*ZFDAB1850E
9*

RAADSVOORSTEL

Gemeente Duiven

Onderwerp : Uitbreidingslocaties voor woningbouw

Zaak- & documentnr. : Z/20/069602/201503456
Portefeuillehouder : J. Goossen
Opsteller : S. Gielis
Team : Ruimtelijke Ontwikkeling

Samenvatting

Op 26 januari 2021 heeft de gemeenteraad het raadsvoorstel ‘verkenning uitbreidingslocaties’ inclusief amendement vastgesteld. De gemeenteraad heeft hiermee o.a. besloten het college de opdracht te geven om met de ontwikkelaars van Ploen Noord en Plakse Weide in gesprek te gaan. Het doel hiervan is om aanvullende informatie op te halen en te komen tot juridisch toelaatbare overeenkomsten op basis van de door de raad meegegeven kaders. De raad heeft dit gevraagd om op basis van deze aanvullende verkenning besluiten te kunnen nemen over:

1. Voor welke twee van de drie mogelijke grotere locaties aan de rand van Duiven wordt nu de planvorming gestart?
2. Gaan we als gemeente locatie Biezenkampen wel of niet aankopen?

In dit voorstel stellen we aan de gemeenteraad voor de planvorming voor locaties Ploen Noord en Plakse Weide nu te starten samen met de ontwikkelaars. Om zekerheid te creëren voor de realisatie van de woningbouwopgave nu, maar ook in de toekomst stellen we daarnaast voor om locatie Biezenkampen als reservelocatie aan te kopen. Dit zorgt bovendien voor een gelijkwaardige onderhandelingspositie met de ontwikkelaars over Ploen Noord en Plakse Weide.

Beslispunten

1. Op basis van de uitkomsten van de aanvullende verkenning voor twee van de drie mogelijke uitbreidingslocaties nu de planvorming te starten en dit Ploen Noord en Plakse Weide te laten zijn.
2. Het college opdracht te geven om gelet op beslispunt 1:
   - Op basis van bijgevoegde concept intentieovereenkomsten met de ontwikkelaars in onderhandeling te treden met als doel een door de ontwikkelaars en de gemeente ondertekende intentieovereenkomst inclusief een participatieplan;
   - De ontwikkelaars uit te nodigen om na ondertekening van de intentieovereenkomst in overleg met de gemeente een ontwikkel- en stedenbouwkundig plan op te stellen en daarbij met inachtneming van het participatieplan de omwonenden en potentiële nieuwe bewoners te betrekken;
   - De ontwikkelaars te vragen het concept ontwikkel- en stedenbouwkundig plan uiterlijk 31december 2021 gereed te hebben, deze te toetsen met als doel het plan vervolgens ter besluitvorming voor te leggen aan de raad. Zodat de raad op dat moment definitief kan besluiten of en wanneer Ploen Noord en Plakse Weide op basis van deze plannen in ontwikkeling gebracht kunnen worden;
   - Voor zover de bovenstaande producten niet binnen de gestelde termijn beschikbaar zijn, de raad te informeren over de oorzaken en aan de raad voorstellen te doen voor het vervolg.

3. Een krediet van € 3.365.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van locatie Biezenkampen als reserve woningbouwlocatie.
4. Locatie Biezenkampen als agrarische gronden en de waarde van de woning aan Molenstraat 16 op de balans te zetten en daarom € 1.488.920,- af te boeken en dit bedrag te onttrekken aan de algemene reserve.

Aanleiding

Besluit 26 januari 2021

Op 26 januari 2021 heeft de gemeenteraad het raadsvoorstel 'verkenning uitbreidingslocaties' inclusief amendement vastgesteld. Door dit raadsvoorstel inclusief amendement vast te stellen heeft de raad besloten:

1. Het document 'Conclusies verkenning uitbreidingslocaties' vast te stellen met uitzondering van conclusie 7.
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 de opdracht te geven haar regierol stevig op te pakken en het document 'Consultatie ontwikkelaars uitbreidingslocaties' (met inachtneming van een aantal vastgestelde wijzigingen en toevoegingen) het kader te laten zijn voor de onderhandelingen met de ontwikkelaars.
6. Het college opdracht te geven om met de ontwikkelaars, die positie hebben op Plakse Weide en Ploen Noord in gesprek te gaan op basis van het gewijzigde document 'Consultatie ontwikkelaars uitbreidingslocaties' en daarover tot juridisch toelaatbare overeenkomsten danwel besluiten te komen voor de raadscyclus van mei deze aan de raad voor te leggen waardoor deze kan afwegen wel of niet tot ontwikkeling over te gaan van één of beide locaties.
7. 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.
8. Het college opdracht te geven om de inbreng van inwoners mee te nemen in de te maken woningbouwplannen nu of in de toekomst, en omwonenden van een locatie die bebouwd gaat worden vanaf het begin van de planontwikkeling te betrekken bij het proces.
9. 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.

In het amendement van LA, CDA, VVD en SP dat door de raad is vastgesteld op 26 januari 2021 staat daarbij over Biezenkampen dat: "*aankoop nú niet aan de orde is maar zeker, afhankelijk van de uitkomsten van de consultatie, niet uitgesloten is, net als woningbouw dus op Biezenkampen*."

Op basis van de door de raad genomen besluiten op 26 januari 2021 heeft een aanvullende verkenning plaatsgevonden vanaf dat moment tot 13 april 2021. Hierin is met name gefocust op de consultatie van de ontwikkelaars over Ploen Noord en Plakse Weide. Daarnaast is ook de informatie over Biezenkampen aangevuld om deze zo vergelijkbaar mogelijk te laten zijn met de informatie over Ploen Noord en Plakse Weide. Het resultaat hiervan leest u in dit voorstel en de hierbij horende bijlagen.

