

Onderwerp	Uitbreidingslocaties voor woningbouw		
Ondertitel	Er is grote behoefte aan woningbouw. De gemeente onderzoekt op welke plekken dit het beste kan. Er zijn drie locaties in beeld. In het raadsvoorstel worden concrete keuzes voorgelegd.		
Portefeuillehouder	Wethouder Goossen	Zaaknummer	Z/20/069602/
Behandelend ambtenaar	Sanne Gielis s.gielis@1stroom.nl		
Belangrijkste bespreek- en/of beslispunten	- Op basis van de uitkomsten van de aanvullende verkenning voor twee van de drie mogelijke uitbreidingslocaties nu de planvorming te starten en dit Ploen Noord en Plakse Weide te laten zijn. - Het college opdracht te geven om gelet op beslispunt 1: - Op basis van bijgevoegde concept intentieovereenkomsten met de ontwikkelaars in onderhandeling te treden met als doel een door de ontwikkelaars en de gemeente ondertekende intentieovereenkomst inclusief een participatieplan; - De ontwikkelaars uit te nodigen om na ondertekening van de intentieovereenkomst in overleg met de gemeente een ontwikkel- en stedenbouwkundig plan op te stellen en daarbij met inachtneming van het participatieplan de omwonenden en potentiële nieuwe bewoners te betrekken; - De ontwikkelaars te vragen het concept ontwikkel- en stedenbouwkundig plan uiterlijk 31 december 2021 gereed te hebben, deze te toetsen met als doel het plan vervolgens ter besluitvorming voor te leggen aan de raad. Zodat de raad op dat moment definitief kan besluiten of en wanneer Ploen Noord en Plakse Weide op basis van deze plannen in ontwikkeling gebracht kunnen worden; - Voor zover de bovenstaande producten niet binnen de gestelde termijn beschikbaar zijn, de raad te informeren over de oorzaken en aan de raad voorstellen te doen voor het vervolg. - Een krediet van € 3.365.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van locatie Biezenkampen als reserve woningbouwlocatie. - Locatie Biezenkampen als agrarische gronden en de waarde van de woning aan Molenstraat 16 op de balans te zetten en daarom € 1.488.920,- af te boeken en dit bedrag te onttrekken aan de algemene reserve.		
Historie	Op 17 september 2019 heeft de gemeenteraad besloten om het gebied Biezenkampen aan te wijzen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Zowel door de gemeenteraad als bewonersgroep Zuidrand is vervolgens gevraagd om een nadere onderbouwing van de inzet van deze locatie voor woningbouw. In het verleden is namelijk ook sprake geweest van twee andere mogelijke uitbreidingslocaties: Ploen Noord en de Plakse Weide. Het college heeft in de raadsvergadering op 22 oktober 2019 toegezegd deze onderbouwing op te stellen en voor te leggen aan de gemeenteraad. Op basis van deze toezegging is de hierover ingediende motie door D66 en CDA ingetrokken. Er is een verkenning gestart waarin de voor- en nadelen van de drie mogelijke uitbreidingslocaties onder elkaar worden gezet. Inmiddels (25 oktober 2020) heeft Lokaal Alternatief schriftelijke vragen gesteld over nog een vierde locatie die de gemeente in 2009 heeft aangekocht (ca. 20 ha). De fractie roept op deze locatie ook te betrekken bij het onderzoek.		

Op 24 november 2020 en op 5 januari 2021 heeft een ronde tafel met 15 inwoners (en ontwikkelaars) plaatsgevonden. Voor de opbrengst van deze tafel verwijzen we naar de IBabs-pagina van 24 november en 5 januari.

Tijdens de raad van 26 januari 2021 is het amendement CDA-VVD-LA-SP raadsvoorstel Afwegingsnotitie uitbreidingslocaties aangenomen met 14 stemmen voor (CDA-VVD-LA-SP) en 5 stemmen tegen (GL, PvdA, DOED, ZA, ZN). De raad heeft toen besloten:

1. *Het document 'Conclusies verkenning uitbreidingslocaties' vast te stellen met uitzondering van conclusie 7.*
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 de opdracht te geven haar regierol stevig op te pakken en het document 'Consultatie ontwikkelaars uitbreidingslocaties' het kader te laten zijn voor de onderhandelingen met de ontwikkelaars met inachtneming van de navolgende wijzigingen in de bijlage van dat document:*

(2.) Het streefprogramma wijzigen in 15% sociale huur (in plaats van 10%) en 15% middeldure huur (in plaats van 20%) en de grens tussen middeldure koop en dure koop (€310.000) te wijzigen in de NHG-grens (thans €325.000 of 344.500 bij meegefinancierde energiebesparende maatregelen).

(4.) De zin tussen '(...) te wijzigen in (een woonomgeving incl. openbare ruimte passend bij en in de bestaande woonomgeving met ten minste 75 m² groen per woning binnen het plangebied.

En toevoegingen aan het document:

(7.) Hoe u om gaat met de aanwezige bedrijven aan de Ploenstraat 17 (Ploen-Noord en Laarstraat 20 (Plakse Weide) en de eventuele kosten daarvan voor de gemeente?

(8.) Op welke wijze u de locatie wilt ontsluiten en de eventuele kosten daarvan voor de gemeente?

(9.) in het kader van de voorinspraak bij de locatiekeus zijn de nodige reacties van omwonenden ingediend. Graag vernemen wij van u of, en zo ja op welke wijze, u deze inbreng verwerkt en hoe u, nadat er voor uw locatie is gekozen, denkt de verdere participatie met de omwonenden vorm te geven.

