsprekend aan te sluiten op de woonbehoeften en de manier waarop deze behoefte op een passende, kleinschalige wijze in het landschap te integreren is. Op dit moment houden we rekening met de mogelijke herbouw van de vijf woningen die als van de aanleg van de A15 gesloopt worden. Daarmee heeft eventuele medewerking getalsmatig geen invloed op het woningbouwprogramma, omdat door de benodigde sloop van de woningen geen netto toevoeging van het aantal woningen plaatsvindt. Uiteraard moeten ook in dit dossier afspraken worden gemaakt over het gemeentelijk kostenverhaal.

De Ploen-Noord, Hogeweg-Ploenstraat

In de Structuurvisie is van het voormalige grotere gebied de Ploen-Noord een ‘zoekgebied Wonen’ overgebleven ter hoogte van de Hogeweg-Ploenstraat, aansluitend op de Ploen-Zuid.

Qua oppervlakte is dit het grootste zoekgebied Wonen in de gemeente Duiven. De kans op snelle en succesvolle ontwikkeling wordt echter als laag ingeschat. Het gebied kent een groot aantal verschillende eigenaren en de gemeente heeft relatief kleine delen in eigendom. Ook de ontsluitingsopgave is complex, mede gezien de particuliere eigendomsrechten op de Hogeweg. Tot op heden is er geen concreet particulier initiatief voor nieuwbouw ingediend. Vanuit de woonbehoefte en de beschikbaarheid van andere locaties is het voor korte en middellange termijn niet noodzakelijk het gebied in ontwikkeling te brengen.

CONCLUSIES

Op grond van de beoordelingen kan een onderscheid gemaakt worden van voorkeurslocaties die als meest geschikt zijn beoordeeld voor resp. de eerste komende periode 2018-2021 en de daaropvolgende periode 2022-2027. Tenslotte is er een ‘reserve categorie’. Zie daartoe het volgende overzichten.

Voorkeurslocaties woningbouw 2018-2021

Regina Pacis	24
Lombokstraat-Rijksweg	30-40
Broekstraat	17
Groessen, centrum	15-20
Weidekervel	5
Touwslagerstraat	6
Totaal	97-112 (excl. evt. woningsplitsing)

Voorkeurslocaties woningbouw 2022-2027

Loo, Loostraat	10-15
Lommerweide	10
Spoorzone	20-30
Helhoek	netto 0 (5 sloop en 5 nieuwbouw)
Overige vrijvallend vastgoed	(nog onbekend)
Totaal	40-55

Reservelocaties

De Timp	pm
Kantoor Vivare	pm
Ploen-Noord, Hoge Weg	pm

Op basis van deze vooruitzichten zou de gemeente Duiven tegemoet kunnen komen aan de invulling van de woonbehoeften. Deze ambitie vraagt om aanzienlijke inspanningen van de organisatie.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Inleiding
Conform het bestaande beleid uit de notitie woningbouwopgave gemeente Duiven 2015-2020 is het functieveranderingsbeleid uit het ontwikkelingskader Buitengebied, onderdeel omzetting van agrarische opstallen naar woningen bevroren. Zie onderstaande tekst uit de notitie. De vraag is of dit beleid wel of niet dient te worden gewijzigd.

Reeds erkende zachte plannen in het buitengebied voor functieverandering tot woonbestemming gaan op groen; geen verdere toevoeging van nieuwe gevallen
De bouwplannen die gebaseerd zijn op het functieveranderingsbeleid voor vrijkomende agrarische bedrijven (VAB's) en waarvoor het college in beginsel heeft meegewerkt worden binnen de programmering tot 2020 als groen bestempeld. Dit zijn er 16 die nog door initiatiefnemers moeten worden uitgewerkt en daarna in procedure kunnen worden gebracht. Deze woningen moeten nog op de markt komen. De voorziene woonbehoeften laten echter niet meer toe dat nog meer gevallen worden toegevoegd. Ten eerste komen er de nodige aantallen op de markt op basis van eerdere besluiten. Ten tweede betreffen het doorgaans dure vrije sector woningen in het landelijk gebied waar slechts een beperkte vraag naar is en waarvoor in Duiven nu al een behoorlijk bestaand aanbod bestaat en er komen nog 16 nieuwe 'VAB'-woningen bij.
Dit vormt voldoende reden om verdere toename van het aanbod te voorkomen. Consequentie van deze keuze is dat voor dit onderdeel geen uitvoering meer zal worden gegeven aan het Ontwikkelingskader buitengebied, althans voor nieuwe woningbouwgevallen. Daarbij gaan we er nu van uit dat dit geldt tot 2020.

Visie op VAB 2018-2027
De nu in beeld gebrachte woonbehoefte is niet zodanig groot dat dat deze in het buitengebied moet worden opgevangen.
De 16 bestaande 'VAB'-woningen die de afgelopen jaren planologisch zijn vastgelegd en deels al zijn gerealiseerd, zijn allemaal dure woningen rondom Groessen/Loo. Dit terwijl de bestaande voorraad in dit gebied al voor de helft uit dure woningen bestaat en er vooral behoefte is aan meer betaalbare woningen. De behoefte aan nieuwe extra woningen in Groessen en Loo is gelet op de demografische ontwikkelingen zeer beperkt. Deze beperkte behoefte kan bovendien met passende, kleinschalige plannen met vooral betaalbare woningen binnen de kernen plaatsvinden. En ook de hierna voorgestelde extra mogelijkheden voor woningsplitsing zal soelaas bieden.

Conclusie
Er is geen noodzaak vanuit de woonvisie om het huidige VAB-beleid aan te passen. Aan nieuwe verzoeken kan geen medewerking worden verleend.
Dit laat onverlet dat het vraagstuk van (leegstaande) agrarische opstallen die hun functie hebben verloren aandacht blijft vragen, met als doel het voorkomen van achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit en om illegale activiteiten in het buitengebied tegen te gaan.
Dit vraagstuk zal bij de op te stellen Omgevingsvisie een plek krijgen.

Woningsplitsing

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is bij cultuurhistorisch waardevolle panden (erfgoedpanden) woningsplitsing toegestaan, als dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende (boerderij)gebouwen. Deze gebouwen zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan met een aanduiding weergegeven.

De laatste jaren komen er steeds meer verzoeken van mensen die hun woning willen splitsen in twee of meer woningen. Zij willen graag met familieleden onder één dak wonen, zorg bieden aan familieleden of het huis is zo groot dat er nog een woning in gerealiseerd kan worden. Daarnaast zijn er vooral in Groessen en Loo meerdere grote woningen aanwezig die vanwege hun waarde onbereikbaar zijn voor een grote groep inwoners. De voorraad in beide dorpen bestaat voor het grootste deel uit dure woningen wat in feite niet overeenkomt met de gewenste voorraad in de toekomst. Door de mogelijkheid deze woningen te splitsen worden de woningen beter betaalbaar voor een grotere groep inwoners van de gemeente Duiven.

In de huidige bestemmingsplannen is woningsplitsing, anders dan in het Buitengebied voor karakteristieke woningen, niet mogelijk. Met het opstellen van beleidsregels voor woningsplitsing voor het buitengebied én de woonkernen kan een kader worden neergezet waarmee het mogelijk wordt om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van woningsplitsing.

Als denkrichting voor de beleidsregels de volgende voorwaarden voor woningsplitsing:

- voor splitsing de woning een minimale oppervlakte (lees: voetprint) heeft van 100 m2 en in een aanvaardbaar woonklimaat kan voorzien;
  Met een oppervlakte van 100 m2 kan na splitsing in 2 eenheden van bv. 60 m2 en 40 m2 een goed woonoppervlak worden gerealiseerd. Woningen in de kernen bestaan vaak uit 2,5 verdiepingen. Daarmee kan een woonoppervlak van respectievelijk 150 m2 en 100 m2 worden gerealiseerd. Uitgaande van een woning met 1,5 woonlagen kan een woonoppervlak van respectievelijk 90 m2 en 60 m2 worden behaald. Dit zijn oppervlakten die aansluiten bij een starters- en/of seniorenwoning.
- maximaal twee inpandige wooneenheden ontstaan;
- de nieuwe woning voldoet aan de geldende geluidsnormering;
- de (agrarische) karakteristiek, met de daarbij behorende waardevolle cultuurhistorische elementen, gehandhaafd blijf (voor karakteristieke panden);
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;
- het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per wooneenheid is afhankelijk van het bestemmingsplan waarin de te splitsen woning is gelegen. Binnen de kernen wordt aangesloten op de plansystematiek van Duiven-Noord en Duiven-Zuid en anders wordt aangesloten op het plan Buitengebied 2013.
- voor karakteristieke panden en of bijgebouwen met de aanduiding ‘CW’ op de verbeelding van het bestemmingsplan kan van bovenstaande voorwaarden worden afgeweken als dit de instandhouding ten goede komt c.q. recht doet aan de waarde van de locatie.

Verwachte nieuwbouw bestaande plannen



Mogelijk nieuwe woningbouwlocaties Duiven

Locaties:
1: Ploen-noord
2: Broekstraat
3: Lommerweide, Schapenweide-De Maatjes
4: Regina Pacis aan Rijksweg en Lombokstraat-Rijksweg
5: Touwslagerstraat
6: Spoorzone Duiven
7: Weidekervel
8: Voormalig kantoor Vivare (Visserlaan-Vergertlaan)
9: Voormalige basisschool De Timp - Walcherenstraat
10: Loostraat - Loo
11: Dorpstraat - Groessen



Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven

1. Doel van deze notitie
Op 12 juni 2018 is door de gemeenteraad de notitie woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018 – 2027 vastgesteld. Deze notitie is een vervolgnotitie hierop. Deze vervolgnotitie beschrijft de uitkomst van de analyse die is gemaakt van alle locaties die op dit moment in beeld zijn voor de versnellingsopgave woningbouw in de gemeente Duiven. Vervolgens gaat de notitie in op de relevante kaders en ambities, wat er is besproken op 22 januari en welke analyse sinds 22 januari is gedaan.

2. Waarom versnelling woningbouw?
In de notitie woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018 – 2027 is geconstateerd dat er in totaal 324 woningen in de gemeente Duiven gebouwd moeten worden om de behoefte aan woningen in te kunnen vullen. Een deel van deze woningbouwopgave wordt ingevuld door 9 lopende projecten en een aantal individuele plannen/buitengebied locaties (incl. de 'VAB' locaties). Ook zijn in die notitie 15 locaties genoemd die ingezet zouden kunnen worden voor het restant van de woningbouwopgave (circa 150 extra woningen). Er is een toenemend gevoel van urgentie om op korte termijn de versnellingsopgave op te pakken en deze opgave als prioriteit te zien. Daarom heeft de gemeenteraad bij het vaststellen van de notitie woningbouwprogramma 2018 – 2027 de wens uitgesproken richting het college om zo snel als mogelijk te starten met het bouwen van woningen op de in beginsel 6 korte termijnlocaties die in die notitie zijn aangegeven.

3. Waarom een analyse?
Het college heeft vervolgens opdracht gegeven om de locaties die in beeld zijn voor deze opgave (vanaf nu te noemen: versnellingsopgave) in de gemeente Duiven integraal te kijken en te bepalen wat er nodig is om toe te werken naar een zowel kwalitatieve als kwantitatieve passende woningvoorraad. De versnellingsopgave houdt in dat er circa 150 extra woningen gebouwd moeten worden de komende 10 jaar, bij voorkeur op inbreidingslocaties en met draagvlak van omwonenden.
Op hoofdlijn is bekeken welke locaties geschikt zijn voor deze versnellingsopgave en de financiële haalbaarheid van deze opgave is onderzocht.

- De eerste vraag waarop een antwoord nodig is, is of het aannemelijk is dat de versnellingsopgave in totaal kan worden ingevuld op de locaties die in beeld zijn hiervoor.
- Een tweede vraag is of de versnellingsopgave op de locaties die in beeld zijn financieel haalbaar is.
- En de derde vraag is hoe de locaties op basis van de analyse (zowel technisch al financieel) het beste geprioriteerd kunnen worden.

Deze analyse is een belangrijke stap om te nemen om meer zekerheden in te bouwen m.b.t. de opgave die er nu ligt en de financiële kaders hiervoor vast te stellen. Een eerste mogelijke consequentie van nu gelijk per locatie aan de slag gaan, kan zijn dat er tijd (en geld) in de "verkeerde" locaties wordt gestopt. Een tweede mogelijke consequentie kan zijn dat er over een aantal jaren wordt geconstateerd dat de opgave met de locaties die in beeld zijn niet in zijn geheel of niet op tijd kan worden ingevuld, of dat de opgave financieel niet haalbaar is. Naast het maken van deze analyse is in de tussentijd gewerkt aan de voortgang van alle bestaande projecten en is een start gemaakt met drie locaties die op basis van de gedane analyse een hoge prioriteit krijgen t.a.v. de versnellingsopgave.

4. Conclusie op hoofdlijnen
De 15 locaties die genoemd zijn in de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 zijn inmiddels aangevuld en geanalyseerd. Hieronder is op hoofdlijnen de conclusie weergegeven van deze analyse. Daarna wordt in deze notitie beschreven wat de onderbouwing van deze conclusie is.

4.1 Regie nodig
Om de versnellingsopgave goed in te kunnen vullen met de daarbij genoemde ambities is regie nodig. De gemeente Duiven wil een aantal ambities tegelijkertijd invullen. Het doel is om de komende 10 jaar circa 150 extra woningen te bouwen (in totaal circa 325 woningen als je ook de bestaande plannen meerekent), waarvan 65% op korte termijn. Dit betekent dat er circa 100 woningen voor 2022 gerealiseerd dienen te worden. Deze woningen dienen op de juiste locatie (inbreiding voor uitbreiding), voor de juiste doelgroep (grotendeels betaalbare woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens) en met draagvlak van omwonenden gebouwd te worden. Om deze ambities in te kunnen vullen is regie en een financieel kader nodig. De grootste regie heeft de gemeente op het moment dat de grond in eigendom is van de gemeente en er een financieel kader ligt waarbinnen de ambities gerealiseerd kunnen worden. Op die manier heeft de gemeente invloed op het programma (doelgroep en aantallen) en de planning. Indien de gemeente geen eigendom heeft kan nog steeds gestuurd worden op alle ambities via het bestemmingsplan en/of het vastleggen van privaatrechtelijke afspraken in een overeenkomst, maar hierbij mist de gemeente regie op de planning.

4.2 Algemene conclusie op hoofdlijnen – kern Duiven
Gekeken naar alleen de kern Duiven behelst de versnellingsopgave het bouwen van circa 120 woningen.

4.2.1 Mogelijkheden korte termijn kern Duiven
Er zijn 3 locaties die de gemeente in eigendom heeft en waar o.b.v. de analyse weinig aandachtspunten/belemmeringen aanwezig zijn voor woningbouwontwikkeling. Dit betreft de locaties Regina Pacis, Weidekervel en de Timp.
Op de locatie Regina Pacis kunnen 20 tot 30 appartementen worden gerealiseerd en op Weidekervel 8 tot 10 grondgebonden woningen. Op locatie de Timp kunnen circa 12 tot 16 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt om hier in te zetten op grondgebonden omdat op de locaties VCD en Regina Pacis al ingezet wordt op gestapelde bouw. Met de schoolbesturen is afgestemd dat deze locatie niet nodig is als tijdelijke onderwijslocatie. In lijn met de motie Woningbouw waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd op 2 juli 2019 wordt voor Regina Pacis op dit moment een marktconsultatie voorbereid en voor de Timp en Weidekervel de tenderprocedure. Tevens wordt in lijn met deze motie voor alle drie de locaties tezamen gestreefd naar kostenneutraliteit voor de gemeente. In deze berekening wordt de boekwaarde van het gebouw de Timp buiten beschouwing gelaten (zie paragraaf 9.4). Daarnaast wordt voor alle drie de locaties op dit moment gewerkt aan een ontwerp bestemmingsplan die naar verwachting in de eerste helft van 2020 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Voor een overzicht van de verwachte planning zie bijlage 1 bij deze notitie. De gemeenteraad wordt op 17 september gevraagd om naast deze vervolgnotitie ook in te stemmen met de uitgangspunten voor de drie korte termijnlocaties zoals beschreven in bijlage 2 bij deze notitie.
Afhankelijk van de exacte woningaantallen op deze locaties die zullen blijken uit de tenderprocedures is de inschatting dat op deze 3 locaties op korte termijn circa 40 tot 56 woningen gerealiseerd worden. In lijn met de motie VCD Woonpark waar de gemeenteraad op 2 juli 2019 mee heeft ingestemd, wordt op dit moment onderzocht of VCD Woonpark deels naar voren gehaald kan worden in de planning. De (on)mogelijkheden hiervan hangen samen met de planning van VCD Winkelhart en de locatiestudie die op dit moment wordt gedaan voor IKC Remigius. De gemeenteraad wordt hierover uiterlijk in december 2019 geïnformeerd. Omdat dit samenhangt met de stand van zaken van Vitaal Centrum Duiven is dit mogelijk geen openbare kennisgeving en/of avond.

4.2.2 Middellange termijn locaties kern Duiven
Vervolgens zijn er o.b.v. de analyse 10 locaties in beeld voor de middellange termijn die nog onderzoek vergen en/of grotere aandachtspunten hebben. Hier liggen nog technische

aspecten waar een oplossing voor moet worden gevonden en/of waarvan uitgezocht moet worden of het financieel haalbaar is om de locatie te ontwikkelen. Of het zijn locaties waar de planologische procedure tijd vergt i.v.m. onderzoeken en/of doordat er geen draagvlak is bij omwonenden. Van deze groep locaties zijn niet alle locaties in eigendom van de gemeente. Op deze locaties is er een reëel risico op vertraging of planuitval. Ook zitten hier nog drie locaties tussen die op dit moment nog als onderwijslocaties in gebruik zijn. In oktober/november 2019 zullen de uitkomsten van de locatiestudie onderwijs openbaar worden gemaakt en zal duidelijk worden of (sommige van) deze locaties daadwerkelijk beschikbaar komen voor woningbouw en op welke termijn. Als er vanwege deze redenen gerekend wordt met planuitval kan de versnellingsopgave misschien net ingevuld worden met deze locaties. Met het uitgangspunt dat er op deze locaties wordt ingezet op een hoog percentage woningen voor de lagere inkomens/1- en 2-persoons huishoudens kost dit de gemeente o.b.v. de eerste berekeningen die hiervoor zijn gemaakt circa € 1,5 tot € 2,5 miljoen euro. Deze kosten ontstaan enerzijds doordat op sommige locaties nog boekwaardes zitten of andere bovengemiddelde kosten die gemaakt moeten worden om de locatie tot ontwikkeling te kunnen brengen. Zie paragraaf 9.4 m.b.t. hoe voorgesteld wordt om met deze boekwaardes om te gaan. Anderzijds is het streefprogramma met een hoog percentage betaalbare woningen (en dus lage grondopbrengsten) hiervan de oorzaak. Om kostenneutraal uit te kunnen komen voor de gemeente kan bijv. het streefprogramma worden herzien. Dit betekent dat het percentage te bouwen sociale/middeldure huur en betaalbare koop fors naar beneden bijgesteld zal moeten worden (bijna de helft minder), en in ruil daarvoor hogere percentages middeldure en dure koop hierin op te nemen.
Bij de berekeningen is uitgegaan van kengetallen prijspeil juni 2019 en van de informatie die op dit moment van deze locaties bij de gemeente bekend is. Het exacte bedrag dat nodig is hangt af van welke locaties exact tot ontwikkeling zullen komen, of er na nader onderzoek van deze locaties nog extra technische aspecten naar boven komen, welke programma er exact per locatie gemaakt zal worden, hoe de prijsontwikkeling in de bouwsector zich ontwikkeld en op welk moment de locatie(s) tot ontwikkeling komen. Richting de programmabegroting zal een concreet advies worden uitgewerkt m.b.t. welke hoogte de bestemmingsreserve woningbouw minimaal zou moeten hebben om ervoor te zorgen dat de uitvoering van versnellingsopgave tot 2021 in ieder geval niet hierdoor stil komt te staan.

4.2.3 Aantal locaties niet geschikt voor de versnellingsopgave
Op basis van de analyse lijkt een aantal locaties onvoldoende geschikt te zijn voor de versnellingsopgave. Het risico op het niet halen van de planning en/of te hoge kosten voor deze locaties is erg hoog. Daarom wordt o.b.v. de analyse geadviseerd om op dit moment niet te focussen op deze locaties.

4.2.4 Uitbreidingslocatie nodig
Omdat de versnellingsopgave net wel of net niet ingevuld kan worden met de inbreidingslocaties is het verstandig om naast deze locaties de regie te pakken op 1 grotere uitbreidingslocatie. Door ook te kijken naar een uitbreidingslocatie wordt de exclusiviteit van de inbreidingslocaties weggenomen en wordt de druk die op deze locaties staat verlaagd. Het beschikbaar hebben van meer mogelijke locaties biedt meer onderhandelingsruimte voor de gemeente zowel met marktpartijen als in participatie met de buurt (bijv. op een locatie toch iets meer tijd kunnen nemen hiervoor). Daarnaast wordt hierdoor ook ruimte gecreëerd voor de woningbouwopgave in de toekomst (na 2027). De inbreidingslocaties hebben nog steeds de voorkeur, maar als het niet (geheel) lukt op deze locaties is er nog een locatie achter de hand waar de versnellingsopgave (al is het maar gedeeltelijk) ingevuld kan worden. Indien de uitbreidingslocatie in zijn geheel niet nodig blijkt te zijn, dan kan deze op langere termijn (> dan 10 jaar) alsnog worden ingezet.

4.2.5 Kans op regie op uitbreidingslocatie zuidzijde Duiven
Op de uitbreidingslocaties die er zijn heeft de gemeente op dit moment geen of weinig regie omdat afgezien van een perceel op Ploen-Noord de gemeente hier geen eigendom heeft. De

Ploen-Noord is (grotendeels) niet in eigendom van de gemeente en de Plakse weide is verkocht (er ligt een ondertekende koopovereenkomst). De Ploen-Noord kent daarnaast een aantal aandachtspunten zoals de ontsluiting van dit gebied, weg- en verkeersgeluid en het feit dat de rand van dit gebied grenst aan het bedrijventerrein. De Plakse weide kent een contour van een aangrenzende veehouderij die zal moeten worden uitgekocht om op deze locatie een goed woon- en leefklimaat te kunnen creëren. Daarnaast kent ook deze locatie een aandachtspunt m.b.t. weg- en verkeersgeluid.

Op dit moment doet de kans zich voor om aan de zuidkant van Duiven wel de regie te pakken. Daarom heeft het college op 20 juni 2019 besloten om de zes percelen ten noorden van de Molenstraat en ten westen van de Veldstraat aan te wijzen ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten. Op 17 september 2019 wordt dit besluit ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.
De zes percelen gelegen ten noorden van de Molenstraat en ten zuiden van de wijk Zuid-oost kennen 3 eigenaren. Een van deze eigenaren heeft zijn percelen dit voorjaar te koop aangeboden aan de gemeente. Zie onderstaande afbeelding hiervoor de op onderstaande afbeelding blauw omlijnde percelen:



De aangeboden percelen (blauw omlijnd) geven ruimte voor het bouwen van circa 40-45 grondgebonden woningen. Door over deze percelen als gemeente in onderhandeling te gaan worden direct de percelen ernaast interessant omdat stedenbouwkundig gezien deze locatie dan de meest logische vervolgstap is voor uitbreiding van de kern Duiven. Daarom heeft het college besloten om op alle zes percelen een Wvg te vestigen. Hiermee wordt voorkomen dat op het moment dat de 2^{e} en 3^{e} eigenaar bereid zijn om deze percelen te verkopen, deze percelen in handen komen van een ontwikkelaar en de gemeente op die locatie de regie verliest voor de huidige of een toekomstige woningbouwopgave. In totaal is de oppervlakte van de zes percelen circa 20 hectare. De zwart gearceerde locatie kent een gedeelte dat niet te bebouwen is vanwege een hoogspanningsleiding, maar als dat gedeelte onbebouwd blijft is er nog steeds in totaal circa 15 hectare te bebouwen oppervlakte over. De zwart gearceerde percelen zijn grotendeels in eigendom van 1 bedrijf, een kleine strook is in eigendom van het waterschap. Ook met de 2^{e} eigenaar is inmiddels gesproken en deze eigenaar heeft aangegeven op dit moment geen bezwaar te hebben tegen het besluit voorkeursrecht. Op het moment dat deze percelen daadwerkelijk beschikbaar komen voor de gemeente kunnen de exacte randvoorwaarden voor bebouwing hiervan nog bepaald worden (met aandacht voor overgangszone naar groen en Groessen). Op het moment dat op een

deel of dit gehele gebied in een structuurvisie en/of bestemmingsplan wordt aangeduid als (zoek)locatie voor woningbouw zal dit ook afgestemd moeten worden met de provincie.

4.3 Groessen en Loo
Er zit een verschil in de woningbouwopgave voor de woonkern Duiven en de kernen Groessen en Loo. In de kern Duiven is de woningbouwopgave groter en is het ingewikkelder om deze opgave in te vullen op de (inbreidings)locaties die in beeld zijn. Met betrekking tot de kernen is de behoefte voor de komende 10 jaar o.b.v. de laatste prognoses gering en staan er in de lijst met locaties voldoende locaties waarop dit gerealiseerd zou kunnen worden.
In **Loo** is er de komende 10 jaar behoefte aan circa 10 tot 15 extra woningen. De categorie waar in deze kern vooral behoefte aan is zijn starterswoningen in de betaalbare categorie en seniorenwoningen in de middeldure categorie. Voor deze 10 tot 15 woningen zijn de twee kassencomplexlocaties in beeld en de voormalige kleuterschool locatie. Bij elkaar bieden deze percelen voldoende ruimte om de behoefte voor de komende 10 jaar te kunnen invullen. Op dit moment wordt samen met dorpsraad Loo, en ook de eigenaren van deze locaties, gekeken hoe de beschikbare locaties in Loo het beste geprioriteerd en gefaseerd kunnen worden. Met name wordt hier ook gekeken naar de financiële haalbaarheid in relatie tot de fasering die nodig is in de aantallen. Daarnaast zijn er een aantal bijeenkomsten georganiseerd door de dorpsraad om te inventariseren of er animo is om woningen te ontwikkelen via een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Hier lijkt animo voor te zijn en de dorpsraad onderzoekt op dit moment met de geïnteresseerden of dit een interessante optie kan zijn voor de voormalige kleuterschool locatie. De gemeente zal dit indien nodig faciliteren.
In **Groessen** is er de komende 10 jaar behoefte aan 15 tot 20 woningen. Hiervoor is de locatie in het centrum van Groessen in beeld (eigendom Hoedemakers) en een particuliere locatie (eigendom Lentjes). Op dit moment ligt de focus op de locatie Hoedemakers. Hier loopt een proces onder begeleiding van een externe procesbegeleider en werkt een landschapsarchitect op dit moment aan een visie Groessen. Naar verwachting zal de ontwikkelaar op basis van die visie begin 2020 met nieuwe scenario's komen voor de ontwikkeling van centrum Groessen. Wel wordt in overleg met de familie Lentjes gezien de historie op deze locatie onderzocht of het haalbaar is een aantal betaalbare woningen te realiseren op dit perceel.

5. Kaders en genomen besluiten
Hieronder zijn de relevante actuele beleidskaders opgenomen m.b.t. de woningbouwopgave.

Woonvisie 2025:
"In de gemeente Duiven is er in 2025 voor iedereen die hier woont of wil wonen een passende woning in een vitaal, open, zorgzaam en duurzaam leefmilieu." → aanpak via meerdere sporen.
(Vastgesteld door de gemeenteraad op 8 mei 2017)

Liemerse woonagenda 2017 – 2027
I: nadruk op transformatie
II: prioriteit bij inbreiding
III: verduurzaming & vernieuwing bestaande woningvoorraad
IV: inzetten op flexibiliteit en kleinschalige invullingen
V: maatwerk per kern
VI: inspelen op veranderingen met flexibel en tijdelijk woningaanbod
VII: ruimte bieden aan goede woningbouwplannen
(Vastgesteld door college van B&W op 10 oktober 2017)

Coalitieprogramma 'Ruimte en Vertrouwen'
→ Woonvisie is leidend
→ Juiste woning op juiste plek voor juiste doelgroep
(april 2018)

Notitie woningbouwprogramma 2018 -2027
Conclusie: Hogere vraag naar woningen dan dat er via bestaande plannen wordt gebouwd. Dus nieuwe locaties nodig. In notitie 15 locaties genoemd waarvan 6 korte termijn, 6 middellange termijn (incl. kleuterschool locatie in Loo) en 3 reservelocaties.
(Vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2018)

6. Informele avond 22 jan 2019

Op 22 januari is er een eerste informele avond georganiseerd. Op die avond zijn een aantal aandachtspunten gepresenteerd bij de versnellingsopgave en is de gemeenteraad meegenomen in de analyse die van alle locaties gemaakt zou worden.

6.1 Hoofdlijn presentatie informele avond januari 2019

- Er is voor de bestaande plannen gerekend met 10% planuitval. 30% lijkt meer realistisch en ook bij zoeken naar toekomstige locaties is het verstandig een marge van 30% te nemen voor mogelijke planuitval.
- Er zijn veel ambities:
    1. Aantallen halen;
    2. Planning halen;
    3. Juiste doelgroep (hoog percentage betaalbare woningen);
    4. Juiste locatie (inbreiding voor uitbreiding);
    5. Draagvlak omwonenden.
- De opeenstapeling van ambities leidt ertoe dat de versnellingsopgave een spannende opgave is waarin wellicht concessies moeten worden gedaan op 1 of meerdere ambities. Ook kunnen deze ambities ertoe leiden dat de versnellingsopgave geld gaat kosten, bijv. om ergens de planning te forceren of om de grondprijs te verlagen zodat het voor een marktpartij interessant wordt om betaalbare woningen te realiseren. Over de financiële haalbaarheid voor de gemeente is nog geen uitspraak gedaan.
- De financiële haalbaarheid staat mogelijk op gespannen voet met de ambitie ‘juiste doelgroep’ (en dus een hoog percentage betaalbare woningen). De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van deze woningen in de huidige woningmarkt staat onder druk.
- Als er gerekend wordt met meer realistische marges op planuitval komt het risico naar voren dat de versnellingsopgave niet kan worden ingevuld met de locaties die genoemd worden in de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 (uitgaande van de 12 korte en middellange termijn locaties). Aanvulling met andere of reserve locaties is dus nodig.
- Vervolgens is op deze avond de gemeenteraad om een reactie gevraagd, met name op de prioritering van de ambities.

