

MEMO ter beantwoording vragen vanuit raad

Documentnummer: 201512552

Zaaknummer: Z/20/069602

aan : leden van de raad en fractieassistenten
in kopie aan : gemeenteraad/B&W/Griffie t.b.v. iBabs
van afdeling/team/ambtenaar : Ruimtelijke ontwikkeling, S. Gielis
datum : 11 mei 2021

onderwerp : Antwoorden op vragen gesteld tijdens de thema avond uitbreidingslocaties d.d. 29 april 2021

portefeuillehouder : Johannes Goossen

1. Vraag PvdA: Kan er een vergelijking worden gemaakt m.b.t. hoe de vier verschillende locaties (Ploen Noord, Plakse Weide, Biezenkampen en De Eng) in de vigerende gemeentelijke ruimtelijke visies staan?

Antwoord: De gemeente Duiven kent op hoofdlijnen drie verschillende landschapstypen en structuren: de stroomruggenzone, het komgebied en de lijnstadzone. Zie hiervoor kaart 3 uit het Koersdocument Omgevingsvisie 2020: 'basiskaart landschapstypen en -structuren' (pagina 26-27). Ook in bijlage 1 'visiekaart' van de Structuurvisie 2015 is grofweg deze indeling zichtbaar. De relevante kaarten van zowel de Structuurvisie 2015 als het Koersdocument Omgevingsvisie 2020 zijn als bijlagen bij deze antwoorden gevoegd.

Het oeverwallengebied kan getypeerd worden als een reliëfrijk stroomruggenlandschap (een kleinschalig oud cultuurlandschap met de dorpen Groessen en Loo). Het gebied heeft een wezenlijk andere structuur dan het open, laaggelegen ontginningslandschap van het komgebied in het noorden. De noordelijke komzone wordt gekenmerkt door het karakteristieke, laaggelegen, open, jong agrarisch ontginningslandschap, zoals de Duivense Broek. Ploen Noord, Plakse Weide en de Eng liggen in het komgebied waarbij Ploen Noord en Plakse Weide direct grenzen aan de kern van Duiven. Ploen Noord en Plakse Weide liggen daarmee ook in de lijnstadzone. Biezenkampen is onderdeel van het oeverwallengebied/de stroomruggenzone en grenst direct aan de kern van Duiven. (Bronnen: Structuurvisie 2015 en Koersdocument Omgevingsvisie 2020).

Daarnaast kent de Structuurvisie 2015 een aantal bijzondere aanduidingen zoals: 'waardevol cultuurhistorisch kerngebied', 'waardevolle relatie dorp-landschap', 'cultuurhistorisch waardevol landschap' en 'landschapspanorama, doorzicht'. En het Koersdocument Omgevingsvisie 2020 kent ook een aantal van dit soort aanduidingen zoals: 'behouden en versterken karakteristieke gebieden

en groene buffers', 'groene ontwikkelingszone', 'waardevolle relatie dorp-landschap' en 'landschapspanorama'. Alleen op Ploen Noord en de Eng zijn sommige van deze aanduidingen van toepassing. Zie de tabel hieronder:

	Landschapstype	Bijzondere aanduidingen	
Ploen Noord	Komgebied/Lijnstadzone (SV en KOV)	Gelegen tegen de donk/pleistocene rivierduin (KOV)	Kent deels de aanduiding (SV en KOV): waardevolle relatie dorp-landschap
Plakse Weide	Komgebied/Lijnstadzone (SV en KOV)		
Biezenkampen	Stroomruggenzone/het oeverwallengebied		
De Eng	Komgebied	Kent de aanduiding: behouden en versterken karakteristieke gebieden en groene buffers (KOV)	Kent bijna geheel de aanduidingen: waardevolle relatie dorp-landschap (SV en KOV) EN vrijetijdseconomie recreatief/toeristisch (SV)

SV = Structuurvisie 2015 KOV = Koersdocument omgevingsvisie 2020

2. Vraag GroenLinks: Wat waren de kosten van het rapport 'Biezenkampen verkenning 210426' (stedenbouwkundige modellenstudie)?

Antwoord: Deze modellenstudie is opgesteld door Studio Beuving en heeft in totaal € 10.207,50 excl. BTW gekost.

3. Vraag PvdA: Kan er een link gestuurd worden naar alle raadsleden naar de regels over wel/niet afwaarderen van locaties voor de gemeente?

Antwoord: Deze regels staan in het 'Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten' (BBV) en zijn te vinden via: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014606/2019-07-01>.

De commissie BBV heeft een rapport uitgebracht in 2019 genaamd: Notitie grondbeleid en begroting in jaarstukken. Hierin staat een toelichting op de BBV. Specifiek over het wel/niet afwaarderen staat in deze notitie meer onder het kopje '4.2 Grond, bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente' op pagina 29-31. Dit rapport is in te zien via: https://vng.nl/sites/default/files/2019-11/notitie_grondbeleid_in_begroting_en_jaarverslaggeving_juli_2019.pdf.

