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