6.2 Signaal gemeenteraad 22 januari 2019

De gemeenteraad gaf op de 1e informele avond aan dat het vooral van belang is om te starten met het bouwen van woningen. Ook werd over het algemeen aangegeven dat alle genoemde ambities erg belangrijk zijn. Door sommige raadsleden zijn hier nog ambities aan toegevoegd zoals: ‘duurzaamheid’, ‘denken buiten de gebaande paden’, ‘inzetten op goedkope en betaalbare woningen en/of sociale huur heeft prioriteit’, ‘zet in op doorstroming’ en ‘tijdelijke woningen’.

7. Stand van zaken bestaande plannen

In onderstaande tabel is de stand van zaken van alle bestaande plannen weergegeven:

Plan	Stand van zaken
DUIVEN VCD Winkelhart (fase 4)	Aanbesteding fase 4 loopt.
DUIVEN VCD Woonpark	Gepland voor middellange termijn – volgt op fase 4.*
DUIVEN Kloosterkamp - Heilweg	Gereed.
DUIVEN Ploen-Zuid	Gereed.
LOO Westreenen	Overeenstemming over gewijzigde afspraken t.g.v. programmawijziging bereikt. Ontwerp bestemmingsplan

	in voorbereiding, start bouw gepland 1e helft 2020.
DUIVEN Rijksweg 62	Met ontwikkelaar Wiba Vastgoed in overleg over de ontwikkeling van woon(zorg)eenheden op deze locatie. Voorkeur ontwikkelaar gaat uit naar 8 tot 10 woonzorgeenheden voor jongeren met autisme.
DUIVEN Welleveld	Nu in verkoop, 2 woningen in aanbouw.
DUIVEN Thuvinepark	Intentieovereenkomst met Woonzorg: gemeente spant zich in om andere locatie te vinden voor 30-40 app sociale huur en Woonzorg intentie Thuvine te verkopen zodat hier 16 app kunnen worden gebouwd.
DUIVEN Achterste hoek/Akkerwinde	Kavels zijn verkocht. Woningen nog in aanbouw.
DUIVEN Eltensestraat 17	Anterieure overeenkomst bijna rond. Ontwikkelaar heeft plannen voor 24 appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.
Buitengebied (incl. 'VAB' locaties)	De meeste woningen zijn al gebouwd of in aanbouw.
Individuele plannen	De meeste woningen zijn al gebouwd of in aanbouw.

* In samenhang met de locatiestudie voor de school Remigius en de stand van zaken in de overige fases van VCD wordt bekeken of het woonpark wellicht (deels) in planning naar voren kan worden gehaald. Hier ligt immers al een bestemmingsplan en de gemeente is eigenaar dus hier zou een snelle ontwikkeling mogelijk zijn. Het college en de gemeenteraad worden over de (on)mogelijkheden hiervoor in Q4 van 2019 geïnformeerd.

8. Streefprogramma

Het is goed om de woonbehoefte die er is in de gemeente Duiven concreet zowel kwalitatief als kwantitatief te maken. Op deze manier kan daar waar mogelijk gestuurd worden op het programma dat zo goed mogelijk bij de behoefte aansluit. De genoemde percentages en getallen moeten gezien worden als streefgetallen waarvan de werkelijkheid kan en mag afwijken. Daarnaast zal de vraag de komende jaren blijven veranderen en is het goed om het streefprogramma regelmatig te actualiseren en bij te stellen.
Eind augustus worden de eerste uitkomsten van de nieuwe prognoses bekend gemaakt. De raad zal uiterlijk op 3 september worden geïnformeerd over deze eerste uitkomsten.prognoses. In oktober volgt een formele publicatie van de nieuwe prognoses. Indien nodig zal het streefprogramma worden geactualiseerd o.b.v. daarvan.

8.1 Kwalitatief streefprogramma

Voor de nieuwe plannen in het kader van de versnellingsopgave kan gestuurd worden op het programma. Ook bij een aantal bestaande plannen is dit nog mogelijk. Daarom is het streefprogramma ten opzichte van de woonvisie 2025 en de genoemde tabel in de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 verder geconcretiseerd naar percentages en type woningen. Dit betekent niet dat bij elk individueel plan onderstaande mix nagestreefd hoeft te worden, maar over alle locaties heen wel in de gaten gehouden kan worden of het totaal voldoet aan de ambitie 'bouwen voor de juiste doelgroep'.

Categorie	Prijscategorie	Type woning	Percentage (+/- 5%)
Sociale huur*	< € 607,- per maand	Appartementen voor 1- en 2- persoons huishoudens	10%
Middeldure huur*	€ 720,- tot € 900,- per maand	Appartementen voor 1- en 2- persoons huishoudens	20%
Betaalbare koop	< € 210.000,- V.O.N.	Grondgebonden rijwoning max. 90 m2 GBO	30%
Middeldure koop	€ 210.000,- tot €	Bungalows/begijnhofjes,	30%

	310.000,- V.O.N.	evt. klein aantal grotere rijwoningen/hoekwoningen	
Dure koop	> € 310.000,- V.O.N.	2^1 kap, vrijstaand, kavels	10%

* Indien er in de bestaande woningvoorraad sociale huurwoningen doorschuiven naar middeldure huur komt er meer ruimte in de categorie sociale huur (nieuwbouw) en minder ruimte in de categorie middeldure huur (nieuwbouw). Zie voor verdere toelichting stand van zaken overleg woningcorporaties in paragraaf 12.

8.2 Kwantitatief streefprogramma

Het is verstandig om meer marge voor planuitval in te bouwen zodat er minder risico is dat de aantallen niet gehaald gaan worden. Daarnaast is het ook strategisch verstandig om op meer locaties in te zetten dan die nodig zijn voor de aantallen zodat de druk op elke individuele locatie minder wordt. Dit biedt meer onderhandelingsvrijheid (zowel met marktpartijen als omwonenden) en dit verhoogt de kans op haalbare plannen. Daarnaast biedt dit ruimte voor de woningbouwopgave op de langere termijn of voor het geval dat o.b.v. de prognoses de versnellingsopgave hoger is dan nu wordt ingeschat.
De rechterkolom is een voorbeeld van hoe gerekend kan worden met realistischere marges op planuitval bij zowel bestaande als de plannen in het kader van de versnellingsopgave.

	Aantallen notitie 2018-2027	**Met meer marge**
T.o.v. 31-12-2016 nodig:	366 woningen	366 woningen
In 2017 gebouwd:	42	42
Resterende behoefte:	324 woningen	324 woningen → 20%
Bestaande plannen:	191	153
Nog nodig:	133 → 10%	171 → 30%
Locaties zoeken voor:	146 woningen	222 woningen
Voor 2022	**100**	**144**
2022 - 2027	**46**	**78**
TOTAAL	146 → afgerond naar 150	222 → afgerond naar 220
Behoefte Loo	10 - 15	
Behoefte Groessen	15 - 20	
Behoefte Duiven (kern)	110 - 130	

9. Aandachtspunten bij de genoemde ambities en het streefprogramma

Er zijn een aantal aandachtspunten waar rekening mee dient te worden gehouden als het gaat om de genoemde ambities en streefprogramma horend bij de versnellingsopgave.

9.1 Draagvlak omwonenden i.r.t. planning halen korte termijn en aantallen

In combinatie met de ambitie om met name in te zetten op inbreidingslocaties en op korte termijn (circa 100) extra woningen te willen bouwen kan dit een aandachtspunt zijn. Inbreidingslocaties liggen vanzelfsprekend in de bebouwde omgeving. Draagvlak creëren bij omwonenden kan tijd kosten en zelfs ook met een tijdsinvestering niet succesvol zijn. Indien ervoor wordt gekozen om op dat moment de versnellingsopgave toch voorrang te geven, kan dit leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures wat in de fase van de bestemmingsplan-procedure de planning kan vertragen.
Daarnaast is het nodig om met veel plannen (lees: locaties) tegelijkertijd aan de slag te gaan om de versnellingsopgave in te kunnen vullen omdat het veel kleine locaties zijn met weinig rendement (in aantallen woningen). Bij een inbreidingslocatie kan het risico optreden dat het tot ontwikkeling brengen van deze locatie (onderzoek doen/overeenkomst met marktpartij/planologische procedure etc.) veel tijd kost in relatie tot de aantallen woningen die je op zo'n locatie kunt maken. Je kunt bijv. met dezelfde capaciteit en tijd 2 à 3 inbreidingslocaties tot ontwikkeling brengen die samen 50 tot 75 woningen opleveren of 1 uitbreidingslocatie die 100 of meer woningen oplevert. Het kan dus effectiever zijn om te

focussen op een uitbreidingslocatie omdat daar gemiddeld genomen en relatief gezien met dezelfde tijdsinvestering meer aantallen woningen gemaakt kunnen worden. Dit neemt niet weg dat de grootste behoefte ligt bij woningen in en nabij het centrum en niet op een uitbreidingslocatie.

9.2 Financiële haalbaarheid streefprogramma in huidige woningmarkt
Het grootste deel (60%) van het streefprogramma ligt (conform de behoefte) in de categorieën: betaalbare koop, sociale huur en middeldure huur. In de huidige woningmarkt staat juist het bouwen van dit type woningen onder druk vanwege de financiële haalbaarheid. Op hoofdlijnen bestaat de opstalexploitatie van een nieuwbouwwoning uit grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten. Voor de koper komt daar nog 21% BTW bij. In onderstaande tabel zijn de gemiddelde percentages genoemd van deze kostensoorten voor een nieuwbouwwoning.

<table>
<tr><th colspan="4">Totale kosten koper – 121%</th></tr>
<tr><td colspan="3">Totale ontwikkelkosten 100%</td><td rowspan="2">BTW
21%</td></tr>
<tr><td>Grondkosten
35%</td><td>Bouwkosten
45%</td><td>Bijkomende kosten
20%</td></tr>
</table>

Bij de genoemde categorieën gaat het percentage grondkosten gemiddeld al richting de 20% (en is de grondprijs die de gemeente kan vragen dus al lager). Op het moment dat bij deze categorieën ofwel een maximum wordt gelegd op de V.O.N. prijs ofwel op de huur die gevraagd mag worden wordt er een grens gesteld op de kostensoort ‘totale kosten koper’. Ondertussen blijven de bouwkosten stijgen en om het nog interessant te laten zijn voor een marktpartij om deze type woningen te gaan bouwen en/of in het geval van middeldure huur af te nemen zullen de grondkosten moeten worden verlaagd. Omdat de financiële haalbaarheid van de bouw van deze categorieën onder druk staat is het lastig om een ontwikkelaar te vinden voor de betaalbare koopwoningen en een afnemer te vinden voor de middeldure huurwoningen. Er is ruimte voor woningcorporaties om ook in dit segment wat in hun voorraad te mogen hebben. Er lopen op dit moment gesprekken met Vivare over wat hun rol kan zijn bij de realisatie van het streefprogramma.

9.3 Instandhouding betaalbare koop en middeldure huur
Als het lukt om een ontwikkelaar te vinden die betaalbare koopwoningen wil maken en een afnemer voor de categorie middeldure huur is het bij deze categorieën lastig om deze woningen ook betaalbaar te houden op de lange termijn. Op het moment dat de koop- of huurwoning is gerealiseerd is deze (mogelijk) meer waard dan de prijs die er op dat moment voor gevraagd wordt. In het geval van een betaalbare koopwoning zal op een manier (bijv. via een anti- speculatiebeding) vastgelegd en voorkomen moeten worden dat de woning na de eerste verkoop direct in waarde stijgt en weer uit het betaalbare segment verdwijnt. Voor de eerste verkoop kan dit door op het moment dat de gemeente de grond verkoopt waarop de woningen worden ontwikkeld dit via een kettingbeding privaatrechtelijk vast te leggen. Bij middeldure huur kan hierop gestuurd worden via het bestemmingsplan als het gaat om de aanvangshuur en een verordening. In deze verordening zal opgenomen moeten worden wat de maximale (aanvangs)huur is en welke instandhoudingstermijn van toepassing is op deze categorie woningen. Het nemen van dergelijke maatregelen (zowel bij koop als huur) is lastig. Het vergt veel tijd om de regeling te monitoren en uit ervaring blijkt dat de handhaving hiervan erg lastig is.

9.4 Boekwaardes i.r.t. financiële haalbaarheid
In de motie Woningbouw van 2 juli 2019 staat beschreven dat de boekwaardes van vrijvallende schoollocaties bij de studie naar woningbouw buiten beschouwing dienen te worden gelaten. Daarom is in deze vervolgnotitie deze alinea gewijd aan waar deze boekwaardes uit bestaan en hoe we met deze boekwaardes om moeten gaan.

De schoolgebouwen op onderwijslocaties die in deze notitie voorkomen kennen een boekwaarde voor zowel het gebouw als de grond waarop het gebouw staat. Als het gaat om de boekwaarde m.b.t. de opstal (het gebouw) dan gaat het om de kosten waarvoor dit gebouw ooit is gebouwd of gekocht, dan wel investeringen die tussentijds zijn gedaan in het gebouw. De kosten voor het gebouw en deze investeringen worden over meerdere jaren afgeschreven. Op het moment dat een gebouw nog een boekwaarde kent, betekent dit dus in feite dat een deel van de totale investeringen die ooit zijn gedaan nog niet zijn afgeschreven. De boekwaarde representeert dit bedrag. Op het moment dat de gemeente dit gebouw wil verkopen of slopen, zal dit bedrag altijd afgeboekt moeten worden. In het geval van de Timp zal het gebouw gesloopt moeten worden om deze locatie vrij te maken voor woningbouwontwikkeling. De boekwaarde van het gebouw zou bijv. ook afgeboekt moeten worden op het moment dat je deze sloopt en er openbaar gebied of groen van maakt. Daarom zullen we met berekeningen m.b.t. de financiële haalbaarheid t.a.v. mogelijke woningbouwlocaties de boekwaardes van voormalige schoolgebouwen buiten beschouwing laten. Dit laat onverlet dat deze boekwaardes moeten worden afgeboekt op het moment dat deze gebouwen gesloopt of verkocht worden t.b.v. woningbouwontwikkeling. De boekwaarde dient ten laste worden gebracht van de Algemene Reserve. Dit ligt in lijn met de motie Woningbouw waar de gemeenteraad op 2 juli 2019 mee ingestemd heeft.
Op deze onderwijslocaties, maar ook op sommige andere locaties heeft ook de grond een boekwaarde. Aangezien elke grond een bepaalde waarde representeert wordt deze waarde wel als inbrengwaarde meegenomen in de haalbaarheidsberekeningen t.a.v. mogelijke woningbouw op deze locaties. Ook hier geldt dat de boekwaarde van deze grond pas kan worden afgeboekt op het moment dat de locatie verkocht wordt.

10. Analyse van alle locaties

Na de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 is de lijst met 15 locaties aangevuld met:
- mogelijke onderwijslocaties die vrijvallen (in afstemming met de schoolbesturen)
- locaties uit het programma Stimulering Kaveluitgifte en Kostenreductie Grondexploitaties (SKKG)
- locaties waarvan eigenaren zich bij de gemeente hebben gemeld
- locaties aangedragen door CDA na informele avond 22 januari 2019

Deze locaties zijn opgesplitst naar de kern Duiven, de kern Loo en de kern Groessen.
Een totaaloverzicht van de analyse is toegevoegd in bijlage 3.

10.1 Criteria scoring locaties

Vervolgens zijn de locaties bekeken en gescoord op de criteria:

Wanneer score:	**Goed?**	**Neutraal**	**Slecht**
Criterium:			
Grondpositie	Gemeente	Schoolbestuur/andere partij die wel wil of waar al afspraken mee zijn	Andere partij – wil niet of nog geen afspraken
Technische complexiteit	Op dit moment geen technische belemmeringen voor woningbouwontwikkeling bekend	Een aantal technische belemmeringen bekend, maar inschatting is dat deze oplosbaar zijn	Technische belemmeringen aanwezig waar tijd en/of geld nodig is voor de oplossing
Proces-complexiteit	Planologische procedure nodig, standaard doorlooptijd wordt verwacht	Planologische procedure nodig, wat hindernissen in tijd door bezwaren en/of aanvullend onderzoek	Planologische procedure nodig, hoge verwachting lange doorlooptijd
Inpasbaarheid streef-programma	Betaalbaar programma is in te passen	Mixprogramma is in te passen	Betaalbaar programma is niet inpasbaar

10.2 Uitkomst scoring kern Duiven

Locatie KORTE TERMIJN/NU	Grondpositie	Technische complexiteit	Procescomplexiteit	Betaalbaar programma inpasbaar
Regina Pacis	100%			gestapeld sociaal of middeldure huur
Weidekervel	100%			grondgebonden betaalbare koop
De Timp	100%			grondgebonden of gestapeld
MIDDELLANGE TERMIJN				
BS Remigius	100% na onttrekking aan onderwijs			gestapeld sociaal of middeldure huur
BS Wereldwijzer	100% na onttrekking aan onderwijs			grondgebonden betaalbare koop
BS de Wiekslag	100% na onttrekking aan onderwijs			grondgebonden betaalbare koop
Lombokstraat	Klein deel eigendom gemeente			grondgebonden middeldure koop
Broekstraat	100%			grondgebonden dure koop
Tankstation Q8 (kastanjelaan 20)				grondgebonden betaalbare koop i.c.m. Wereldwijzer
Werkterp de Ploen	100%			mix programma
De Nieuweling	100%			grondgebonden betaalbare koop
Rijksweg 110				grondgebonden betaalbare koop
Spoorzone 2 locaties	100%			mix programma
NIET OP FOCUSSEN/LANGE TERMIJN				
Touwslagerstraat	100%			grondgebonden middeldure koop
Lommerweide	100%			grondgebonden betaalbare koop
Kantoor Vivare				gestapeld sociaal of middeldure huur
Rijksweg 75				grondgebonden i.c.m. Lombok
De gemeentewerf	100%			grondgebonden mix
Locatie van Huet				grondgebonden mix

10.3 Uitkomst scoring kernen Groessen en Loo

Groessen

Locatie	Grondpositie	Technische complexiteit	Procescomplexiteit	Betaalbaar programma inpasbaar
Groessen, centrum	In gesprek met eigenaar			grondgebonden betaalbaar
Locatie familie Lentjes	In gesprek met eigenaar			grondgebonden betaalbaar

Loo

Locatie	Grondpositie	Technische complexiteit	Procescomplexiteit	Betaalbaar programma inpasbaar
Loostraat kassenlocatie 1	In gesprek met eigenaar			grondgebonden betaalbaar
Loostraat kassenlocatie 2	In gesprek met eigenaar			grondgebonden betaalbaar
Vml kleuterschool locatie	100%			grondgebonden betaalbaar

10.4 Scoring op hoofdaspecten tijd – geld - kwaliteit

De analyse van deze scoring heeft geleid tot het kunnen scoren op de 3 hoofdaspecten tijd, geld en kwaliteit. De scoring op deze ‘driehoek’ bepaalt hoe haalbaar het is om de locatie in te zetten voor de versnellingsopgave.

Wanneer score:	**Goed**	**Neutraal**	**Slecht**
Hoofdaspect:			
TIJD	Ontwikkeling op korte termijn mogelijk	Ontwikkeling op middellange termijn mogelijk	Ontwikkeling mogelijk, duurt langer dan 10 jaar
GELD	Financieel haalbaar voor gemeente incl. eventuele boekwaarde afboeken	Neutraal voor gemeente of wel klein verlies, maar door te ontwikkelen niet nodig om gehele boekwaarde af te boeken	Verwacht verlies op de locatie.
KWALITEIT	Stedenbouwkundig woningen goed in te passen	Uitdaging stedenbouwkundig, maar wel inpasbaar	Stedenbouwkundig niet passend bij omgeving

10.5 Scoring op hoofdaspecten kern Duiven

Locatie **KORTE TERMIJN/NU**	**Geld***	**Kwaliteit**	**Tijd**
Regina Pacis			
Weidekervel			
De Timp	Boekwaarde		
MIDDELLANGE TERMIJN			
BS Remigius	Boekwaarde		
BS Wereldwijzer	Boekwaarde		
BD de Wiekslag	Boekwaarde		
Lombokstraat			
Broekstraat			
Tankstation Q8 (kastanjelaan 20)			
Werkterp de Ploen			
De Nieuweling			
Rijksweg 110			
Spoorzone 2 locaties			
NIET OP FOCUSSEN/LANGE TERMIJN			
Touwslagerstraat			
Lommerweide			
Kantoor Vivare			
Rijksweg 75			
De gemeentewerf			
Locatie van Huet			

* Er zijn van deze locaties eerste berekeningen op hoofdlijnen gemaakt.

Hiernaast is in deze analyse het verzoek van een particulier meegenomen die de vraag heeft gesteld of het bouwen van een extra woning op hun locatie mogelijk is.

1. Dit betreft de Engsestraat 6. Beoordeeld is dat deze locatie niet in aanmerking komt voor woningbouw omdat dit gebied een zoekgebied is voor mogelijke uitbreiding bedrijventerrein in de toekomst en het een kavel in het buitengebied betreft waarvan conform het huidige beleid geldt dat kavelsplitsing en het daarmee toevoegen van een extra woning niet is toegestaan. Dit is aan de eigenaar van deze locatie teruggekoppeld.

10.6 Scoring op hoofdaspecten Groessen en Loo

GROESSEN

Locatie	**Geld**	**Kwaliteit**	**Tijd**
Groessen, centrum	*		
Locatie familie Lentjes	*		

* Voor deze locaties worden op dit moment de eerste berekeningen gemaakt.

LOO

Locatie	Geld	Kwaliteit	Tijd
Loostraat kassenlocatie 1	*		
Loostraat kassenlocatie 2	*		
Vml kleuterschool locatie			

* Voor deze locaties worden op dit moment de eerste berekeningen gemaakt.

11. Acties onder elkaar en planning

Een totaalplanning van de acties die voortkomen uit deze notitie is bijgevoegd in bijlage 1 bij deze notitie ‘Planning acties vervolgnotitie woningbouw’.

12. Vragen en antwoorden

12.1 Wat is de stand van zaken m.b.t. sociale huur?

Met Vivare lopen gesprekken over acties die nodig zijn om de bestaande voorraad beter passend te maken voor de actuele behoefte. In de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 is opgenomen dat Vivare geen extra lange termijn behoefte ziet t.o.v. de bestaande voorraad als het gaat om sociale huur, maar wel ziet dat er op korte termijn een mismatch is tussen aanbod en vraag. Op dit moment wordt besproken of het een mogelijkheid is dat een deel van de bestaande voorraad sociale huur bij verloop aangepast wordt naar middeldure huur. Hierdoor zou er voor Vivare ruimte ontstaan om wellicht wel met de gemeente te kijken naar een nieuwbouwlocatie voor sociale huur.

Woonzorg ziet in Duiven wel ruimte om 30 tot 40 sociale huurwoningen te bouwen (gestapeld). Alleen lukt dit niet op de locatie die ze nu in Duiven in eigendom hebben (Thuvine). Met Woonzorg is een intentieovereenkomst ondertekend waarin staat dat Woonzorg de intentie heeft om de bouwlocatie naast Thuvine af te stoten zodat op deze locatie door een andere partij alsnog woningbouw ontwikkeld kan worden. De gemeente heeft daarop als intentie afgegeven om samen met Woonzorg op zoek te gaan naar een locatie in Duiven die wel geschikt is voor 30 tot 40 eenheden sociale huur in een gestapelde vorm.

Op het moment dat je als gemeente een hoger percentage sociale huur verplicht gaat stellen brengt dit twee aandachtspunten met zich mee. Ten eerste staat de betaalbaarheid van nieuwbouw van sociale huur onder druk en ten tweede kan dit alleen gerealiseerd worden als er een woningcorporatie aangeeft deze woningen toe te willen voegen aan de woningvoorraad. Indien dit tweede niet gebeurt (wat een risico is op het moment dat je meer verplicht gaat stellen dan bijv. een Vivare aangeeft te willen bouwen en/of afnemen) kan dit tot vertraging van plannen leiden omdat dat onderdeel van het totale programma niet kan worden ingevuld.

12.2 Kunnen de korte termijn locaties aangevuld worden met een aantal locaties waarop tijdelijke woningen worden gebouwd?

Dit is op dit moment niet de eerste prioriteit. De versnellingsopgave heeft als doel om te bouwen aan een duurzame woningvoorraad. Ook al zet je een aantal woningen maar voor 5 tot 10 jaar neer (10 jaar is het maximale als het gaat om tijdelijk je bestemmingsplan hiervoor aanpassen), brengt dit voor een korte periode toch kosten met zich mee. De locatie moet bouwrijp gemaakt worden zodat de woning bereikbaar zijn en aangesloten kunnen worden op water en elektra. Er is een kortere planologische procedure mogelijk, maar het brengt wel plankosten met zich mee. Daarom wordt nu de keuze gemaakt om te focussen op structurele locaties en bijv. te kijken of VCD Woonpark in planning iets naar voren gehaald kan worden. Ook bestaan er woningtypes die niet perse voor de tijdelijkheid zijn ontworpen, maar die met name snel kunnen worden gebouwd en daarom wel aangeboden kunnen worden in het betaalbare segment. Indien dit een oplossing kan zijn om een bepaalde locatie toch tot ontwikkeling te brengen zal dit onderzocht worden.

12.3 Is er aandacht voor duurzaamheid?

Als het gaat om puur de duurzaamheid van de woningen die gebouwd worden is reeds in de wet opgenomen dat woningen waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt aangevraagd niet meer op gas mogen worden aangesloten. In de tenders die worden georganiseerd zal de markt worden gevraagd om ook een scenario in te dienen voor de ontwikkeling van woningen die duurzamer zijn dan wettelijk vereist wordt. Dit kan op gespannen voet staan met de betaalbaarheid en financiële haalbaarheid van de woning.Extra

duurzaamheidsmaatregelen nemen extra bouwkosten met zich mee die door de ontwikkelaar worden doorberekend aan de koper en/of aan de gemeente door eisen te stellen m.b.t. de grondprijs die ze bereid zijn te betalen. Echter staat hier tegenover dat de koper lagere woonlasten heeft doordat deze woning bijv. energieneutraal is. Door dit als scenario in de tender mee te nemen kan op dat moment voor de desbetreffende locatie worden afgewogen of er voor die locatie extra duurzaamheidseisen vanuit de gemeente worden gesteld.
Daarnaast kan de ambitie ‘inbreiding voor uitbreiding’ op gespannen voet staan met problematiek dat je bebouwing gaat toevoegen in een al bebouwd gebied en daarmee meer risico’s neemt t.a.v. bijvoorbeeld hittestress. Een bepaalde groenstructuur in stand houden in de woonkernen zorgt voor zowel een goed woon- en leefklimaat, als dat dit goed is om hittestress tegen te gaan. Hier zal bij de uitwerking van inbreidingslocaties rekening mee gehouden worden.

12.4 Wat is de stand van zaken m.b.t. woningsplitsing en kavelsplitsing?
In de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 is besloten dat aan nieuwe verzoeken voor functieverandering naar wonen in het buitengebied geen medewerking kan worden verleend. Reden hiervoor is dat de woonbehoefte niet zodanig groot is dat deze in het buitengebied moet worden opgevangen. Vanuit de Woonvisie is er geen noodzaak om het huidige VAB-beleid voor functieverandering naar wonen aan te passen (blijft bevroren).
Daarnaast is de behoefte aan extra woningen in de kernen Groessen en Loo beperkt gelet op de demografische ontwikkelingen. De invulling van deze behoefte kan binnen de kernen plaatsvinden en daarom worden verzoeken (die in een gering aantal af en toe worden gedaan) tot kavelsplitsing in het buitengebied afgewezen.
Vorig jaar heeft de raad in het Woningbouwprogramma Duiven 2018-2027 ook een algemeen kader geschetst voor woningsplitsing. Dit kader ziet echter alleen op het splitsen van een bestaande woning in twee wooneenheden. Splitsing van percelen t.b.v. extra woningbouw is daarin echter niet mogelijk gemaakt. Momenteel wordt dit kader nader uitgewerkt in beleid(sregels).

12.5 Wat is nu de stand van zaken bij locatie Lombokstraat?
Het traject van de afgelopen maanden had tot doel om met de grondeigenaren, ontwikkelaar, de vereniging Groen Lombokweide en de gemeente samen onder begeleiding van een externe procesbegeleider de randvoorwaarden voor een transparant participatietraject vorm te geven. Het traject om onder begeleiding van een onafhankelijk procesbegeleider te komen tot een transparantie participatietraject wordt nu afgerond. Het college van burgemeester en wethouders heeft de ambtelijke organisatie inmiddels de opdracht gegeven om een advies over het vervolg op te stellen waarover het college in augustus (na het reces) een besluit zal nemen. Het college heeft hierbij om advies gevraagd m.b.t. in welke vorm er samen met de omwonenden gewerkt kan worden aan kaders voor woningbouw op de locatie Lombokstraat. De gemeenteraad wordt in het vervolgproces meegenomen.