Planning
Voor het besluit een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van Biezenkampen is 1 juli 2021 een deadline. In totaal zijn er drie scenario's die kunnen optreden voor deze datum. Achter elk scenario is ook de consequentie toegelicht.

1. De gemeenteraad besluit om een **krediet beschikbaar te stellen** voor de aankoop van Biezenkampen door in te stemmen met voorliggende besluiten. Hierna kunnen de met de eigenaren gesloten koopovereenkomsten notarieel worden afgewikkeld.
2. De gemeenteraad besluit om **geen krediet beschikbaar te stellen** voor de aankoop van Biezenkampen. De koopovereenkomsten tussen het college en de eigenaren zijn ontbonden. Als gevolg van ontbinding moet de gemeente de aanwijzing ingevolge Wet voorkeursrecht gemeenten voor deze percelen doorhalen. Op dat moment zijn de eigenaren vrij om de grond aan een andere partij of persoon te verkopen.
3. De gemeenteraad neemt **geen besluit** over Biezenkampen door bijvoorbeeld voorliggende besluiten noch vast te stellen, noch te amenderen en besluit in feite (nog) niks. Ook dan ligt er niet tijdig (lees: voor 1 juli 2021) een raadsbesluit. In dit geval kunnen de eigenaren ervoor kiezen om de koopovereenkomsten met het college te ontbinden. Als gevolg van ontbinding moet de gemeente de aanwijzing ingevolge Wet voorkeursrecht gemeenten voor deze percelen doorhalen. Op dat moment zijn de eigenaren vrij om de grond aan een andere partij of persoon te verkopen.

Beoogd effect
Woningbouwplannen maken voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties met als doel op tijd de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek te realiseren op basis van de actuele behoefte aan woningen.

Argumenten

1.1 Dit is in lijn met het resultaat van de aanvullende verkenning die is uitgevoerd.
Aanvullende verkenning 26 januari – 13 april
Bij het raadsbesluit van 26 januari 2021 is vastgesteld om voor twee uitbreidingslocaties de planvorming te starten. Er is nog niet vastgesteld welke twee locaties dit zullen zijn. Op basis van de besluiten van 26 januari 2021 was de opdracht een aanvullende verkenning uit te voeren en daarin de ontwikkelaars van Ploen Noord en Plakse Weide te consulteren. De heeft geleid tot:

- Antwoordbrieven van de ontwikkelaars met daarin informatie over locaties Ploen Noord en Plakse Weide (bijlage 3 en 4);
- Een samenvattende tabel met daarin informatie over alle drie de mogelijke uitbreidingslocaties. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid is in deze tabel ook informatie op hoofdlijnen over Biezenkampen opgenomen (bijlage 1);
- Twee concept intentieovereenkomsten over de locaties Ploen Noord en Plakse Weide, en een eerste reactie van de ontwikkelaars hier op (bijlage 5 en 6);
- Een juridische analyse van Hekkelman advocaten en notarissen (bijlage 2);
- Mondeling hebben de ontwikkelaars aangegeven al bezig te zijn met stedenbouwkundige verkenningen. Wij zijn deze ook aan het uitvoeren voor Biezenkampen met het doel de informatie telkens zo vergelijkbaar mogelijk te laten zijn. Op het moment dat de uitkomst van deze verkenningen beschikbaar is, worden deze nagezonden aan de raad (zie de tekst onder 'uitvoering' in dit voorstel).

Resultaat aanvullende verkenning
Op basis van de aanvullende verkenning en de positieve grondhouding van de ontwikkelaars concluderen we dat alle drie de mogelijke uitbreidingslocaties geschikt lijken te zijn voor woningbouw. Maar we realiseren ook dat we ons nog steeds bevinden in een initiatieffase voor alle drie de locaties. Dit brengt risico's met zich mee. Er zijn goede gesprekken gevoerd met de ontwikkelaars en in het juridische spoor bevinden we ons op dit moment (13 april)

aan het begin van de onderhandelingsfase over een concept intentieovereenkomst. Daarom stellen we de volgende strategie voor:

1. Nu eerst de planvorming voor locaties Ploen Noord en Plakse Weide te starten met als doel dat er uiterlijk 31 december 2021 een door de ontwikkelaars op te stellen concept ontwikkel- en stedenbouwkundig plan ligt. Zodat de gemeente deze kan toetsen en dit plan na deze toetsing ter besluitvorming voor kan leggen aan de raad. De raad kan dan op dat moment definitief besluiten of en wanneer Ploen Noord en Plakse Weide op basis van deze plannen in ontwikkeling gebracht kunnen worden
2. Locatie Biezenkampen aan te kopen als reservelocatie. Op dit moment lijkt dit een reservelocatie te zijn voor de langere termijn, maar voor de korte termijn is dit een volwaardig alternatief in het geval onvoorziene zaken optreden waardoor een woningbouwontwikkeling op Ploen Noord en/of Plakse Weide niet door kan gaan.

We zien dit als één totaalstrategie en alle beslispunten van voorliggend raadsvoorstel hangen onlosmakelijk samen. Het doel van deze strategie is de regie te voeren op de woningbouwopgave nu en ook in de toekomst.

