



RAADSBESLUIT

Zaak- & documentnr. : Z/20/069602/201484514

Datum besluitvorming : 26 januari 2021

Onderwerp : Verkenning uitbreidingslocaties

Samenvatting

Op basis van het meest recente woningmarktonderzoek heeft gemeente Duiven tot 2040 minimaal 570 nieuwe woningen nodig. Zo komen er voldoende woningen voor iedereen die in de gemeente Duiven wil wonen. Deze woningen zijn ook nodig om ervoor te zorgen dat alle bestaande inwoners van de gemeente Duiven een passende woning kunnen vinden. Het is niet haalbaar om deze woningaantallen op tijd te kunnen bouwen op de beschikbare kleinere locaties tussen de bestaande woningen in (inbreidingslocaties). Het college denkt dat hier ook grotere locaties (uitbreidingslocaties) voor nodig zijn aan de rand van de kern Duiven. Daarom is een verkenning uitgevoerd naar drie mogelijke uitbreidingslocaties voor de gemeente Duiven: Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. De resultaten van deze verkenning worden met dit raadsvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. Gelet op de omvang van de woningbouwopgave is het verstandig om in plaats van een voorkeursvolgorde een voorkeursstrategie te kiezen. De voorgestelde strategie is om naast de inbreidingslocaties de planontwikkeling voor twee uitbreidingslocaties op te starten. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave is het belangrijk om als gemeente regie te kunnen pakken indien nodig. Daarom is de voorgestelde strategie om locatie Biezenkampen één van deze twee locaties te laten zijn. Dan heeft de gemeente regie om de planontwikkeling op te starten. Daarnaast wordt voorgesteld om een keuze voor te bereiden over of er naast Biezenkampen voor Ploen Noord of Plakse Weide gekozen moet worden. Op die locaties zijn nog onduidelijkheden waardoor hierin op dit moment nog geen keuze mogelijk is. Met deze strategie heb je als gemeente de grootste kans dat je de woningbouwopgave kunt realiseren.

Beslispunten

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. 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 raadsclus 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.
7. x
8. 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.
9. 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.
10. 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.

de griffier,

drs. W.R. (Wouter) Bosch

de voorzitter,

mr. H.B. (Huub) Hieltjes