LandRaad

ADVIES, TAXATIE EN BEMIDDELING VOOR HET LANDELIJK GEBIED

College van Burgemeester en
Wethouders van Duiven
T.a.v. mevrouw S. Gielis

Verzonden per email:
gemeente@duiven.nl en duiven@woningbouw.nl

LandRaad B.V.
postbus 5486
6802 EL Arnhem

IJsselburcht 3
Arnhem

T 026 - 365 34 80
F 026 - 365 34 81

www.landraad.nl

Betreft: zienswijze bewoners Hogeweg e.o. 30 september 2020
Ons kenmerk: 985997b21/HJ

Geacht College, geachte mevrouw Gielis,

Een aantal bewoners, dat zich heeft verzameld in het *Bewonersoverleg Hogeweg*, wonende aan de Hogeweg, de Ploenstraat en de directe omgeving te Duiven, (hierna te noemen “Hogeweg”), heeft ondergetekende verzocht haar zienswijzen aan u kenbaar te maken met betrekking tot de mogelijke woningbouwplannen voor het gebied ‘De Ploen-Noord’, zoals uw gemeente deze thans in verkenning heeft gebracht.

Het betreft de onderstaande bewoners, woonachtig op de volgende adressen:

1. Familie van Huet, Ploenstraat 17;
2. Mevrouw Y. van Huet, Hogeweg 2;
3. Familie Rijntalder / Berends, Ploenstraat 15b;
4. Mevrouw B. Böhmer, Oude Tolstraat 4;
5. Familie van Brandenburg, De Steeg 4;
6. Familie van den Bergh, Hogeweg 6;
7. Familie Worm, Hogeweg 8;
8. Familie Faber, Hogeweg 5;
9. Familie van den Berg, Hogeweg 7;
10. Mevrouw L. Bisseling, Hogeweg 10;
11. Familie Nieuwenhuis, Marnix Gijsenstraat 54.

Wij hebben inmiddels kennis kunnen nemen van de gemeentelijke *Woonvisie, de Vervolgnotitie Woningbouw 2019* en de hierop gebaseerde, meer concrete ideeën van de gemeente als het gaat om toekomstige woningbouw in het dorp Duiven, verwoord in de *Concept Verkenning* van 2020. Mijn cliënten hebben zeker begrip voor de noodzaak om tot een nieuw woningbouwprogramma voor Duiven te komen. Wel zijn zij van mening dat de locatie ‘De Ploen-Noord’ niet als de meest logische keuze voorligt.

LANDELIJK VASTGOED
- ONTEIGENINGEN
- AAN- & VERKOOP
- TAXATIES
- GROND- EN PACHTZAKEN
- SCHADELOOSSTELLINGEN

JURIDISCH ADVIES
- AGRARISCH RECHT
- VOORKEURSRECHT GEMEENTEN
- PLANSCHADE
- NADEELCOMPENSATIE

Rentmeester NVR

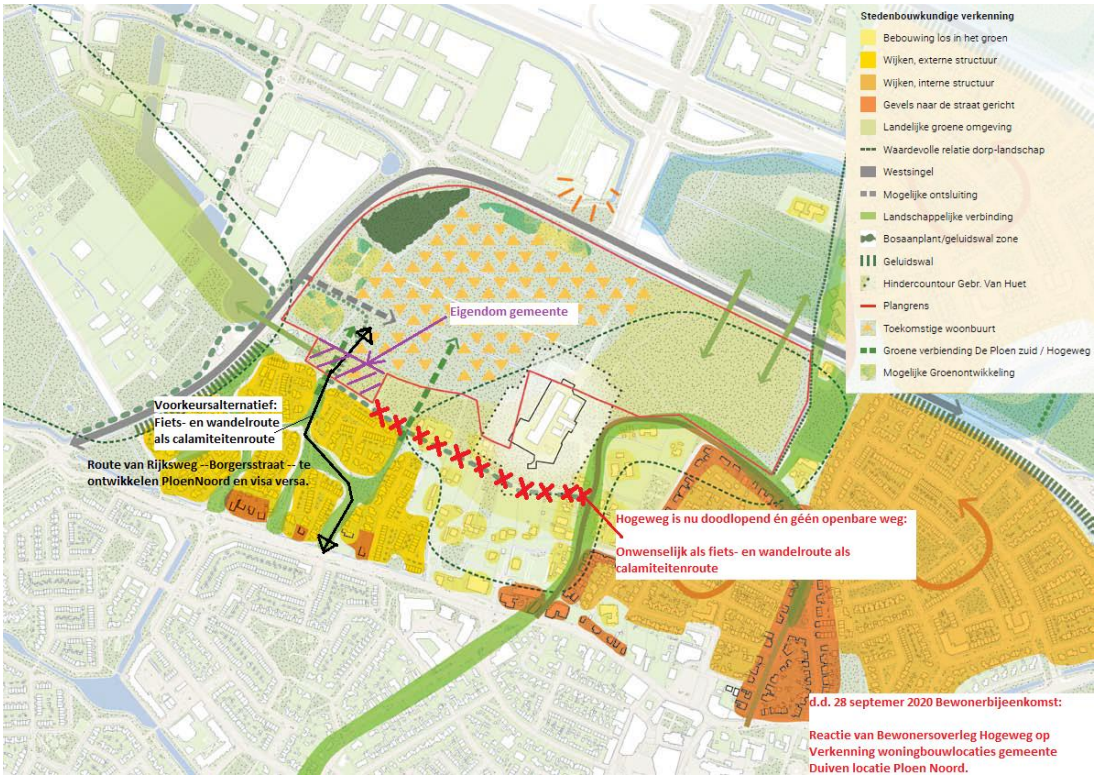
register DOBS

LandRaad B.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Arnhem onder nummer 09125753. De aansprakelijkheid van LandRaad B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval uit hoofde van de door LandRaad B.V. afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van LandRaad B.V. van toepassing.

Met name de grote historische waarde en de daarmee gepaard gaande kenmerkende uitstraling van het gebied rond de Hogeweg en de Ploen(straat), in combinatie met de hoge archeologische verwachtingswaarde, maken dat grote terughoudendheid geboden is om dit gebied als woningbouwlocatie aan te wijzen. Grootschalige woningbouw zal dit zeer karakteristieke deel van het dorp Duiven voorgoed veranderen. Cliënten zijn dan ook van mening dat de twee alternatieve woningbouwlocaties, te weten ‘De Biezenkampen’ en ‘De Plakse Weide’, veel beter geschikte alternatieven voor grootschalige woningbouw zouden zijn; locaties, waar in ieder geval een veel minder grote inbreuk op de karakteristieke omgeving zou worden gepleegd en veel minder van de uitstraling van het dorp Duiven zou verdwijnen.

Indien de gemeenteraad van Duiven toch zou besluiten de locatie ‘De Ploen-Noord’ als meest geschikte locatie voor woningbouw aan te wijzen, dan wensen mijn cliënten u reeds nu te wijzen op een aantal belangrijke zaken, die bij de verdere planuitwerking uw aandacht verdienen. In hoofdstuk 5.2. van het *Concept Verkeerskundige Verkenning*, zoals deze op de gemeentelijke website is te vinden, wordt melding gemaakt van de mogelijkheid van het gebruik van de Hogeweg als *wandel/fietsroute* en als mogelijke *calamiteitenroute.* De bewoners willen u er op wijzen dat de Hogeweg geen openbare weg is in de zin van de Wegenwet, maar louter een doodlopende weg, enkel bedoeld voor de ontsluiting van erven van de aanliggende bewoners. Daarenboven is de weg zelf grotendeels particulier eigendom van een aantal bewoners en wensen de bewoners de weg niet voor andere dan huidige gebruikdoeleinden (ontsluiting van hun erven) in te zetten. Ook is het onwenselijk dat het bestaande erf van Hogeweg 10 door doorgaand verkeer (fietsers e.a.) zou worden doorkruist. Voor de inzet van een calamiteitenroute is de Hogeweg, objectief gezien, functioneel volstrekt ongeschikt. Niet alleen is weg doodlopend, maar is de weg vooral erg smal, zodat groot materieel (bijv. hulpdiensten) grote problemen zouden ondervinden als zij van deze weg gebruik zouden (moeten) maken.

Het zou dan ook veel meer voor de hand liggen om in nieuw uit te werken plannen voor woningbouw een andere, beter passende oplossing op te nemen voor zowel een wandel-/fietsroute als voor een calamiteitenroute voor het gebied. De heer Nieuwenhuis heeft hiertoe tijdens de bewonersbijeenkomst d.d. 28 september 2020 reeds een tekening met concrete gedachten aan u ter hand gesteld, met onder andere een ontsluitingsroute via de Borgersstraat (Ploen-Zuid); graag verwijzen wij hiervoor naar onderstaande visualisatie.



(visualisatie ontsluitingsroutes langzaam verkeer / calamiteitenroute)

In dergelijke plannen kan dan meteen aandacht worden geschonken aan een integrale oplossing van de bestaande ontsluitingsproblemen van enkele adressen rond de Hogeweg, waarbij recht gedaan kan worden aan enerzijds een veranderend wensbeeld van bereikbaarheid / kwaliteit en anderzijds het karakteristieke dorpse beeld van de Hogeweg en haar omgeving behouden kan blijven. Dat laatste zou een groot goed voor het dorp Duiven zijn.

De bewoners van de Hogeweg en omgeving hopen dat hun zienswijzen op de toekomstplannen van de gemeente Duiven door u naar behoren zullen worden meegenomen in de beoordeling en verdere uitwerking van de plannen. Uiteraard zijn zij desgewenst bereid hierop een nadere toelichting te geven of met u hierover nader van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

mr. H.P.G. (Huub) Jansen

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.

Kon pagina 1 uit document A7. College van B&W - Beantwoording (C2 10 nov) LA - Schriftelijke vragen - Uitbreidingslocaties.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 2 uit document A7. College van B&W - Beantwoording (C2 10 nov) LA - Schriftelijke vragen - Uitbreidingslocaties.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 3 uit document A7. College van B&W - Beantwoording (C2 10 nov) LA - Schriftelijke vragen - Uitbreidingslocaties.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 1 uit document A8. College van B&W - Beantwoording (C4) Schriftelijke vragen D66 - In- en uitbreiding en woningbouw.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 2 uit document A8. College van B&W - Beantwoording (C4) Schriftelijke vragen D66 - In- en uitbreiding en woningbouw.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 3 uit document A8. College van B&W - Beantwoording (C4) Schriftelijke vragen D66 - In- en uitbreiding en woningbouw.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 4 uit document A8. College van B&W - Beantwoording (C4) Schriftelijke vragen D66 - In- en uitbreiding en woningbouw.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 5 uit document A8. College van B&W - Beantwoording (C4) Schriftelijke vragen D66 - In- en uitbreiding en woningbouw.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

gemeente duiven

duiven
postbus 6 6920 AA
fax 08367 - 63581

rijksweg 51
afwijkend bezoekadres:

postbank 852675
bank: rabobank duiven
rek.nr. 3154.03.985

tel. 08367 - 79111
doorkiesnummer:

uw brief van
uw kenmerk

datum
nummer
bijlage(n)
onderwerp



aangeboma 21 - 7 - 89

18 juli 1989

bouwpercelen Duiven-Zuid

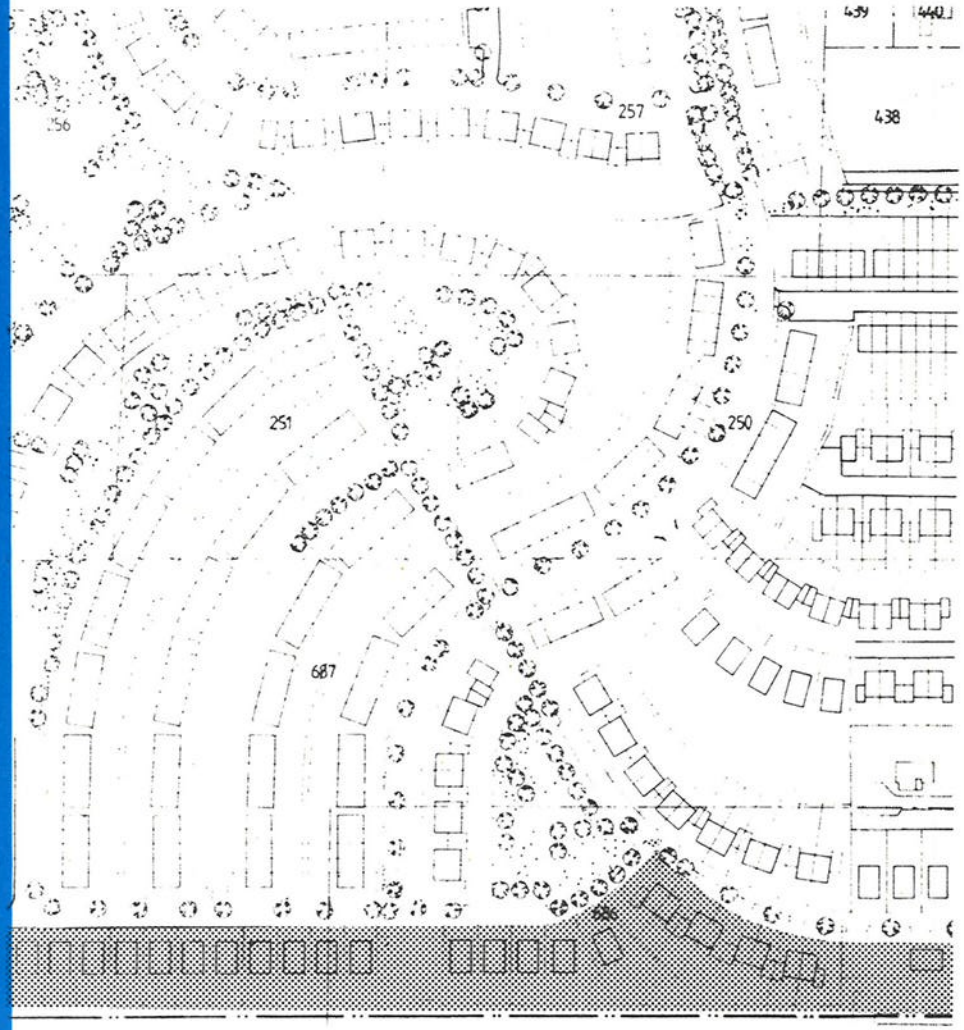
Geachte heer, mevrouw,

Hierbij deel ik u mee dat wij de wachtlijst van belangstellenden voor bouwkavels in Duiven-Zuid hebben afgewerkt.
Vanaf heden zullen wij uit voorraad gaan verkopen, zonder dat een wachtlijst wordt gehanteerd.
Op dit moment zijn er nog 4 kavels, met tuin op het noorden, beschikbaar.
Waar en wanneer precies weer andere kavels zullen komen valt nog niet te zeggen.
Indien u nu of later meer informatie wenst of concrete belangstelling heeft voor een bouwkavel, dan kunt u contact opnemen met het Grondbedrijf van de gemeente Duiven, telefoonnummer: 08367-79255.
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

G. Aukema,
Grondbedrijf.

red./typ./coll. ga/jk
in kopie aan archief/



gemeente DUIVEN

DUIVEN-ZUID

VRIJE SECTOR KAVELS (VRIJ-STAAND)

VFO

Flink wat mensen spelen in hun achterhoofd met de gedachte om ooit eens zelf een huis te bouwen. Zelf tot in detail te bepalen hoe je huis er uit komt te zien. Want al is er in Duiven een royaal en veelzijdig aanbod van koopwoningen en al doen veel bouwers er alles aan om zeveel mogelijk op individuele wensen in te spelen, helemaal naar eigen zin krijg je het pas als je het hele bouwproces in eigen hand neemt.

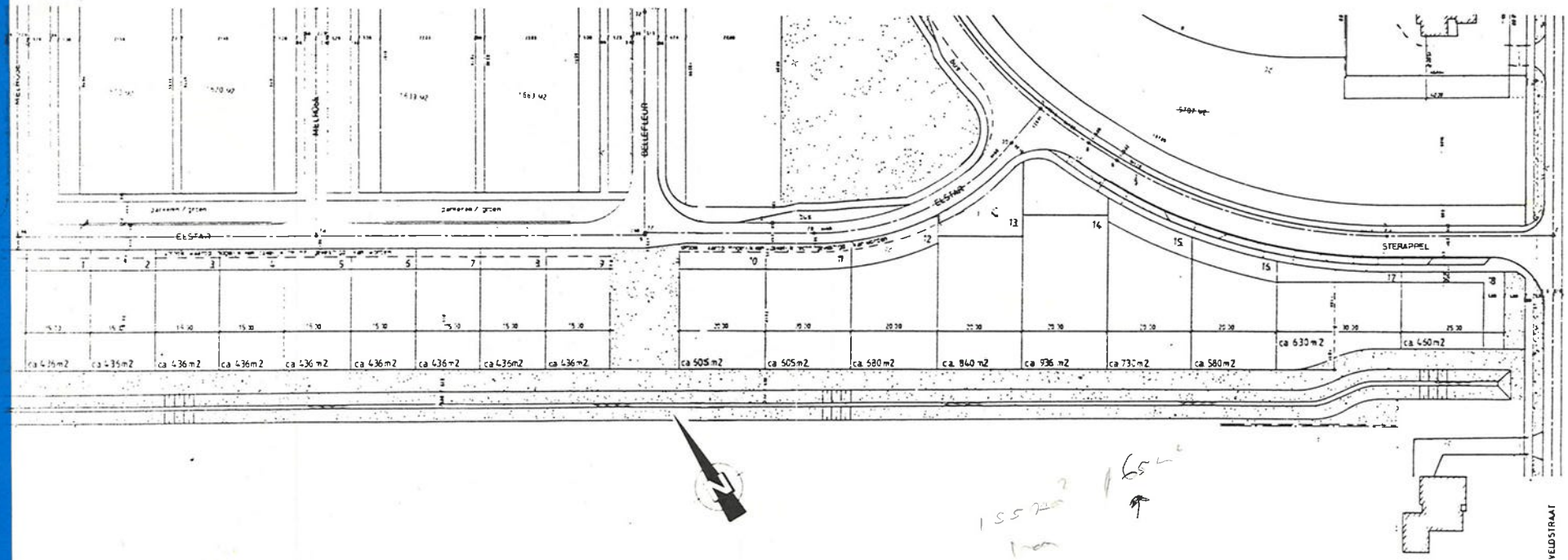
Dat laatste moet natuurlijk niet al te letterlijk worden genomen. Want normaal gesproken zal professionele inbreng onontbeerlijk zijn (architect, aannemer). Maar toch, je hebt zelf de touwtjes in handen

Voor deze mensen hebben we goed nieuws. Nu een start is gemaakt met het woongebied Duiven-Zuid, zijn er weer volop mogelijkheden voor zelfbouwers. Tientallen kavels wachten op een nieuwe eigenaar.

Het moet al gek gaan wanneer u daarop niet het huis van uw dromen kunt bouwen. De bebouwingsvoorschriften -waar je nu eenmaal onvermijdelijk mee te maken krigt- zijn in Duiven namelijk behoorlijk soepel.

De in deze folder beschreven kavels liggen aan de rand van het nieuwe woongebied en zijn bedoeld voor vrijstaande huizen.
Zonder uitzondering geldt bovendien dat ze aan de tuinzijde een blijvend vrij uitzicht hebben.
Ideaal dus voor liefhebbers van privacy en rust.

Informatie: Grondbedrijf gemeente Duiven
telefoon: 08367-79111.



Vragen Raadsvoorstel verkenning Uitbreidingslocaties

1. Welk “bloed” vloeit er als de gemeente Duiven voor 2025 niet de beoogde 330 woningen bouwt? Als daar geen “bloed” uit vloeit dan hoeft er ook geen over capaciteit gecreëerd te worden en kunnen we in een rustiger tempo bouwen. We maken nu plannen voor tot aan 2040, dat zijn 5 raadsperiodes. Is het niet verstandig om zorgvuldigheid en kwaliteit van plannen te prevaleren boven snelheid? Immers, haastige spoed is zelden goed en dat is zeker van toepassing als je besluiten neemt waarin je een meer dan 30 jarig bestaand beleid gaat aanpassen en van plan bent om meer dan € 6 miljoen te investeren.

2. Waarom is de koopovereenkomst voor de locatie de Biezenkampen niet aan de gemeenteraad overlegd? De overeenkomst beknibbeld op de rechten van de gemeenteraad in het kader Wet Voorkeursrecht Gemeenten en u bent hierdoor buiten de gestelde kaders getreden zonder overleg te voeren met de gemeenteraad.

3. Kunt u aangeven welke inspraak van de inwoners veranderingen aan uw plannen heeft gebracht. U stelt dat er voorinspraak is geweest, maar de inwoners geven aan dat zij dit gevoel niet delen, noch over de inspraak, noch over de participatie. Kan het college hierop reflecteren?

4. Kunt u nog eens uitleggen waarom de eigen regie bij het realiseren van de woningbouwopgave zo belangrijk is voor het college en waarom de regie niet net zo goed bij een projectontwikkelaar kan liggen? Liggen de kosten bij eigen regie niet bij de gemeente? Kunt u een lijst met voor- en nadelen geven over het uitvoeren van de woningbouwopgave in eigen regie?

5. Het college vraagt aan de gemeenteraad een krediet van € 3.365.000,-, terwijl nog niet duidelijk is dat op de uitbreidingslocatie Biezenkampen woningbouw haalbaar is. Wat moet er nog gebeuren om de conclusie te kunnen nemen dat woningbouw haalbaar is. Welke onderzoeken zijn er tot nu toe uitgevoerd en welke ontbindende koopvoorwaarde heeft het college bedongen in de koopovereenkomst? Heeft het college de grond door een erkende taxateur laten taxeren en waarom zit er geen taxatierapport bij de stukken. Is de grond ook onderzocht op vervuiling? Waarom zit er geen schone grond verklaring bij de stukken of een document waarbij aangegeven wordt dat er vanwege vervuiling geen geldverslindende grondsanering nodig is?

6. Welke kosten heeft de gemeente als er voor de uitbreidingslocatie Ploen Noord wordt gekozen en welke kosten heeft gemeente als er voor de Plakse Weide wordt gekozen?

7. Waarom wordt er zo de nadruk gelegd op planuitval, terwijl de woningbouwplannen tot 2040 doorlopen?

8. Het college schrijft in het raadsvoorstel: ”Mogelijk werkt deze ontwikkeling ook stimulerend richting ontwikkelende partijen op andere locaties.”. Waarom gaat u dan niet het gesprek aan met ontwikkelende partijen? Ze staan inmiddels in rijen voor de deur, maar de ontwikkelaars geven aan dat de deur vooralsnog niet open gaat.

9. Op dit moment is het onvoldoende duidelijk of er op de Plakse Weide en Ploen Noord een snelle planning en een zo betaalbaar mogelijk woningbouwprogramma mogelijk is. Waarom heeft het college die studie niet verricht voordat het college met dit voorstel naar de gemeenteraad kwam. Waarom is dit voor de locatie Biezenkampen wel te realiseren? Welke studies hebben tot die conclusie geleid?

10. In het raadsvoorstel staat dat een goed woon- en leefklimaat haalbaar lijkt op alle drie locaties. Inmiddels zijn we meer dan twee jaar met elkaar in gesprek over woningbouw in Duiven. Waarom is er geen definitieve uitspraak over of er een goed- woon- en leefklimaat haalbaar is op alle drie de locaties? Wat moet er gebeuren om een gefundeerde en goed onderbouwde uitspraak over het woon- en leefklimaat te krijgen en waarom moeten we nu over de locaties een besluit nemen, terwijl elementaire onderdelen, zoals een haalbaarheidsstudie voor de drie locaties, een taxatierapport en bijvoorbeeld een schone grond verklaring van de drie locaties , niet beschikbaar zijn voor de gemeenteraad om mee te wegen in het te nemen besluit. Is uw raadsvoorstel wel besluit rijp en waarom vindt het college dat?

11. Waarom laat het college de gemeenteraad niet zelf de uitbreidingslocaties bepalen en ligt de Biezenkampen al vast als uitbreidingslocatie? Waarom wordt de gemeenteraad gestuurd in een keuze en worden niet alle locaties meegenomen, ook die in eigen bezit zijn?

12. Het college geeft aan dat er onduidelijkheden zijn over de plannen Ploen Noord en Plakse Weide, maar waarom heeft het college nog niet met de ontwikkelaars om tafel gezeten. De gemeenteraad moet het totaalplaatje weten van alle drie de locaties voordat er überhaupt een besluit genomen kan worden. Op basis van de huidige gegevens nemen we meer op een buik gevoel een beslissing of wij meer dan € 6 miljoen gemeenschapsgeld willen investeren. Ter vergelijk en enigszins gechargeerd, maar als een inwoner een scootmobiel of een nieuwe rolstoel moet, worden er meer afwegingen gemaakt en vragen gesteld dan bij het aankopen van een stuk grond. Graag een reflectie.

13. Besluitvorming is dermate urgent kunnen we lezen in het raadsvoorstel, maar waarom is dat zo en waarom is het voorstel dan niet volledig? Ook hier graag een reflectie op de stellingname dat de besluitvorming urgent is.

14. In het raadsvoorstel staat: Dit betekent dat buitenplanse kosten (zoals kosten voor ontsluiting) en/of plankosten niet volledig verhaald kunnen worden. Op het moment dat met ontwikkelaars verduidelijkende gesprekken zijn gevoerd is hier naar verwachting meer over duidelijk. Waarom niet eerst die gesprekken voeren en daarna een besluitnemen? Nu heeft de gemeenteraad onvoldoende informatie en benadrukt het dat het raadsvoorstel niet besluit rijp is.

15. In het raadsvoorstel staat: Het kan echter voorkomen dat op het moment dat er een realisatieovereenkomst wordt gemaakt (anterieur) er nog discussies komen over condities meer op detailniveau die alsnog consequenties kunnen hebben op de planning en/of de kwaliteit van de te realiseren woonwijk. Daar komt het college maar op 1 manier achter door met de ontwikkelaars te gaan praten en daarna pas een raadsvoorstel te formuleren. Nu zitten we met een luchtkasteel opgezadeld en wil op basis van een luchtkasteel het college meerdere miljoen als krediet om grond aan te kopen. Graag een reflectie waarom niet eerder gesproken i en dat dat een onvolledig voorstel naar de gemeenteraad wordt gestuurd.

16. Als het plan Biezenkampen niet tot uitvoer komt en er geen woningbouw gerealiseerd wordt dan is een nabetaling van € 2,7 miljoen niet nodig. Begrijpen wij dit goed en is dit een eeuwig durende afspraak?

17. Waarom is die nabetalingsafspraak gemaakt?

18. Ik mis de dekking voor de € 3,37 en € 2,7 miljoen. Hoe verloopt de financiering van een dergelijke uitgave/aankoop?

19. Als voorlopige laatste vraag hoeveel tijd kost het om het gebied, in 2009 van de familie Veltman gekocht, alsnog te onderzoeken of dit een geschikte locatie is voor uitbreiding? Argumenten dat deze gronden anders bestemd zijn, betekent direct dat de locatie Biezenkampen ook uit het voorstel gehaald moet worden, want ook hier zit een andere bestemming op en is al jaren bestemd als agrarisch grondgebied en al meer dan 30 jaar als een oud cultuurlandschap ingericht.

Lokaal Alternatief - Vragen uitbreidingslocaties

onderstaand enkele vragen die wij vanavond aan het college willen stellen:

*Bij deze willen wij aan het college vragen of zij aan kunnen geven wat de reden is geweest om niet eerder in te zijn gegaan op de oproep van projectontwikkelaars van locatie de Ploen en de Plak, om samen om de tafel te gaan zitten?

*Is er een financieel onderzoek gedaan naar alle drie de locaties? en zo ja, wat zijn de verschillen? Anders gezegd: kunt u per locatie aangeven wat de te verwachte kosten zijn voor de gemeente?

*Kan het college uitleggen waarom het zo is dat het tempo maken en het streefprogramma naleven (o.a. mix van verschillende woningen) alleen maar kan als de gemeente de regie in handen heeft, zoals de wethouder vorige week aangaf?
*Waarom kan dit voorgaande niet gerealiseerd worden op de Ploen of de Plak?

*Kan het college aangeven op welke manier of hoe de raad opdracht heeft gegeven om de WVG- tijd te verkorten?
De raad heeft gezegd snelheid te willen maken; maar er is aan de raad, ons inziens, nooit iets gevraagd over het verkorten van de WVG. vorige week kregen wij te horen dat het college heeft gemeend door de WVG te verkorten, zij zo in opdracht van de raad zou handelen?

*Wij hoorde vorige week dat er gesproken wordt over eventuele aansluiting van Biezenkampen via Groessen naar de nog aan te leggen snelweg A15, klopt het dat er dergelijke plannen bestaan?

*Ook hebben wij gelezen dat er zorgen zijn over geluids- en licht hinder van sportpark Heggeakkers, voor de eventueel nieuw te bouwen wijk Biezenkampen. Kan het college aangeven of die zorg wordt gedeeld?

*Is het bekend hoeveel huizen er voor inwoners uit de gemeente gebouwd dienen te worden, en hoeveel behoefte er is vanuit Arnhem en Nijmegen, is dit het verschil tussen 600/800 woningen waar nu over gesproken wordt en het aantal van 324 woningen die voorheen in de woonvisie stonden?

*Kan het college aangeven of locatie Biezenkampen geheel pachtvrij is?

Met vriendelijke groet,

Stefani Meijer

Vragen Raadsvoorstel verkenning uitbreidingslocaties

1. Waarom worden Plakse Weide en Ploen-Noord niet in de woondeal Arnhem-Nijmegen genoemd, maar alleen de Biezenkampen? Terwijl deze pas vorig jaar bij ons op de agenda is gekomen?

Wij hebben de taak om voor 2021 te bezuinigen en nu wil de gemeente grond van locatie Biezenkampen aankopen voor € 3,3 mln. En later zal er een nabetaling van € 2,7 mln moeten plaatsvinden. Een totaal bedrag van € 6 mln. Terwijl er 2 kant en klare plannen van planontwikkelaars liggen waarbij de gemeente qua financiering en risico's (grotendeels) gevrijwaard kan blijven. Ook kan de gemeente, als ze zou willen haar eigen grondexploitatie voeren, er kunnen met beide partijen daar goede afspraken overgemaakt worden.

2. Waarom houdt het college toch vast aan het plan Biezenkampen om deze als eerste te starten? De enige reden die wij hebben gehoord is omdat de gemeente het in eigen regie wil houden.