1.2 Nu starten met twee locaties, omdat aan beide locaties nog risico's zitten.

Aan de initiatieffase van een gebiedsontwikkeling, waarin we ons nu bevinden m.b.t. de locaties Ploen Noord en Plakse Weide, zit nog een risico op planuitval of vertraging. Daarom stellen we voor om de planvorming voor zowel Ploen Noord als Plakse Weide te starten. De mogelijkheid dat het in de toekomst lukt om zowel Ploen Noord als Plakse Weide allebei tot ontwikkeling te brengen zien we niet als risico maar als kans. Dit komt tegemoet aan de wens van inwoners om snel en genoeg woningen te bouwen. We hebben deze wens veel gehoord tijdens de informele voorinspraak in september en oktober 2020. Maar ook horen we deze wens regelmatig in de dagelijkse praktijk vanuit inwoners en makelaars. Tevens blijken voor de Liemers de prognoses uit het verleden goed te kloppen met de werkelijk opgetreden ontwikkelingen. Op gemeenteniveau is deze nauwkeurigheid echter minder goed. Daarom wordt in de Liemerse Woonagenda 2020-2025 niet langer uitgegaan van een woningbehoefte per gemeente maar van de regionale Liemerse woningbehoefte. Uit de Liemerse woonagenda 2020-2025 blijkt echter dat nog voor minder dan 1/3e van de totale Liemerse behoefte er 'harde plannen' zijn (locaties waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld). En er is in de planvorming sowieso al sprake van een fasering voor beide locaties en dus een deel van de woningen voor 2025 te bouwen en een deel tussen 2025 en 2030. Bovendien kan in de volgende fase nog definitief worden bepaald op basis van de ontwikkel- en stedenbouwkundige plannen die er liggen of en wanneer Ploen Noord en Plakse Weide in ontwikkeling gebracht kunnen worden. Het is goed voorstelbaar dat de planning in deze volgende planvormingsfase al uit elkaar loopt en de ene locatie wat sneller gaat dan de andere. Voor beide locaties is de intentie van de ontwikkelaars nu om een 1e fase van 180 woningen voor 2025 te realiseren en een 2e fase van 120 woningen tussen 2025 en 2030. Stedenbouwkundig wordt nog bekeken hoe dit zo logisch mogelijk te doen zodat de 1e fase ook echt een fase op zichzelf is en een natuurlijke stedenbouwkundige afronding kent.

Qua planning is het nodig om nu te starten met de planvorming om (een deel van de) woningen te kunnen realiseren voor 2025. Er dient namelijk nog veel te gebeuren voordat deze woningen er staan. Zie in hoofdlijnen hiervoor de tekst onder het kopje 'uitvoering'.

1.3 Te kiezen de planvorming te starten voor Ploen Noord en Plakse Weide omdat dit het beste lijkt aan te sluiten bij het politiek-maatschappelijke draagvlak.

Alle drie de mogelijke uitbreidingslocaties lijken geschikt te zijn voor woningbouw. We hebben echter in de bijeenkomsten met de raad van 24 november tot en met 26 januari 2021 het gevoel opgehaald dat er het meeste politieke draagvlak is voor de volgorde waarin wordt gestart met planvorming op de locaties Ploen Noord en Plakse Weide. Ook maatschappelijk voelen we voor Ploen Noord en Plakse Weide meer draagvlak, dan voor Biezenkampen. De weerstand heeft zich tot dusver het sterkst gemanifesteerd en georganiseerd tegen Biezenkampen.

2.1 De ontwikkelaars willen graag woningen ontwikkelen op Ploen Noord en Plakse Weide.
De ontwikkelaars van zowel Ploen Noord als Plakse Weide hebben in de vorige fase van de verkenning al aangegeven graag woningen te willen ontwikkelen op deze locaties. Er zijn constructieve gesprekken gevoerd met de ontwikkelaars en we ervaren goede medewerking vanuit deze partijen. Er is door de ontwikkelaars hard gewerkt waardoor er in een relatief korte tijd veel informatie vanuit deze partijen ligt. Bovendien hebben beide ontwikkelaars de toezegging gedaan om mee te werken aan het gewenste streefprogramma en de gewenste planning vanuit de gemeente. De antwoorden op de vragen die zijn gesteld tijdens de aanvullende verkenning afgelopen twee maanden bevestigen dit en geven aan dat de ontwikkelaars bereid zijn een resultaatsverplichting aan te gaan. Dit betreft een resultaatsverplichting om te bouwen conform de gewenste planning en het gewenste streefprogramma vanuit de gemeente. Zie hiervoor bijlagen 3 en 4, en voor een samenvatting de tabel in bijlage 1.

2.2 Er liggen antwoorden vanuit de ontwikkelaars die voldoende basis bieden om in onderhandeling te treden met deze twee ontwikkelaars.
Uit de juridische analyse van Hekkelman advocaten (bijlage 2) komt naar voren dat “Het sluiten van een intentieovereenkomst past bij de fase waarin het onderzoek naar de ontwikkelkansen en –mogelijkheden van de locaties ‘Ploen Noord’ en ‘Plakse Weide’ zich op dit moment bevindt.” Het opstellen van een intentieovereenkomst is daarmee het hoogst haalbare in deze fase. De antwoorden van de ontwikkelaars (zie bijlage 3 en 4) bieden voldoende basis om in onderhandeling te treden met deze partijen over een intentieovereenkomst. We proberen deze onderhandeling op basis van bijgevoegde concept overeenkomsten snel af te ronden. Het doel is om een door de ontwikkelaars geaccordeerde of ondertekende intentieovereenkomst voor 27 mei naar de raad te kunnen sturen. Mocht dit niet lukken, dan informeren we de raad daar ook over. In eerste reactie heeft KlaassenGroep/BPD aangegeven dat het in hun optiek op dit moment niet relevant is te reageren op een intentieovereenkomst, omdat er nog geen bestuurlijk besluit ligt op basis waarvan Plakse Weide als toekomstige woningbouwlocatie kan worden gezien. We hopen dat met het vrijgeven van dit raadsvoorstel er voor deze partij voldoende perspectief is om de onderhandelingen de komende periode al op te pakken. Van Wanrooij heeft wel al een eerste inhoudelijke reactie gegeven op de aan hen toegestuurde intentieovereenkomst. Op basis hiervan treden we in onderhandeling met Van Wanrooij. De reactie laat ons zien dat onderhandeling nog wel nodig is om tot overeenstemming te kunnen komen met Van Wanrooij over de intentieovereenkomst.

