

MEMO

Datum: 24 november 2020

Onderwerp: Inspraak raadsvergadering uitbreidingslocaties woningbouw Duiven

Gepresenteerde tekst:

Inspreker namens Van Wanrooij: De heer A. Van Mourik

Graag maak ik gebruik van de gelegenheid om tijdens deze politieke avond een reactie te geven op de afwegingsnotitie uitbreidingslocaties woningbouw in Duiven.

Ik spreek namens Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling.

Van Wanrooij is een familiebedrijf en een van de grotere gebiedsontwikkelaars en bouwondernemers in Nederland.

Van Wanrooij heeft een grondpositie van ruim 3 hectare binnen het gebied Ploen Noord en spreekt met instemming van de heer Van Nispen tot Sevenaer die samen met enkele familieleden eigenaar is van ruim 17 hectare binnen Ploen Noord.

In samenwerking met BPD, de andere grondeigenaar binnen het gebied, is eerder dit jaar een Ontwikkelingsstudie aan de gemeente toegestuurd.

Al geruime tijd probeert Van Wanrooij met de gemeente in overleg te komen over woningbouw binnen Ploen Noord. In oktober 2019 heeft Van Wanrooij de gemeente ook schriftelijk gevraagd om overleg daarin aangegeven dat alle varianten voor haar bespreekbaar zijn, d.w.z. dat de gemeente de grondexploitatie geheel risicodragend zelf kan doen, of juist aan de marktpartijen kan overlaten of dat daarvoor een samenwerking aangegaan kan worden. En de bereidheid tot overleg geldt ook voor alle andere relevante aspecten zoals woningbouwprogramma, tempo etc.

De gemeente kan sturen en zorgen, maar de gemeente kan ook faciliteren en ontzorgd worden.

Van Wanrooij vindt het jammer en teleurstellend dat B&W overleg tot nu toe heeft afgehouden. We beschouwen dat ook als een gemiste kans, maar Van Wanrooij ontvangt graag alsnog een uitnodiging voor overleg en zal die alsnog graag aanvaarden.

Van Wanrooij heeft deskundigheid, financiële slagkracht en veel ervaring met gebiedsontwikkeling. En is graag bereid tot open, constructief overleg met de Gemeente over alle voor de gemeente relevante aspecten.

Enkele wil ik noemen:

- Grondverwerving: behalve over de grond die Van Wanrooij reeds gekocht heeft zijn er ook goede contacten met de heer Van Nispen tot Sevenaer, die zoals u waarschijnlijk bekend samen met enkele familieleden eigenaar is van het grootste gedeelte van Ploen Noord.
- Uit de stukken begrijpen we dat de gemeente voor een substantieel bedrag moet investeren in gronden in De Biezenkampen. Dat is een risicodragende investering; als de bestemmingswijziging de eindstreep niet haalt zal er de grondwaarde fors lager zijn dan het geïnvesteerde bedrag. Dat gaat ten koste van de gemeentefinanciën.

- Wat Van Wanrooij betreft hoeft de gemeente niet in Ploen Noord niet risicodragend in de grond te investeren voordat de bestemming definitief is. Daardoor wordt het beslag op de financiële middelen en het risico van de gemeente aanzienlijk beperkt.
- In de afwegingsnotitie wordt als een van de voordelen van De Biezenkampen (ook) genoemd: snelheid.
- Die snelheid koppelt B&W aan de (te verwerven) eigendom van de grond in De Biezenkampen, maar dat is ons inziens maar een onderdeel van alle relevante aspecten.
- Wij hebben begrepen (en hetgeen we vanavond reeds gehoord hebben is daar een afspiegeling van) dat vele bewoners van De Biezenkampen en directe omgeving niet alleen teleurgesteld zijn, maar ook boos zijn dat B&W die locatie naar voren schuift. Wat daar ook van zij – Van Wanrooij wil zich daar uiteraard niet mee bemoeien – is wel duidelijk dat De Biezenkampen op veel weerstand en bezwaren zal stuiten. Afgezien van veel teleurgestelde en ontevreden burgers zal dit veel ambtelijke en bestuurlijke aandacht eisen, zullen er substantiële kosten mee gemoeid zijn en zal het voor een vertraging van jaren zorgen. Met een onzekere afloop voor de gemeente waardoor de investering in de grond vele jaren op de balans zal staan en het risico bestaat dat substantieel verlies optreedt.
- In tegenstelling tot De Biezenkampen – die voor zover ons bekend eerder in beeld was als landgoedlocatie of buitenplaats met ecologische verbindingzone - is Ploen Noord al vele jaren in beeld als uitbreidingslocatie. In Ploen Noord is geen sprake van belemmeringen als gevolg van watertransportleiding en hoogspanningsleiding met alle consequenties van dien v.w.b. zonering, gezondheid, kosten van ondergronds brengen etc.).
- Tijdens de informatieavonden zijn relatief weinig bezwaren geuit tegen Ploen Noord als uitbreidingslocatie.
- Ploen Noord ligt naar ons inzicht gunstig voor ontsluiting naar de snelweg en ligt gunstig ten opzichte van het centrum van Duiven (“inbreiden gaat voor uitbreiden” is eigenlijk aan de orde als je Ploen Noord vergelijkt met De Biezenkampen).
- De omvang van Ploen Noord is ons inziens voldoende passend voor de langjarige woningbouwopgave van de gemeente op uitbreidingslocaties.
- In de notitie is vermeld dat agrarische milieucirkels in De Ploen een belemmering, of althans een nadeel zijn. Graag attenderen we erop dat bij de aankoop van de gronden door Van Wanrooij is vastgelegd dat de bedrijfsactiviteiten zullen eindigen zodra dat met het oog op de woningbouwontwikkeling nodig of wenselijk is.

Van Wanrooij wil nogmaals de hand uitsteken en wil u vragen eerst een besluit te nemen over de voorkeurslocatie voor uitbreiding van Duiven nadat de Gemeente een open overleg heeft gevoerd met Van Wanrooij en de andere grondeigenaren binnen Ploen Noord over alle voor de gemeente en die partijen relevante aspecten, zodat alle voors en tegen met elkaar vergeleken en afgewogen kunnen worden.

Wethouder Goossen schrijft dat het college geen voorkeur heeft om daar direct aan toe te voegen dat De Biezenkampen het voordeel heeft dat er een principeovereenkomst met de grondeigenaren is en dat daar dus snelheid gemaakt kan worden.

In de afgelopen minuten hoop ik u voldoende stof tot overweging en heroverweging gegeven te hebben. Wij wensen u veel wijsheid toe en zullen deze notitie nog aan u toesturen.