4. Vraag PvdA: Kan er een vergelijking worden gemaakt m.b.t. hoe de financiële risico's er voor de gemeente uitzien van de drie verschillende locaties (Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen)

Antwoord: Zoals in het voorliggende raadsvoorstel ook wordt aangegeven is het op dit moment niet mogelijk om een goede financiële vergelijking te maken van de 3 locaties. Voor Ploen Noord en Plakse Weide geldt dat het pas bij de anterieure overeenkomst duidelijk zal zijn of er kosten zijn die de gemeente op zich moet nemen en/of wat het financiële risico voor de gemeente bij deze locaties exact zal zijn.

Wel kunnen er een aantal voorbeelden worden gegeven van wat een financieel risico voor de gemeente zou kunnen zijn, namelijk:

1. De stapeling van ambities vanuit de gemeente kan hierin bijvoorbeeld een risico zijn. Een van de ambities is 'kostenneutraliteit voor de gemeente', maar het kan zijn dat de gemeente verder in het proces nog zal moeten kiezen tussen alle verschillende ambities waaronder deze kostenneutraliteit.
2. Wat bijvoorbeeld bij deze stapeling van ambities een financieel risico voor de gemeente kan zijn is de uitkomst van het participatieproces. Een plan dat zoveel mogelijk draagvlak kent is ook een ambitie van de gemeente. Mogelijk komen er vanuit omwonenden wensen naar voren die haaks staan op andere ambities vanuit de gemeente. Op het moment dat de gemeente ervoor kiest om het plan dat er op dat moment ligt omwille van draagvlak aan te passen, bijvoorbeeld met meer groen en minder woningen, dan kan dat leiden tot extra kosten voor de gemeente.
3. Mocht in de toekomst alsnog blijken dat het nodig is om bedrijven uit de nabije omgeving van Ploen Noord en Plakse Weide te verplaatsen of te beeindigen vormt dat ook een financieel risico voor de gemeente.

Voor Biezenkampen kunnen we hier wel een iets uitgebreidere toelichting op geven. Op hoofdlijnen bestaan de kosten voor het bouwen van een woning uit:

Grondkosten	Waarde die de grond op dat moment heeft in de boeken bij de partij die een gebied gaat ontwikkelen of verwervingswaarde van de grond indien deze op dat moment door initiatiefnemer wordt aangekocht
Bijkomende kosten	Bouw- en woonrijp maken, bestemmingsplan, vergunningen, onderzoeken, bijkomende kosten marktpartijen (die bouw- en woonrijp maken, en de woningen bouwen), winst en risico marktpartijen (die bouw- en woonrijp maken, en de woningen bouwen)
Bouwkosten	Bouwkosten voor de woningen, materiaal- en personeel om de woningen te kunnen bouwen

Op het moment dat een woning wordt verkocht aan de eindgebruiker betaalt deze dus in feite bovenstaande kosten + daarboven op nog 21% BTW.

Bovenstaande kosten zijn grotendeels bij Biezenkampen pas aan de orde op het moment dat besloten wordt om deze locatie in te zetten voor woningbouw. Omdat het college nu voorstelt om Biezenkampen aan te kopen als reservelocatie zijn op dit moment voor de gemeente alleen een deel van de grondkosten aan de orde. De totale grondkosten voor Biezenkampen bestaan uit drie bedragen, waarvan één bedrag op dit moment nog niet aan de orde is. Zie voor alle drie de bedragen en een toelichting daar op de tabel op de volgende pagina.

Nu aan de orde	Bedrag	Toelichting	Risico
1. Agrarische waarde	€ 1,8 miljoen	Agrarische waarde op dit moment en waarde woning Molenstraat 16	Gering tot geen – de locatie kan voor deze waarde worden verkocht
2. Verwachtingswaarde woningbouw	€ 1,5 miljoen	Extra te betalen nu i.v.m. verwachting dat locatie ooit ingezet wordt voor woningbouw	Risico dat dit bedrag niet wordt terugverdiend
Nu nog niet aan de orde	Bedrag	Toelichting	Risico
3. Nabetaling bij onherroepelijk bestemmingsplan wonen	€ 2,7 miljoen	Nabetaling op het moment dat er een onherroepelijk bestemmingsplan voor wonen is	Gering tot geen – voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht wordt de haalbaarheid berekend, in relatie tot het terugverdienen van dit bedrag. Op dat moment is er nog een keuze of de gemeente wel of niet de gronden gaat inzetten voor woningbouw
TOTAAL	€ 6 miljoen		

Het college constateert dat er op dit moment dus met name een risico zit in het afwaarderen van locatie Biezenkampen en dus bedrag 2: € 1,5 miljoen. Dat is met name het financiële risico waar op dit moment besluitvorming over moet plaatsvinden. Het college vindt deze investering op dit moment verantwoord en legitiem. Het voornaamste argument hierbij is dat de gemeente met deze € 1,5 miljoen investeert in het hebben van een eigen volwaardige mogelijke woningbouwlocatie, waarmee snel gehandeld kan worden op het moment dat de woningbouwopgave daar om vraagt. De gemeente investeert hiermee in meer zekerheid met betrekking tot het realiseren van de woningbouwopgave nu, en in de toekomst.

Bijlagen bij deze antwoorden:

1. Bijlage 1 'visiekaart' van de Structuurvisie 2015 (dit is ook bijlage 1 horend bij Structuurvisie 2015)
2. Bijlage 2: Kaart 2 Koersdocument Omgevingsvisie 2020
3. Bijlage 3: Kaart 3 Koersdocument Omgevingsvisie 2020