3.1 Het beschikbaar hebben van een reservelocatie geeft meer zekerheid voor het kunnen realiseren van de woningbouwopgave op de langere termijn omdat je met een eigen locatie snel kunt handelen op het moment dat dit nodig is.
Er vanuit gaande dat alles gaat zoals nu wordt beoogd, en het lukt om Ploen Noord en/of Plakse Weide op tijd in ontwikkeling te brengen, is locatie Biezenkampen op korte termijn niet nodig voor de woningbouwopgave zoals deze nu in beeld is. Ploen Noord en/of Plakse Weide aangevuld met alle beschikbare inbreidingslocaties die nu in beeld zijn bieden voldoende ruimte voor het kunnen maken van plannen voor 600 tot 800 woningen. Wel is het zeer aannemelijk dat er op de langere termijn nog een aanvullende woningbouwopgave zal zijn voor deze gemeente. Bovendien kan het ook zo zijn dat de woningbouwopgave voor de korte en middellange termijn nog verandert aangezien er periodiek nieuwe prognoses worden uitgevoerd. De spanning op de woningmarkt is zo groot, zoveel mensen willen in Duiven wonen, dat het zeker denkbaar is dat in de toekomst nog een locatie nodig is. En dat zijn veelal mensen die een binding met onze gemeente hebben. Op het moment dat het nodig is, kan de gemeente met een eigen locatie snel handelen. We willen daarom de kans om nu een strategische aankoop te doen aangrijpen, en vraagt daarom de raad een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van locatie Biezenkampen.

3.2 Het beschikbaar hebben van een reservelocatie geeft je als gemeente een betere onderhandelingspositie ten opzichte van de ontwikkelaars.
Het beschikbaar stellen van een krediet voor de aankoop van locatie Biezenkampen heeft een financiële consequentie en kent ook een financieel risico voor de gemeente. We zijn ons daarvan bewust. Op het moment dat de raad er voor zou kiezen om Biezenkampen niet aan te kopen, kent dit echter ook risico's. Biezenkampen is namelijk een goed alternatief op het moment dat, vanwege nu nog onvoorziene redenen, woningbouwontwikkeling op Ploen Noord of Plakse Weide niet door zou kunnen gaan. Het feit dat je Biezenkampen in bezit hebt versterkt bovendien de gemeentelijke positie in de onderhandelingen met de ontwikkelaars. We denken dat we hierdoor plannen kunnen maken met beide ontwikkelaars die zo maximaal mogelijk voldoen aan het gewenste streefprogramma, de gewenste planning en ook de voor de gemeente gewenste kostenneutraliteit. Het voordeel dat dit oplevert zal niet exact te duiden of te berekenen zijn. Wel is dit een reden dat het beschikbaar stellen van een krediet voor aankoop Biezenkampen onlosmakelijk verbonden is met het starten van de planvorming voor Ploen Noord en Plakse Weide. We denken dat deze strategie de meest maximale vorm van regie met zich meebrengt voor de gemeente in de woningbouwopgave. Regie zien we hierbij als het hebben van volledige zeggenschap over een locatie waar de gemeente zelf kan bepalen welke woningen, op welk moment, door wie te laten realiseren. Op het moment dat de raad besluit om locatie Biezenkampen niet aan te kopen, dan zal deze kans op deze locatie zich naar inschatting in de toekomst niet meer voordoen. We schatten in dat als de gemeente deze locatie niet aankoopt, Biezenkampen dan op korte termijn in eigendom zal zijn van een ontwikkelaar.

4.1 Dit ligt in lijn met de regels die hiervoor gelden en zorgt voor een lager financieel risico voor de gemeente.
Op basis van de BBV regels is het alleen toegestaan grond op de balans zetten voor een woningbouwwaarde als je aantoonbaar van plan bent om deze grond binnen vijf jaar tot ontwikkeling te brengen. Door bijvoorbeeld een bestemmingsplan in procedure te brengen. Omdat dit voor locatie Biezenkampen op dit moment niet aan de orde is, dient de locatie afgeboekt te worden naar de agrarische waarde + de waarde van de woning aan Molenstraat 16. Dit houdt in dat de gronden nu dienen te worden afgeboekt, door € 1.488.920,- te onttrekken uit de algemene reserve. Voor een toelichting op dit bedrag zie de financiële paragraaf van dit voorstel. Na het afboeken van deze locatie is het financieel risico voor de gemeente laag. De locatie staat dan immers voor de waarde die deze locatie heeft als agrarische grond op de balans van de gemeente. En de locatie zou voor deze waarde dus ook altijd weer verkocht kunnen worden als blijkt dat deze locatie in zijn geheel niet nodig is voor woningbouw of een andere gemeentelijke opgave. We begrijpen dat dit een fors bedrag is, maar ziet dit als een proportionele investering in relatie tot de voordelen die dit oplevert. Namelijk het hebben van een goede onderhandelingspositie richting de ontwikkelaars en het hebben van zeggenschap over een reservelocatie.

