ZFEA845C08F

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Procesvoorstel Biezenkampen en Ploen Noord

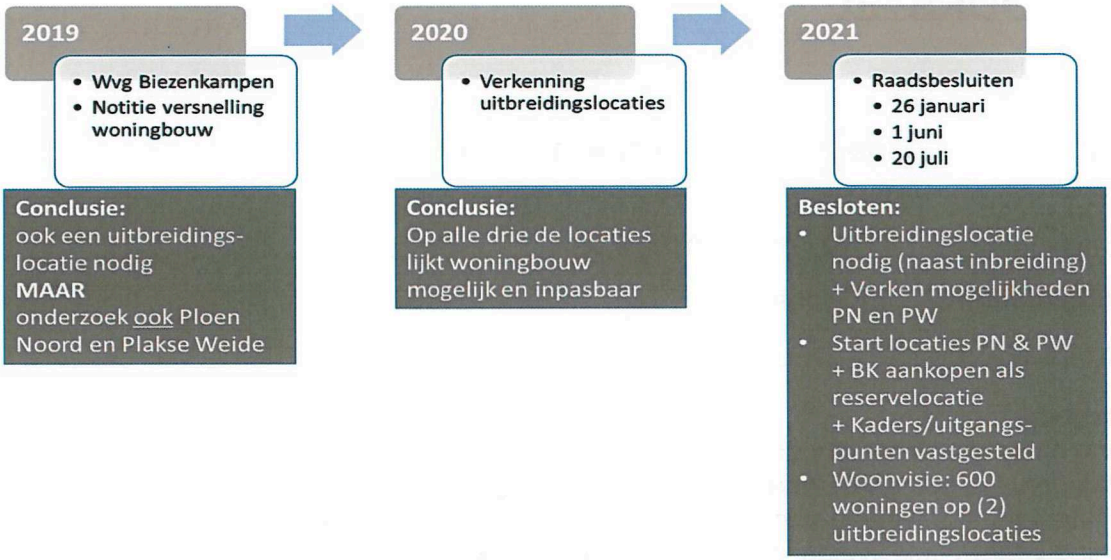
Zaak- & documentnr. : Z/22/093949/201561043
Opsteller : Sanne Gielis
Portefeuillehouder : J. Goossen
Afdeling : RSO

Samenvatting
Er zijn drie mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw: Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 besloten om te starten met de planvorming voor 300 woningen op Ploen Noord en 300 woningen op Plakse Weide. De planvorming voor Plakse Weide is gestart en heeft inmiddels geleid tot een principeverzoek: Ontwikkelplan Plakse Weide. Bij Ploen Noord is het niet gelukt om de planvorming te starten. Het is ontwikkelaar Van Wanrooij niet gelukt om de gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn voor het realiseren van 300 woningen. Daarom wordt nu voorgesteld om voor Ploen Noord een plan te maken van een beperkter aantal woningen (80 tot 100) op de gronden die Van Wanrooij en de gemeente samen wel in eigendom hebben. Ook wordt voorgesteld de planvorming voor Biezenkampen op te starten. Zo werken we toe naar realisatie van circa 600 woningen op de uitbreidingslocaties, waarvan 380 woningen voor 2025.

Beslispunten
De gemeenteraad besluit:

1. Het college opdracht te geven om de ontwikkelaar een ontwikkel- en stedenbouwkundig plan op te laten stellen voor een kleiner plangebied op Ploen Noord (circa 80 tot 100 woningen) binnen de kaders en uitgangspunten zoals deze door de gemeenteraad op 26 januari 2021 zijn vastgesteld (met uitzondering van het in dit beslispunt gewijzigde uitgangspunt voor het aantal woningen).
2. In te stemmen met het in bijlage 4 opgenomen procesvoorstel om te komen tot een ontwikkel- en stedenbouwkundig plan voor locatie Biezenkampen, en daarmee de in het procesvoorstel genoemde inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten voor Biezenkampen vast te stellen.