	6. <i>Het college opdracht te geven om met de ontwikkelaars, die positie hebben op Plakse Weide en Ploen-Noord in gesprek te gaan op basis van het gewijzigde document ‘Consultatie ontwikkelaars uitbreidingslocaties’ en daarover tot juridisch toelaatbare overeenkomsten dan wel besluiten te komen voor de raads cyclus van mei deze aan de raad voor te leggen waardoor deze kan afwegen wel of niet tot ontwikkeling over te gaan van één of beide locaties.</i> 7. x 8. <i>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.</i> 9. <i>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.</i> <i>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.</i> (Motie CDA-VVD-D66-SP uitbreidingslocaties - stemmen staken: herstemming 26 januari 2021 ingetrokken). (Motie PvdA-DOED-Zetel Nooijen-Lokaal - Alternatief Woningbouw - stemmen staken: herstemming 26 januari 2021 ingetrokken) Motie LA De Eng wordt aangenomen. Het college heeft uitvoering gegeven aan de motie door onderdelen A9a., A9b. en A9c. Lijst Ingekomen Stukken RA 20 april 2021.
Termijn	In verband met de uitkomst van de Wvg onderhandelingen wordt gekoerst op besluitvorming op 1 juni 2021.

Politieke Avond	18 mei 2021		Ronde tafel	
Voorzitter	Griffie	Zaal	Domein	Duur
C.M.M. Koning.	Wouter Bosch	Teams	Omgeving	120 minuten
Behandeladvies 18 mei 2021	Behandeladvies deel I De Agendacommissie wordt voorgesteld om onderdelen A9a., A9b. en A9c. Lijst Ingekomen Stukken toe te voegen aan de stukken behorende bij de behandeling (en dus politieke avonden) van de het raadsvoorstel “Uitbreidingslocaties voor woningbouw”. Tijdens de raad van 26 januari 2021 is tijdens het agendapunt “In- en uitbreidingslocaties woningbouw” de motie van Lokaal Alternatief over De Eng aangenomen. De locatie De Eng wordt door de raad gezien als onlosmakelijk verbonden met het dossier “In- en uitbreidingslocaties woningbouw”.			

	Indien onderdelen A9a., A9b. en A9c. alleen op de Lijst Ingekomen Stukken blijven staan, kunnen hier alleen vragen over worden gesteld en kan er geen debat over worden gevoerd. De stukken worden namelijk niet betrokken bij het raadsvoorstel “Uitbreidingslocaties voor woningbouw”. Indien de stukken worden toegevoegd aan het dossier/onderwerp kan de raad hier wel debat over voeren. Behandeladvies deel II 29 april 2021 is er een Thema-avond (19:30 uur) voor de gemeenteraad met presentaties van de geïnteresseerde ontwikkelaars en gelegenheid tot het stellen van vragen. Livestream van deze bijeenkomst voor inwoners. (https://www.twitch.tv/gemeenteraadduiven) Inwoners nemen zelf niet rechtstreeks deel aan deze bijeenkomst maar kunnen dus wel van alle nieuwe informatie kennis nemen. 18 mei 2021 organiseren we tijdens de politieke avond een ronde tafel (19:30 uur) over de uitbreidingslocaties woningbouw. Inwoners (niet ontwikkelaars) kunnen wederom meepraten aan de ronde tafel. Het gesprek gaat uitdrukkelijk over de nieuw verkregen informatie, (geen herhaling van zetten). Gelet op de ervaring met de eerdere ronde tafels wordt 120 minuten uitgetrokken. 27 mei 2021: debat woningbouw na AC dus 20:30-22:00. Daarmee koerst de planning op de raadsavond van 1 juni 2021. Technische vragen door raadsleden en fractie-assistenten dienen vooraf gesteld te worden, dit kan via griffie@duiven.nl
Spreekrecht publiek	Inwoners (niet ontwikkelaars) kunnen wederom meepraten aan de ronde tafel. <u>We zijn ditmaal strenger met betrekking tot 1 afgevaardigde per belangengroep</u> (één woordvoerder per (belangen)vereniging of instelling het is volgens het Reglement van Orde het uitgangspunt). Ook gaat het gesprek specifiek over de nieuw verkregen informatie. Mogelijk werken we met vaste tijdsblokken per locatie zodat alle locaties evenredig aan bod kunnen komen.

Opbrengst van de thema avond 29 april 2021	De thema avond wordt live gestreamd. Desgevraagd (door de PvdA) wordt vastgesteld dat inwoners deze thema avond niet deelnemen aan het gesprek, maar dat inwoners wel vragen kunnen stellen aan de ontwikkelaars (schriftelijk via de Griffie). Inwoners kunnen ook nog vragen stellen tijdens de ronde tafel van 18 mei 2021. Ploen Presentatie. Diverse vragen worden gesteld en beantwoord. Plak Presentatie. Diverse vragen worden gesteld en beantwoord.
---	---

	Biezenkampen/raadsvoorstel Presentatie. Diverse vragen worden gesteld en beantwoord. <u>Toezegging</u>: college komt terug op wettelijke regels die worden genoemd (zal toelichting geven) en zal een stedenbouwkundig boekje meesturen met de presentatie. Ook wordt inzicht gegeven in de kosten verbonden aan de stedenbouwkundige verkenning van Biezenkampen. Ontwikkelaars aanwezig bij de ronde tafel: voorzitter gaat in overleg of zij erbij kunnen zijn.
--	---