In het raadsvoorstel bij beslispunt 4 : ‘risico op planuitval of vertraging'

3. Is er een (mogelijk hernieuwde) risicoanalyse gedaan of wordt deze risicoanalyse nog gedaan op basis van de tot nu toe bekend geworden (alle) gegevens welke locatie de meeste kans van slagen heeft om binnen redelijke termijn gerealiseerd te kunnen worden.

In het koersdocument de omgevingsvisie staat de woonkern Duiven is nooit vervlochten geraakt met de kerkdorpen Groessen en Loo, die nog steeds een landelijk karakter kennen. De dorpen Groessen en Loo vormen nog steeds een hechte gemeenschap met een heel eigen identiteit. Dit fundament willen we behouden.

4. Hoe is dit te rijmen met het plan Biezenkampen?

Afzender: Bewonersgroep Zuidrand
bewonersgroepzuidrand@gmail.com

Geadresseerden: Gemeente Duiven; Leden van de Raad
t.k. College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. Raadsgriffier de Heer E.N. Bosscha
Postbus 6
6920 AA Duiven

Duiven/Groessen/Loo, 10 december 2020

Onderwerp: zienswijze bewonersgroep Zuidrand

Bijlage I: Referenties uit Beleidsdocumenten.
Bijlage II: Fragmenten uit Correspondentie Gemeente Duiven
Bijlage III: Petitie ‘Behoud Landelijk Gebied Duiven, Groessen en Loo’

Geachte leden van de gemeenteraad,

Terug naar september 2019. Via via bereikten ons geruchten dat het gebied waarin wij wonen binnen niet al te afzienbare tijd omgevormd zou worden tot een nieuwbouwwijk. Wij waren er zeker van. Dit moest op een misverstand berusten. Al dertig jaar weten wij niet anders dan dat de gemeente zich juist inspant om dit landelijke gebied tussen Duiven, Groessen en Loo te beschermen en te versterken. Toen wij hiervoor het college benaderden, bezwoer zij dan ook dat zij slechts uit voorzorg een WVG op een deel van het gebied wilde leggen en er van enige bouwplannen geen sprake was. Sommigen van ons waren hiermee gerustgesteld. Anderen vertrouwden de situatie niet en zochten verder.

Nu is het december 2020. Ruim een jaar na de geruststelling van het college. Twee hectische maanden van haastig opgetuigde, door corona gemankeerde inspraak liggen achter ons. Voor u ligt een raadsvoorstel voor de aanschaf van de grond van dat deel van het beschermde landelijke gebied waar het WVG op van toepassing was, om hier de nieuwbouwwijk ‘Biezenkampen’ te laten verrijzen. Na het ongeloof, volgde de verbazing, volgde de boosheid. Nu is de tegenbeweging groter dan deze ooit geweest is. Nu zijn wij met de andere bewoners van het landelijke gebied samen verenigd tot ruim 600 mensen. 600 mensen die er alles aan gelegen is de rol van de gemeente over te nemen die zij zelf schijnbaar vergeten is. De rol waarin zij het landelijke gebied beschermt en bouwplannen op deze locatie voorkomt. En als u de nu volgende uiteenzetting van bijna twee jaar beleid heeft gelezen, beleid dat het college uit uw naam

gevoerd heeft, zijn wij ervan overtuigd dat u onze verbazing en boosheid zal delen en u zich bij ons streven zal hebben aangesloten.

Genegeerd Eigen Beleid

Van een gemeente mag verwacht worden dat haar handelen voor burgers en andere belanghebbenden voorspelbaar en transparant zal verlopen. Veranderingen en nieuwe inzichten zullen met het verstrijken van de tijd onvermijdelijk zijn. Echter is het van belang dat een gemeente continuïteit bewaakt in een algemene visie die in samenspraak met het maatschappelijke krachtenveld tot stand is gebracht. Een continuïteit die gewaarborgd wordt in beleidsdocumenten zoals structuurvisies en bestemmingsplannen. Een visie en een historisch besef dat daarmee doorgegeven wordt aan opeenvolgende generaties bestuurders.

Eeuwenlang waren de kernen Duiven, Groessen en Loo agrarische dorpjes in het Nederduitse grensgebied. Grenzen, rivierlopen, nationaliteiten en tijden veranderden. Het landelijke karakter van de dorpjes deed dit niet. Pas in de tweede helft van de twintigste eeuw deed de moderniteit ruw zijn intrede. Samen met Westervoort, werd Duiven door de hogere overheden aangewezen als groeikern. Het was de tijd van grote veranderingen: qua economie, qua bevolkingsgroei, qua identiteit. Plannen in het midden van de jaren tachtig gingen zover om van de complete streek een aaneengesloten stadswijk van Arnhem te maken binnen een ring gevormd door de (toen ook al) toekomstige A15: de zogenoemde ‘Liemerse Vleugel’[1].

Eind jaren tachtig werd dit expansieve beleid losgelaten. In plaats hiervan deed spijt haar intrede. Spijt dat de ongebreidelde groei ten koste was gegaan van de historie en identiteit van de gemeenschap. Afgesproken werd dat voortaan de kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen leidend zou zijn en niet langer de kwantiteit. In het ‘Structuurplan Duiven’ uit 1994 werd definitief vastgelegd dat eventuele verdere ontwikkelingen aan de reeds verstedelijkte noordrand zouden plaatsvinden, waarbij de landelijke zuidrand tussen Duiven, Groessen en Loo behouden zou blijven. Hierbij zou met name de identiteit van de laatstgenoemde twee dorpen in het licht van de oprukkende verstedelijking en grote infrastructurele projecten (i.e. Betuwelijn, A15), beschermd worden. Ook al zouden de bewoordingen dikwijls veranderen, dit beleid is sindsdien in opeenvolgende structuurvisies en bestemmingsplannen tot op heden bekrachtigd.

Op dit moment zijn het ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2013’ en de ‘Structuurvisie Duiven 2015’ de vigerende beleidsdocumenten. Hierin wordt de gemeente Duiven onderverdeeld in drie zones. De noordelijke kommen-zone: bestemd voor het behoud en de reconstructie van de agrarische sector. De centrale stedelijke zone: waar indien nodig nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouw en industrie plaats dienen te vinden. En de zuidelijke oeverwallen-zone: het laatst overgebleven oud-cultuurlandschap

[1] Structuurplan Duiven, Gemeente Duiven, 1994

waarvoor het adagium geldt ‘versterking van de landelijkheid, verdichting van het groen en verkleining van de kavels’[2].

Het is bijna ongeloofwaardig te noemen dat de gemeente in het tijdsbestek van enkele maanden een radicale breuk maakt met het beleid dat zij de afgelopen dertig jaar beleden heeft en in achtereenvolgende beleidsdocumenten heeft laten vastleggen. Wanneer wij deze documenten toepassen op de zogenoemde ‘uitbreidingslocaties’ gelden de volgende conclusies. De gebieden ‘Ploen-Noord’ en ‘Plakse Weide’ behoren conform de vigerende beleidsplannen tot de stedelijke zone. Hierbij wordt de Ploen-Noord zelfs tot de bebouwde kom gerekend en kan met haar huidige status als zoekgebied wonen (nota bene) als inbreidingsgebied beschouwd worden. De Biezenkampen daarentegen behoort tot de oeverwallen-zone waarvoor geldt dat er sprake is van ‘een hoog ambitieniveau voor landelijke versterking’[3] en ‘woningbouwinitiatieven niet afweegbaar zijn’[4]. Voeg hier de ladder duurzame verstedelijking aan toe (e.g. ‘de juiste woning op de juiste plaats’, ‘inbreiden gaat vóór uitbreiden’[5]) en de vraag rijst of de gemeente bekend is met haar eigen ruimtelijke beleid en, zo ja, waarom zij dan overgaat tot bouwplannen in beschermd landelijk gebied welke gezien het bovenstaande geheel onnodig zijn.

Tegenstrijdige Onderbouwing Bevolkingscijfers

Stel dat we de eigen historie en de inhoud van beleidsdocumenten negeren. Dat we beargumenteren dat tijden veranderen en oude argumenten ondergeschikt zijn aan nieuwe ontwikkelingen. Dat er sprake is van een ‘groot maatschappelijk belang’[6] dat maakt dat de gemeente niet anders kan dan afwijken van het vigerende bestemmingsplan en het beschermde landelijke gebied voor bebouwing zal moeten herinrichten. Dit grote maatschappelijke belang kan gevonden worden in 2019, wanneer het college de urgentie van de woningnood in volle hevigheid duidelijk wordt. Ook in het geval van de gemeente Duiven is er dringende behoefte om extra woningen te bouwen. Haar doelstelling is maar liefst 800 woningen tot 2040 in totaal. Bedoeld voor de woningzoekende inwoners van de gemeente die nu met hun rug tegen de muur staan.

Nu bestaat er geen twijfel over de ernst en omvang van de landelijke woningnood. Al is er de nodige discussie of de oplossing voor deze crisis niet eerder huist in maatregelen tegen de extreme prijsopwerkende effecten van de vrije markt[7] in plaats van de opoffering van de schaarse open ruimte aan nieuwbouw. Wat wel degelijk zal moeten worden erkend is dat er ook met betrekking tot de woningnood grote regionale verschillen zijn, waarbij de situatie in een gemeente als Duiven veel genuanceerder is dan de situatie in het westen van het land. Een belangrijke indicatie hiervoor zijn de periodieke bevolkingsprognoses van het PBL. In 2019 stelt zij in haar rapport ten aanzien

[2] Landschapsontwikkelingsplan Duiven, Gemeente Duiven, 2014
[3] Bestemmingsplan Buitengebied 2013, Gemeente Duiven, 2013
[4] Structuurvisie Duiven 2015, Gemeente Duiven, 2015
[5] Woonvisie 2025, Gemeente Duiven, 2017
[6] Bestemmingsplan Buitengebied 2013, Gemeente Duiven, 2013
[7] Opkomst Particuliere Investeerders op de Woningmarkt, Kadaster/Universiteit van Amsterdam, 2019

van de gemeente Duiven dat zij tot 2035 een krimp van zeven procent tegemoet mag zien van het aantal inwoners (circa 1.750 inwoners minder) tegenover een groei van vier procent van het aantal huishoudens (circa 350 woningen meer)[8]. Hieruit volgt de logische consequentie dat elk aantal woningen groter dan 350 een overschot betreft. Een overschot dat in de plannen van de gemeente oploopt tot 450 woningen. Waarom zoveel woningen extra?

Het antwoord hierop schuilt in krapte op de woningmarkt van de regio Arnhem-Nijmegen. Samen met deze twee steden hebben de vijftien omringende gemeenten dit jaar de Woondeal gesloten om de twee grote steden zoveel mogelijk te ontlasten. In voorbereiding voor deze Woondeal is hiervoor in opdracht van het zogenoemde 'Gemeenschappelijk Orgaan Regio Arnhem-Nijmegen' door het bureau Companen in 2019 een woningmarktonderzoek verricht. Ook voor de gemeente Duiven zijn in dit kader cijfers voor de geschatte woningbehoefte naar buiten gebracht. 330 woningen meer tot 2025, 120 woningen meer tot 2030 en nog eens 120 woningen meer tot 2040. Zoals gezegd betreft dit schattingen. Schattingen welke zijn gebaseerd op enquêteringen, waarbij geen onderscheid tussen lokale en regionale behoefte is gemaakt en waarbij onzekerheden in de cijfers zijn meegenomen (e.g. de geplande aanleg van de A15). Onzekerheden die voor de verdere jaren (2030, 2040) alleen maar groter zijn. In de woorden van Companen zelf is de woningmarkt een aanbod gedreven markt, welke maakt dat 'woningbouw geen wetmatigheid is maar een beleidskeuze'[9]. Ondanks deze kanttekeningen is het college niet alleen van zins dit totaal aantal van 570 woningen te realiseren, zij kiest voor nog een extra overschot van 230 woningen. Waarom is dit overschot dan nodig?

Het antwoord hierop is te vinden in de Woondeal Arnhem-Nijmegen zelf. Het totaal aantal te realiseren woningen voor de gehele regio (50.000 tot 60.000 tot 2040) gaat namelijk uit van een plancapaciteit van 130% om, gezien de urgentie, er zeker van te zijn dat planuitval niet tot verdere krapte op de woningmarkt zal leiden[10]. Het college heeft hierbij zichzelf de opdracht gegeven bovenop de onzekere raming van 570 woningen niet een 130%, maar 140% extra realisering van woningen tot doel te stellen. Hiermee komt het college uit op de gewenste 800 woningen.

Zoals uit deze cijfers duidelijk wordt, bestaat er geen wetmatigheid voor de woningbehoefte en de hiermee samenhangende aantallen te bouwen woningen. Cijfers die in het ene onderzoek een benodigd aantal woningen betreffen en in het andere onderzoek slechts een geënquêteerde behoefte uitdrukken. Cijfers bovendien waarvoor het voor de vergelijking van belang is om uit elkaar te houden naar welk jaartal (2025, 2030, 2035 óf 2040) zij refereren. Ontegenzeggelijk is de tendens in Duiven (zoals geldt voor het overgrote gedeelte van Gelderland ten oosten van de IJssel) die van een bevolkingskrimp. Een bevolkingskrimp die senioren betreft die op dit moment vooral wonen in de groeikernwijken die het leeuwendeel van het complete woningbestand van de gemeente uitmaken. Dit grijpt direct terug naar de uitdaging van 'het voorspellen van

[8] Regionale Bevolkingsprognose, PBL/CBS, 2019
[9] Woningmarktonderzoek Regio Arnhem-Nijmegen, Companen, 2019
[10] Woondeal, Gemeenschappelijk Orgaan Regio Arnhem-Nijmegen, 2020

de effecten van de vergrijzing van de groeikernwijken'[11] waar de gemeente in haar vigerende structuurvisie van spreekt. Een uitdaging welke ook nu nog onverminderd groot is en waarvoor extra woningbouw zeker op de langere termijn geen oplossing is. De woningbouw welke de gemeente zich nu tot doel stelt is dan ook niet zozeer op de lokale problematiek, maar op de regionale problematiek gericht. Een regionale problematiek waarvoor de cijfermatige onderbouwing expliciet door de onderzoekers zelf met onzekerheden wordt ingekleed. Dusdanig dat het verschil tussen het reële getal van 350 woningen (gehanteerd door het PBL en tot en met 2019 ook door de gemeente zelf) en het onzekere getal van 800 woningen, grote beleidswijzigingen op het gebied van ruimtelijke ordening twijfelachtig maakt.

En zelfs al zou de gemeente ondanks deze onzekerheden vasthouden aan het getal van 800 woningen, dan nog bieden de vigerende beleidsdocumenten meer dan genoeg ruimte om dit gehele aantal woningen te verwezenlijken binnen zowel de voorhanden zijde inbreidingslocaties (i.e. Centrum, Ploen-Noord) als de hier historisch voor in aanmerking komende uitbreidingslocatie van de Plakse Weide. Met het oog op de wel erg van het maximum uitgaande woningbouwcijfers en de zelfs voor dit scenario voor de hand liggende alternatieven, kan opnieuw de vraag gesteld worden waarom de gemeente dan toch meent over te moeten gaan tot bouwplannen in beschermd landelijk gebied.

<u>Eenzijdige Vergelijking Uitbreidingsgebieden</u>

Stel dat we niet alleen de eigen historie en de conclusies uit beleidsdocumenten negeren, maar dat we ook de serieuze kanttekeningen over het tot stand komen van de woningbouwcijfers negeren en het aantal van 800 woningen als een vaststaand gegeven beschouwen. We maken dan het citaat uit het 'Bestemmingplan Buitengebied 2013' af en stellen dat naast het 'grote maatschappelijke belang' van de woningnood er tegelijk sprake is van een situatie van 'geen redelijke alternatieven'[12], waardoor de gemeente gedwongen is het beschermde landelijke gebied voor woningbouw op te offeren. Om dit aan te tonen zou de gemeente dan een gedegen vergelijkende studie dienen te maken waarin zij zowel de inbreidingsgebieden Centrum en Ploen-Noord en het uitbreidingsgebied Plakse Weide met het voor woningbouw beoogde landelijke gebied Biezenkampen systematisch vergelijkt. Zowel aan de hand van kwalitatieve als kwantificeerbare variabelen. Elke willekeurige greep uit dergelijke variabelen levert dan al gauw een eenduidig beeld op.

- *Beleidscontinuïteit:* het landelijke gebied behoort tot de oeverwallen-zone, terwijl de andere gebieden al dertig jaar deel uit maken van de stedelijke zone.
- *Natuurwaarde:* in tegenstelling tot de andere gebieden heeft het landelijke gebied al deze tijd bescherming genoten met de ambitie om de hier aanwezige natuur verder te ontwikkelen.

[11] Structuurvisie Duiven 2015, Gemeente Duiven, 2015
[12] Bestemmingsplan Buitengebied 2013, Gemeente Duiven, 2013

- *Socio-culturele waarde:* door de bebouwing van het landelijke gebied komt de, door grote infrastructurele projecten al zo bedreigde, identiteit van Groessen en Loo nog verder in de verdrukking.
- *Draagvlak:* het verzet van de inwoners van het landelijke gebied is het meervoud van de omwonenden van de andere gebieden.
- *Financiën:* mede door de keuze voor eigen exploitatie vallen de kosten van het bebouwen van het landelijke gebied vele malen hoger uit[13].
- *Stedenbouw:* een wijk in landelijk gebied zou de meest excentrische optie zijn en, met het uitsterven van de groeikerngeneratie, een toekomstige perifere wijk opleveren.
- *Afstand tot het centrum:* een wijk in een landelijk gebied zou een veel kleinere aanzuigende werking hebben voor de middenstand in het centrum.
- *Verkeersontsluiting:* het verkeer van en naar een wijk in landelijk gebied zou dwars door het gehele dorp moeten rijden.
- *Milieunormen:* de enige variabele waarbij een voordelige vergelijking met de stedelijke zone plausibel gemaakt kan worden, omdat een wijk in landelijk gebied een relatief groenere/gezondere leefomgeving zou kunnen bieden. Een logische consequentie als hiervoor natuur wordt opgeofferd. Een positieve consequentie voor de bewoners van de nieuwbouwwijk zelf, maar netto een negatieve consequentie voor de bewoners van de rest van de gemeente die hiermee niet alleen ‘groene longen’ verliezen maar in plaats hiervan een verkeersstroom voor terug krijgen.

Deze en nog veel meer variabelen zouden voor een vergelijking ingebracht kunnen worden. Waarbij ook belangrijk is per variabele een onderscheid te maken tussen het effect op slechts de toekomstige wijk zelf en het effect op de gemeente als geheel. Voor het college zijn al deze variabelen echter ondergeschikt aan wat zij de twee belangrijkste variabelen vinden: het hebben van ‘eigen regie’ en de zekerheid van een ‘haalbare planning’. Het college betoogt dat eigen regie weliswaar de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk aanzienlijk duurder maakt, maar dat hier tegenover staat dat het proces veel sneller zal gaan en er bovendien de zekerheid is dat het gewenste streefprogramma (kort gezegd: zestig procent goedkopere woningen) daadwerkelijk verwezenlijkt zal worden. Op deze manier kan de gemeente de woningzoekenden de garantie geven dat voor 2040 het gewenste aantal van 800 woningen gerealiseerd zal zijn. Wanneer deze twee variabelen toegepast worden op de gebieden Ploen-Noord en Plakse Weide, dan zijn volgens het college de snelheid en de haalbaarheid van zowel het streefprogramma als de planning onduidelijk en twijfelachtig. Zo zijn er diverse projectontwikkelaars in deze twee gebieden aanwezig, maar zijn zowel de details van hun plannen als de precieze grondposities onbekend. Zeker waar dit gaat om de status van de agrarische bedrijven Van Huet (in de Ploen-Noord) en Otten (in de Plakse Weide) zijn er de nodige complicaties betreffende hinder- en geurcontouren die woningbouw bemoeilijken[14]. Wachten totdat hier een oplossing voor is, is voor het college niet reëel. Het landelijke gebied Biezenkampen heeft deze complicaties in het geheel niet. De acute noodzaak voor het bouwen van 800 woningen weegt dan simpelweg zwaarder en is het opofferen van landelijkheid, identiteit en alle andere negatief uitvallende variabelen waard.

[13] Raadsvoorstel Verkenning Uitbreidingslocaties, Gemeente Duiven, 2020
[14] Raadsvoorstel Verkenning Uitbreidingslocaties, Gemeente Duiven, 2020

Los van het feit dat wij dit een redenering vinden die wel heel eenzijdig en simplistisch is, missen wij vooral de feitelijke onderbouwing. Hoeveel is het verschil in de kosten tussen de vergeleken gebieden? Wat is het onderscheid tussen de haalbare tijdlijnen die nu tegenover elkaar gezet worden? En wat precies zijn de onduidelijkheden ten aanzien van de plannen van de projectontwikkelaars in de gebieden Ploen-Noord en Plakse Weide? Nergens wordt een financiële onderbouwing gegeven of een specificatie van deze variabelen die voor het college zo doorslaggevend zijn. Zoals het college zelf stelt zal hier pas na afloop van de besluitvorming op worden ingegaan 'bij het vaststellen van een definitieve verkenning'[15]. Daarbij is het opvallend dat het Centrum zelf, als aanzienlijk inbreidingsgebied, in het geheel niet in de analyse voorkomt. Sowieso kan gesteld worden dat sinds de mogelijkheid tot uitbreiden weer verkend wordt, de daadwerkelijke uitvoer van het beleid 'inbreiden vóór uitbreiden' naar de achtergrond is geraakt en beperkt blijft tot enkel inventarisaties. In plaats hiervan wordt het merendeel van de ambtelijke capaciteit gestoken in de uitbreidingsgebieden. Dit terwijl de gemeente nog een aanzienlijke hoeveelheid inbreidingslocaties in eigendom heeft en inbreiding nog altijd de primaire taak is. Desalniettemin, als de raad zich bij het college aansluit dat 'regie' en 'haalbare planning' de belangrijkste variabelen zijn bij het aanwijzen van een woningbouwlocatie. En als het college openheid kan geven over de cijfers achter haar motiveringen. En als deze cijfers duidelijk in het voordeel van bebouwing van het landelijke gebied spreken. Dan nog zou deze keuze in onze ogen onvoorstelbaar en eeuwig zonde zijn, maar dit zou dan de weloverwogen afweging van de raad zijn.

Onbehoorlijk Bestuur

Dit is hoe een proces zou moeten lopen. Hieraan zouden wij bereid zijn ons te committeren. En juist daarom zijn wij zo geschokt over de informatie welke eind november 2020 uit ons verzoek WOB is voortgekomen. Nog meer dan dat wij al geschokt waren over de bijlagen die het college zelf bij haar raadsvoorstel heeft toegevoegd. De complete onderbouwing van haar raadsvoorstel is niet alleen onvolledig, deze is simpelweg onwaar. Naar nu blijkt, hebben de projectontwikkelaars in de respectievelijke gebieden Ploen-Noord en Plakse Weide samen met alle betrokken partijen complete studies bij het college afgeleverd. Studies met volledige doorrekeningen, analyses en kostenvergelijkingen. Studies waaruit blijkt dat woningbouw in deze (al dertig jaar voor woningbouw aangemerkte) gebieden in vergelijking tot het landelijke gebied niet alleen goedkoper te realiseren is, maar tevens sneller, geheel conform het streefprogramma en voldoend aan alle randvoorwaarden die de gemeente zou willen wensen. Anders dan het college stelt, zijn de grondposities niet onbekend, maar helder en afgekaart. De complicaties met de bedrijven Van Huet en Otten waar het college over schrijft, blijken niet bestaand: beide bedrijven hebben koopovereenkomsten getekend waarmee zij zullen worden uitgekocht wanneer er op hun grond planontwikkeling zal worden gestart. Hiermee zullen ook de aangehaalde hinder- en geurcontouren verdwijnen. Deze informatie is niet nieuw of op ongelukkige wijze in een

[15] Conceptverkenning Mogelijke Uitbreidingslocaties, Gemeente Duiven, 2020

laat stadium ingediend: uit vrijgeven e-mail correspondentie tussen het college en de projectontwikkelaars blijkt deze informatie al sinds februari 2019 bij het college bekend.

Het minste wat wij mogen verlangen en verwachten, is een zorgvuldig proces waarin de belanghebbenden op tijd en eerlijk worden geïnformeerd. Waarin de gemeente de geijkte volgorde van besluitvorming respecteert en achtereenvolgens beslist over een veranderde omgevingsvisie en een veranderd bestemmingsplan alvorens zij een eerste aanzet tot planontwikkeling doet in gebied wat hier niet voor is bestemd. Waarin omwonenden (‘er wordt niet gebouwd in landelijk gebied’), projectontwikkelaars (‘de raad heeft een voorkeur voor bouwen in landelijk gebied’) en gemeenteraad (‘er zijn geen redelijke alternatieven voor bouwen in landelijk gebied’) níet tegen elkaar worden uitgespeeld. Waarin wij als omwonenden níet moeten schrijven, de archieven uitpluizen, procederen en rechtsbijstand inschakelen om het college in gebreke te stellen om pas na maanden aandringen de door ons gevraagde informatie te krijgen. Waarin wij níet nog zonder dat deze informatie is verstrekt geacht worden deel te nemen in een door coronamaatregelen gemankeerd inspraaktraject van slechts zes weken. Waarbij onze inbreng vervolgens níet wordt genegeerd dan wel verkeerd gerepresenteerd. Wat wij verlangen is een proces waarin transparant naar de beste oplossing wordt gezocht, met ‘de juiste woning op de juiste plaats’[16]. Waarin open wordt gecommuniceerd. Waarin open wordt gediscussieerd.

In plaats hiervan worden wij geconfronteerd met een gehaast, vooringenomen raadsvoorstel voor het bebouwen van landelijk gebied. Met een raadsvoorstel waarin de gemeenteraad met onvolledige informatie onder druk gezet wordt met te elfder ure onthulde onderhandse afspraken met grondeigenaren en een plotselinge confrontatie met een deadline van een zonder overleg naar voren gehaalde WVG constructie. Een raadsvoorstel waarin de raad sowieso een aanzienlijk financieel verlies in vooruitzicht wordt gesteld. Een raadsvoorstel waarin een voorschot genomen wordt op dat het streefprogramma mogelijk niet te realiseren is. Een raadsvoorstel waarin terloops gemeld wordt dat, mocht er onverhoopt een tweede locatie gerealiseerd worden en het totaal naar 600 nieuwbouwwoningen zal stijgen, de gemeente een overschot aan woningen zal hebben. Iets waarmee het college andermaal bevestigt dat de onderbouwing van de 800 woningen die zij zegt te willen realiseren bepaald wankel is.

In de veertien maanden dat wij als omwonenden vergeefs hebben geprobeerd op de deur van de gemeente te kloppen, hebben wij het Nederlandse democratische proces in haar meest triest stemmende gedaante ervaren. Het blijkt niet onwetendheid. Het blijkt niet onhandigheid. Het blijkt geheel bewust en gecalculeerd. Al sinds februari 2019 misleidt het college de omwonenden. Misleidt het college de projectontwikkelaars. Misleidt het college haar eigen raad. Het was nooit een kwestie geweest van gebrekkige kennis van beleidsdocumenten. Nooit een kwestie van onduidelijke bevolkingscijfers. Nooit een kwestie van ongelukkig gekozen of gebrekkig geanalyseerde variabelen. Nooit een kwestie van ‘het belang van regie’. Sterker, het college heeft haar regie juist misbruikt om het woningbouwprogramma te frustreren. De enige reden dat de ontwikkeling van een woonwijk in de hiervoor bestemde locaties in de stedelijke zone niet al is gestart, is omdat het college dit zélf al jarenlang actief voorkomt. In plaats hiervan buigt en

[16] Woonvisie 2025, Gemeente Duiven, 2017

verdraait het college om volstrekt onduidelijke redenen alle regels en procedures om landelijk gebied op te offeren voor de aanleg van een wijk die nooit gepland, nooit nodig en nooit voordelig is geweest. Een ongehoord spel van verdeel en heers waarin het college slecht rentmeesterschap en misbruik van haar democratisch toevertrouwde bevoegdheden ten toon spreidt. Willens en wetens probeert het college door haar handelen een voldongen feit te creëren waarmee zij hoopt haar eigen raad prematuur tot een vooropgezet besluit te dwingen.

Conclusie

Nog steeds is ons verzoek WOB grotendeels niet gehonoreerd (ten aanzien van het gebied Biezenkampen beroept het college zich op geheimhouding). Nog steeds zijn wij verwikkeld in bezwaarprocedures om meer informatie uit de schaduwen naar het licht te krijgen. Voor zover dat nu al niet het geval is, zal hoe dan ook duidelijk worden dat de keuze om landelijk gebied te bebouwen een slechte keuze is. In de huidige situatie zal tegen de tijd dat werkelijk alle informatie bekend is, een besluit al zijn genomen. Er is dan geen weg meer terug.

Daarom vragen wij u, leden van de raad: wijs het raadsvoorstel dat nu voor u ligt af. Voordat wij de informatie uit ons verzoek WOB onder ogen kregen, hadden wij u gevraagd in plaats hiervan het proces opnieuw, in alle zorgvuldigheid op te starten. Nu wij deze informatie kennen, stellen wij: dit is niet eens nodig. Alle plannen en studies liggen al klaar. Praat met de projectontwikkelaars. Praat met de omwonenden. Vergelijk uw bevindingen met de bestaande beleidsdocumenten. De keuze zal dan eenduidig zijn. Er hoeft namelijk geen keuze gemaakt te worden. Én ontwikkel een mooie nieuwe wijk in één van de hiervoor bestemde locaties in dan wel het Centrum, de Ploen-Noord of de Plakse Weide. Én ontwikkel het landelijke gebied in de zuidrand tussen Duiven, Groessen en Loo. In uw eigen woorden: ‘versterk de landelijkheid, verdicht het groen, verklein de kavels, bescherm de identiteit’[17].