Aanleiding
De eerdere besluitvorming van de gemeenteraad over de uitbreidingslocaties in Duiven is op hoofdlijnen in onderstaande figuur afgebeeld (zie volgende pagina):

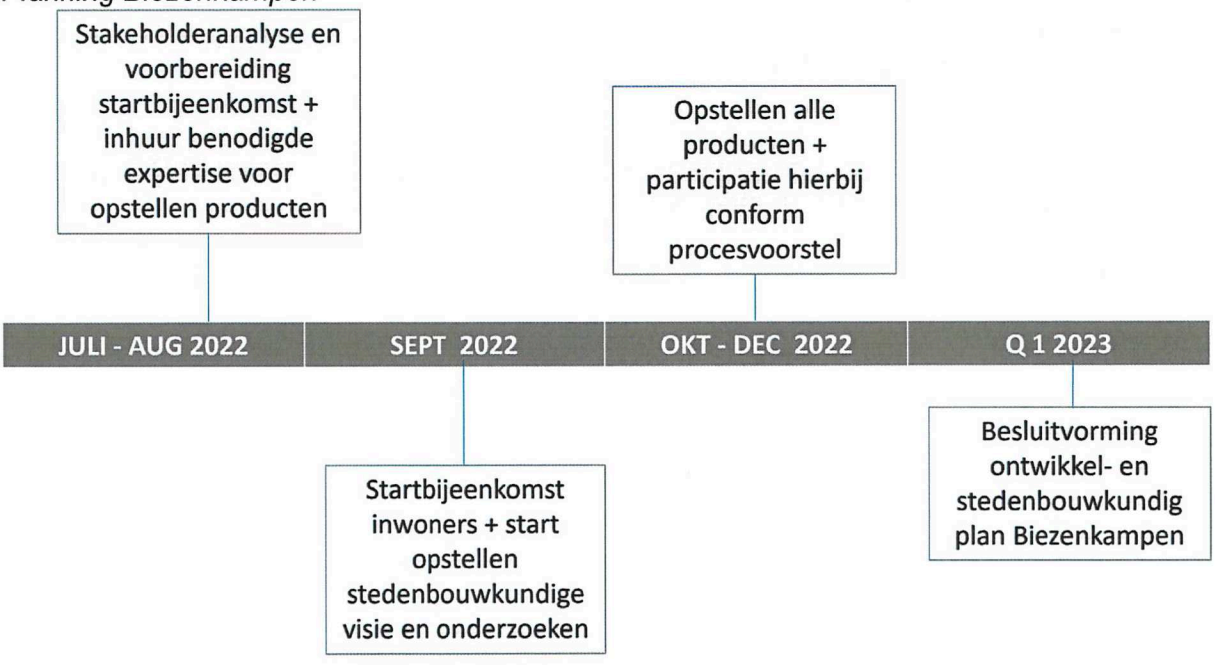


De gemeenteraad is begin van dit jaar geïnformeerd over het feit dat het Van Wanrooij niet is gelukt om alle gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn om 300 woningen te kunnen realiseren op Ploen Noord. Op basis van deze informatie is op 10 maart 2022 de motie 'Doorpakken woningbouw' aangenomen (zie bijlage 2). Met deze motie geeft de gemeenteraad het college de opdracht om het traject op te starten om te komen tot een ontwikkel- en stedenbouwkundig plan voor Biezenkampen, en om met Van Wanrooij het gesprek aan te gaan om te komen tot een aangepast (en kleiner) ontwikkel- en stedenbouwkundig plan voor Ploen Noord. Van Wanrooij bevestigt in een brief van 11 april 2022 (zie bijlage 3) aan het college de actuele eigendomssituatie en geeft aan hiervoor open te staan.

Planning

Met onze partners uit de regio is geconstateerd dat de grootste stijging van de vraag naar woningen voor 2025 ligt. Daarom willen we zo snel als mogelijk komen tot ontwikkel- en stedenbouwkundige plannen voor zowel Biezenkampen als Ploen Noord. Voor beide locaties spant het college zich in om deze uiterlijk in het eerste kwartaal van 2023 gereed te hebben.

Planning Biezenkampen



Planning Ploen Noord
De planning van Ploen Noord dient nog te worden afgestemd met de ontwikkelaar. Vermoedelijk zal de planning voor het opstellen van het stedenbouwkundig- en ontwikkelplan voor Ploen Noord ongeveer gelijk oplopen met het proces zoals deze hierboven afgebeeld is voor Biezenkampen.

Beoogd effect
Het realiseren van in totaal circa 600 woningen voor Duiven op de uitbreidingslocaties voor 2030, waarvan minimaal 380 woningen voor 2025.