Kanttekeningen

1.1 De exacte financiële risico's die aan Ploen Noord en Plakse Weide zitten zijn op dit moment niet te kwantificeren.
In deze fase is niet te zeggen wat de financiële consequenties voor de gemeente exact zijn per locatie. We kiezen bij deze locaties voor een ontwikkelmodel waarbij het financiële risico voor de gemeente zo laag mogelijk is en de ontwikkelaars geven aan bereid te zijn zich te committeren aan dit model. De ontwikkelaars geven ook aan de intentie te hebben om alle gebruikelijke kosten te dekken (denk hierbij aan de plankosten van de gemeente en het doen van een bijdrage aan het fonds bovenwijks) en geven aan dat woningbouw op Ploen Noord en Plakse Weide hiermee kostenneutraal is voor de gemeente. Zowel voor de ontwikkelaars als de gemeente is dit echter op dit moment nog niet te garanderen. Zodra er een stedenbouwkundig plan ligt is bijvoorbeeld beter in te schatten hoe hoog de plankosten van de gemeente exact zullen zijn. Vaak wordt in die fase ook pas zichtbaar of de ontwikkelaar

en een gemeente hetzelfde beeld hebben van de hoogte van deze kosten. In een later stadium wordt ook pas duidelijk of er nog bijzondere kosten zijn zoals het maken van een ontsluiting die niet volledige toerekenbaar is aan het plan, of dat het saneren/verplaatsen van een bedrijf toch nodig blijkt te zijn. Op basis van de gesprekken die nu gevoerd worden hebben we goede hoop hier uit te kunnen komen met de ontwikkelaars. Het financiële risico voor de gemeente is relatief laag op dit moment. Zeker op het moment dat er een akkoord is vanuit de ontwikkelaars op de intentieovereenkomst. Dan zijn de kosten van de gemeente voor intentiefase namelijk verzekerd. Zie hiervoor ook de analyse van Hekkelman advocaten in bijlage 2.
Specifiek voor Plakse Weide speelt er voor de gemeente een financieel risico betreffende saneringskosten bij perceel G 615 waarover uw raad via de kennisgeving d.d. 30 maart 2021 bent geïnformeerd. De ontwikkelaar heeft echter aangegeven dat (deel) van het perceel niet noodzakelijk is om aan de resultaatsverplichting te kunnen voldoen.

1.2 Aan beide uitbreidingslocaties zitten ontwikkelrisico's.
Met de ontwikkelaars is veel besproken en op basis daarvan lijken op dit moment de meeste aandachtspunten oplosbaar te zijn bij beide locaties. Hier zitten wel nog open eindjes aan. Gelet op de fase waarin we ons bevinden hebben we daar ook begrip voor.
Bij Plakse Weide gaat het met name over de geurcontour. Voor de 1e fase (woningen voor 2025) lijkt dit geen hinder te vormen, maar voor de 2e fase wel. Een van de mogelijke kostenneutrale oplossingen die BPD/Klaassen hier voor aandraagt is om een aangepaste geurverordening vast te stellen als gemeente. In feite stel je hiermee net als in andere delen van de gemeente vast dat stankoverlast tot een bepaald niveau acceptabel is. Risico is dat inwoners dit niet zo zullen ervaren of accepteren. In het verleden is er bewust voor gekozen om dat op deze locatie niet te doen. We schatten in dat dit maatschappelijk en politiek ook de komende jaren niet haalbaar zal zijn. Een besluit hierover is uiteindelijk aan de raad. De oplossingen die in dat scenario over blijven zijn het nemen van maatregelen aan het bedrijf of in het ultieme scenario het verwerven van het bedrijf waar de geurcontour van afkomstig is. Het feit dat het de gemeente zou zijn in dit scenario die een aangepaste geurverordening niet acceptabel vindt, brengt het risico met zich mee dat je als gemeente ook partij bent in de alternatieve oplossing die dan gevonden moet worden, mogelijk ook in financiële zin. Dit is een ontwikkelrisico voor locatie Plakse Weide.
Behoudens met de gemeente, heeft Van Wanrooij met de overige grondeigenaren contractuele afspraken. We hebben inzage gekregen in de overeenkomsten die er zijn. We hebben geen volledige inzage hierin gekregen om zo de bedrijfsbelangen van Van Wanrooij en belangen van andere partijen uit deze overeenkomsten te beschermen. Naar onze mening heeft Van Wanrooij hiermee nog niet volledig aangetoond onvoorwaardelijk en onherroepelijk te kunnen beschikken over alle gronden. Dit leidt tot aanvullende vragen. Van Wanrooij heeft ons laten weten zo spoedig als mogelijk deze vragen te beantwoorden en hierover helderheid te geven. We informeren de raad zodra hierover meer duidelijk is. Overigens is slechts beschikking over een deel van deze percelen nodig om aan de resultaatsverplichting te kunnen voldoen.
De genoemde risico's zijn in feite risico's voor de ontwikkelaars, maar kunnen zoals beschreven wel ook risico's met zich meebrengen voor de mogelijkheid tot ontwikkeling van de locatie en vormt daardoor ook een risico voor de gemeente. Op het moment dat dit consequenties heeft voor de resultaatsverplichting die beide ontwikkelaars bereid zijn aan te gaan informeren we de raad hierover.