Met vriendelijke groet,

Gegevens bekend bij de griffie

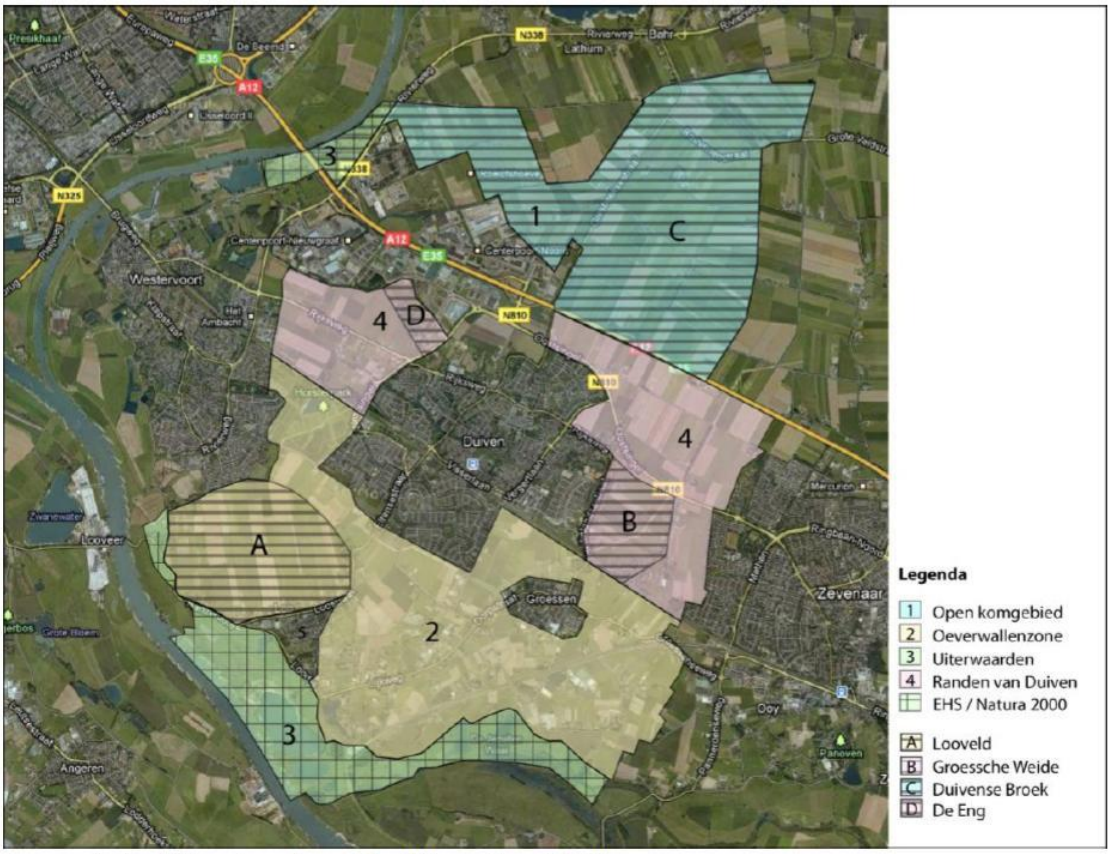
[17] Structuurvisie Duiven 2015, Gemeente Duiven, 2015

Bijlage I:

Referenties uit Beleidsdocumenten

Referenties uit Beleidsdocumenten

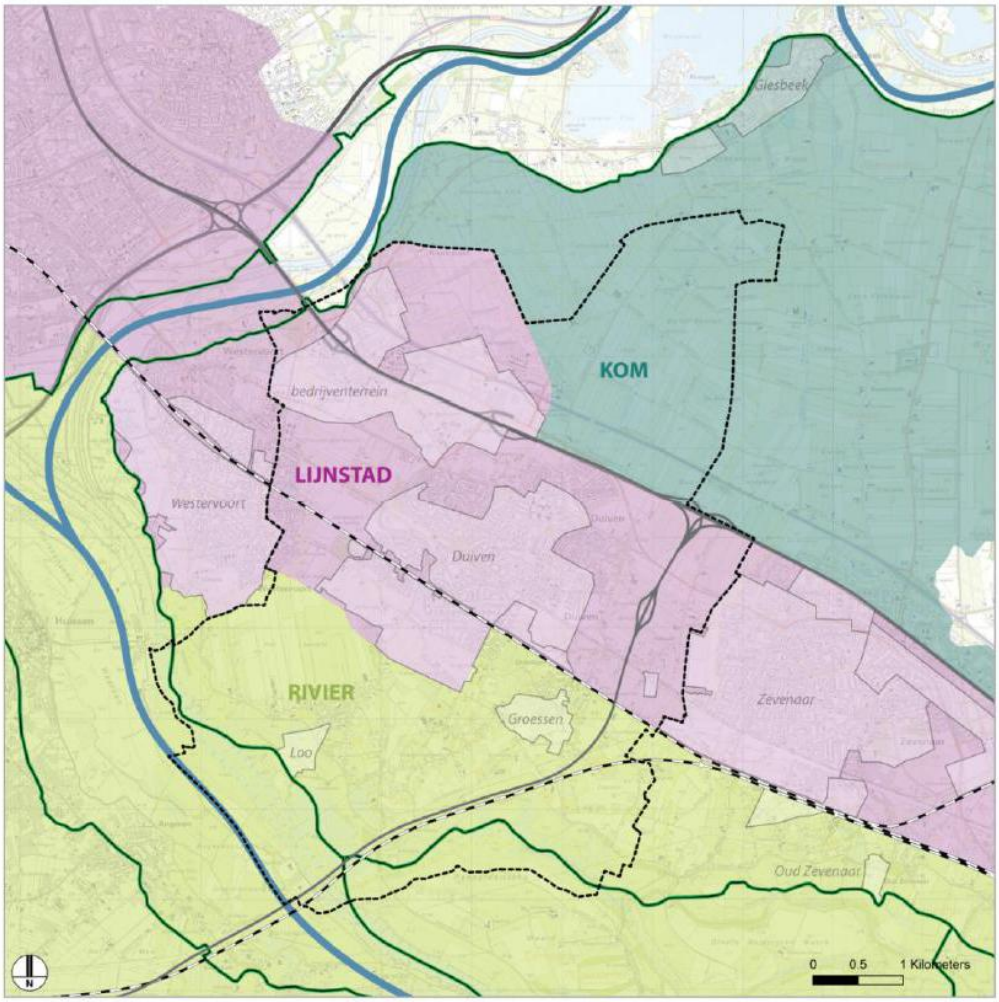
Vigerend Bestemmingsplan Buitengebied (Gemeente Duiven, 2013)



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

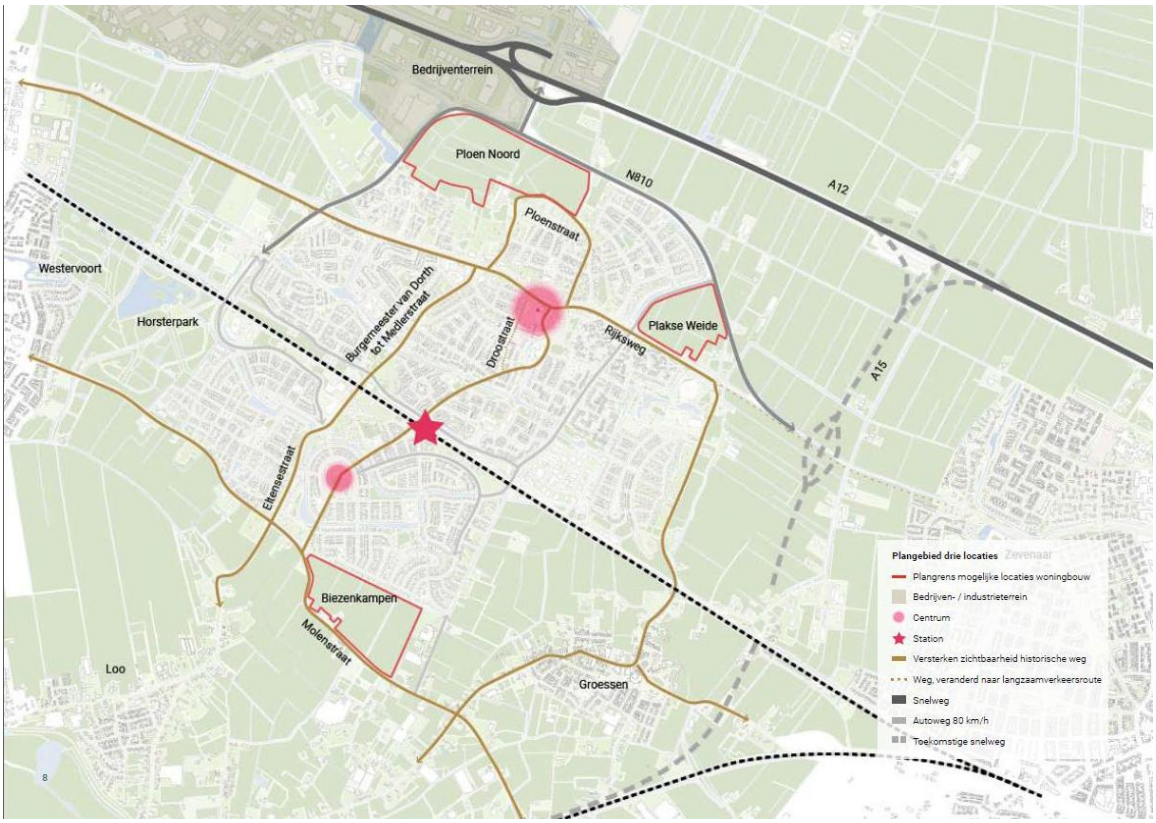
5.6.2 Behouden / versterken

Landschap

Het afwisselende oeverwallengebied is een uniek cultuur landschap en landschappelijk waardevol. Dit maakt het ook een aantrekkelijk recreatie- en uitloopgebied 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 Biezekampen 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.

Bijlage II:

Fragmenten uit Correspondentie Gemeente Duiven

Fragmenten uit Correspondentie Gemeente Duiven[1]

Gemeente over de Projectontwikkelaars (uit Raadsvoorstel november 2020)

6.3 De mogelijke planning en bijbehorende condities waaronder een eventuele samenwerking plaats kan vinden zijn nog onduidelijk.
Inzicht hebben in een mogelijke planning op Ploen Noord en Plakse Weide is essentieel om een keuze te kunnen maken tussen deze twee locaties. Het is op dit moment nog onvoldoende duidelijk welk woningbouwprogramma onder welke bijbehorende condities gerealiseerd kan worden op Ploen Noord en Plakse Weide. Pas als daar meer duidelijkheid over is kan bepaald worden voor welke van deze twee locaties naast locatie Biezenkampen de planontwikkeling opgestart kan worden. Het is mogelijk dat we hier op één of beide locaties als gemeente in goede samenwerking onder reële condities uitkomen met de ontwikkelaar(s). Om een goede inschatting te kunnen maken welke planning haalbaar is en onder welke condities een woningbouwontwikkeling op Ploen Noord of Plakse Weide haalbaar is, is het nodig om met deze ontwikkelaars in gesprek te gaan en om verduidelijking te vragen.

6.4 Naar informatie van de gemeente is Ploen Noord en Plakse Weide nog niet volledig in eigendom van de ontwikkelaars.
Uit de ingediende verzoeken blijkt dat de ontwikkelaars bereid zijn hierover met de gemeente in overleg te treden. Op zowel locatie Ploen Noord als Plakse Weide zijn de gronden voor zo ver de gemeente weet nog niet volledig in eigendom van de bij deze locaties betrokken ontwikkelaars. Het is onduidelijk of de betrokken particuliere eigenaren bereid zijn hun gronden te verkopen en onder welke condities. Deze afhankelijkheid van derden zou vertragend kunnen werken. Vervolgens is het de vraag welke consequenties die verwerving heeft op het mogelijke woningbouwplan, aangezien deze verwervingskosten terugverdiend zullen moeten worden via het woningbouwplan. Ook hierover is meer duidelijkheid nodig.

Contact Gemeente en Projectontwikkelaars (uit WOB besluit november 2020)

Van Wanrooij (projectontwikkelaar), uit mail 6 september 2019

Verder vernamen wij middels een bericht in de Gelderlander van vandaag dat de gemeente een nieuwe woonwijk plant aan de zuidkant van Duiven (Veldstraat en de Molenstraat) en op deze gronden inmiddels een voorkeursrecht (WVG) heeft gelegd.

Wij zijn zeer benieuwd hoe zich dit verhoudt tot de eerder bij ons bekende woonlocaties waaronder hierboven genoemde locaties.

[1] Wij hebben de meest relevante passages uit de correspondentie uitgelicht. De complete, onbewerkte correspondentie is openbaar en kunnen wij u bij navraag (bewonersgroepzuidrand@gmail.com) toesturen.

Sanne Gielis (Projectleider RO Gemeente Duiven), uit mail 12 september 2019

Dankjewel voor je mail. M.b.t. de status van de Ploen verwijs ik je naar de stukken die nu voorliggen ter besluitvorming bij de gemeenteraad.
Volgens mij is het niet nodig om hier een gesprek over in te plannen omdat je in die stukken het antwoord op je vraag kunt vinden.
Het korte antwoord is dat nu aan de gemeenteraad wordt voorgelegd om op het moment dat er een uitbreidingslocatie nodig is voor de versnellingsopgave hiervoor te focussen op de locatie Molenstraat.
Hiermee is woningbouw op de Ploen Noord niet uitgesloten, deze staat in de huidige structuurvisie nog opgenomen als zoekgebied woningbouw.
Maar op dit moment ligt er geen focus/prioriteit vanuit het college om deze locatie op korte termijn tot ontwikkeling te brengen.

Als je naar de vergaderkalender van de gemeenteraad politieke avond 3 september gaat vind je alle stukken daar onder het kopje haalbaarheidsonderzoek woningbouw.
Volgens mij kan je ook googlen op vervolgnotitie woningbouw Duiven en kom je er dan ook.
Daar lees je alles in over de motivatie achter besluitvorming Wet voorkeursrecht gemeenten aan de zuidzijde van de kern Duiven en ook in bredere zin welke prioritering er nu wordt voorgesteld aan de gemeenteraad m.b.t. de versnellingsopgave woningbouw.

Van Wanrooij, uit mail 13 september 2019

Dank voor je bericht. Wij hebben kennis genomen van de raadsstukken aangaande de versnellingsopgave zoals deze nu op de gemeentelijke website terug te vinden zijn.

Zoals je zult begrijpen hebben wij deze stukken met enige verbazing gelezen en wel om de volgende redenen: Van Wanrooij is al sinds 10 jaar eigenaar van enkele gronden aan De Ploen; een gebied waar ook de gemeente Duiven ook een belang heeft middels haar grondpositie van bijna 1 ha. Gedurende de afgelopen periode heeft Van Wanrooij met enige regelmaat met de gemeente Duiven overleg gepleegd waarbij steeds gemeld werd dat uitbreiding op dat moment niet aan de orde is; maar wanneer dat wel zou zijn dat De Ploen daarvoor de meest geëigende locatie is. Dit laatste werd zelfs nog in ons overleg van afgelopen februari aangegeven. Nu is eindelijk het moment aangebroken dat er, zo blijkt uit de raadsstukken, behoefte is aan een uitbreidingslocatie voor woningbouw maar wordt er geopteerd voor een geheel andere locatie die, voor zover bij ons bekend, niet eerder in deze mate in beeld was.

Deel van de argumentatie daarbij is dat de gemeente niet de regie heeft over de locatie De Ploen. Het is te begrijpen dat de gemeente Duiven zeggenschap wil hebben over woningbouwontwikkeling en het –programma maar daarover zijn prima afspraken te maken met Van Wanrooij. Van Wanrooij doet dit dagelijks binnen heel veel gemeentes in het land. Ook voor de overige genoemde aandachtspunten is naar onze mening een oplossing te vinden. Het op deze wijze kijken naar locatie De Ploen biedt naar onze mening zeker kansen; zeker in het licht van de mogelijke problemen met de ontwikkeling van de locatie Molenstraat; om maar te beginnen met de constatering dat deze locatie in het buitengebied gelegen is en dat ook de aanwezige hoogspanningsleidingen voor grote hinder zullen zorgdragen.

Reactie in rood Van Wanrooij op eerdere mail Sanne Gielis, uit mail 4 oktober 2019

Vrijdagochtend 4 oktober heeft er n.a.v. onderstaande mailwisseling een overleg plaatsgevonden. Graag bevestig ik per mail wat de conclusies van dit overleg waren naar onze mening. Mij staat niet bij dat we een soort van verslag hebben afgesproken. Ik ben daar ook geen voorstander van omdat je altijd kan zien wie degene is die het heeft opgesteld, daar is onderstaand geen uitzondering. Beter is het een soort van actiepuntenlijstje te maken. We nemen het dus veelal voor kennisgeving aan maar zijn het op onderdelen oneens, zie ook kort onderstaand.

1. Ploen-Noord/toelichting Wvg besluit gemeente Duiven
Het Wvg besluit en de bestuurlijke opgave zoals de gemeente die nu ziet, en de ambities die het college en de gemeenteraad daarbij stellen, zijn in het overleg toegelicht en besproken. Er is veel meer besproken als je nu aangeeft. Snelheid en een het door de gemeente gewenste programma zijn kernzaken die we begrepen hebben. Inmiddels weet ik na een paar telefoontjes hoe het in dat Wvg gebied zit en wat daar speelt (tot in detail) . Ik kan je garanderen dat je bij ons -en sneller, -en goedkoper uit bent. Wordt dan ook zeker nog van onze kant vervolgd.

Van Wanrooij, uit mail 7 oktober 2019

In aansluiting op ons overleg van afgelopen vrijdag stuur ik je hierbij enkele relevante pagina's uit de koopovereenkomst met [redacted] voor wat het perceel [redacted] in De Ploen. Uit deze stukken blijkt dat wij hebben bedongen dat [redacted] op ons verzoek zijn bedrijfsvoering zodanig moet stoppen of aanpassen dat hij geen hinder uitoefent buiten de perceelsgrenzen van de bij hem achterblijvende gronden.

De hindercontouren van [redacted] zijn dus geen belemmering voor een eventuele ontwikkeling op De Ploen.

In de bijlage tevens de hypotheek die wij op de grond hebben gevestigd zodat [redacted] de grond niet aan derden kan doorverkopen (voor de goede orde: Het hypotheekbedrag staat niet gelijk aan de koopsom maar is aanzienlijk hoger).

Johannes Goossen (Wethouder Wonen Gemeente Duiven), uit brief 28 november 2019

Naar aanleiding van de recent vastgestelde versnellingsnotitie woningbouw wordt met prioriteit onderzocht of een aantal percelen aan de zuidzijde van Duiven voor woningbouw ingezet kunnen worden. De voorkeur van zowel de gemeente als de provincie gaat uit naar woningbouw op inbreidingslocaties, maar uit een analyse is gebleken dat de op dit moment beschikbare inbreidingslocaties mogelijk onvoldoende ruimte bieden om aan de volledige woningbouwambitie invulling te geven. Om moverende redenen, die naar mijn informatie voldoende ambtelijk aan u zijn toegelicht, is daarbij bestuurlijk besloten om de focus voor een mogelijke uitbreidingslocatie te verleggen naar de zuidzijde van Duiven. Dat is de reden waarom het college en de gemeenteraad deze percelen aangewezen hebben ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten. Ploen-Noord heeft door de meest recente besluitvorming voor de korte termijn op dit moment geen formele status als woningbouwlocatie.

Op basis van de meest recente besluitvorming over woningbouw in de gemeente Duiven ligt op dit moment onze prioriteit en focus bij het tot ontwikkeling brengen van de beschikbare inbreidingslocaties. Dat is de reden dat ik op dit moment geen aanleiding zie om met u in gesprek te gaan over de locatie Ploen-Noord. Op het moment dat ik hiervoor wel aanleiding zie neem ik uiteraard contact met u op.

Gemeente over de Bewoners Landelijk Gebied (uit Raadsvoorstel november 2020)

9.1 Inwoners hebben een goede bijdrage geleverd aan de verkenning van de drie uitbreidingslocaties
Inwoners hebben tijdens de informele voorinspraak een goede bijdrage geleverd aan de verkenning van de drie uitbreidingslocaties. Het is hieruit duidelijk geworden dat sommige informatie beter moet worden toegelicht (bijv. de getallen), en het lijstje met voor- en nadelen is op onderdelen verbeterd en aangevuld. Zie voor de totale inbreng van de inwoners de samenvatting inclusief bijlagen in bijlage 5.

9.2 Inwoners hebben vooral veel bruikbare en nuttige informatie ingebracht voor de vervolgfase op deze drie locaties. Deze informatie dient daarom goed bewaard te worden en ook als startdocument te dienen voor het moment dat de planontwikkeling van deze locaties wordt opgestart.
Er is in de gesprekken met de inwoners goede en nuttige informatie opgehaald. Een groot deel van deze inbreng kan met name in de volgende fase goed gebruikt worden. Op basis van de inbreng kan bijvoorbeeld mede bepaald worden op welke punten er bij welke locatie echt vervolgonderzoek nodig is (zoals verkeer en milieu). En een aantal zorgen en aandachtspunten kunnen gebruikt worden bij het maken van een stedenbouwkundig plan.

9.3 De informele voorinspraak die is georganiseerd in september en oktober heeft laten zien dat omwonden graag vanaf het begin van de planontwikkeling voor woningbouw betrokken worden.
Bijna op alle avonden met de omwonenden van de drie uitbreidingslocaties is een oproep gedaan om als de gemeente besluit om op een locatie te gaan bouwen, omwonenden daarbij vanaf het begin, dus direct na het besluit om de planontwikkeling op te starten, te betrekken.

Contact Gemeente en Bewoners Landelijk Gebied (uit Eigen Correspondentie)

Uit Bezwaar WVG, Bewonersgroep Zuidrand, 29 oktober 2019

Het belang het gebied Molenstraat-Veldstraat verschoond te houden van woningbouw zoals wordt aangedragen in de Vervolgnota Versnelling Woningbouw artikel 4.2.5. vloeit verder voort uit uiteenlopende beleidsdocumenten die dit gebied en de bredere omgeving aanmerken als waardevol oeverwallenlandschap. E.g.: "Omvangrijke woningbouw initiatieven vinden we in het oeverwallengebied niet afweegbaar. Dit leidt tot aantasting van de unieke landschappelijke kwaliteiten" (Structuurvisie Duiven 2015, p.98).

Als direct belanghebbenden zijn de omwonenden niet tijdig gehoord voorafgaand aan het besluit. Hiermee samenhangend heeft de gemeente nagelaten de behoeften en de situatie van de omwonenden alsmede de overwegingen uit haar eigen beleidsdocumenten onvoldoende onderzocht dan wel beargumenteerd.

Wij gaan ervan uit dat de gemeente niet van zins is misbruik te maken van haar bevoegdheden door opeenvolgende kleine beleidsbesluiten te maken zonder hierbij te erkennen dat deze deel uit zullen maken van een groter geheel waar de omwonenden belanghebbenden in zijn.

Uit Verweerschrift Gemeente Duiven, 10 februari 2020

Er is begrip voor het belang dat omwonenden hebben bij een besluit over een bestemmingswijziging van agrarische bestemming naar de bestemming wonen. Dat besluit is op dit moment echter nog niet aan de orde. De bestemming wonen is een toegedachte bestemming zoals bedoeld in de Wvg. Het besluit tot aanwijzen van percelen op basis van de Wvg maakt het nog niet mogelijk om op deze aangewezen percelen woningen te bouwen. Dit is pas het geval als de gemeenteraad besluit om op basis van een ruimtelijke onderbouwing de bestemming van deze percelen te wijzigen naar wonen. De bezwaarde is op dit moment dus geen belanghebbende zoals bedoeld in artikel 1:2, eerste lid Awb, maar is dit mogelijk in de toekomst wel als de gemeenteraad ooit over deze percelen een besluit tot het wijzigen van de bestemming zou nemen.

Uit Brief Woondeal, Bewonersgroep Zuidrand, 2 maart 2020

Het blijft ons verbazen dat het College stug voorschrijdt met de voorbereidingen voor de bebouwing van het gebied Molenstraat-Veldstraat zonder te onderkennen welke gevolgen een wijk op deze plek heeft en zonder een adequate verkenning van de alternatieven voor woningbouw. Gevolgen voor datgene wat rest van de landelijkheid van de dorpen Groessen en Loo en het omringende buitengebied. Alternatieven die betrekking hebben op de al decennia in talloze beleidsstukken genoemde uitbreidingslocaties aan de noordzijde van Duiven: de Ploen-Noord en de Plakse Weide.

Wij als bewonersgroep vertegenwoordigen enkele tientallen huishoudens aan de zuidrand van Duiven, maar staan ook in contact met diverse andere huishoudens en organisaties in het bredere omringende gebied. Wij hebben diverse ideeën over de invulling van dit gebied. Ideeën die het College weigert aan te horen. Ideeën welke, in plaats van een intensief bebouwde woonwijk als onderdeel van de bebouwde kom van Duiven, een manier zoeken om het gebied om te vormen naar een mix van kleinschalige ontwikkeling en landelijkheid welke in lijn is met het buitengebied van Groessen en Loo en de identiteit van de streek waarborgt.

Uit Brief Johannes Goossen (Wethouder Wonen Gemeente Duiven), 25 maart 2020

Het college geeft ook aan dat ze zich in de inhoud van de brief niet helemaal kan vinden. Het college vermoedt dat de inhoud van wat er door de gemeente de afgelopen maanden is gecommuniceerd soms anders is opgevat dan hoe dit was bedoeld. Daarom ga ik graag met een vertegenwoordiging van de Bewonersgroep Zuidrand hierover in gesprek. In dat gesprek hoor ik graag uw ideeën over het gebied en maak ik graag goede afspraken over het vervolg. Wanneer de maatregelen van het Coronavirus niet meer gelden stuur ik hiervoor een uitnodiging naar het e-mailadres van Bewonersgroep Zuidrand.

Nog een keer geef ik bij u aan dat er op dit moment geen bouwplannen zijn voor de locatie Biezenkampen. We hebben gezien dat dit gebied in het verleden 'Biezenkampen' is genoemd en gaan vanaf nu deze naam weer gebruiken. Dit doen we omdat dit een makkelijkere naam is dan de naam 'de percelen gelegen ten noorden van de Molenstraat en ten westen van de Veldstraat'. Daarnaast is deze locatie inderdaad ingebracht in de Woondeal Arnhem-Nijmegen als een van de mogelijke woningbouwlocaties in Duiven. Dit verandert de status van deze locatie niet. De toezegging van het college aan de gemeenteraad over deze locatie blijft staan. Dit houdt in dat het college eerst aan de gemeenteraad voorlegt of ze dit gebied wel of niet voor woningbouw in willen zetten, voordat wordt besloten over een eventuele aankoop van percelen in dit gebied.

Uit Verzoekschrift Uitstel Bewonersgroep Zuidrand, 19 oktober 2020

Wij sturen u dit schrijven met het verzoek om de besluitvorming over de uitbreidinglocaties van de gemeente Duiven uit te stellen, dan wel om het gebied Biezenkampen (voorheen genoemd het gebied Molenstraat-Veldstraat) uit te sluiten als mogelijke voorkeurslocatie. Dit niet alleen omdat er door de gehaastheid van de besluitvorming nu een onvolledige argumentatie ligt, maar ook omdat de weer aantrekkende coronacrisis iedere vorm van bijeenkomst of overleg voor de komende weken nagenoeg onmogelijk maakt.

Zoals wij bij herhaling geschreven hebben, zo recent als vorige maand, proberen wij sinds oktober 2019 vergeefs op een inhoudelijke manier gehoord te worden. Sinds vorige maand is een versnelling van het besluitvormingstraject ingezet: een omslag van halfslachtige ontkenning van het bestaan van bouwplannen naar de mogelijke aanwijzing van de Biezenkampen als voorkeurslocatie in januari 2021. Welgeteld een maand kregen wij om onze bijdrage aan te leveren binnen de kaders van informatieavonden en een online enquêtering. Meteen hebben wij een verzoek WOB ingediend om inzicht te kunnen krijgen in de relevante bronnen waarop de gemeente zich baseert. De gemeente heeft echter vier weken na dato aangegeven dit verzoek WOB met nog eens vier weken te verdagen (zie bijlage). Dit betekent dat wij de bronnen pas na afloop van het inspraaktraject te zien krijgen. Hiermee eist de gemeente uitstel voor zichzelf dat zij ons als bewonersgroep niet gunt.

Uit Brief Johannes Goossen (Wethouder Wonen Gemeente Duiven), 10 november 2020

Als bewonersgroep Zuidrand heeft u verzocht om de besluitvorming ten aanzien van de uitbreidingslocaties uit te stellen omdat uw ingediende Wob verzoek nog niet is afgehandeld. Daarnaast geeft u aan in verband met Corona nog niet in de gelegenheid te zijn geweest alle raadsfracties te kunnen bezoeken om daar uw zorgen en zienswijze neer te leggen over de besluitvorming ten aanzien van de uitbreidingslocaties. Het college is van mening dat deze besluitvorming dermate urgent is dat ze er voor kiest uw verzoek niet in acht te nemen. Het college is daarbij van mening dat u als bewonersgroep Zuidrand het afgelopen jaar voldoende ruimte heeft gehad om uw zorgen en zienswijze over te kunnen brengen aan de gemeente.

Het college is van mening dat locatie Biezenkampen net als de locaties Ploen Noord en Plakse Weide een mogelijke uitbreidingslocatie is. Het college gaat daarom ook niet met het verzoek akkoord om locatie Biezenkampen uit te sluiten als mogelijke uitbreidingslocatie. Op basis van een zorgvuldig uitgevoerde verkenning blijkt dat een woningbouwplan op Biezenkampen stedenbouwkundig inpasbaar is. Ook is er op basis van de nu beschikbare informatie een goed woon- en leefklimaat haalbaar.