Argumenten
1.1 en 2.1 Het college heeft zich tot het uiterste ingespannen om te komen tot een plan voor 300 woningen op Ploen Noord.
Op 31 december 2021 heeft Van Wanrooij het college laten weten dat het hen niet is gelukt om tot een overeenkomst te komen met de familie van Nispen tot Sevenaer/Tulleken/Bonga. Dit maakt dat Van Wanrooij onvoldoende gronden in eigendom heeft om in afstemming met de gemeente een plan voor 300 woningen op Ploen Noord te maken. Naar aanleiding van dit bericht heeft het college met zowel de familie van Nispen tot Sevenaer/Tulleken/Bonga als Van Wanrooij in januari t/m maart 2022 gesprekken gevoerd. Helaas hebben deze gesprekken niet tot de gewenste doorbraak geleid. Dit is door de ontwikkelaar bevestigd in haar brief van 11 april 2022 (bijlage 3).

1.2 en 2.2 Hiermee werken we toe naar realisatie van circa 600 woningen op de uitbreidingslocaties en geven we invulling aan de in de Woonvisie 2021-2030 gestelde ambities.
De wijziging van de omvang van het beschikbare plangebied op Ploen Noord heeft als consequentie dat op deze locatie maximaal 80 tot 100 woningen kunnen worden gerealiseerd. Bij Plakse Weide onderzoeken we nog samen met de ontwikkelaar of er ruimte is voor verdichting en te komen tot 300 woningen in plaats van de door hen voorgestelde 280. Als gevolg van met name het kleinere plangebied Ploen Noord is locatie Biezenkampen deels nodig om de in totaal circa 600 woningen op uitbreidingslocaties te kunnen realiseren. Het aantal van circa 600 woningen is vastgesteld in de Woonvisie 2021-2030 (20 juli 2021). Onderdeel van het procesvoorstel is de voorbereiding van een stedenbouwkundige visie op hoofdlijnen voor de locatie Biezenkampen als geheel (circa 300 woningen). Vervolgens wordt een ontwikkelstrategie opgesteld die het mogelijk maakt in relatie tot de twee andere uitbreidingslocaties een flexibel aantal woningen te realiseren passend in het beoogde totaal van circa 600 woningen.

1.3 en 2.3 Met dit procesvoorstel wordt invulling gegeven aan de motie 'Doorpakken woningbouw'
De gemeenteraad heeft d.d. 10 maart 2022 de motie 'Doorpakken woningbouw' aangenomen. Met deze motie wordt het college opgeroepen onverminderd door te gaan met de locatie Plakse Weide. Ten aanzien van de Ploen Noord wordt verzocht met de ontwikkelaar in te zetten op een kleiner plangebied. Dit plangebied bestaat uit de gemeentelijke gronden en de gronden waar de ontwikkelaar beschikking over heeft. Inmiddels heeft de betreffende ontwikkelaar het college geïnformeerd dat zij graag ingaat op dit verzoek.

2.4 Met dit procesvoorstel worden dezelfde inhoudelijke kaders en uitgangspunten vastgesteld voor Biezenkampen als die zijn vastgesteld voor de twee andere uitbreidingslocaties Ploen Noord en Plakse Weide.
Bij het raadsbesluit 'verkenning uitbreidingslocaties' van 26 januari 2021 zijn verschillende uitgangspunten vastgesteld voor de uitbreidingslocaties. Met dit procesvoorstel wordt expliciet voorgesteld om deze uitgangspunten ook van toepassing te verklaren op locatie

Biezenkampen. Eventuele aanvullende inhoudelijke uitgangspunten (zoals bijvoorbeeld op welke plekken de locatie Biezenkampen voor verkeer wordt aangesloten op het bestaande wegennet) moeten nog blijken uit het proces en de onderzoeken die zullen worden opgenomen in het ontwikkel- en stedenbouwkundig plan.