2.1. Er zijn nog gesprekken nodig om samen met de ontwikkelaars te komen tot definitieve intentieovereenkomsten.
De concept intentieovereenkomsten zijn door de gemeente opgesteld met als doel de kaders en uitgangspunten vanuit de gemeente zo goed mogelijk te borgen en een, in deze fase juridisch toelaatbare overeenkomst, overeen te kunnen komen. Dit brengt risico's met zich mee voor zowel de ontwikkelaars als de gemeente. Op hoofdlijnen geven beide ontwikkelaars in hun antwoorden aan zich te willen conformeren aan de door de gemeente

gewenste resultaatsverplichting, kaders en uitgangspunten. Het kan echter zo zijn dat de ontwikkelaars het op detail en met de exacte formulering in de intentieovereenkomst niet eens zijn. In het meest extreme geval lukt het niet om met één of beide ontwikkelaars overeenstemming te bereiken hierover. In dat geval zijn de gemeentelijke kosten voor de intentiefase niet verzekerd. In het geval dat voorliggende besluiten worden vastgesteld, is er op dat moment een alternatieve locatie voor handen waarvoor de planvorming gestart kan worden. In de analyse van Hekkelman advocaten wordt het volgende gesteld: “Aan de intentieovereenkomst kleven op zichzelf geen risico’s. Tegelijkertijd dient de gemeente zich te realiseren dat met de ondertekening van de intentieovereenkomst de woningbouwontwikkeling nog (lang) niet in kannen en kruiken is.” Er dient namelijk in de volgende fase nog overeenstemming te worden bereikt over een anterieure overeenkomst. Ook voor die fase versterkt het je onderhandelingspositie op het moment dat je een alternatieve locatie in eigendom hebt. Zie hiervoor ook de analyse van Hekkelman advocaten in bijlage 2.

3.1 Het kost geld om deze locatie nu af te waarderen en het is onzeker of dit bedrag in de toekomst geheel kan worden terugverdiend.
Het is een risico dat het bedrag dat nu afgeboekt wordt niet geheel wordt terugverdiend in de toekomst. Het is op dit moment niet te voorzien hoe de marktomstandigheden zijn, en wat de exacte uitgangspunten zijn voor een eventuele toekomstige woningbouwontwikkeling op Biezenkampen. Het is dus onzeker of dit bedrag geheel kan worden terugverdiend in de toekomst. Mocht Biezenkampen nodig zijn voor woningbouw, dan is er nog een keuze mogelijk voor welk ontwikkelmodel je wil gaan. Onze voorkeur gaat uit naar een ontwikkelmodel waarbij je zelf als gemeente de grondexploitatie voert. Dit neemt wat financieel risico met zich mee, maar mocht er sprake zijn van rendement dan komt die in dit ontwikkelmodel ook ten goede aan de gemeente. Het voordeel van dit ontwikkelmodel is daarnaast met name dat de gemeente volledige zeggenschap heeft over wanneer welke woningen door wie worden gebouwd (en hier dus concurrentie kan organiseren).

Financiële paragraaf

Indien de raad instemt met voorliggende besluiten is er een krediet nodig van € 3.365.000 waarmee wede aankoop van Biezenkampen kunnen afronden. De omslagrente is momenteel nihil waardoor er geen sprake is van financieringslasten. De verwachte kosten en opbrengsten na aankoop zijn, met uitzondering van de afwaardering, beperkt en in evenwicht met elkaar.
De kosten voor het afboeken van locatie Biezenkampen worden onttrokken aan de algemene reserve. Dit is een bedrag van € 1.488.920,-. Dit bedrag is als volgt berekend:

Het totale aankoopbedrag	**€ 3.365.000,-**	Dit is een bedrag inclusief notaris- en makelaarskosten, exclusief belastingen
Agrarische waarde grond (€ 8,- x totale oppervlakte)	€ 1.576.080,-	Voor deze waarde op balans = € 1.876.080,-
Waarde woning	€ 300.000,-	
Afwaardering grond	**€ 1.488.920,-**	

Naar onze mening is de algemene reserve toereikend om hieruit een bedrag van € 1.488.920,- te onttrekken voor de afwaardering van locatie Biezenkampen. De stand van de algemene reserve is voldoende om deze afwaardering te dekken, gelet op de gunstige ontwikkelingen in het jaar 2020. Bij de Najaarsnota is de raad daarvan al op de hoogte gesteld en bij de Jaarrekening, die de raad eind mei zal worden aangeboden zal het definitieve beeld zichtbaar worden. Hierbij kijken we ook naar de verhouding tussen de hoogte van de algemene reserve ten opzichte van de financiële risico’s. Op 31 december 2020 was deze verhouding ruim voldoende. Op 31 december 2020 was er namelijk een weerstandsratio van 1,5. Een ratio boven de 1 wordt als voldoende beschouwd, en een ratio

boven de 1,4 als ruim voldoende. Als u instemt met voorliggende besluiten betekent dit dat er in 2021 € 1.488.920 onttrokken wordt aan de algemene reserve. Welk effect dit exact heeft op de weerstandsratio kan pas worden berekend als er over 2021 een compleet beeld is van de risico's, en wat met alle plussen en minnen de stand van de algemene reserve is. We verwachten echter dat ook na het onttrekken van 1.488.920 de ratio boven de 1,4 zal uitkomen vanwege een verwachte winstneming bij de bedrijventerreinen.
Fiscaal gezien is de inschatting op dit moment dat beide aankopen onder de overdrachtsbelasting vallen omdat er op dit moment geen sprake is van een bouwterrein. De gemeente is echter vrijgesteld van overdrachtsbelasting en daarom hoeven hier geen kosten voor gerekend te worden.
Op het moment dat er in de toekomst een onherroepelijk bestemmingsplan wonen is vastgesteld voor locatie Biezenkampen is de gemeente een nabetalingsverplichting overeen gekomen. Deze nabetaling bedraagt circa € 2,7 miljoen. Na vaststelling van een bestemmingsplan wonen moet daarom nog rekening worden gehouden met extra grondkosten. Hiervoor is op dit moment geen krediet nodig. De kosten worden als dat in de toekomst aan de orde is direct toegerekend en/of gedekt uit de grondexploitatie die daar dan op dat moment voor wordt geopend.
De financiële risico's horend bij voorliggende besluiten zijn uitgebreid beschreven in de kanttekeningen van dit raadsvoorstel.

