Informatie met betrekking tot woningbouw op locatie Plakse Weide te Duiven

Aan: wethouder J. Goossens

Van: KlaassenGroep / BPD

Amersfoort, 19 januari 2021

Inleiding

In het stedenbouwkundig onderzoek dat Klaassen en BPD begin 2020 aan de gemeente Duiven hebben voorgelegd, is een drietal mogelijke invullingen van de woningbouwlocatie Plakse Weide gepresenteerd. De modellen resulteren in woningaantallen tussen circa 280 en 310 woningen in verschillende typen en prijscategorieën passend bij het streefprogramma. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de gemeente om op de nog te selecteren uitbreidingslocatie ongeveer 300 woningen te realiseren.

Indien de gemeenteraad van Duiven kiest voor de locatie Plakse Weide als (1e) preferente woningbouwlocatie, dan willen wij samen met de gemeente een voorkeursmodel aanwijzen en verder uitwerken tot een stedenbouwkundig plan, dat voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve eisen van de gemeente én zoveel mogelijk rekening houdt met de belangen van omwonenden, zoals verkend tijdens het afgelopen participatietraject.

In het navolgende wordt aangegeven op welke wijze rekening zal worden gehouden met het door de gemeente gewenste woningbouwprogramma en is aangegeven welke financiële gevolgen realisatie van woningbouw op de Plakse Weide heeft voor de gemeente Duiven. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt op welke wijze wordt omgegaan met de kwalitatieve eisen van de gemeente op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, inrichting openbare ruimte etc. Tot slot wordt een voorstel gedaan voor een realistische planning. Op basis van het navolgende zien wij voldoende aanknopingspunten voor het snel ter hand nemen van de locatie Plakse Weide.

Eigendomssituatie

De combinatie KlaassenGroep / BPD heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaar van het perceel, de heer Otten, die ter plaatse momenteel een agrarisch bedrijf uitoefent. In de koopovereenkomst is vastgelegd dat de combinatie de gronden kan afnemen voor een inmiddels overeengekomen prijs, met het doel woningbouw te realiseren op het perceel. De combinatie moet de gronden afnemen voor 1 januari 2026. Hiermee is de uitvoerbaarheid van woningbouw wat betreft de eigendomssituatie verzekerd.
De aankoopprijs door KlaassenGroep / BPD is relatief laag en is beduidend lager dan de aankoopprijs van de gronden van locatie De Biezenkampen[1]. Door het ter hand nemen van de locatie Plakse Weide ontstaat dus financiële ruimte om aan de gemeentelijke ambities, zoals de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma, tegemoet te komen.

[1] Ter vergelijking: de gemeente Duiven is voornemens de gronden van de locatie De Biezenkampen te verwerven voor een grondprijs die 4 à 5 maal hoger ligt dan de voor Plakse Weide overeengekomen grondprijs

Woningbouwprogramma

De gemeente Duiven heeft het volgende streefprogramma neergelegd voor woningbouw op de te kiezen uitbreidingslocatie:

Categorie	***Prijscategorie***	***Aandeel***
Sociale huur	< € 720,-- per maand	10%
Middeldure huur	€ 720 - € 900,-- per maand	20%
Betaalbare koop	< € 210.000,--	30%
Middeldure koop	€ 210.000 - € 310.000,--	30%
Dure koop	> € 310.000,--	10%

In het stedenbouwkundig modelonderzoek, dat KlaassenGroep en BPD hebben laten opstellen voor de locatie Plakse Weide, is het volgende programma aangehouden:

Categorie	***Prijscategorie***	***Aandeel***
Sociale huur	< € 720,-- per maand	10%
Middeldure huur	€ 720 - € 900,-- per maand	20%
Betaalbare koop	< € 210.000,--	20%
Middeldure koop	€ 210.000 - € 310.000,--	30%
Dure koop	> € 310.000,--	20%

Het op de locatie Plakse Weide gedachte woningbouwprogramma sluit grotendeels aan bij het streefprogramma van de gemeente. Enige verschil is dat naar onze mening een betere balans is gevonden in de verdeling betaalbare koop en dure koop. Aanpassing van het woningbouwprogramma is eenvoudig zonder dat dit een aanpassing van de beschikbare ruimtelijke modellen tot gevolg hoeft te hebben. Wel merken wij op dat we samen met de gemeente het streefprogramma willen bezien, zodat deze optimaal is afgestemd op de Duivense woningmarkt, locatie Plakse Weide en op de afspraken uit de regionale Woondeal met het doel een sterke, toekomstbestendige en gemengde / gedifferentieerde wijk te realiseren.

Kwalitatieve eisen

De combinatie KlaassenGroep / BPD conformeert zich uiteraard aan landelijke en gemeentelijke eisen ten aanzien van duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie, eisen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte etc. De locatie biedt volgens ons voldoende mogelijkheden om de verregaande ambities van beide partijen ten aanzien van deze thema's in de praktijk te brengen, zoals wij dat elders in het land ook doen. Zo gaan wij vanzelfsprekend uit van de realisatie van energieneutrale woningen en streven wij naar een zo groot mogelijke natuurinclusiviteit door het creëren van verblijfplaatsen voor zoveel mogelijk geschikte verblijfplaatsen (volgens het soortenmanagementplan van de provincie Gelderland) door toepassingen aan zowel de woongebouwen als in de onbebouwde ruimte. Ook het voorkomen van hittestress zal bij de verdere uitwerking van de plannen als belangrijk uitgangspunt gelden.

KlaassenGroep heeft een uitstekend trackrecord wat betreft het realiseren van duurzame woningbouw en is onlangs nog genomineerd voor de Cobouw duurzaamheidsaward. Als grootste gebiedsontwikkelaar van Nederland levert BPD een fundamentele bijdrage aan de versnelling van de transitie naar een duurzame samenleving. BPD realiseert duurzame leefomgevingen door samenhangende oplossingen te bieden vanuit vier duurzaamheidspijlers: Klimaat & landschap,

Energie, Circulariteit en Mobiliteit: https://bpd.maglr.com/duurzaam-versnellen/duurzaam-versnellen

We zijn bereid de met de gemeente overeengekomen ambities vast te leggen in bijvoorbeeld de anterieure overeenkomst zoals te doen gebruikelijk in den lande.

Financiële aspecten

De gemeente loopt geen financieel risico bij het aangaan van woningbouw op Plakse Weide. De combinatie KlaassenGroep / BPD neemt gronden af van huidige eigenaar, voert zelfstandig enkele jaren de grondexploitatie en opstalexploitaties en realiseert voor eigen rekening en risico ongeveer 300 woningen op deze locatie. De door de gemeente te maken kosten met betrekking tot de planontwikkeling, zoals planbegeleiding en –beoordeling, zullen worden vergoed overeenkomstig de regeling in het Besluit ruimtelijke ordening. Over eventuele locatie-overstijgende kosten, zoals bijvoorbeeld een aanpassing van de verkeersstructuur of aanleg van een geluidwal, zullen in dit licht nadere afspraken worden gemaakt.

Aandachtspunten
Wat betreft de locatie Plakse Weide zijn de volgende zaken relevant in het kader van het uiteindelijke stedenbouwkundige plan:

Geurcontour

De ten noorden van Plakse Weide gelegen varkenshouderij heeft een zogeheten geurcirkel. Deze geurcirkel is thans nog over een deel van het plangebied gelegen. De geurcirkel kan op verschillende manieren worden opgeheven: door aanpassing van de gemeentelijke geurverordening en door toepassing van de mogelijkheden van de Omgevingswet. Een derde en de meest verregaande oplossing is verwerving van het betreffende agrarische bedrijf.

Het herzien van de gemeentelijke geurverordening is veruit de meest eenvoudige oplossing. Het vaststellen van de maximale geurbelasting op voor geur gevoelige functies is een gemeentelijke bevoegdheid. In 2008 heeft de gemeente Duiven een geurverordening vastgesteld. Daarin is voor de woongebieden van Duiven de norm versoepeld naar 6 ouE/m3. Deze geurbelasting werd destijds acceptabel gevonden voor een woonkern die wordt gebouwd in het bestaande buitengebied met een redelijke dichtheid aan (intensieve) veehouderij. Deze wijziging heeft uiteindelijk niet plaatsgevonden ter plaatse van de locatie Plakse Weide, onder meer vanwege ingebrachte zienswijzen.

Versoepeling van de geurverordening naar genoemde norm zal naar verwachting leiden tot een aanzienlijk kleinere hindercirkel, waardoor een groter deel van de locatie direct kan worden benut voor woningbouw. Daarnaast wordt erop gewezen dat het de gemeente – tot op zekere hoogte en gemotiveerd – vrij staat een hogere geurbelasting te accepteren. Met deze juridisch aanpassing kan de hindercirkel aldus worden teruggebracht en zelfs buiten het plangebied worden gebracht.

Daarnaast is het mogelijk om onder de vigeur van de nieuwe Omgevingswet (en zelfs al vooruitlopend daarop) woningen te realiseren binnen de geconstateerde huidige (of via een herziene geurverordening aangepaste) hindercirkel. Daarbij zal dan moeten worden aangetoond dat de strijdige situatie wordt opgelost binnen een periode van 10 jaar.

Tot slot kan er aanleiding zijn om tot verwerving van het betreffende agrarische bedrijf over te gaan, ook omdat zittende inwoners van de naastgelegen wijk aangeven ook in de huidige situatie al geurhinder te ervaren. Vanwege ons gedeelde belang hierin, gaan wij hierover graag het gesprek aan met de gemeente. Otten heeft in ieder geval aangegeven bereid te zijn om hierover in overleg te gaan, indien overgegaan wordt tot woningbouw en dit deel van Duiven 'tegelijkertijd' ordentelijk kan worden georganiseerd (denk ook aan stikstofreductie, etc.). Dit bijkomend voordeel dient ons inziens meegewogen te worden.

Met de gemeente zal worden overlegd op welke wijze de hindercirkel het meest effectief en op tijd kan worden verkleind danwel weggenomen. Er is geen reden om aan te nemen dat de geurcirkel een belemmering vormt voor woningbouw.

Geluidbelasting

De locatie Plakse Weide is – net als de beide andere uitbreidingslocaties – belast door geluid afkomstig van wegverkeer. Aan de noordwest- en zuidzijde is deze geluidbelasting vermoedelijk eenvoudig te dringen naar aanvaardbare geluidbelastingen door hier nieuwe woningen aan de rand te laten fungeren als afscherming van het geluid voor de rest van het terrein. Aan de oostzijde is de geluidbelasting hoger en moeten mogelijk aanvullende maatregelen worden overwogen in de volgorde bij de bron, aan het overdrachtsgebied en bij de ontvanger. Gedacht kan worden aan de aanleg van een aarden wal in het plangebied. De exacte wijze van geluidwering zal in samenspraak met de gemeente worden bepaald. Wij streven naar een zo optimaal mogelijke woonkwaliteit in het plangebied. In veel nieuwbouwplannen is bouwen nabij een ontsluitende rondweg juist gewenst c.q. gerealiseerd zodat voldoende referenties voorhanden zijn.

Gasleiding

Met de aanwezige gasleiding wordt rekening gehouden in de stedenbouwkundige modellen.

Ontsluiting

In het kader van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal een verkeersonderzoek worden verricht om te bezien wat de effecten zijn van woningbouw op de bestaande wegenstructuur en verkeersintensiteiten in de omgeving. Op basis van dat onderzoek zal worden bezien of een aanpassing van de wegenstructuur noodzakelijk is en zo ja, op welke wijze. Denk hierbij aan aansluiting met wijkontsluitingsweg(en) op de doorgaande wegen en een ordentelijke aansluiting voor het langzaam verkeer zoals fietsers richting kern van Duiven. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het belang van omwonenden.

Regie gemeente

Uit het voorgaande blijkt dat wij dezelfde belangen hebben als de gemeente Duiven: snel komen tot voldoende en kwalitatief goede en betaalbare woningbouw in Duiven. Wat betreft de locatie Plakse Weide kan de combinatie KlaassenGroep / BPD op elk moment beschikken over de gronden van de locatie Plakse Weide. De combinatie ziet daarbij voldoende mogelijkheden om in de eerste helft van 2022 te beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning, conformeert zich aan het streefbeeld van de gemeente wat betreft het woningbouwprogramma en aan andere kwalitatieve eisen en wensen, zoals in het voorgaande benoemd. De combinatie zegt toe zich juridisch te willen binden aan te maken afspraken, door deze vast te leggen in het bestemmingsplan en / of in de anterieure overeenkomst. Daarnaast zal de gemeente uiteraard betrokken zijn in haar rol als 'plantoetser'. Hiermee heeft de gemeente ons inziens net zoveel grip op woningbouw op de locatie Plakse Weide als dat zij via een eigendomssituatie zou hebben op locatie De Biezenkampen. Voordeel

van het laten ontwikkelen van Plakse Weide door marktpartijen is voor de gemeente daarnaast het feit dat de gemeente niet hoeft voor te investeren, geen financieel risico loopt, niet een gehele eigen projectorganisatie hoeft op te tuigen met ambtelijke- en inhuurkosten en dat zij ons inziens sneller tot woningbouw kan overgaan op de locatie Plakse Weide dan op locatie De Biezenkampen.

Voorstel planning

- Uitwerking stedenbouwkundig plan, met gemeente (januari t/m april 2021)
- Anterieure overeenkomst (mei 2021)
- Opstellen bestemmingsplan (juni - september 2021)
- Bestemmingsplan in procedure (september 2021)
- Onherroepelijk bestemmingsplan (maart 2022)
- Onherroepelijke omgevingsvergunning (mei 2022)

Voorgaande planning is een ambitieuze maar wat ons betreft realistische planning om te komen tot woningbouw op de locatie Plakse Weide. Ten aanzien van de uitwerking van het stedenbouwkundige plan wachten ons nog enkele uitdagingen, maar wij zijn ervan overtuigd dat deze beheersbaar zijn. Mogelijk dat de aanwezige geurcirkel leidt tot de noodzaak van fasering van woningbouw op de locatie, maar enige fasering zal sowieso wenselijk zijn gezien de verwachte afzetsnelheid en hebben wij in de stedenbouwkundige opzet ook al meegenomen. Wij gaan uit van de realisatie van circa 180 woningen voor 2025 en circa 120 daarna.

Wij zien het maken van afspraken over een ambitieuze doch realistische planning als vanzelfsprekend onderdeel van de met de gemeente te maken afspraken over deze gebiedsontwikkeling. Wij stellen voor de overeengekomen planning vast te leggen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en combinatie, zodat de voortgang van het plan is geborgd.

KlaassenGroep / BPD

19/1/2021