2.5 Met dit procesvoorstel wordt het procesmatige uitgangspunten vooraf vastgesteld zoals het niveau waarop de inwoners kunnen participeren.
De mate waarin participatie tot de mogelijkheden behoort wordt bepaald door de mate van invloed die inwoners kunnen hebben in het proces. Gelet op de kaders en uitgangspunten die door uw raad zijn meegegeven aan woningbouwontwikkeling op uitbreidingslocaties (zoals opgenomen in het procesvoorstel) is de mate van invloed van inwoners op het ontwikkel- en stedenbouwkundig plan beperkt. Gekoppeld aan bijgaand procesvoorstel wordt daarom het participatieniveau trede 1:informeren en trede 2: raadplegen voorgesteld. Dit betekent concreet dat met name over de stedenbouwkundige visie en verkennende onderzoek(en) inwoners worden geïnformeerd en om een reactie worden gevraagd.
Wij zullen deze reacties van inwoners zo goed als mogelijk documenteren en beoordelen. Wij lichten zorgvuldig en duidelijk toe aan inwoners welke reacties we mee kunnen nemen en welke niet (en waarom). Het communiceren en de wijze waarop gaat in samenspraak met team communicatie van de gemeente.

Kanttekeningen

1.1/2.1 Het risico bestaat dat het beschikbaar gestelde raadskrediet van € 645.000,- niet toereikend blijkt te zijn.
Door uw raad is voor de uitbreidingslocaties een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 645.000,- voor de periode van 3 jaar. De inschatting is dat dit krediet vooralsnog toereikend is voor de uitvoering van alle werkzaamheden t.a.v. de uitbreidingslocaties, ook als de gemeenteraad de in dit raadsvoorstel voorliggende beslispunten vaststelt. Wel heeft dit besluit als consequentie dat er parallel aan elkaar de voorbereiding van drie uitbreidingslocaties wordt opgepakt terwijl de aanname bij dit bedrag was dat dit twee uitbreidingslocaties zouden zijn. Dit kan ertoe leiden dat het beschikbare budget eerder opraakt dan de periode van 3 jaar. Een groot deel van dit krediet zal namelijk worden ingezet voor het inhuren van de benodigde expertise en capaciteit. De intentie is nog steeds om de kosten die we maken voor alle uitbreidingslocaties uiteindelijk terug te verdienen en te dekken uit een toekomstige grondexploitatie en/of een door een marktpartij te betalen kostenverhaal. Het voorbereidingskrediet is er om de kosten die vooruit lopen op deze baten voor nu te dekken. Er is altijd een risico dat we kosten niet volledig terugverdienen omdat een locatie uiteindelijk niet tot ontwikkeling komt, of omdat sommige typen kosten niet kunnen worden verhaald op een marktpartij. Wij zullen u de gemeenteraad via de P&C-cyclus op de hoogte houden over de hoogte van de bestedingen uit het voorbereidingskrediet (welk deel van het krediet al besteed is) en de mogelijke risico's ten aanzien van het terugverdienen hiervan.

1.2/2.2 Met dit raadsvoorstel wordt qua planning niet volledig voldaan aan de oproep in de motie 'Doorpakken woningbouw' van 10 maart 2022.
In de motie 'Doorpakken woningbouw' wordt voor zowel Ploen Noord als Biezenkampen aangegeven het ontwikkel- en stedenbouwkundig plan vóór eind juli 2022 ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden. Gelet op de opdracht die de gemeenteraad ook heeft meegegeven over het betrekken van inwoners bij woningbouwplannen is deze oproep door het college beperkt tot een procesvoorstel. Het daadwerkelijk opstellen van een stedenbouwkundig plan met ruimte voor inbreng van inwoners is qua planning in deze relatief beperkte tijd niet haalbaar. Ook dient de gemeenteraad specifiek voor Biezenkampen de inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten en kaders vast te stellen voor het op te stellen ontwikkel- en stedenbouwkundig plan. Daarom hebben we dit procesvoorstel opgesteld (zie bijlage 4).

Voor Ploen Noord is de motie 'Doorpakken woningbouw' in samenhang met dit raadsbesluit tot een kleiner plangebied voldoende om voortvarend met Van Wanrooij aan de slag te gaan. Vervolgens ligt het voor de locatie Ploen Noord binnen het mandaat van het college om tot een intentieovereenkomst, een daarbij horend plan van aanpak te komen met Van Wanrooij en op basis daarvan te komen tot een ontwikkel- en stedenbouwkundig plan. Of de vaststelling van dit plan binnen het mandaat van het college valt, hangt af van de inhoud van dit plan en of dit valt binnen de door de gemeenteraad meegegeven uitgangspunten en kaders voor Ploen Noord.

