

Aan de gemeenteraad van de gemeente Duiven

Amersfoort, 22 januari 2021

Betreft: reactie op raadsvoorstel verkenning uitbreidingslocaties

Bijlage: woningbouw op locatie Plakse Weide te Duiven, zoals op 21/1/2-21 verstrekt aan de portefeuillehouder

Geachte raad,

In de afgelopen periode zijn wij - net als u - door het college van burgemeester en wethouders geïnformeerd over de prioritering van uitbreidingslocaties voor woningbouw in Duiven. Aanleiding is o.a. de regionale Woondeal, op basis waarvan de gemeente Duiven een opgave kent van 600 – 800 nieuwe woningen tot 2040. Een groot deel van dit aantal kan volgens de gemeente worden gevonden op inbreidingslocaties. De resterende opgave, naar verwachting ongeveer 300 woningen, vraagt om uitbreiding van de bestaande kern. Hiervoor had het college drie potentiële locaties in het vizier: Biezenkampen, De Ploen-Noord en Plakse Weide. Na een uitgebreide studie en parallel participatietraject, kunnen wij op basis van het raadsvoorstel niet anders dan concluderen dan dat aan uw raad wordt voorgesteld de locatie De Biezenkampen te verwerven en dientengevolge als (1^e) preferente uitbreidingslocatie voor woningbouw te realiseren.

We willen graag voorop stellen dat wij er alle vertrouwen in hebben dat u als gekozen afvaardiging in deze kwestie het juiste besluit zult nemen. En dat u dit zult doen op basis van een integrale weging van alle met een goede ruimtelijke ordening verband houdende aspecten. Maar hier ligt tegelijkertijd ook onze zorg: in het raadsvoorstel is duidelijk te lezen dat het college nog over onvoldoende informatie beschikt ten aanzien van mogelijkheden en onmogelijkheden van de locaties Plakse Weide en De Ploen-Noord. Wij zijn dan ook van mening dat het nu voorliggende raadsvoorstel onvoldoende informatie biedt om een integraal gewogen en gedragen besluit te nemen. Daarom richten wij ons – op de valreep – tot u en menen wij er goed aan te doen ons voorstel ten aanzien van de woningbouwlocatie Plakse Weide met u te delen.

De afgelopen periode hebben wij de politieke beraadslagingen op de voet gevolgd. Wij zijn dankbaar dat de portefeuillehouder op basis van de overwegingen in uw raad aanleiding heeft gezien om ons de gelegenheid te geven ons standpunt ten aanzien van de locatie Plakse Weide toe te lichten in een eerste inhoudelijk gesprek op donderdag 21 januari jl. In dit overleg hebben wij een toelichting gegeven op de vragen, waarvan wij op basis van niet aangenomen amendementen menen dat die thans leven bij uw raad. De antwoorden op de bij ons nu bekende vragen ten aanzien van de locatie Plakse Weide treft u aan in bijgaande memo, die wij tijdens het overleg aan de wethouder hebben overhandigd. Wij delen

deze informatie graag met u, omdat deze informatie ons inziens cruciaal is bij de afweging over toekomstige uitbreiding van de kern Duiven met woningbouw.

Wij zijn van mening dat er onvoldoende reden is om op basis van genoemde argumentatie tot een overhaaste aankoop van de locatie De Biezenkampen over te gaan. Het raadsvoorstel dat hiertoe strekt, lijkt eenzijdig te zijn ingegeven door de onterechte aanname dat alleen op die manier zekerheid kan worden verkregen op het starten en sturen van een grootschalige woningbouwlocatie conform de gemeentelijke ambities. Daarmee toont het voorstel weinig vertrouwen in en kennis over publiek-private samenwerkingen in dit type ruimtelijke opgaven en de partijen die hierin een rol spelen. Dit is één van de redenen waarom wij ons tot u wenden: deze perceptie doet ons inziens geen recht aan onze professionaliteit en intenties als gebiedsontwikkelaar en bouwbedrijf en decennialange ervaring in Nederland met het ontwikkelen van en realiseren van woningbouw op vele grootschalige woningbouwlocaties in samenwerking met gemeenten en andere publieke en private partijen.

Tijdens onze mondelinge toelichting aan de wethouder hebben wij aangegeven dat wij bereid en in staat zijn de ontwikkeling van woningbouwlocatie Plakse Weide binnen afzienbare tijd ter hand te nemen, hetgeen wat ons betreft zal leiden tot betaalbare en in meerdere opzichten duurzame woningbouw conform de gemeentelijke ambities en voor rekening en risico van ons als ontwikkelende partijen. Graag gaan wij samen met u de opgave aan om een stedenbouwkundig plan te vervaardigen, dat aan beider ambities – die ons inziens overigens zeer goed verenigbaar zijn – tegemoet te komen. Een participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden is vanzelfsprekend onderdeel van onze professionele en dagelijkse aanpak om te komen tot een fraai, haalbaar en gedragen woningbouwplan op de locatie Plakse Weide.

Cruciaal is ons inziens dat wij de locatie Plakse Weide kunnen verwerven voor 20-25% van de grondprijs van de locatie De Biezenkampen (circa € 1,2 versus € 6 miljoen). Hierdoor ontstaat financiële ruimte om het ambitieuze streefprogramma voor woningbouw – voor een groot deel immers woningen in de sociale huur en betaalbare koop en huur – te kunnen realiseren én tegemoet te komen aan de hoge ambities van de gemeente waar het gaat om duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit, natuurinclusiviteit en een kwalitatief verantwoorde inrichting van de openbare ruimte, waar dit bij de locatie De Biezenkampen bovenop de genoemde grondprijs tot flinke extra kosten zal leiden. Tot slot wordt op dit punt opgemerkt dat de locatie Plakse Weide geheel voor eigen rekening en risico wordt ontwikkeld door ondergetekenden en dat de gemeente geen risicodragende positie hoeft in te nemen met publieksgeld, zoals dat bij aankoop van De Biezenkampen wel het geval is.

Tot slot: wij hebben er alle vertrouwen in dat u als gekozen afvaardiging in deze kwestie het juiste besluit zult nemen en dat u dit zult doen op basis van een integrale weging van alle met een goede ruimtelijke ordening verband houdende aspecten. Wij gaan ervan uit dat u onze reactie in dit licht op waarde weet te schatten.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet, mede namens Dirk-Jan Klaassen van KlaassenGroep,

Mariël Gerritsen
Stadsontwikkelaar

BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
De Brand 30, 3823 LK Amersfoort
Postbus 1, 3800 AA Amersfoort



T: +31 33 4534142
M: +31 6 13441641
E: m.gerritsen@bpd.nl
W: www.bpd.nl

Kamer van Koophandel 08013158
Onderdeel van Rabobank

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 088 6500027) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden.

Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500027). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.

This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.