Uitvoering

De ontwikkelaars hebben aangekondigd voor Ploen Noord en Plakse Weide het stedenbouwkundige model te hebben aangepast. Deze modellen zullen naar verwachting op 29 april aan de raad worden gepresenteerd. Ook voor Biezenkampen wordt een eerste verkenning gedaan naar mogelijke passende stedenbouwkundige modellen. Het doel hiervan is de verkenning compleet te maken en de informatie van de drie mogelijke uitbreidingslocaties op een zo vergelijkbaar mogelijk niveau te krijgen. De stedenbouwkundige modellen zullen tegelijkertijd en zodra dit kan worden nagestuurd aan de gemeenteraad, nog voor 18 mei. We benadrukken dat er hiermee nog geen stedenbouwkundig plan ligt voor Biezenkampen, Ploen Noord of Plakse Weide. Er liggen slechts mogelijke modellen. Op het moment dat woningbouw op een locatie aan de orde komt, willen we namelijk omwonenden en indien mogelijk ook potentiële toekomstige bewoners laten participeren bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Om daarna dit plan ter goedkeuring aan de raad voor te kunnen leggen.
Op het moment dat de raad instemt met de beslispunten uit dit raadsvoorstel, dan ziet het proces voor Ploen Noord en Plakse Weide er op hooflijnen als volgt uit:
1. Onderhandelen over concept intentieovereenkomst met als doel deze te ondertekenen inclusief bijlage participatieplan (college)
2. Belangrijkste onderzoeken uitvoeren. En concept ontwikkel- en stedenbouwkundig plan maken in samenwerking met de gemeente en hier vervolgens ook participatie over te organiseren conform het participatieplan (ontwikkelaars in afstemming met gemeente en omwonenden/potentiële bewoners)
3. Ontwikkel- en stedenbouwkundig plan intern toetsen bij de gemeente met als doel deze voor te kunnen leggen aan de raad (college en raad)
4. Anterieure overeenkomst opstellen en ondertekenen (college)
5. Bestemmingsplan opstellen (ontwikkelaars)
6. Bestemmingsplan toetsen en bij goedkeuring als ontwerp in procedure brengen (college)
7. Bestemmingsplan vaststellen (college en raad)

Met 'planvorming starten' wordt gedoeld op punten 1 t/m 3. Er wordt met de ontwikkelaars van beide locaties tegelijkertijd gestart aan dit proces, maar de exacte doorlooptijd van deze fase kan mogelijk gaan verschillen per locatie. In het ene proces kan bijv. de onderhandeling iets langer duren en in het andere proces kan bijv. weer een onderzoek of de participatie meer tijd vergen. Wespannen ons in om de ontwikkel- en stedenbouwkundige plannen uiterlijk eind Q1 2022 voor te leggen aan de raad.

Voor Biezenkampen geldt dat de locatie conform de reeds ondertekende koopovereenkomsten wordt aangekocht en deze locatie vervolgens verpacht zal worden aan het agrarisch bedrijf dat het merendeel van deze gronden nu in eigendom heeft. Voorlopig zal deze locatie dus nog een agrarische bestemming en ook gebruik houden, tenzij de planvorming of in een latere fase de ontwikkeling op Ploen Noord en/of Plakse Weide niet volgens planning verloopt.

Participatie en communicatie

In het proces dat in september en oktober 2020 is georganiseerd zijn de inwoners geïnformeerd over het nut en de noodzaak van uitbreidingslocaties voor woningbouw. Ook zijn specifiek de omwonenden van de drie mogelijke uitbreidingslocaties uitgenodigd. Dit proces had als doel informatie op te halen en te controleren of de informatie die de gemeente al had klopte en volledig was. Dit heeft geleid tot waardevolle informatie. Deze informatie is deels meegenomen in het schrijven van het raadsvoorstel dat op 26 januari 2021 door de raad is vastgesteld. En deels is dit belangrijke informatie voor het moment dat de gemeente ervoor kiest om voor een locatie echt een plan te maken. In bijlage 5a t/m 5f bij het raadsvoorstel van 26 januari 2021 is alle opbrengst integraal meegezonden naar uw raad zodat ook u deze informatie kunt benutten voor de besluiten die hierover genomen moeten worden.

In het proces vanaf 26 januari 2021 tot 13 april 2021 zijn overleggen gevoerd met de ontwikkelaars. We hebben hierbij een goede medewerking vanuit de ontwikkelaars ervaren en de gesprekken waren constructief. De ontwikkelaars zullen tijdens de informele avond 29 april 2021 zelf een toelichting geven aan de raad op de antwoorden die zij aan de gemeente hebben verstrekt. Deze avond is ook openbaar te volgen voor inwoners en belanghebbenden.

In het proces vanaf 26 januari 2021 tot 13 april 2021 is geen brede participatie georganiseerd. We bevinden ons nog steeds in de fase van locatiekeuzes maken, en voor die fase heeft al informele voorinspraak plaatsgevonden in september en oktober 2020. Wel is met twee bewonersgroepen gesproken op hun verzoek.
Ten eerste met het bewonersoverleg Hogeweg. Dit zien we als een deel van de omwonenden van locatie Ploen Noord, de bewoners van Ploen Zuid zijn in dit bewonersoverleg niet vertegenwoordigd. Met bewonersoverleg Hogeweg zijn twee goede gesprekken gevoerd. Dit heeft enerzijds geleid tot aanpassing van de stedenbouwkundige verkenning van SVP. De weeffouten zijn uit dit rapport gehaald en u vindt de definitieve versie in bijlage 7 bij dit raadsvoorstel. Anderzijds heeft dit geleid tot een aanvullende vraag richting de ontwikkelaars van Ploen Noord waar ook op is gereageerd. Tevens zijn er afspraken gemaakt met dit bewonersoverleg over vervolgcommunicatie en is een vervolgoverleg ingepland.
Ten tweede is er een overleg geweest met bewonersgroep Zuidrand op initiatief van het college. In reactie op de zienswijze van december 2020 wilden we graag in gesprek met deze bewonersgroep om de zienswijze met elkaar te kunnen bespreken. Dit overleg verliep moeizaam. Omwille van de tijd is nog niet de volledige inhoud van de zienswijze besproken, en is afgesproken om snel een vervolgoverleg in te plannen. Met name de communicatie die daar op volgde was niet naar tevredenheid van beide partijen. Bewonersgroep Zuidrand wil graag eerst een schriftelijke reactie ontvangen, en wij willen juist graag onze reactie geven in een persoonlijk overleg in plaats van via brieven/e-mails met elkaar te communiceren. Dit maakt het in onze ogen mogelijk om hier ook echt de dialoog over aan te gaan met elkaar doordat er direct vragen kunnen worden gesteld als iets bijv. niet duidelijk is. We blijven ons inzetten om met bewonersgroep Zuidrand in gesprek te komen. De bewonersgroep is daarom uitgenodigd voor een gesprek op 21 april.

Uiterlijk 20 april zal een e-mailbericht verstuurd worden naar alle inwoners die betrokken zijn geweest bij de informele inspraak in september en oktober 2020. En er zal op basis van dit e-mailbericht ook een persbericht worden uitgezonden. In dit bericht zullen we toelichten:
1. Hoe de besluiten van de raad op 26 januari 2021 luidde.
2. Wat er is en nog wordt gedaan met de inbreng en opbrengst van de informele voorinspraak in september en oktober 2020.
3. Wat de stand van zaken nu is en hoe het voorstel richting de raad luidt dat door het college op 13 april 2021 is vastgesteld.
4. Hoe en wanneer inwoners en andere belanghebbenden kunnen inspreken over dit raadsvoorstel en het besluitvormingsproces kunnen volgen.

Na 1 juni 2021 zullen we de omwonenden van alle drie de mogelijke locaties en de mensen die zich in het kader van de voorinspraak hebben gemeld informeren over wat de raad op die datum heeft besloten. Op het moment dat de raad met dit raadsvoorstel instemt, zal dit specifiek voor Biezenkampen betekenen dat voorlopig het gebruik en de bestemming van deze locatie nog niet zullen wijzigen. Daarbij zal richting deze omwonenden gecommuniceerd worden dat het op dit moment niet duidelijk is of en zo ja wanneer er eventueel woningbouw komt op deze locatie. Wel informeren we zo tijdig als mogelijk de omwonenden op het moment dat er meer duidelijk wordt over de mogelijke inzet van locatie Biezenkampen voor woningbouw. Dit is onder andere afhankelijk van de voortgang bij Ploen Noord en Plakse Weide en/of het verloop van de woningbouwprognoses. De communicatie richting de omwonenden van Ploen Noord en Plakse Weide over de uitkomst van de raadsvergadering van 1 juni 2021 pakken we in samenwerking met de ontwikkelaars op. Na dit eerste communicatiemoment zal het initiatief voor het vervolg van de communicatie en participatie vooral bij de ontwikkelaars liggen.

Intergemeentelijke samenwerking

De gemeentes in regio de Liemers werken samen aan de woningbouwopgave. Deze gezamenlijke ambities zijn opgenomen in de Liemerse woonagenda 2020-2025.
Ook wordt op regionaal niveau regio Arnhem-Nijmegen overleg gevoerd over het gezamenlijk realiseren van de woningbouwopgave. Voor regio Arnhem-Nijmegen zijn de gezamenlijke ambities vastgelegd in de woondeal Arnhem-Nijmegen d.d. 4 maart 2020.
Ook vindt er regionaal overleg plaats over de Verstedelijkingsstrategie. Deze strategie gaat over regio Arnhem-Nijmegen en regio FoodValley. En dit is een bredere strategie die ook over bedrijventerreinen, groen en mobiliteit gaat. De raad wordt hierover de komende maanden nader geïnformeerd.

Bijlagen

1. 201507674 - Tabel samenvatting informatie drie locaties
2. 201507675 - Juridische analyse Hekkelman advocaten
3. 201507676 - Antwoordmemo Van Wanrooij over Ploen Noord d.d. 18 maart 2021
4. 201507677- Antwoordbrief KlaassenGroep/BPD over Plakse Weide d.d. 18 maart 2021
5. 201507679 - Concept intentieovereenkomst Ploen Noord d.d. 23 maart 2021
6. 201507680 - Concept intentieovereenkomst Plakse Weide d.d. 23 maart 2021
7. 201507682 - Stedenbouwkundige verkenning SVP d.d. 22 maart 2021 – definitieve versie (weeffouten gecorrigeerd)
8. 201503458 - Raadsbesluit uitbreidingslocaties voor woningbouw
9. 201507684 - Amendement LA-CDA-VVD-SP d.d. 26 januari 2021
10. 201507685 - Begeleidende brief Van Wanrooij bij antwoordmemo over Ploen Noord d.d. 18 maart 2021

Duiven, 13 april 2021

Burgemeester en wethouders van Duiven,

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