2.3 Indien dit proces niet wordt opgestart loopt de gemeente het risico niet (tijdig) te kunnen voldoen aan de geconstateerde woonbehoefte.
De afgelopen jaren lag het accent van de woningbouwontwikkeling op inbreidingslocaties. We hebben echter moeten constateren dat we het met alleen de inbreidingslocaties niet redden om de volledige woningbouwopgave te kunnen realiseren. In de Woonvisie 2021-2030 is daarom de ambitie opgenomen om in totaal 600 woningen voor 2030 op de uitbreidingslocaties te realiseren (waarvan 360 woningen voor 2025). Met de focus op een kleiner deel van het plangebied Ploen Noord kan op de twee noordelijke uitbreidingslocaties niet worden voldaan aan de ambitie in totaal 600 woningen te realiseren voor 2030. Om toch aan deze ambitie te kunnen voldoen wordt voorgesteld de voorbereidingen voor een woningbouwontwikkeling op Biezenkampen op te starten.

2.4 Het voorgestelde participatieniveau voor deze fase van het proces sluit naar verwachting niet aan bij de behoefte van de omwonenden.
Tijdens de verkenning uitbreidingslocaties in 2020 is inzichtelijk geworden dat een groep omwonenden van locatie Biezenkampen zich hebben verenigd in een bewonersgroep: de bewonersgroep Zuidrand. Ook is inzichtelijk geworden dat sommige omwonenden liever op persoonlijke titel en dus individueel betrokken worden. Op grond van de ervaring in het proces 'Verkenning uitbreidingslocaties' constateert het college bij een groot deel van de omwonenden de behoefte aan 'coproduceren' dan wel '(mee)beslissen'. Dit naar verwachting gewenste participatieniveau van de omwonenden sluit niet aan bij het in het procesvoorstel voorgestelde participatieniveau van 'informeren' en 'raadplegen'. Zoals onder argument 2.5 is toegelicht, wordt de mate van participatie bepaald door de mate van invloed die inwoners kunnen hebben in het proces. Op basis van de strikte inhoudelijke uitgangspunten die door de gemeenteraad worden meegegeven is het aantal mogelijke scenario's ten aanzien van een stedenbouwkundige visie beperkt. Hierdoor is ook de ruimte voor participatie beperkt. Het college ziet in een volgende fase van het proces wel meer mogelijkheden voor invloed van omwonenden. Bijvoorbeeld bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de toekomstige openbare ruimte, door binnen de ontwikkelvelden ruimte te maken voor collectief particulier opdrachtgeverschap, of (een vertegenwoordiging van) inwoners inspraak te geven in de keuze uit meerdere ontwerpen bij de aanbesteding van de ontwikkelvelden.

Financiële paragraaf
In het raadsbesluit verkenning uitbreidingslocaties van 26 januari 2021 is door de gemeenteraad een voorbereidingskrediet vastgesteld ter hoogte van € 645.000,- voor drie jaar. De kosten die gemaakt moeten worden voor het opstellen van een ontwikkel- en stedenbouwkundig plan voor Biezenkampen worden gedekt uit dit krediet. We schatten in dat deze kosten voor deze fase tot aan Q1 van 2023 circa € 155.000,- zullen bedragen. Deze kosten willen we bij de nog te openen grondexploitatie inbrengen om deze vervolgens via de grondverkopen terug te verdienen. Bij het ontwikkel- en stedenbouwkundig plan maken we een eerste financiële analyse om o.a. de haalbaarheid en/of consequenties hiervan in beeld te brengen voor de gemeenteraad.

Participatie en communicatie
Bij het opstellen van het ontwikkel- en stedenbouwkundig plan worden omwonenden betrokken op het niveau informeren en raadplegen. Zie het procesvoorstel in bijlage 4.

Intergemeentelijke samenwerking
De uitbreidingslocaties in Duiven zijn aangemerkt als versnellingslocaties in de regio Arnhem-Nijmegen.

Bijlagen

1. 201561044 – Raadsbesluit procesvoorstel Biezenkampen en Ploen Noord
2. 201554997 – Motie 'doorpakken woningbouw' d.d. 10 maart 2022
3. 201561039 – Brief Van Wanrooij d.d. 11 april 2022
4. 201561040 – Procesvoorstel Biezenkampen d.d. 20 april 2022

Duiven, 3 mei 2022.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester