Vragen Politieke Avond 18 mei 2021

Woningbouw

1. In het raadsvoorstel staat dat er een nabetalingverplichting is waanneer er voor de Biezenkampen een bestemmingsplan wonen onherroepelijk wordt vastgesteld. Hoe zit dit in het kader van de veranderingen naar de Omgevingswet en Omgevingsvisie? Kunt u de nabetalingsverplichting beter duiden, want op termijn wordt een bestemmingsplan niet meer vastgesteld.
   In de koopovereenkomsten is vastgelegd dat de nabetaling ook geldt wanneer de bestemming onherroepelijk gewijzigd is op grond van de nieuwe Omgevingswet. Ook dan geldt dus de nabetalingsverplichting.

2. Voor hoelang wordt de grond verpacht, welke condities worden meegegeven dan wel uit onderhandeld en zit er ook een versneld ontbindingsclausule in? Wat levert de pacht op?
   Vanaf 1 januari 2022 zullen de gronden die nu in eigendom zijn van een agrarisch bedrijf (en indien de raad instemt met voorliggende besluiten per 1 januari 2022 in eigendom zullen zijn van de gemeente) verpacht worden aan deze (voormalige) eigenaar. Deze pacht wordt overeengekomen op basis van een nog op te stellen liberale pachtovereenkomst conform artikel 7.5:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW). In de koopovereenkomst is overeen gekomen dat het gebruik van deze gronden voortgezet kan worden op basis van een nog op te stellen pachtovereenkomst totdat de bestemming van deze onherroepelijk gewijzigd is. De overeengekomen prijzen zijn in te zien in de koopovereenkomst die voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage zal worden gelegd bij de griffie. Indien het agrarisch bedrijf ook de naastgelegen gronden wil pachten, dan dienen hier nog afspraken over te worden gemaakt.

3. In het raadsvoorstel staat beschreven "Op het moment dat de raad met dit raadsvoorstel instemt, zal dit specifiek voor Biezenkampen beteken dat voorlopig het gebruik en de bestemming van deze locatie nog niet zullen wijzigen.", betekent dit dat het concept Omgevingsvisie voor dit gebied dan ook weer aangepast wordt en weer beschreven wordt, zoals het in de huidige Structuurvisie 2015 staat?
   We stellen voor om Biezenkampen aan te kopen als reservelocatie voor woningbouw. Biezenkampen zal dus ook als mogelijke woningbouwlocatie in de Omgevingsvisie worden opgenomen gelijk aan hoe locatie Biezenkampen in het Koersdocument Omgevingsvisie 2020 is opgenomen.

4. Uit de juridische analyse van Hekkelman advocaten blijkt: "Het is voor de gemeente wel van belang om in te zetten op de totstandkoming van de intentieovereenkomst voorafgaand aan de raadsvergadering. Als de raad

eenmaal besloten heeft te gaan voor de ontwikkeling van 'Ploen noord' en 'Plakse Weide' bestaat het risico dat de ontwikkelaars minder bereidwillig zullen zijn om op de door de gemeente voorgestelde voorwaarden te contracteren. Met het raadsbesluit zet de gemeente namelijk de eerste belangrijke stap om te komen tot de gewenste woningbouwontwikkeling.". Zijn de intentieovereenkomsten voor Ploen Noord en Plakse Weide inmiddels definitief? In bijlage 6 staat bij Klaassengroep Dixperlo in plaats van Dinxperlo.
De intentieovereenkomsten zijn nog niet definitief. De gemeenteraad ontvangt hier schriftelijk nog een update over voor 27 mei.

5. Wat is de status van de antwoord memo? Is dit de volledig correspondentie tussen project ontwikkelaar en gemeente. Het gevoel is dat hier knip en plakwerk is verricht en dat niet alle informatie aan de gemeenteraad wordt getoond. Zou u alle correspondentie, dus ook gespreksverslagen, met de projectontwikkelaars vanaf maart 2018 tot en met heden willen openbaren aan de gemeenteraad?
   De antwoordmemo is het schriftelijke eindresultaat van de vragen en aanvullende vragen die door het college schriftelijk aan de ontwikkelaars zijn gesteld. Hier zijn ook enkele gesprekken over gevoerd.
   We zullen de gespreksverslagen en brieven tussen college-ontwikkelaars vertrouwelijk ter inzage leggen bij de griffie vanaf vrijdag 21 mei. Dit zullen de verslagen en brieven zijn van januari 2021 t/m nu omdat het college vanaf dat moment begonnen is met de consultatie van de ontwikkelaars ten behoeve van dit besluitvormingsproces.

6. Het college onderschrijft de conclusies en aanbevelingen van het rapport Ruimtelijke verkenning De Eng. Kan het college aangeven waar in het genoemde rapport de conclusie staat die het college in de Kennisgeving beschrijft en waarom diezelfde conclusie niet voor de Biezenkampen van toepassing is, aangezien die in de Structuurvisie wel degelijk een speciale functie heeft toebedeeld gekregen die behouden of versterkt moet worden. Daarnaast liggen beide locaties, de Eng en de Biezenkampen hemelsbreed even ver van het centrum van Duiven en zijn er meer gebieden met het kenmerk "Waardevolle relatie dorp – landschap" waar wel woningen in gebouwd zijn, terwijl dit (onder hetzelfde kopje Behouden / Versterken) niet het geval is voor gebieden die aangemerkt zijn als "Agrarisch, oeverwallengebied". Graag een reflectie hierop, ook in relatie tot de beantwoording van de vragen (in dit geval vraag1) die gesteld zijn op de Thema Avond. Welke criteria worden gehanteerd om te bepalen welke uitzondering van een gebied (bijvoorbeeld de stroomruggenzone, het komgebied of de lijnstadzone) hoger staat aangeschreven dan de ander of zit hier geen verschil in?
   De conclusie die we hebben opgeschreven in de kennisgeving staat ook in de conclusie van het rapport Ruimtelijke Verkenning de Eng (pagina 23).
   We hebben op de volgende pagina een vergelijking opgenomen van het gebied de Eng/Koekamp en Biezenkampen waarin wordt toegelicht wat naar

onze mening het verschil is in landschappelijke waarde tussen deze twee gebieden.

<u>Vergelijking gebieden Biezenkampen en de Eng/Koekamp</u>
Het beleid in de Structuurvisie 2015 (SV) is o.a. gebaseerd op het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor wat betreft het landschapsbeleid. En op het rapport Zeldzaam Goed! voor wat betreft het erfgoed-/cultuurhistorisch beleid.
Beide locaties hebben landschappelijke waarde. Echter zijn ieder onderdeel van een andere landschappelijke structuur, waardoor de landschappelijke waardering van beide locaties niet vergelijkbaar is.
Biezenkampen is onderdeel van het afwisselende oeverwallenlandschap, waarbij het beleid is (LOP en SV) om de karakteristieke kleinschaligheid te behouden en te versterken en om de dorpsrand van Duiven (landschappelijk) in te passen. Biezenkampen ligt in dit afwisselende oeverwallenlandschap in een meer open agrarisch landschap grenzend aan de huidige kern Duiven. Dit agrarische gebied maakt onderdeel uit van het landschap dat een de overgangszone tussen de dorpen Duiven, Groessen en Loo vormt.

Locatie de Eng/Koekamp is onderdeel van het kommenlandschap en heeft landschappelijk gezien relatie met de (historische) ontwikkeling van het dorp Duiven en het buurtschap De Eng. In het beleid is dit een gebied waarbij de waardevolle relatie dorp-landschap in ieder geval behouden moet blijven. In het LOP wordt een duidelijke relatie gelegd met het feit dat dit gebied tussen Westervoort en Duiven (en Duiven en het bedrijventerrein) als groene buffer behouden moet blijven en waarbij de karakteristieke kwaliteiten van het kommenlandschap behouden en versterkt moeten worden.

Naar onze visie is de landschappelijke waarde van locatie de Eng/Koekamp meer gelaagd. Naast het feit dat deze locatie al sinds mensenheugenis onderdeel is van een open agrarisch landschap, heeft het groene karakter van deze locatie ook een functie als buffer in contrast met de bebouwde kommen en bedrijventerreinen. Bovendien heeft de openheid van het landschap in dit gebied een extra kwaliteit: het zorgt ervoor dat de zandopduiking met daarop het buurtschap de Eng als cultuurhistorische waarde zichtbaar in het landschap is.

<u>Criteria</u>
Bij het maken van keuzes voor wat de meest geschikte woningbouwlocatie zou zijn wordt naar verschillende aspecten gekeken. Er wordt de landschappelijke waarde en ook cultuurhistorische waarde die het huidige landschap heeft, als hoe ver een locatie ligt van voorzieningen. Belangrijk is dat we ook kijken naar locaties die grenzen aan de huidige kern Duiven. Dit is bij Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen het geval. En bij de Eng/Koekamp niet. Daarnaast ligt die locatie verder af van voorzieningen zoals winkels en scholen in vergelijking met de drie uitbreidingslocaties direct aan de rand van Duiven. Al deze locaties liggen ofwel in het kommengebied ofwel in de stroomruggenzone. Gelet op de woningbouwopgave zullen er

keuzes gemaakt moeten worden over waar in deze zones je toch wil gaan bouwen. In voorliggend voorstel zijn drie mogelijke locaties opgenomen grenzend aan de bestaande kern Duiven. Gelet op de perifere ligging van de Eng/Koekamp heeft het niet onze voorkeur om hier het open landschap met een grote woningbouwlocatie te doorbreken.

7. De fractie van PvdA is benieuwd hoe het college tegen de mogelijkheid aankijkt om verdere uitbreiding van woningbouw, zoals die door de ontwikkelaars van Ploen Noord werd getoond in hun presentatie. Hierdoor kunnen op Ploen Noord ongeveer 500 tot 600 woningen gebouwd worden. Voor Plakse Weide zijn er nog wel wat uitdagingen met betrekking tot de geurcirkel. Hoe kijkt het college tegen een alternatief plan aan om BDP hun kavel tussen Ploen Noord en de Broekstraat mag bebouwen met 200 tot 300 woningen en dan op de Plakse Weide 150 tot 180 woningen. Hierdoor kan op de Plakse Weide buiten de geurcirkels gebouwd worden. In het resterende deel kan dan eventueel een parkje of bomen gepland worden.
   De Biezenkampen hoeft dan niet persé aangekocht te worden, omdat er meer dan voldoende woningen gebouwd worden aan de Noord kant van Duiven. De Biezenkampen kan blijven dienen als een landelijke strook tegen verdere verstedelijking, zoals het nu ook al dient.
   We hebben voorkeur voor de strategie zoals deze in voorliggend raadsvoorstel is beschreven. Hierin stellen we voor de planvorming op Ploen Noord en Plakse Weide voor elk 300 woningen te starten, en Biezenkampen als reservelocatie aan te kopen. Dit heeft onze voorkeur omdat hiermee de risico's op planuitval zo veel mogelijk worden gespreid, en omdat de gemeente via deze strategie zeggenschap heeft in de woningbouwopgave nu en ook in de toekomst. We schatten in dat als de gemeente Biezenkampen niet aankoopt, deze locatie dan op korte termijn in eigendom zal zijn van een ontwikkelaar.
   Ruimtelijk heeft het niet onze voorkeur om Ploen Noord met meer dan 300 woningen te bebouwen. Door 300 woningen als uitgangspunt te nemen zal er ruimtelijk een goede balans ontstaan tussen de bestaande wijk Ploen Zuid (met 344 woningen) en de nog te bouwen wijk op Ploen Noord. Ten tweede denken we dat een nieuwbouwwijk maken van meer dan 300 woningen in één keer te massaal is op de schaal van Duiven. Qua schaalgrootte voor Duiven is een nieuwbouwwijk van circa 300 ruimtelijk beter inpasbaar. Ten derde ligt er een zone waardevolle relatie dorp-landschap waar rekening mee gehouden dient te worden. Stedenbouwkundig gezien maak je veel inbreuk op deze zone op het moment dat je deze net zo intensief zou gaan bebouwen als het gebied buiten deze zone. Zorgvuldig dient nog afgewogen te worden of deze zone bebouwd mag worden en zo ja, met welke dichtheid.
   Daarnaast is in het proces met inwoners in het najaar van 2020 gecommuniceerd dat het bij alle drie de mogelijke uitbreidingslocaties over 300 woningen gaat waarmee verwachtingen zijn gewekt over het maximale aantal woningen per locatie.