Bijlage III:

Petitie: ‘Behoud Landelijk Gebied Duiven, Groessen en Loo’

Petitie ‘Behoud Landelijk Gebied Duiven, Groessen en Loo’

Duiven/Groessen/Loo, 10 december 2020

Geachte Gemeenteraad,

Wij zijn de bewoners, omwonenden en belanghebbenden van het landelijke gebied tussen de dorpen Duiven, Groessen en Loo. Wij constateren dat:

1. Dit landelijke gebied als oud-cultuurlandschap al dertig jaar bescherming geniet in opeenvolgende en vigerende beleidsdocumenten.
2. De prognose van 800 woningen waarop nieuwbouw berust onduidelijk en tegenstrijdig is.
3. De verkenning van gebieden voor woninguitbreiding onvolledig, eenzijdig en ongeschikt is om besluitvorming op te baseren.
4. Het college belanghebbenden heeft misleid door hen bewust informatie te onthouden in een poging besluitvorming versneld af te dwingen.

Daarom verzoeken wij u middels deze petitie om met onmiddellijke ingang de verkenningen en besluitvormingsprocessen te staken die leiden tot de aanleg van de nieuwbouwwijk ‘Biezenkampen’ in dit landelijke gebied en zich nu en in de toekomst in te spannen dit landelijke gebied in het belang van uw gemeenschap te beschermen en versterken.

Was getekend,

Beantwoording technische vragen PvdA, DOED en Lokaal Alternatief (LA) d.d. 22-12-2020

Aanleiding vragen

Het college heeft ten behoeve van de politieke avond (ronde tafel) op 3 december 2020 van drie raadsfracties (PvdA, DOED en LA) vragen ontvangen over het nu voorliggende raadsvoorstel verkenning uitbreidingslocaties. De ronde tafel op 3 december 2020 heeft helaas niet kunnen plaatsvinden en is door de agendacommissie nu verplaatst naar 5 januari 2021.

Inleiding beantwoording vragen

Het college ziet tussen de 32 gestelde vragen veel vragen die gaan over het waarom. Waarom zijn uitbreidingslocaties nodig? Waarom stelt het college nu deze voorkeursstrategie voor? Waarom is het college nog niet met ontwikkelaars in gesprek gegaan? De vragen over de urgentie van de uitbreidingslocaties en de nu voorliggende voorkeursstrategie beantwoord het college graag via onderstaande algemene reactie. De technische vragen die volgens het college vervolgens nog overblijven zijn daaronder weergegeven per raadsfractie inclusief antwoord.

Reactie college op de gestelde vragen[1]

Noodzaak

1. De behoefte aan woningen is groot: de opgave voor gemeente Duiven is het bouwen van minimaal 570 woningen voor 2040. Dit blijkt ook uit het participatieproces. Het overgrote deel van de 400 inwoners dat hierin participeerde gaf de urgentie van meer woningen aan.
2. Alleen inbreidingslocaties zijn niet voldoende. Er zijn minimaal twee uitbreidingslocaties nodig om voldoende woningen te kunnen bouwen.
3. Zowel het college als de raad heeft vastgesteld dat we 90% van deze woningen in een betaalbaar segment willen bouwen, en hierbij vooral in willen zetten op woningen voor 1 of 2 personen (Vervolgnotitie woningbouw, 22 oktober 2019).[2]
4. Het bouwen van voldoende en de juiste woningen ziet het college echt als een gemeentelijke doelstelling. Dit is nodig om alle bestaande inwoners een passende woning te kunnen bieden. Bovendien zijn hierover ook afspraken gemaakt met andere bestuurlijke partners zowel op regionaal, provinciaal als rijksniveau.

Regie

Op basis van de woningaantallen, de gewenste planning en het gewenste woningbouwprogramma constateert het college dat we regie nodig hebben. Er zijn verschillende manieren waarop een gemeente regie kan voeren bij de realisatie van een woningbouwplan.
Gemeentelijk eigendom is het middel dat leidt tot maximale regie op het te realiseren woningbouwplan. Voordeel hierbij is dat je kunt hierdoor sturen op planning en woningbouwprogramma (niet alleen op het streefprogramma, maar ook op een duurzame en leefbare woonwijk die qua ruimtelijke kwaliteit past bij de directe woonomgeving). Nadeel is dat hier een financieel risico genomen dient te worden t.a.v. de aankoop van de gronden. Het college denkt echter dat mocht blijken dat woningbouw op locatie Biezenkampen niet mogelijk is en/of niet nodig

[1] Met deze algemene reactie beantwoordt het college de volgende technische vragen van 3-12-2020:
- Technische vragen PvdA: 1-3-4-7-8-9-11-12-13-14-15
- Technische vraag DOED: 2
- Lokaal Alternatief vragen 1-3-4 (sterretjes omgezet naar een nummering)

[2] In de prestatieafspraken heeft Vivare aangegeven i.p.v. 10% graag 30% van alle nieuwbouwplannen in de sociale huur te realiseren. Vivare heeft hierbij ook aangegeven graag in gesprek te willen over hun bijdrage aan de uitbreidingslocaties.

is, andere alternatieven onderzocht kunnen worden voor inzet van deze gronden om het bedrag dat afgeboekt dient te worden te verkleinen of zelfs helemaal te voorkomen.
Het college ziet ook andere manieren waarop de gemeente invloed kan uitoefenen op de realisatie van de woningbouwopgave zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan/exploitatieplan. Voordeel hiervan is dat er gestuurd kan worden op streefprogramma en bepaalde afdrachten. Nadeel is dat een marktpartij/eigenaar daarmee echter niet gedwongen is om tot actie over te gaan de woningen daadwerkelijk te bouwen en mogelijk niet alle afdrachten volledig toerekenbaar zijn aan een marktpartij/eigenaar.
Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave en de eisen die daaraan worden gesteld wil het college niet alleen afhankelijk zijn van besluiten van een ontwikkelaar, wiens belangen niet in alles parallel lopen met die van de gemeente en woningzoekenden. Daarom stelt het college voor om nu twee uitbreidingslocaties te kiezen, waarvan één locatie in eigendom is van de gemeente en één locatie waar (bouwende) ontwikkelaars een positie hebben.

Participatie

Voorafgaand aan besluitvorming is het college over deze woningbouwopgave in gesprek gegaan met inwoners. Enerzijds omdat wij ons realiseren dat de keuze van een uitbreidingslocatie grote impact heeft op omwonenden. Anderzijds omdat we graag de kenners van het gebied wilden spreken.
De avonden hadden daarom het karakter waarbij inwoners niet alleen een reactie is gevraagd maar ook om advies. Daar is veel tijd voor genomen. Hierbij was ruimte voor inbreng, discussie en ook emotie. Overwegend waren dit in de beleving van het college goede avonden. De gesprekken waren soms ook pittig en er waren emoties. Het college realiseert zich dat niet alle bezoekers de boodschap van mogelijke bebouwing als prettig hebben ervaren. Toch hebben we ook veel positieve reacties en begrip gehoord. Dit proces heeft gebracht dat de stedenbouwkundige verkenning is aangepast daar waar deze feitelijke onjuistheden bevatte. Daarnaast ligt er voor alle drie de locaties goede inbreng die van belang is op het moment dat de planvorming voor een locatie wordt gestart. Wij hebben de overtuiging dat de kwaliteit van het participatieproces hoog was, zeker in het licht van de beperkingen als gevolg van het coronavirus. Dat niet iedereen tevreden is met de besluiten die het college aan de raad heeft voorgelegd, doet daar niet aan af. Participatie is niet hetzelfde als iedereen zijn zin geven. In dat licht bezien wij ook de petitie die aan de raad is aangeboden door de bewoners van de Zuidrand. Het college waardeert de strijdlust waarmee deze inwoners opkomen voor hun belangen, al plaatsen wij kanttekeningen bij de toon van de petitie. Daarom zal het college hen (opnieuw) uitnodigen voor een gesprek. Maar uiteindelijk vertegenwoordigen deze inwoners een belang dat het gemeentebestuur moet afwegen tegen andere belangen, belangen die in andere delen van deze beantwoording en in het raadsvoorstel worden verwoord.

Urgentie

Het college begrijpt dat het voor omwonenden niet prettig is om te horen dat een locatie waar zij aan wonen misschien bebouwd gaat worden. We benadrukken daarom graag nogmaals de urgentie. Het college doet dit niet zo maar. We doen dit voor alle inwoners die op zoek zijn naar een passende woning en deze nu niet kunnen vinden. We doen dit ook omdat u raad aangeeft dat de nood hoog is en er echt iets moet gebeuren. U geeft daarbij aan dat snelheid en een goed betaalbaar woningbouwprogramma belangrijk is. Het participatieproces doet het college beseffen dat elke locatie tijd zal kosten. Op elke locatie bestaat tenslotte het risico tot bezwaar en beroep.

Ontwikkelaars

Het college ziet de goede intenties van de ontwikkelaars, maar beseft zich ook dat het tijd zal kosten om deze intenties om te zetten in concrete afspraken. Gemiddeld genomen is de grondprijs bij

betaalbare woningen namelijk slechts circa 20% van de totale kosten voor het bouwen van een woning. Een groot deel wordt dus bepaald door de bouwkosten en bijkomende kosten (zoals architectenkosten, legeskosten, maar ook winst en risico van de aannemer). Het woningbouwprogramma is dermate ambitieus dat we van ontwikkelaars en bouwers een maximale inspanning moeten vragen. En dat lukt volgens het college het beste als we concurrentie organiseren. Niet alleen concurrentie tussen de verschillende locaties, maar ook tussen bouwers die voor een locatie van de gemeente een aanbod mogen doen. Alleen dan is het college van mening dat een zo optimaal mogelijke invulling gegeven kan worden aan de ambities in snelheid, aantallen woningen en woningbouwprogramma. Dat zijn de redenen voor het college om nu voor te stellen om Biezenkampen aan te kopen en de strategie te volgen zoals deze in voorliggend raadsvoorstel aan u is gepresenteerd.

In gesprek met ontwikkelaars

In het voorliggend raadsvoorstel is opgenomen, dat het college in gesprek gaat met de projectontwikkelaars. Bestuurlijk is dit tot nu toe afgehouden omdat het college eerst de behandeling van dit voorstel door raad wilde afwachten. Zoals toegezegd in de raadsvergadering op 8 december 2020 voelt het college de behoefte bij de raad om deze gesprekken eerder aan te gaan en geeft daar graag gehoor aan. De uitnodigingen voor deze gesprekken zijn reeds verstuurd en er staan gesprekken gepland in januari. Dit consultatieproces kost tijd. Ten eerste wordt er met deze partijen gesproken over een thema met een mogelijk grote impact (zowel voor woningzoekenden als bestaande inwoners van deze gemeente). Daarom dient dit zorgvuldig te gebeuren. Daarnaast beseft het college beseft zich namelijk dat de belangen van de ontwikkelaars niet altijd in lijn staan met de belangen van de gemeente en de belangen van toekomstige bewoners van een mogelijke nieuwe woonwijk. Het college wil daarom de antwoorden die de ontwikkelaars geven op de vragen die hen ter consultatie zullen worden voorgelegd zorgvuldig bestuderen en beoordelen. We verwachten u de uitkomsten van deze consultatie uiterlijk in Q2 ter besluitvorming voor te kunnen leggen zodat besluitvorming hierover voor 1 juli 2021 mogelijk is[3]. Het college zal de raad met regelmaat via separatie kennisgevingen op de hoogte houden van dit proces.

Reactie college op de gestelde vragen – Overige technische vragen

PvdA

2. Waarom is de koopovereenkomst voor de locatie de Biezenkampen niet aan de gemeenteraad overlegd? De overeenkomst beknibbeld op de rechten van de gemeenteraad in het kader Wet Voorkeursrecht Gemeenten en u bent hierdoor buiten de gestelde kaders getreden zonder overleg te voeren met de gemeenteraad.

Antwoord: Met het vestigen van het voorkeursrecht heeft u als raad ons college de ruimte gegeven onderhandelingen met de betreffende partijen te starten. De door ons college gesloten koopovereenkomsten zijn hier het resultaat van. In de koopovereenkomst is goedkeuring door de gemeenteraad als een ontbindende voorwaarde opgenomen. Uw raad heeft daarmee de beslissende stem in het al dan niet overgaan tot aankoop van de betreffende percelen. Het vervallen van de Wvg termijn d.d. 1 juli 2021 is een conditie vanuit de verkopende partijen horend bij de koopsom. Het

[3] De laatste raadsvergadering voor 1 juli is 22 juni. De stukken voor die vergadering moeten uiterlijk 25 mei door het college worden vastgesteld, als we uitgaan van complete behandeling in 1 cyclus. Als de raad/agendacommissie er voor kiest om in de eerste cyclus de ronde tafel te plannen en in de volgende cyclus de debattafel (zoals ook nu gepland met het voorliggende raadsvoorstel), dan is de uiterste beslistermijn voor het college 13 april.

college meende hiermee binnen de uitgangspunten van de raad te handelen, aangezien u als raad heeft aangegeven snelheid te willen in de woningbouw.

5. Het college vraagt aan de gemeenteraad een krediet van € 3.365.000,-, terwijl nog niet duidelijk is dat op de uitbreidingslocatie Biezenkampen woningbouw haalbaar is. Wat moet er nog gebeuren om de conclusie te kunnen nemen dat woningbouw haalbaar is. Welke onderzoeken zijn er tot nu toe uitgevoerd en welke ontbindende koopvoorwaarde heeft het college bedongen in de koopovereenkomst? Heeft het college de grond door een erkende taxateur laten taxeren en waarom zit er geen taxatierapport bij de stukken. Is de grond ook onderzocht op vervuiling? Waarom zit er geen schone grond verklaring bij de stukken of een document waarbij aangegeven wordt dat er vanwege vervuiling geen geldverslindende grondsanering nodig is?

Antwoord: Voor een mogelijke woningbouwontwikkeling op locatie Biezenkampen heeft net zoals voor andere twee mogelijke uitbreidingslocaties een eerste verkenning plaatsgevonden. De planontwikkeling van woningbouwlocaties vindt plaats in meerdere fasen. Op dit moment is er sprake van een initiatieffase. Het is niet gebruikelijk om in deze fase al alle onderzoeken te doen omdat er substantiële kosten verbonden zijn aan het uitvoeren van deze onderzoeken. Het college vindt het verstandig om verder onderzoek pas uit te voeren op het moment dat de gemeenteraad de opdracht geeft om voor een locatie de planontwikkeling op te starten en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld. Pas dan is er budget om verder onderzoek uit te kunnen voeren en is er ook een perspectief dat deze kosten verhaald kunnen worden op een grondexploitatie of via een anterieure overeenkomst bij een ontwikkelaar.

Aan de beoogde aankoop van Biezenkampen ligt een waardebepaling ten grondslag van een register taxateur. Desgewenst kan het college deze waardebepaling vertrouwelijk voor u ter inzage te leggen bij de griffier. Ten behoeve van de mogelijke aankoop vindt een verkennend bodemonderzoek plaats. Met de verkopende partijen is overeengekomen dat transactie van de grond niet eerder plaatsvindt dan het moment dat via dit bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem geschikt is voor woningbouw. Dit onderzoek wordt naar inschatting nu uitgevoerd in februari 2021. Indien er wel een verontreiniging wordt aangetroffen zal eerst onderzocht worden of verkoper en koper het eens kunnen worden over de saneringskosten. Indien de saneringskosten te hoog zijn en/of er geen overeenstemming wordt bereikt kan de koopovereenkomst worden ontbonden.

6. Welke kosten heeft de gemeente als er voor de uitbreidingslocatie Ploen Noord wordt gekozen en welke kosten heeft gemeente als er voor de Plakse Weide wordt gekozen?

Antwoord: Deze vraag is voor het college op dit moment niet te beantwoorden vanwege twee redenen. Ten eerste moeten er nog verschillende besluiten genomen worden/uitgangspunten worden vastgesteld die bepalen wat de totale kosten voor planontwikkeling worden op Ploen Noord en Plakse Weide (zoals bijv. wijze van aansluiten toekomstig woongebied op bestaande wegennet). Ten tweede kent het college de condities (nog) niet waaronder de ontwikkelaars op deze locaties bereid zijn om met de gemeente een samenwerking aan te gaan. Wel is het aannemelijk dat niet alle kosten voor deze locaties op de ontwikkelaars verhaald kunnen worden gezien de gemeentelijke ambities t.a.v. het woningbouwprogramma en er mogelijk ook sprake is van bovenplanse kosten (zoals kosten voor aanpassing bestaande wegen om deze geschikt te maken voor verkeer afkomstig van de nieuwe woonwijk) die niet volledig toerekenbaar zijn aan een woningbouwontwikkeling op Ploen Noord of Plakse Weide.

10. In het raadsvoorstel staat dat een goed woon- en leefklimaat haalbaar lijkt op alle drie locaties. Inmiddels zijn we meer dan twee jaar met elkaar in gesprek over woningbouw in Duiven. Waarom is

er geen definitieve uitspraak over of er een goed- woon- en leefklimaat haalbaar is op alle drie de locaties? Wat moet er gebeuren om een gefundeerde en goed onderbouwde uitspraak over het woon- en leefklimaat te krijgen en waarom moeten we nu over de locaties een besluit nemen, terwijl elementaire onderdelen, zoals een haalbaarheidsstudie voor de drie locaties, een taxatierapport en bijvoorbeeld een schone grond verklaring van de drie locaties , niet beschikbaar zijn voor de gemeenteraad om mee te wegen in het te nemen besluit. Is uw raadsvoorstel wel besluit rijp en waarom vindt het college dat?

Antwoord: Het college heeft deze vraag reeds beantwoord in de antwoorden op de schriftelijke vragen van Groenlinks voor de politieke avond 24-11-2020: "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.
Zie ook het antwoord dat is gegeven in dit document op vraag 5 (pagina 4).

16. Als het plan Biezenkampen niet tot uitvoer komt en er geen woningbouw gerealiseerd wordt dan is een nabetaling van € 2,7 miljoen niet nodig. Begrijpen wij dit goed en is dit een eeuwig durende afspraak?

Antwoord: Pas als er een onherroepelijke bestemming ligt die woningbouw mogelijk maakt op locatie Biezenkampen dient een nabetaling te worden gedaan. Op het moment dat er geen onherroepelijke bestemming wonen/uit te werken woongebied ligt hoeft er geen nabetaling betaald te worden. Dit is geen eeuwigdurende afspraak, maar hier is een termijn over afgesproken die is gekoppeld aan het passeren van de akte bij de notaris. De nabetalingsafspraak duurt ongeveer tot 2040, gelijk aan de tijdshorizon waar nu bij de woningbouwopgave naar gekeken wordt. Indien gewenst kan het college de koopovereenkomsten voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage leggen waarin de nabetalingsafspraken in detail te raadplegen zijn.

17. Waarom is die nabetalingsafspraak gemaakt?

Antwoord: De gemeente heeft deze locatie aangewezen onder de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) met een toegedachte bestemming wonen. Voordat deze gronden voor de gemeente ook daadwerkelijk deze waarde heeft dient er een onherroepelijke bestemming wonen van kracht te zijn. Deze gronden direct aankopen voor een woningbouwwaarde is voor de gemeente dus te risicovol. De eigenaren gaan echter ook niet akkoord met alleen een koopsom gebaseerd op een agrarische waarde omdat de gemeente met het Wvg besluit wel een intentie aangeeft om deze gronden voor een ander doel dan agrarisch te gaan gebruiken. Om het financiële risico voor de gemeente zo laag mogelijk te houden is daarom overeenstemming bereid over nu een koopsom betalen en daarnaast een nabetalingsafspraak.

18. Ik mis de dekking voor de € 3,37 en € 2,7 miljoen. Hoe verloopt de financiering van een dergelijke uitgave/aankoop?

Antwoord: Beoogd wordt om deze kosten te dekken uit de toekomstige grondexploitatie voor locatie Biezenkampen. Het college verwijst voor het technische antwoord meer op detail op deze vraag naar de financiële paragraaf in voorliggend raadsvoorstel verkenning uitbreidingslocaties.

19. Als voorlopige laatste vraag hoeveel tijd kost het om het gebied, in 2009 van de familie Veltman gekocht, alsnog te onderzoeken of dit een geschikte locatie is voor uitbreiding? Argumenten dat deze gronden anders bestemd zijn, betekent direct dat de locatie Biezenkampen ook uit het voorstel gehaald moet worden, want ook hier zit een andere bestemming op en is al jaren bestemd als agrarisch grondgebied en al meer dan 30 jaar als een oud cultuurlandschap ingericht.

Antwoord: Het college verwijst voor een inhoudelijke reactie en haar visie op de gronden van de familie Veltman naar de antwoorden die zijn gegeven op 10 november 2020 op de schriftelijke vragen hierover van Lokaal Alternatief d.d. 25 oktober 2020.
Het college benadrukt dat het niet alleen capaciteit kost om dit onderzoek uit te voeren, maar ook tijd. Hiervoor kiezen gaat ten koste van andere woningbouwplannen. Om deze locatie op dezelfde wijze te onderzoeken als de drie locaties in de nu voorliggende verkenning duurt ongeveer zes maanden. Vervolgens dient deze locatie opgenomen te worden in alle stukken zodat een integrale afweging over vier locaties mogelijk is. Dit betekent volgens het college dat het proces op de nu voorliggende drie mogelijke uitbreidingslocaties stil staat omdat een vervolgstap op die locaties pas genomen kan worden na die integrale besluitvorming. Bovendien wil het college benadrukken dat ook voor de gronden van familie Veltman een koopsom is betaald en een nabetalingsafspraak geldt. Financieel is de locatie van familie Veltman qua hoogte van de totale verwervingskosten (incl. nabetaling) vergelijkbaar met locatie Biezenkampen.

<u>DOED</u>
1. Waarom worden Plakse Weide en Ploen-Noord niet in de woondeal Arnhem-Nijmegen genoemd, maar alleen de Biezenkampen? Terwijl deze pas vorig jaar bij ons op de agenda is gekomen?
Antwoord: Voor de locatie Biezenkampen lag er op dat moment een door de gemeenteraad vastgesteld Wet voorkeursrecht besluit. Over de andere twee locaties lag op dat moment nog geen besluit. Het college heeft overigens bij het inbrengen van locatie Biezenkampen bij de woondeal duidelijk de status van deze locatie aangegeven (en dus aangegeven dat hier slechts een Wvg besluit over was genomen op dat moment).

In het raadsvoorstel bij beslispunt 4 : 'risico op planuitval of vertraging'

3. Is er een (mogelijk hernieuwde) risicoanalyse gedaan of wordt deze risicoanalyse nog gedaan op basis van de tot nu toe bekend geworden (alle) gegevens welke locatie de meeste kans van slagen heeft om binnen redelijke termijn gerealiseerd te kunnen worden.

Antwoord: Op basis van de uitgevoerde verkenning denkt het college op dit moment de meeste zekerheden te hebben op locatie Biezenkampen. Daar kan de gemeenteraad besluiten om de grond aan te kopen waarmee je op die locatie de meest maximale regie op planning en streefprogramma hebt. Bovendien spelen hier milieukundig de minste onderzoeksvragen en denkt het college dat hier milieukundig gezien het beste woon- en leefklimaat haalbaar is. Het college ziet op alle drie de locaties het risico op bezwaren in het planologische proces dat doorlopen dient te worden. Daarom denkt het college dat dit risico niet onderscheidend hoeft te zijn. Bij Biezenkampen zijn de zorgen die

er zijn ondersteund door een recent ingediende petitie. In politieke zin kan dit leiden tot een andere weging hierin door de gemeenteraad.

In het koersdocument de omgevingsvisie staat de woonkern Duiven is nooit vervlochten geraakt met de kerkdorpen Groessen en Loo, die nog steeds een landelijk karakter kennen. De dorpen Groessen en Loo vormen nog steeds een hechte gemeenschap met een heel eigen identiteit. Dit fundament willen we behouden.

4. Hoe is dit te rijmen met het plan Biezenkampen?

Antwoord: Het college is van mening dat het landelijke karakter van de dorpen Groessen en Loo niet verloren hoeft te gaan door Biezenkampen te bebouwen. Biezenkampen vormt naar mening van het college een goede en mooie afronding van de kern Duiven. Door de driehoek onder de magneetveldzone niet te bebouwen blijft er automatisch richting Groessen een groene buffer bestaan. Uit de verkaveling aan de rand van Duiven zuid blijkt bovendien dat in het verleden al rekening is gehouden met (ruimte voor) verkeerskundige aansluitingen op het gebied de Biezenkampen.

<u>Lokaal Alternatief</u>
* (2.) Is er een financieel onderzoek gedaan naar alle drie de locaties? en zo ja, wat zijn de verschillen? Anders gezegd: kunt u per locatie aangeven wat de te verwachte kosten zijn voor de gemeente?

Antwoord: Voor alle drie de locaties is een inschatting gedaan van de locatie-specifieke kostenverhogende aspecten die op basis van de uitgevoerde verkenning in beeld zijn. Voor de ene locatie zijn dit kostenverhogende aspecten als gevolg van archeologie of milieuaspecten (geluid) voor een andere locatie zijn dit kostenverhogende aspecten gelet op verkeersafwikkeling. Op basis van deze inschatting is geconstateerd dat geen grote significante verschillen worden voorzien tussen de kosten van een woningbouwontwikkeling op de ene locatie versus de kosten van een woningbouwontwikkeling op de andere locatie. De exacte kosten zijn op dit moment nog niet te bepalen en afhankelijk van de uitkomsten uit nader onderzoek en een uitgewerkt woningbouwplan.

* (5.) Kan het college aangeven op welke manier of hoe de raad opdracht heeft gegeven om de WVG-tijd te verkorten?
De raad heeft gezegd snelheid te willen maken; maar er is aan de raad, ons inziens, nooit iets gevraagd over het verkorten van de WVG. vorige week kregen wij te horen dat het college heeft gemeend door de WVG te verkorten, zij zo in opdracht van de raad zou handelen?

Zie antwoord op vraag 2 PvdA "Met het vestigen van het voorkeursrecht heeft u als raad ons college de ruimte gegeven onderhandelingen met de betreffende partijen te starten. De door ons college gesloten koopovereenkomsten zijn hier het resultaat van. In de koopovereenkomst is goedkeuring door de gemeenteraad als een ontbindende voorwaarde opgenomen. Uw raad heeft daarmee de beslissende stem in het al dan niet overgaan tot aankoop van de betreffende percelen.
Het vervallen van de Wvg termijn d.d. 1 juli 2021 is een conditie vanuit de verkopende partijen horend bij de koopsom. Het college meende hiermee binnen de uitgangspunten van de raad te handelen, aangezien u als raad heeft aangegeven snelheid te willen in de woningbouw."

*(6.) Wij hoorde vorige week dat er gesproken wordt over eventuele aansluiting van Biezenkampen via Groessen naar de nog aan te leggen snelweg A15, klopt het dat er dergelijke plannen bestaan?

Antwoord: Dit betrof een vraag/suggestie van Groenlinks in de vragen voor de politieke avond 24-11-2020. Groenlinks stelde de vraag aan het college Is er ook een ontsluiting via Groessen naar A15 en richting Zevenaar onderzocht?" Het antwoord van het college luidde hierop: "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." Aanvullend hierop stelt het college dat zij indien de raad opdracht geeft om de planontwikkeling voor Biezenkampen te starten ook zal kijken naar deze ontsluitingsvariant.

*(7) Ook hebben wij gelezen dat er zorgen zijn over geluids- en licht hinder van sportpark Heggeakkers, voor de eventueel nieuw te bouwen wijk Biezenkampen. Kan het college aangeven of die zorg wordt gedeeld?

Antwoord: Naar aanleiding van de zorgen hierover vanuit omwonenden is het college dit nagegaan. Door de VNG is een richtafstand bepaald die minimaal tussen woningen en een sportpark aanwezig zou moeten zijn om geluids- en lichthinder te voorkomen. Deze richtafstand bedraagt 100 meter. Door in de magneetveldzone geen woningen te bouwen wordt ruim voldaan aan deze minimale afstand van 100 meter. Daarom is het op dit moment niet aannemelijk dat als er woningen gebouwd worden op locatie Biezenkampen deze hinder ondervinden van het sportpark.

* (8) Is het bekend hoeveel huizen er voor inwoners uit de gemeente gebouwd dienen te worden, en hoeveel behoefte er is vanuit Arnhem en Nijmegen, is dit het verschil tussen 600/800 woningen waar nu over gesproken wordt en het aantal van 324 woningen die voorheen in de woonvisie stonden?

Antwoord: De 324 woningen die voorheen in de woonvisie stonden waren gebaseerd op een prognose uit 2016. De prognose uit 2016 gaf aan dat er in de gemeente Duiven tot 2027 in totaal 324 woningen nodig waren.
Nu ligt er een prognose uit 2019 die aangeeft dat er in de gemeente Duiven tot 2040 minimaal 570 woningen nodig zijn. Omdat er rekening gehouden dient te worden met planuitval streeft het college naar woningbouwplannen voor 600 tot 800 woningen.
In onderstaande tabel staan de uitkomsten van de prognose 2019 afgebeeld voor de gemeente Duiven, regio de Liemers en de totale regio Arnhem-Nijmegen.

	Gemeente Duiven	Liemers	Regio Arnhem-Nijmegen
Tot 2025	330 woningen	2.760 woningen	20.000 woningen
2025 – 2030	120 woningen	1.530 woningen	15.000 woningen
2030 – 2040	120 woningen	560 woningen	15.000 – 25.000 woningen
TOTAAL	570 woningen	4.850 woningen	50.000 – 60.000 woningen
Huidig aantal woningen	10.600 woningen	58.014 woningen	340.000 woningen
Woningbouwopgave % van huidig aantal woningen	5,5% tot 7,5%	8,4%	14,5% – 17,5%

* (9) Kan het college aangeven of locatie Biezenkampen geheel pachtvrij is?

Antwoord: Locatie Biezenkampen zal totdat deze daadwerkelijk nodig is voor de bouw van woningen gebruikt worden door een agrarisch bedrijf. Dit gebruik wordt vastgelegd in een kortdurende pachtovereenkomst. Dit betekent dat de pacht opzegbaar is (op korte termijn).

Weeffout 1: onjuiste weergave feiten

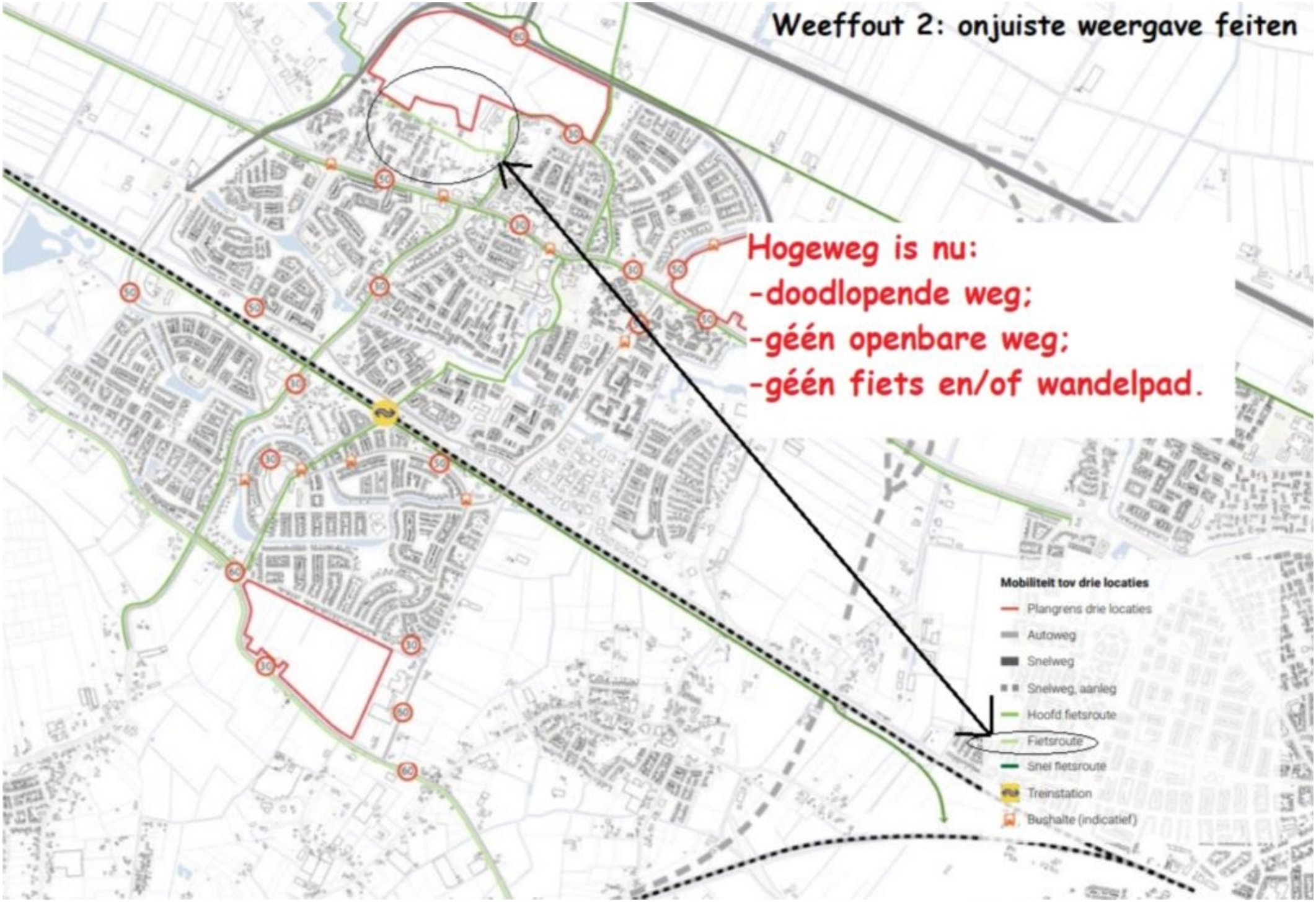
Voor de stedenbouwkundig inpassing is ook gekeken naar de ligging van de locatie. Op hoofdlijnen valt daarbij op per locatie:

- Ploen-Noord: 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.



- Plakse Weide: 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.




Weeffout 2: onjuiste weergave feiten
Hogeweg is nu:
-doodlopende weg;
-géén openbare weg;
-géén fiets en/of wandelpad.
Mobiliteit tov drie locaties
Plangrens drie locaties
Autoweg
Snelweg
Snelweg, aanleg
Hoofd fietsroute
Fietsroute
Snel fietsroute
Treinstation
Bushalte (indicatief)

Weeffout 3: onjuiste weergave van feiten

Hogeweg is nu:
-doodlopende weg;
-géén openbareweg;
-géén fiets en/of wandelpad;
-géén verbinding op/aan padenstructuur Ploen Zuid

Locatie De Ploen Noord
Analyse

De locatie De Ploen Noord ligt binnen de Westsingel aan de noordzijde van Duiven. De locatie is momenteel in gebruik als agrarisch gebied. In de bocht van de Westsingel staat op de locatie een compact bosperceel. Hiernaast en op de volgende pagina's zijn verschillende analyse tekeningen over deze locatie opgenomen. Hieronder volgt een beknopte toelichting.

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de Hogeweg, een historisch landweg op de hoger gelegen rivierdonk. De Hogeweg kenmerkt zich nog steeds door een landelijk, groen karakter met grotere kavels met vrijstaande deels agrarische woningen afgewisseld met weitjes en agrarische percelen. De Hogeweg loopt dood voor auto's en sluit voor fietsers en voetgangers aan op de padenstructuur van de wijk Ploen Zuid. In het verlengde van de Hogeweg is aan de Westsingel een klein woonwagenkamp gesitueerd.

Naar het oosten grenst de locatie aan de Ploenstraat, een historische weg met aan beide zijden een groene berm met volwassen eikenbomen. Aan de zuidzijde van deze straat staan verschillende vrijstaande woningen. De straat oogt groen en landelijk. In de Structuurvisie 2015 is deze rand van Duiven, op de overgang van de Ploenstraat naar het buitengebied, aangeduid als 'waardevolle relatie dorp-landschap'. Dit is de plek, op de hoger gelegen rivierdonk, waar Duiven is ontstaan. Samen met De Eng, meer naar het westen, is dit gebied, De Woerd, met de bebouwing aan de rand van de rivierdonk en de laanbeplanting van de Ploenstraat-Woerdstraat van waarde. De Broekstraat is, vanaf de Ploenstraat een belangrijke (recreatieve) verbinding naar het landschap met de open komgronden en de plassen nabij Giesbeek.

Aan de overzijde van de Westsingel liggen de bedrijventerreinen Graafstaete met perifere detailhandel en Centerpoort-Noord voor bedrijven tot en met categorie 3.2. met tegenover de locatie een pand met perifere detailhandel en een Van der Valk hotel met een bouwhoogte van circa 50 meter. In het Koersdocument is naast het hotel, in de hoek van de A12 en de Noordsingel, een 'Zoekgebied bedrijventerrein' aangeduid.

Aan de Rijksweg en de Ploenstraat is de bebouwing grotendeels met de voorzijde naar de straat gesitueerd. Ter plaatse van De Ploen Zuid zijn de woningen op de terpen meer intern georiënteerd. Hierdoor is de woonfunctie aan de straat minder duidelijk aanwezig. Ter plaatse van de Hogeweg, met uitlopers naar het oosten en westen bij de Ploenstraat en de Engseweg, is de bebouwing los in het groen gesitueerd. Dit levert een groen enigzins landelijk beeld op. Dit groene karakter is verbonden met het groene landschap tussen de terpen in De Ploen Zuid.

Aan de Rijksweg zijn verschillende bushaltes van lijn 60, de bus van Arnhem station via Duiven dorp richting Zevenaar en Tolkamer. Het station en het centrum liggen op circa 7 en 6 minuten fietsen. En op de hoek Ploenstraat-Broekstraat ligt knooppunt 62 uit het fietsknooppunten netwerk van Nederland. Ten noorden van de Westsingel ligt een snelfietsroute die Zevenaar via Duiven met Westervoort verbindt. Via de oversteekplaats op de Broekstraat is deze te bereiken.

Cultuurhistorie

Binnen de Duivense dorpskern vormt de Woerd vanuit cultuurhistorisch oogpunt een zeer waardevol gebied. De waarden betreffen vooral de randen van het gebied met de Ploenstraat, de Woerdstraat en de Hogeweg. Deze waarden worden mede bepaald door het nog open landelijk gebied aan de noordzijde van de Woerd, de vroegere gemeenschappelijke gronden en het Broek, ten noorden van de A12. De Hogeweg is onderdeel van het (kerke)pad dat van de Eng richting de Woerd liep en iets zuidelijk van havezate De Ploen aansloot op de Ploenstraat.

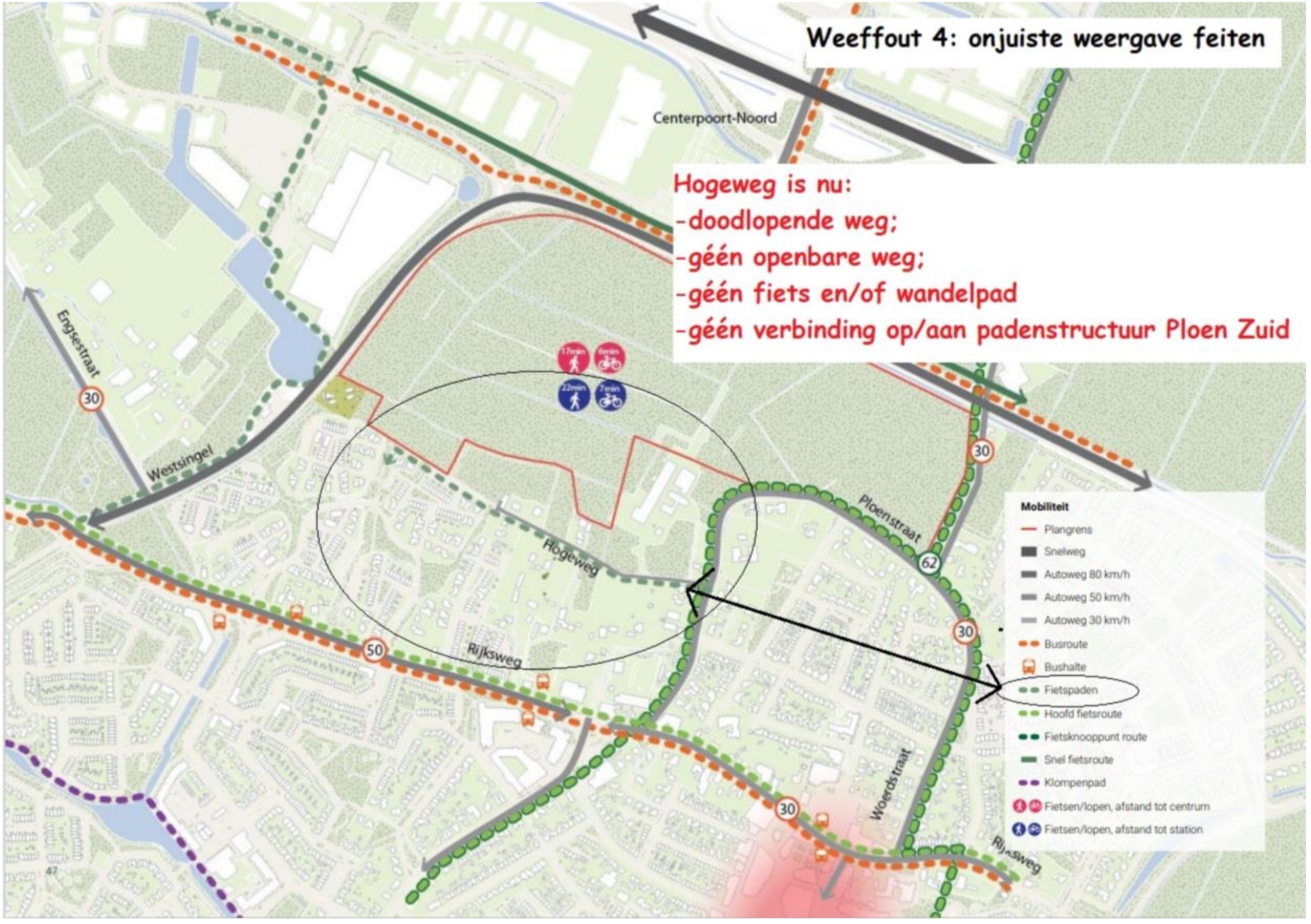

Havezate De Ploen


zicht vanaf Ploenstraat over De Woerd
naar bosperceel en hotel



groen, landelijke karakter Hogeweg


beeld Ploenstraat met open landschap De Woerd


Weeffout 4: onjuiste weergave feiten
Centerpoort-Noord
Hogeweg is nu:
-doodlopende weg;
-géén openbare weg;
-géén fiets en/of wandelpad
-géén verbinding op/aan padenstructuur Ploen Zuid
Engsestraat
Westsingel
Hogeweg
Rijksweg
Ploenstraat
Woerdstraat
Rijksweg
Mobiliteit
Plangrens
Snelweg
Autoweg 80 km/h
Autoweg 50 km/h
Autoweg 30 km/h
Busroute
Bushalte
Fietspaden
Hoofd fietsroute
Fietsknooppunt route
Snel fietsroute
Klompenpad
Fietsen/lopen, afstand tot centrum
Fietsen/lopen, afstand tot station

Weeffout 5: onjuiste weergave feiten

Locatie De Ploen Noord

Stedenbouwkundige verkenning

Locatie Ploen Noord vormt ruimtelijk gezien een logische afronding van het dorp binnen de bestaande wegenstructuur. Wanneer gekozen wordt voor deze locatie groeit de woningbouw van Duiven dichter naar de bedrijventerreinen toe. Voor de manier waarop dat gebeurt zijn nog keuzes te maken. Vanuit de ruimtelijke analyse volgen hier enkele ruimtelijke bevindingen.

De nabijheid van de bedrijventerreinen vraagt om een duidelijke visuele afscherming van de bedrijven naar de woningen. En ook vanuit geluid zal een afscherming van de wijk noodzakelijk zijn. Nader geluidonderzoek zal moeten aantonen welke geluidbeperkende maatregelen noodzakelijk zijn om woningbouw mogelijk te maken op deze plek. SVP adviseert voldoende afstand in acht te nemen naar de Westsingel zodat ruimte blijft voor een robuuste groene, door bosaanplant versterkte, zone als overgang naar de weg en de aangrenzende bedrijventerreinen. Het bestaande bosperceel kan hierin worden opgenomen en een eventuele geluidwal kan hierin worden geïntegreerd.

Het groen en open houden van de waardevolle relatie dorp-landschap aan de Ploenstraat en een deel van de Hogeweg is wenselijk. Dit betekent voor het oostelijk deel van de locatie het zoveel mogelijk behouden van het groene, open karakter van De Woerd. Eventueel kunnen enkele zeer extensieve landelijke kavels ten noorden van de Ploenstraat in dit landschap worden ingepast waarbij bijvoorbeeld een landgoedachtige opzet met natuurontwikkeling en beheer van het landschap een optie is.

De toekomstige woningbouwontwikkeling dient zich te concentreren aan de westzijde van de locatie. De Hogeweg moet als groene landelijke sfeer zoveel mogelijk behouden blijven. Hier kunnen wellicht enkele ruime bouwkavels worden toegevoegd. Het groene landschap in De Ploen Zuid kan over de Hogeweg worden doorgetrokken in De Ploen Noord zodat een robuust groen raamwerk ontstaat. Hier liggen ook kansen om de buurt voor voetgangers en fietsers aan te sluiten op het netwerk van Duiven. De mogelijkheid van een fietsverbinding over de Hogeweg dient nog onderzocht worden.

Een aansluiting voor de auto is vanuit de Ploenstraat of de Hogeweg, op basis van de landschappelijke waarden, niet wenselijk. Dit betekent dat er voor de woningbouwontwikkeling een nieuwe aansluiting op de Westsingel moet worden gemaakt. Een kruispunt gecombineerd met een veilige oversteek voor fietsers en voetgangers is hierbij belangrijk.

De locatie leent zich voor een groen dorps woonmilieu. Het groene karakter en de cultuurhistorische waarden van de randen moeten behouden blijven en verbonden worden met de ontwikkeling. Hierdoor kan een buurt ontstaan met een groen raamwerk dat verbonden is met het landschap én het dorp.

Hogeweg is nu:
-doodlopende weg;
-géén openbare weg;
-géén fiets en/of wandelpad;
-géén verbinding op/aan padenstructuur Ploen Zuid

Kon pagina 1 uit document College van B&W - Kennisgeving Voortgang woningbouwlocaties januari 2021.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 2 uit document College van B&W - Kennisgeving Voortgang woningbouwlocaties januari 2021.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 3 uit document College van B&W - Kennisgeving Voortgang woningbouwlocaties januari 2021.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 4 uit document College van B&W - Kennisgeving Voortgang woningbouwlocaties januari 2021.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 5 uit document College van B&W - Kennisgeving Voortgang woningbouwlocaties januari 2021.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 6 uit document College van B&W - Kennisgeving Voortgang woningbouwlocaties januari 2021.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 7 uit document College van B&W - Kennisgeving Voortgang woningbouwlocaties januari 2021.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 8 uit document College van B&W - Kennisgeving Voortgang woningbouwlocaties januari 2021.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Met stijgende verbazing heb ik het voorstel van B&W gelezen inzake de keuze voor Biezenkampen als voorkeur:

Hoezo een hele volksraadpleging houden om vervolgens toch te kiezen - dwars tegen de overwegende reacties in – voor een voorkeursstrategie die uiteindelijk wel degelijk uitmondt in een voorkeursvolgorde?

Hoezo het college vragen opdracht te geven om de inbreng van inwoners mee te nemen in de te maken woningbouwplannen - nu en in de toekomst - en omwonenden van een locatie die bebouwd gaat worden vanaf het begin bij de planontwikkeling en het proces te betrekken?
Hoe betrouwbaar kan het nog zijn dat de inbreng van inwoners echt tot uiting komt in de te ontwikkelen plannen als nu reeds blijkt dat een keuze zonder enige weerspiegeling van de mening van omwonenden is gemaakt?
Een reeks van planschadeclaims werd u al in het vooruitzicht gesteld en die zullen zeker volgen bij een keuze voor Biezenkampen.

Hoezo bureau SVP vragen om een landschappelijk advies over de drie beoogde locaties, om vervolgens in uw voorstel volledig voorbij te gaan aan de essentie van de eindconclusie t.a.v. Biezenkampen nl:
Gezien de inpassing in het landschap dient deze locatie een dorps-landelijk woonmilieu te hebben, waarbij gedacht kan worden aan het wonen op erven, in hofjes of tiny houses.
De schetsontwerpen van BPD, gemaakt als beeldvorming voor de Plakse Weide, laten duidelijk zien dat gestapelde bouw in alle gevallen noodzakelijk is om tot de gewenste aantallen woningen te komen.
Dat zal zeker ook voor Biezenkampen gelden met als gevolg een ernstige landschappelijke verstoring.

Hoezo volledige regie na streven ten laste van toenemende verkeersoverlast en toenemende verkeersonveiligheid in het gehele dorp, maar zeker voor schoolgaande kinderen in de wijk Zuid-Oost?

Hoezo de uitermate moeilijke, gecompliceerde en dure ontsluiting van Biezenkamp voorstaan?
De consequenties voor het totale verkeersbeeld in Duiven zijn verstrekkend en daarmee zullen ook de last van verkeer; geluid en milieubelasting blijvend heel Duiven raken.

Hoezo de verkeersonveiligheid rond het spoor in het gebied Duiven-Zuid-Oost aanmerkelijk laten toenemen, als gevolg van ca. 2500 extra te verwachten verkeersbewegingen per etmaal volgens Goudappel Coffeng?

Het uitschrijven en toewijzen van een tender voor de realisatie van Biezenkampen (de gemeente kan immers niet zelf ontwikkelen en realiseren) vraagt minstens een jaar extra tijd, mede door het optuigen van een deskundig apparaat om tot de juiste keuze t.a.v. planvorming en uitvoering te komen.
Het vergt bovendien een aanzienlijke investering, bovenop de al noodzakelijke investering in de locatie.

Het kan niet zo zijn dat regievoering de kapstok wordt om een locatiekeuze te gaan bepalen. B&W dient het belang van een goede ruimtelijke ordening voorop te stellen.
Vrijwel heel bouwend Nederland realiseert al jaren vormen van samenwerking met marktpartijen bij grote projecten.
Daarbij blijft regievoering wel degelijk noodzakelijk, maar dan als eindverantwoordelijkheid en toetsing aan gemaakte afspraken.
Ook in Duiven moet een dergelijke samenwerking tot een succesvolle oplossing kunnen leiden.

In Noord liggen 2 locaties waar diverse marktpartijen reeds posities hebben ingenomen en die - alleen al dáárdoor - maximaal willen en kunnen bijdragen aan een goede realisatie op die locaties.
Daarom heeft onderzoek naar een verantwoorde planontwikkeling in Noord - in samenwerking met aanwezige marktpartijen – absolute prioriteit.

Met klem roep ik daarom de raad op om B&W opdracht te geven als 1e onderzoek te doen naar de mogelijkheden die op beide locaties in Noord voorhanden zijn.
Dit temeer daar volgens B&W een 2e locatie ook dient te worden onderzocht en deze dus sowieso in Noord gelegen is.
Gezien de resultaten van de onderzoeken van beide adviesbureaus en de reacties van de omwonenden in Noord, dient nader onderzoek naar planontwikkeling op beide locaties in noord dus absolute prioriteit te hebben.

-----xxxxx-----

Inbreng Politieke Avond d.d. 24 november 2020

Afwegingsnotitie uitbreidingslocaties gemeente Duiven

Door: Jarno van de Kruisweg, namens Lithos bouw & ontwikkeling

---

Voorzitter, Geachte leden van de raad,

Graag willen wij vanavond kort inspreken. Dit doen wij niet geheel uit eigen beweging, maar ook op aandringen van verschillende raadsfracties. In de aanloop naar de besluitvorming voor de volgende uitbreidingslocatie van het dorp Duiven – of dit nu De Biezenkampen is, Ploen Noord of de Plakse Weide – hebben wij diverse keren de wethouder in de krant horen zeggen dat er vaart moet gemaakt worden met woningbouw. De vraag naar woningen is groot en vooral naar woningen in de betaalbare sector en naar woningen voor senioren. In het raadsvoorstel dat voorligt wordt gesteld dat in Duiven tot 2040 minimaal 570 nieuwe woningen nodig zijn. En in de Gelderlander van afgelopen weekend lezen wij dat de gemeente "zich genoodzaakt ziet om een deel van ons groen op te offeren, omdat er in de Dorpen – let wel dorpen – onvoldoende ruimte is om aan de woonbehoefte te voldoen.

Nu moet u weten – en we hebben al veel raadsfracties gesproken– dat wij eind 2019 een plan hebben ingediend bij de gemeente voor herontwikkeling van het oude kassencomplex in Groessen: deze locatie staat ook wel bekend als "de locatie Aaldering". Op deze locatie kunnen – na sloop – zo'n 35 tot 50 nieuwbouwwoningen gebouwd worden. Wij hebben aangegeven dat wij op deze locatie vooral woningen willen realiseren die aansluiten bij de doelgroepen van het gemeentelijk beleid: sociale huurwoningen, betaalbare woningen voor starters, doorstroomwoningen, etc. Wij hebben eind 2019 hiervoor contact opgenomen met de gemeente om ons plan kenbaar te maken en toe te lichten. Wij hebben de plannen begin 2020 toegelicht en eigenlijk was de terugkoppeling: voorlopig zit er genoeg in de pijplijn in Groessen.

Om ons plan toch breder kenbaar te maken en ook een collegebesluit te verkrijgen, hebben wij op 29 april van dit jaar een principeverzoek bij het College om medewerking te krijgen op ons plan. Het besluit op het principeverzoek kwam op 14 juli jl.: er werd geen groen licht gegeven met de boodschap dat er voor de komende 10 jaar voldoende nieuwbouwwoningen in het dorp worden gerealiseerd. Hierop hebben wij de raadsfracties aangeschreven en wij zijn ook diverse fracties uitgenodigd om ons verhaal te doen. Wat wij gemerkt hebben is dat met ons verhaal/ de context erbij er steeds meer draagvlak is ontstaan.

In de aanloop naar de vergadering vanavond en ook naar de politieke besluitvorming in januari is door de wethouder diverse keren in de krant – in dit geval de Gelderlander - gesteld dat er sprake is van woningnood en dat er onvoldoende ruimte is binnen de kernen en Duiven om aan de grote vraag te voldoen. Hoe kan het dan zijn dat een plan als die voor de locatie Aaldering herhaaldelijk wordt afgewezen. Hier kan met de sloop/ sanering van het kassencomplex een kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd. Ook kan de gemeentelijke regie worden gewaarborgd. Wij kunnen in een anterieure overeenkomst prima afspraken maken over programma, planning en het kostenverhaal. Wat betreft stikstof: met de realisatie van het nieuwplan en de sloop van het kassencomplex wordt de stikstofemissie sterk gereduceerd. Dit hoeft dus ook geen issue te zijn.

Wij zijn inmiddels een marktconsultatie gestart om - hoe vreemd dit ook klinkt in deze tijd van woningnood - de vraag te onderbouwen. En we lezen dit weekend in de Gelderlander dat de uitkomst eigenlijk al vaststaat – de gemeente stelt dit nl. zelf al in de krant: er is een nijpend tekort aan betaalbare woningen en seniorenhuisvesting. En wij vragen u als raadsfracties: wat kan je er dan op tegen hebben? Neem bij de besluitvorming voor de nieuwe uitbreidingslocatie in Duiven het plan Aaldering mee in de afweging, stel het als voorwaarde dat ook liggende kansen voor inbreiding worden benut en laat oneigenlijke argumenten niet het algemeen belang overschaduwen. Wij staan in de startblokken om dit mooie plan samen met de omwonenden, gemeente en toekomstige kopers te ontwikkelen! Doe waarvoor u bent aangesteld in de gemeente Duiven.

Ik geef graag het woord weer aan de voorzitter,

Jarno van de Kruisweg

Lithos bouw & ontwikkeling

Van Wanrooij
Bouw & Ontwikkeling

MEMO

Datum: **24 november 2020**
Onderwerp: **Inspraak raadsvergadering uitbreidingslocaties woningbouw Duiven**

Gepresenteerde tekst:

Inspreker namens Van Wanrooij: De heer A. Van Mourik

Graag maak ik gebruik van de gelegenheid om tijdens deze politieke avond een reactie te geven op de afwegingsnotitie uitbreidingslocaties woningbouw in Duiven.

Ik spreek namens Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling.

Van Wanrooij is een familiebedrijf en een van de grotere gebiedsontwikkelaars en bouwondernemers in Nederland.

Van Wanrooij heeft een grondpositie van ruim 3 hectare binnen het gebied Ploen Noord en spreekt met instemming van de heer Van Nispen tot Sevenaer die samen met enkele familieleden eigenaar is van ruim 17 hectare binnen Ploen Noord.

In samenwerking met BPD, de andere grondeigenaar binnen het gebied, is eerder dit jaar een Ontwikkelingsstudie aan de gemeente toegestuurd.

Al geruime tijd probeert Van Wanrooij met de gemeente in overleg te komen over woningbouw binnen Ploen Noord. In oktober 2019 heeft Van Wanrooij de gemeente ook schriftelijk gevraagd om overleg daarin aangegeven dat alle varianten voor haar bespreekbaar zijn, d.w.z. dat de gemeente de grondexploitatie geheel risicodragend zelf kan doen, of juist aan de marktpartijen kan overlaten of dat daarvoor een samenwerking aangegaan kan worden. En de bereidheid tot overleg geldt ook voor alle andere relevante aspecten zoals woningbouwprogramma, tempo etc.

De gemeente kan sturen en zorgen, maar de gemeente kan ook faciliteren en ontzorgd worden.

Van Wanrooij vindt het jammer en teleurstellend dat B&W overleg tot nu toe heeft afgehouden. We beschouwen dat ook als een gemiste kans, maar …… Van Wanrooij ontvangt graag alsnog een uitnodiging voor overleg en zal die alsnog graag aanvaarden.

Van Wanrooij heeft deskundigheid, financiële slagkracht en veel ervaring met gebiedsontwikkeling. En is graag bereid tot open, constructief overleg met de Gemeente over alle voor de gemeente relevante aspecten.

Enkele wil ik noemen:

- Grondverwerving: behalve over de grond die Van Wanrooij reeds gekocht heeft zijn er ook goede contacten met de heer Van Nispen tot Sevenaer, die zoals u waarschijnlijk bekend samen met enkele familieleden eigenaar is van het grootste gedeelte van Ploen Noord.
- Uit de stukken begrijpen we dat de gemeente voor een substantieel bedrag moet investeren in gronden in De Biezenkampen. Dat is een risicodragende investering; als de bestemmingswijziging de eindstreep niet haalt zal er de grondwaarde fors lager zijn dan het geïnvesteerde bedrag. Dat gaat ten koste van de gemeentefinanciën.

- Wat Van Wanrooij betreft hoeft de gemeente niet in Ploen Noord niet risicodragend in de grond te investeren voordat de bestemming definitief is. Daardoor wordt het beslag op de financiële middelen en het risico van de gemeente aanzienlijk beperkt.
- In de afwegingsnotitie wordt als een van de voordelen van De Biezenkampen (ook) genoemd: snelheid.
- Die snelheid koppelt B&W aan de (te verwerven) eigendom van de grond in De Biezenkampen, maar dat is ons inziens maar een onderdeel van alle relevante aspecten.
- Wij hebben begrepen (en hetgeen we vanavond reeds gehoord hebben is daar een afspiegeling van) dat vele bewoners van De Biezenkampen en directe omgeving niet alleen teleurgesteld zijn, maar ook boos zijn dat B&W die locatie naar voren schuift. Wat daar ook van zij – Van Wanrooij wil zich daar uiteraard niet mee bemoeien – is wel duidelijk dat De Biezenkampen op veel weerstand en bezwaren zal stuiten. Afgezien van veel teleurgestelde en ontevreden burgers zal dit veel ambtelijke en bestuurlijke aandacht eisen, zullen er substantiële kosten mee gemoeid zijn en zal het voor een vertraging van jaren zorgen. Met een onzekere afloop voor de gemeente waardoor de investering in de grond vele jaren op de balans zal staan en het risico bestaat dat substantieel verlies optreedt.
- In tegenstelling tot De Biezenkampen – die voor zover ons bekend eerder in beeld was als landgoedlocatie of buitenplaats met ecologische verbindingszone - is Ploen Noord al vele jaren in beeld als uitbreidingslocatie. In Ploen Noord is geen sprake van belemmeringen als gevolg van watertransportleiding en hoogspanningsleiding met alle consequenties van dien v.w.b. zonering, gezondheid, kosten van ondergronds brengen etc.).
- Tijdens de informatieavonden zijn relatief weinig bezwaren geuit tegen Ploen Noord als uitbreidingslocatie.
- Ploen Noord ligt naar ons inzicht gunstig voor ontsluiting naar de snelweg en ligt gunstig ten opzichte van het centrum van Duiven (“inbreiden gaat voor uitbreiden” is eigenlijk aan de orde als je Ploen Noord vergelijkt met De Biezenkampen).
- De omvang van Ploen Noord is ons inziens voldoende passend voor de langjarige woningbouwopgave van de gemeente op uitbreidingslocaties.
- In de notitie is vermeld dat agrarische milieucirkels in De Ploen een belemmering, of althans een nadeel zijn. Graag attenderen we erop dat bij de aankoop van de gronden door Van Wanrooij is vastgelegd dat de bedrijfsactiviteiten zullen eindigen zodra dat met het oog op de woningbouwontwikkeling nodig of wenselijk is.

Van Wanrooij wil nogmaals de hand uitsteken en wil u vragen eerst een besluit te nemen over de voorkeurslocatie voor uitbreiding van Duiven nadat de Gemeente een open overleg heeft gevoerd met Van Wanrooij en de andere grondeigenaren binnen Ploen Noord over alle voor de gemeente en die partijen relevante aspecten, zodat alle voors en tegen met elkaar vergeleken en afgewogen kunnen worden.

Wethouder Goossen schrijft dat het college geen voorkeur heeft om daar direct aan toe te voegen dat De Biezenkampen het voordeel heeft dat er een principeovereenkomst met de grondeigenaren is en dat daar dus snelheid gemaakt kan worden.

In de afgelopen minuten hoop ik u voldoende stof tot overweging en heroverweging gegeven te hebben. Wij wensen u veel wijsheid toe en zullen deze notitie nog aan u toesturen.

Aan: Politieke avond 24 november 2020
Datum: 24 november 2020
Van: Sjors van de Kamer (0629164841)
Betreft: Goed woon- en leefklimaat haalbaar op Plakse Weide?

Aanleiding en perspectief:
Aanleiding voor mijn bijdrage is punt 3.2 van het Raadsvoorstel: “Een goed woon- en leefklimaat lijkt haalbaar op alle drie locaties.”

Perspectief van mijn bijdrage is dat van een toekomstige bewoner van de wijk Plakse Weide.

Stelling:

- Een goed woon- en leefklimaat is niet mogelijk op de Plakse Weide.

Ervaring Lommerweide:
Woon- en leefklimaat is verbeterd naar aanleiding van klachten en procedures (soms tot en met Raad van State) van burgers, maar is nog steeds zorgelijk.

- Geluidsoverlast is afgenomen na verhoging geluidswal d.m.v. damwanden.
- Stankoverlast varkenshouderij is verminderd door plaatsing luchtwasser. Risico op megastal is kleiner na aanpassing bestemmingsplan buitengebied.
- Maar nog steeds:
    - geluidsoverlast (bv: langs Vergertlaan worden de normen overschreden);
    - stankoverlast, m.n. in de zomer;
    - slechte luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofverbindingen) en gezondheidsrisico’s.

Schets woon- en leefklimaat Plakse Weide:
Uitgangssituatie is slechter dan Lommerweide!

- Ingeklemd tussen Vergertlaan, Rijksweg en de Provinciale. In nabijheid van A12. Dus geluidsoverlast. Na A15: meer verkeer Vergertlaan, dus toenemende geluidsoverlast.
- Nabij varkenshouderij. Dus stank .
- Slechte luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofverbindingen) door verkeer en veehouderij.
  NB: Fijnstof (PM 2,5) door verkeer langs provinciale weg t.p.v. Plakse Weide: 13µg/m3 (ruim boven de WHO norm). Bron Atlas Leefomgeving. **Zie bijlage**.
  NB: Duiven heeft te maken met hoge ziektelasten en vroegtijdig overlijden door fijnstof en stikstofverbindingen. Bron: rapport 2019 Gelderse GGD-en. **Zie bijlage**.
  NB: Luchtkwaliteit zal op middellange termijn verslechteren door aanleg A15.

Politieke afweging:
Niettemin zegt het Raadsvoorstel, dat een goed woon- en leefklimaat haalbaar is. Onderliggende rapporten laten zien dat dit alleen zo is, na aanleg van geluidswallen, rotondes en door afstand te houden tot de omliggende wegen en tot varkenshouderij ,etc.

De vraag is of je een ongeschikte locatie moet aanwijzen om die dan vervolgens met dure en ruimtevretende maatregelen zo geschikt mogelijk te gaan maken. In de wetenschap dat dat niet gaat lukken. Immers stankoverlast en slechte luchtkwaliteit houd je niet tegen met een geluidswal. Bovendien creëer je nieuwe problemen: extra overlast in een gebied dat al zwaar onder druk staat en waar de normen al worden overschreden.

Uit rapport "Luchtkwaliteit in Gelderland", uitgebracht op 13 dec 2019 door de Gelderse GGD-en:

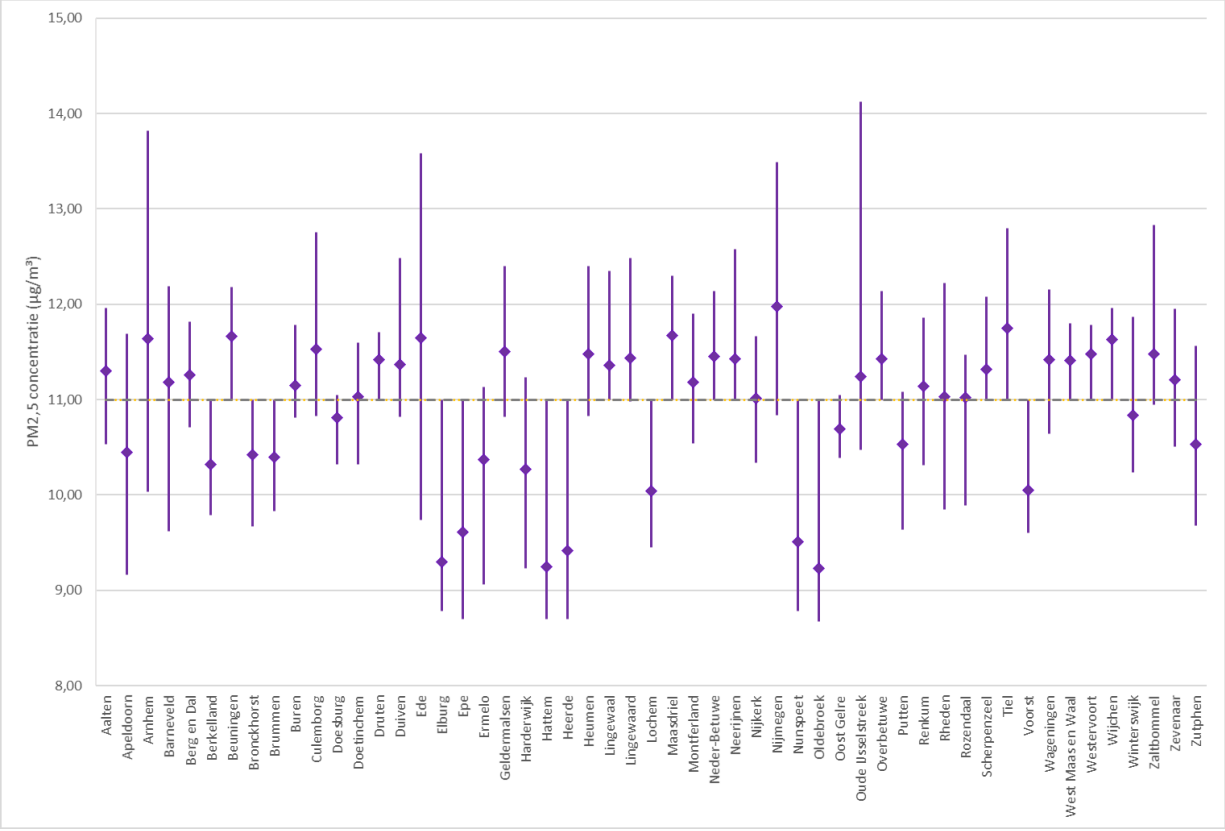
Per jaar krijgen door luchtverontreiniging in Gelderland meer dan:

- **1000 kinderen astma** (20% van het aantal nieuwe gevallen van astma bij kinderen);
- **700 volwassenen COPD** (18% van het aantal nieuwe COPD patiënten);
- **100 volwassenen longkanker** (9% van het aantal nieuwe longkanker patiënten).

Gelderlanders leven gemiddeld **een jaar [352 dagen] korter** met een verschil van 100 dagen tussen gemeenten met een hoge en een lage blootstelling aan fijnstof en stikstofdioxide.
[Voor Duiven liggen de percentages hoger en leven de burgers meer dan 352 dagen korter in verband met een hogere blootstelling uit verkeer en landbouw dan gemiddeld in Gelderland.]

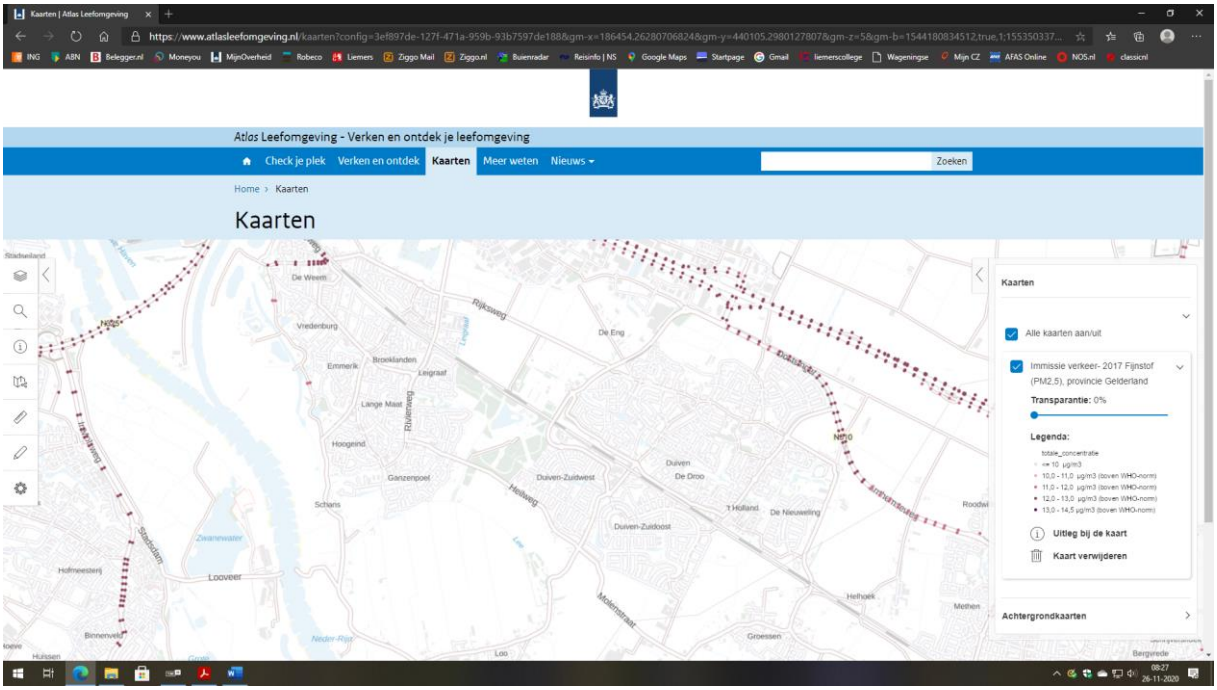
Voor een aantal gemeenten is het aantal woningen binnen 50 meter van een drukke weg en binnen 300 meter van een snelweg in 2017 toegenomen. De GGD adviseert om geen woningen te bouwen langs drukke wegen en vaarwegen.

Jaargemiddelde blootstelling PM2,5 per gemeente in 2017 (min/max/gemiddeld, de streepjeslijn is gemiddelde van Gelderland = 11,0 µg/m3)



Uit Atlas Leefomgeving. Verkeer 2017. Fijnstof (PM 2,5).

Een tiental meters vanuit de provinciale weg plaatste van Plakse Weide wordt een concentratie van ca 13µg/m3 berekend. De WHO norm is 10µg/m3.



Waarom een keuze voor Biezenkampen als uitbreidingslocatie een verkeerde keuze is

(onderstaande is een weergave van de door mij ingebrachte visie op de Politieke Avond d.d. 24 november 2020; door spreektijdgebrek en omdat het niet meer lukte aan het woord te komen in het tweede deel van deze avond is een klein deel van deze presentatie niet aan bod gekomen)

Mijn naam is Henny van Kempen. Ik ben geboren en getogen in Groessen en woon aan de zuidrand van Duiven. Tot mijn verbijstering werd mij ongeveer een jaar geleden duidelijk dat er plannen waren voor mogelijke woningbouw in het open gebied tussen onze huis en de Molenstraat. Deze verbijstering duurt nog onverminderd voort en wel om de volgende redenen.

1) het is onbegrijpelijk waarom de gemeente met het project Biezenkampen plotseling breekt met decennialang gemeentelijk beleid. In de opeenvolgende struktuurvisies en omgevingsvisies van de afgelopen 30 jaar is dit gebied nooit aangewezen als zoeklocatie woningbouw, waar dat wel continue het geval geweest is voor één of beide van de locaties aan de noordkant, Plakse Weide en Ploen-Noord. Ik neem aan dat over deze door de gemeenteraad vastgestelde beleidsvisies grondig is nagedacht. Het beleid in genoemde beleidsdocumenten was consequent en kwam kort gezegd hierop neer: 'indien nodig huizenbouw op de noordelijke locaties als logische afronding van de stedelijke bebouwing, maar behoud en versterking van de groene zone aan de reeds voltooide zuidrand'. Als men alleen al naar de plattegrond van Duiven kijkt valt bijvoorbeeld onmiddellijk de Plakse Weide op als ontbrekende taartpunt in de bebouwingscontour. De keuze om radicaal te breken met dit beleid is nooit door het college gemotiveerd. Pas onder druk van omwonenden en de Raad was de gemeente uiteindelijk bereid een vergelijkingsstudie op te zetten tussen de 3 potentiële locaties, zelf was de wethouder kennelijk niet op het idee gekomen naar de al decennialang bestaande zoeklocaties te kijken.
2) Het onlangs gepresenteerde Raadsvoorstel Verkenning Uitbreidingslocaties geeft geen goede afspiegeling van de inbreng bij de vanwege corona toch al zeer beperkte 'informele voorinspraak' (de inloopavonden etc.). Een aantal belangrijke criteria en aandachtspunten wordt in het Raadsvoorstel en in de "Conclusies van de verkenning 3 mogelijke uitbreidingslocaties" niet genoemd, dan wel met dooddoeners geneutraliseerd. Bijvoorbeeld:
    - Nabijheid van het centrum en de voorzieningen. Dit cruciale criterium wordt zijdelings even genoemd, er wordt aangegeven dat op dit vlak Ploen en Plak "iets beter" scoren, hetgeen als bagatelliserend gekenmerkt moet worden. Immers Biezenkampen ligt 2 a 3 keer verder weg van het centrum dan de andere locaties. Vervolgens lijkt dit gegeven niet meer mee te wegen.
    - Verkeers- en milieubelasting. De veel grotere afstand van Biezenkampen naar het centrum en al helemaal naar de ontsluiting op de snelweg geeft een enorme extra milieubelasting vergeleken met de 2 noordelijke locaties. Bovendien moet al dit verkeer kilometerslang door woonwijken rijden om bij het centrum en de snelweg te kunnen komen, met alle verkeersonveiligheid van dien. Over de enorme extra milieubelasting lezen we al helemaal niets in genoemde stukken, alsof dat in Duiven niet van belang is.
    - Maatschappelijk draagvlak: dit criterium wordt afgeserveerd met de dooddoener, dat direct omwonenden van alle 3 locaties liever geen woonwijk in hun nabijheid hebben. Alsof er geen groot verschil is in de oppositie tegen de 3 locaties (zie ook de aantekeningen van de inloopavonden) en alsof de directe impact van een nieuwe

woonwijk niet verschilt door het ontbreken van een buffer bij Biezenkampen - zoals bijvoorbeeld tussen Lommerweide en Plakse Weide- en door het verschillend verwachtingspatroon vanwege vigerend gemeentelijk beleid.

Het merendeel van deze criteria en argumenten wijst naar PLoen-Noord en Plakse Weide als optimalere locaties, maar toch meent de gemeente te moeten concluderen dat de 3 locaties als gelijkwaardig uit de vergelijking komen. En vervolgens worden de criteria 'eigen regie' en 'haalbare planning' opgevoerd als doorslaggevend om Biezenkampen aan te wijzen. Criteria, waar zeer veel op af te dingen valt, zoals uit andere inbreng die ik deze avond hoor overtuigend naar voren komt.

3) In het Raadsvoorstel schermt het College met "onduidelijkheden" die er nog zouden zijn met betrekking tot de ingediende bouwplannen van de projectontwikkelaars in de Ploen-Noord en Plakse Weide, welke onduidelijkheden ervoor zouden zorgen dat er thans nog geen beslissing genomen kan worden over die locaties. Als er al substantiële onduidelijkheden zijn, heeft de gemeente die geheel en al aan zichzelf te wijten, doordat ze kennelijk niet bereid is geweest echt met de ontwikkelaars in gesprek te gaan in het afgelopen jaar. Naar nu blijkt heeft bijvoorbeeld ontwikkelaar Van Wanrooij reeds op 10 oktober 2019 (meer dan een jaar geleden dus) een uitgebreide brief aan het College gestuurd waarin men zijn verbazing uitspreekt over de Wvg-vestiging voor de Biezenkampen en dringend vraagt om overleg omdat men "uitstekende mogelijkheden ziet om op locatie De Ploen het door de gemeente gewenste woningbouwprogramma te realiseren, zowel kwalitatief als kwantitatief". Mijn conclusie: het heeft er alle schijn van dat de gemeente de zeer bereidwillige initiatieven van de projectontwikkelaars zo lang mogelijk categorisch genegeerd heeft ten faveure van verdere ontwikkeling van het project Biezenkampen, en nu juist het argument dat er nog veel onduidelijk is aan de plannen van de ontwikkelaars gebruikt om Biezenkampen als eerste kandidaat voor uitbreiding naar voren te schuiven.

Gezien al het bovenstaande doe ik een dringende oproep aan de Raad om niet akkoord te gaan met het voorliggende Raadsvoorstel in de huidige vorm. Besluitvorming over een zo ingrijpend dossier moet uitgesteld worden totdat onduidelijkheden zodanig opgeheven zijn dat een objectieve vergelijking gemaakt kan worden tussen de 3 locaties, ook wat betreft het financiële aspect.

Henny van kempen
Elstar 27
Duiven

Bijdrage Bewonersgroep Zuidrand, Politieke Avond, 24 November 2020

Beste leden van de gemeenteraad, beste college,

Allereerst bedankt dat wij hier kunnen zijn. De afgelopen maanden is er wegens de coronacrisis weinig gelegenheid geweest om publiekelijk met u te spreken. Als gevolg hiervan hebben wij het gevoel dat het niet voor iedereen duidelijk is wie wij zijn en waar wij voor staan. Daarom willen wij graag deze vijf minuten gebruiken om ons voor te stellen.

Wij zijn de bewonersgroep Zuidrand. Op dit moment bestaan wij uit circa honderd huishoudens uit Duiven, Groessen en Loo. Wij zijn allemaal mensen die komen vanuit een verschillende achtergrond. Van mensen die hier recent zijn naartoe zijn verhuisd tot mensen die hier geboren en getogen zijn. Van mensen uit het bedrijfsleven tot mensen die zelf een rol als ambtenaar hebben gehad. Wat al deze mensen verenigd is dat zij wonen in en rondom het landelijke gebied tussen de drie dorpen.

Dit is het laatste landelijke gebied van haar soort binnen de gemeente. Anders dan de agrarische zone in het noorden en de stedelijke zone in het midden van Duiven geldt het zuiden van de gemeente als een oud cultuurlandschap ofwel een ‘oeverwallengebied’ om uw eigen jargon te gebruiken. Al dertig jaar lang is het gemeentelijk beleid om dit landelijke gebied te beschermen. In tal van beleidsdocumenten, waaronder de vigerende structuurvisie van 2015, is dit beleid gedetailleerd en consequent beschreven. Niet zomaar bedacht, maar gemaakt vanuit een lange termijn visie en een beargumenteerde gedachtegang. Centraal hierin staat het behoud van de landelijke identiteit van Groessen en Loo ten overstaan van de oprukkende verstedelijking en ten overstaan van grote infrastructurele projecten als de Betuwelijn en de toekomstige A15. Het devies voor dit behoud wordt steevast omschreven als ‘versterking van de landelijkheid, verdichting van het groen en verkleining van de kavels’. Wij als bewoners en omwonenden van dit gebied zijn ons heel goed bewust van deze status en hebben ons altijd betrokken betoond met de ontwikkeling van deze landelijkheid.

Het bovenstaande beleid met een historie van dertig jaar, wordt nu in een tijdsbestek van enkele maanden compleet omgegooid. De wethouder vraagt ons de beweegredenen van het college te begrijpen en begrip op te brengen voor de woningzoekenden. Wij hopen dat wij inmiddels hebben aangetoond goed ingevoerd te zijn in de literatuur. Ook onderschrijven wij de zorgen om de landelijke woningnood, al ligt deze op lokaal niveau een stuk genuanceerder. Desondanks zijn er zoveel onduidelijkheden rondom de gehanteerde data. Zoveel reeds uitgewerkte alternatieve locaties direct beschikbaar. Zo weinig argumenten die pleiten vóór bebouwing voorbij de zuidrand. Zo veel argumenten die pleiten tégen deze bebouwing. Niet in de laatste plaats geuit door de gemeente zelf.

Nu zouden wij het raadsvoorstel van de wethouder kunnen begrijpen. Zouden wij een situatie voor kunnen stellen waarin wij begrip kunnen hebben om het gebied te bebouwen. Zoals geschreven zijn onder ons zelf eveneens ambtenaren. Wij snappen dat dikwijls pijnlijke keuzes nodig zijn voor het algemeen belang. Dus als Duiven een mooi, levendig centrum met appartementen voor senioren en jongeren zou hebben. Als de stedelijke zone afgemaakt zou zijn conform dertig jaar beleid. Als de Ploen-Noord een ruim opgezette wijk zou hebben, afgestemd op de historische Ploenstraat en de Hoge Weg. Als de Plakse Weide een compacte woonwijk zou hebben. En ja, als de gemeente Duiven dan alsnog meer inwoners zou willen vergaren en een rol zou willen spelen in de opvang van regionale woontekorten. Pas dan zou het, in de woorden van de wethouder, 'logisch' zijn dat het landelijke gebied voorbij de zuidrand in beeld komt.

Maar dan zou er wel een duidelijke discussie moeten plaatsvinden. Verdere verstedelijking ten koste van het landelijke gebied heeft enorme consequenties en is onomkeerbaar. Is dit echt wat we willen? De discussie hierover zou dan zonder beperkingen publiekelijk, in alle openheid plaats moeten vinden. Een discussie waarin een zorgvuldige afweging van alle relevante criteria en argumenten zal moeten worden gemaakt. Als zou blijken dat ondanks alle consequenties zich een meerderheid hiervoor zou uitspreken, alleen dan zouden wij een uitbreiding voorbij de zuidrand accepteren.

Terug naar het heden. Het permanent onvoltooide centrum van Duiven ligt sinds de jaren zeventig nog altijd half braak. De stedelijke zone is niet afgerond en de Ploen-Noord en de Plakse Weide zijn ondanks hun directe beschikbaarheid nog altijd onbebouwd. Publieke en open discussie heeft nooit plaats gevonden. Publieke en open discussie kon nooit plaatsvinden vanwege de coronacrisis. Toch lijkt de beslissing al genomen. In alle haast. Zonder een zorgvuldig afweging. Met minimale inspraak.

Het is niet te laat. Nog steeds niet. U kunt anders besluiten. Wijs het raadsvoorstel in deze vorm af. Vervang het raadsvoorstel voor een meer gewogen, minder selectief en beter beargumenteerd document. Wij zijn er namelijk van overtuigd dat bij een volledige analyse de keuze anders zal vallen. Sterker nog, dat geen keuze zal hoeven te worden gemaakt. Zelfs bij het handhaven van de huidige woningbouwopgave, bieden de bestaande plannen én genoeg ruimte voor woningbouw én genoeg ruimte voor het behoud van landelijkheid.

Geheel conform dertig jaar gemeentelijk beleid: ontwikkel mooie wijken in het centrum, de Ploen-Noord en de Plakse Weide. Én ontwikkel het landelijke gebied tussen Duiven, Groessen en Loo. In uw eigen woorden: Versterk de landelijkheid. Verdicht het groen. Verklein de kavels. Bescherm de identiteit.

Dank u voor uw tijd,

Bewonersgroep Zuidrand

Woordvoerderslijn Politieke avond 24 nov 2020 Bewonersoverleg Hogeweg

Namens Bewonersoverleg Hogeweg maak ik, Daniël Nieuwenhuis, gebruik van het spreekrecht in de Politieke avond gemeente Duiven op 24 November 2020.

Bij deze vergadering is onze zienwijze bijgevoegd en ik neem aan dat u, als raad, hier kennis van hebt genomen.

Gemeente omschrijft in haar onderbouwing dat de Biezenkamp van voldoende niveau is voor dit proces, echter voor de Plakse Weide en Ploen Noord constateert zij dat er onduidelijkheden liggen zodat een tweede uitbreidingslocaties nu niet kan worden aangegeven.

1. **De WEEFFOUT: Documenten bijbehorend aan raadsvoorstel**

In de onderbouwing van dit raadsvoorstel, zoals in stedenbouwkundige verkenning, is een weeffout ontstaan. Het gaat om onjuiste weergave van feiten over en van de Hogeweg. Met als gevolg onjuiste weergave van de huidige situatie als gewekte verwachtingen in het toekomstige beeld rondom uitbreidingslocatie Ploen Noord.

Op basis van onze brief is de weeffout deels hersteld, maar onvoldoende consequent verwerkt. Ik vraag hiervoor uw aandacht alvorens u een oordeel en besluit wilt gaat nemen.

Ik laat u, als raad, een nadere schriftelijke onderbouwing separaat toekomen.

2. **Onderwerp wandeling en gesprek bewonersoverleg**

In oktober en november jl zijn een aantal raadsleden op onze uitnodiging in gegaan. Die raadsleden hebben wethouders geïnformeerd en hen geadviseerd om zelf ook beeld te vormen. Een wethouder is op bezoek geweest en gesprek aangegaan. Andere raadsleden en wethouders zijn alsnog welkom om met hun eigen ogen en oren de situatie samen met ons te bekijken.

Gesprek en wandeling over de Hogeweg met raadsleden en een wethouder heeft opgeleverd dat,

1. De inzichten zijn bijgesteld t.o.v. de bureaustudie van gemeente, en betere opvatting van de situatie op de Hogeweg in lijn met de inhoudelijk beschreven punten 2 t/m 6.
2. Dat de Hogeweg meerdere private eigenaren is, geen openbaar weg ikv wegenwet en doodlopend is, met als doel alléén voor aanwonenden van Hogeweg.
3. Dat de Hogeweg geen huidige functie heeft als fiets- en of wandelpad.
4. Er geen verbinding ligt tussen Ploen Zuid en Hogeweg, dit zijn twee gescheiden wijkstructuren. Behalve dat ze tegen elkaar aan zijn ‘geplakt’.
5. Hogeweg heeft belangrijk waardevol dorpskarakter door samenhang van gebouwen, landschapelementen, kavelstructuur en ‘gesloten’ erfkarakter aan het eind.
6. Alternatieve fiets-wandelroute en camaliteitenroute zoeken voor Ploen Noord, geen Hogeweg.

3. **Vragen**

Het raadsvoorstel (1B) heeft een voorgestelde strategie om een tweetal uitbreidingslocaties op te starten, wat zijn de argumenten waardoor de 2^{e} uitbreidingslocatie niet helder is.

- Welke onduidelijkheden liggen hier ter grondslag voor Ploen Noord en Plakse weide?

- Hoe verhoudt zich dat tot het participatie/inspraak als voorgestelde route van proces voor aanstaande raadbesluit nu gefocust op 26 januari 2021? En dus inspraak mogelijkheid belanghebbende? In feite krijgen belanghebbenden en de raadsleden beperktere tijd in dit proces om over een wezenlijke door de gemeente benodigde 2e uitbreidingslocatie t.o.v. de 1e gekozen locatie Biezenkampen. Ik vraag u om een vergelijkbaar traject en behorende tijdspad in te richten zoals nu voor de Biezenkamp voor ligt?
- Beslispunten 4, 6 vraagt tijd voor 2e uitbreidingslocatie tot dat voorkeur is onderbouwd uit de verkenning.
- Wat is op korte termijn keuze maken voor 2e uitbreidingslocatie, betekent dit bijvoorbeeld voor 26 januari 2021 of gaat er parallel of aansluitend een 2e proces verkenning 2e woningbouwlocaties gerealiseerd worden?
- Wat gebeurt concreet (inhoudelijke onderdelen) met onze zienswijze, dit is (nog) onvoldoende beantwoord.