

Beantwoording technische vragen PvdA, DOED en Lokaal Alternatief (LA) d.d. 22-12-2020

Aanleiding vragen

Het college heeft ten behoeve van de politieke avond (ronde tafel) op 3 december 2020 van drie raadsfracties (PvdA, DOED en LA) vragen ontvangen over het nu voorliggende raadsvoorstel verkenning uitbreidingslocaties. De ronde tafel op 3 december 2020 heeft helaas niet kunnen plaatsvinden en is door de agendacommissie nu verplaatst naar 5 januari 2021.

Inleiding beantwoording vragen

Het college ziet tussen de 32 gestelde vragen veel vragen die gaan over het waarom. Waarom zijn uitbreidingslocaties nodig? Waarom stelt het college nu deze voorkeursstrategie voor? Waarom is het college nog niet met ontwikkelaars in gesprek gegaan? De vragen over de urgentie van de uitbreidingslocaties en de nu voorliggende voorkeursstrategie beantwoordt het college graag via onderstaande algemene reactie. De technische vragen die volgens het college vervolgens nog overblijven zijn daaronder weergegeven per raadsfractie inclusief antwoord.

Reactie college op de gestelde vragen¹

Noodzaak

1. De behoefte aan woningen is groot: de opgave voor gemeente Duiven is het bouwen van minimaal 570 woningen voor 2040. Dit blijkt ook uit het participatieproces. Het overgrote deel van de 400 inwoners dat hierin participeerde gaf de urgentie van meer woningen aan.
2. Alleen inbreidingslocaties zijn niet voldoende. Er zijn minimaal twee uitbreidingslocaties nodig om voldoende woningen te kunnen bouwen.
3. Zowel het college als de raad heeft vastgesteld dat we 90% van deze woningen in een betaalbaar segment willen bouwen, en hierbij vooral in willen zetten op woningen voor 1 of 2 personen (Vervolgotitie woningbouw, 22 oktober 2019).²
4. Het bouwen van voldoende en de juiste woningen ziet het college echt als een gemeentelijke doelstelling. Dit is nodig om alle bestaande inwoners een passende woning te kunnen bieden. Bovendien zijn hierover ook afspraken gemaakt met andere bestuurlijke partners zowel op regionaal, provinciaal als rijksniveau.

Regie

Op basis van de woningaantallen, de gewenste planning en het gewenste woningbouwprogramma constateert het college dat we regie nodig hebben. Er zijn verschillende manieren waarop een gemeente regie kan voeren bij de realisatie van een woningbouwplan.

Gemeentelijk eigendom is het middel dat leidt tot maximale regie op het te realiseren woningbouwplan. Voordeel hierbij is dat je kunt hierdoor sturen op planning en woningbouwprogramma (niet alleen op het streefprogramma, maar ook op een duurzame en leefbare woonwijk die qua ruimtelijke kwaliteit past bij de directe woonomgeving). Nadeel is dat hier een financieel risico genomen dient te worden t.a.v. de aankoop van de gronden. Het college denkt echter dat mocht blijken dat woningbouw op locatie Biezenkampen niet mogelijk is en/of niet nodig

¹ Met deze algemene reactie beantwoordt het college de volgende technische vragen van 3-12-2020:

- Technische vragen PvdA: 1-3-4-7-8-9-11-12-13-14-15
- Technische vraag DOED: 2
- Lokaal Alternatief vragen 1-3-4 (sterretjes omgezet naar een nummering)

² In de prestatieafspraken heeft Vivare aangegeven i.p.v. 10% graag 30% van alle nieuwbouwplannen in de sociale huur te realiseren. Vivare heeft hierbij ook aangegeven graag in gesprek te willen over hun bijdrage aan de uitbreidingslocaties.

is, andere alternatieven onderzocht kunnen worden voor inzet van deze gronden om het bedrag dat afgeboekt dient te worden te verkleinen of zelfs helemaal te voorkomen.

Het college ziet ook andere manieren waarop de gemeente invloed kan uitoefenen op de realisatie van de woningbouwopgave zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan/exploitatieplan. Voordeel hiervan is dat er gestuurd kan worden op streefprogramma en bepaalde afdrachten. Nadeel is dat een marktpartij/eigenaar daarmee echter niet gedwongen is om tot actie over te gaan de woningen daadwerkelijk te bouwen en mogelijk niet alle afdrachten volledig toerekenbaar zijn aan een marktpartij/eigenaar.

Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave en de eisen die daaraan worden gesteld wil het college niet alleen afhankelijk zijn van besluiten van een ontwikkelaar, wiens belangen niet in alles parallel lopen met die van de gemeente en woningzoekenden. Daarom stelt het college voor om nu twee uitbreidingslocaties te kiezen, waarvan één locatie in eigendom is van de gemeente en één locatie waar (bouwende) ontwikkelaars een positie hebben.

Participatie

Voorafgaand aan besluitvorming is het college over deze woningbouwopgave in gesprek gegaan met inwoners. Enerzijds omdat wij ons realiseren dat de keuze van een uitbreidingslocatie grote impact heeft op omwonenden. Anderzijds omdat we graag de kenners van het gebied wilden spreken. De avonden hadden daarom het karakter waarbij inwoners niet alleen een reactie is gevraagd maar ook om advies. Daar is veel tijd voor genomen. Hierbij was ruimte voor inbreng, discussie en ook emotie. Overwegend waren dit in de beleving van het college goede avonden. De gesprekken waren soms ook pittig en er waren emoties. Het college realiseert zich dat niet alle bezoekers de boodschap van mogelijke bebouwing als prettig hebben ervaren. Toch hebben we ook veel positieve reacties en begrip gehoord. Dit proces heeft gebracht dat de stedenbouwkundige verkenning is aangepast daar waar deze feitelijke onjuistheden bevatte. Daarnaast ligt er voor alle drie de locaties goede inbreng die van belang is op het moment dat de planvorming voor een locatie wordt gestart. Wij hebben de overtuiging dat de kwaliteit van het participatieproces hoog was, zeker in het licht van de beperkingen als gevolg van het coronavirus. Dat niet iedereen tevreden is met de besluiten die het college aan de raad heeft voorgelegd, doet daar niet aan af. Participatie is niet hetzelfde als iedereen zijn zin geven. In dat licht bezien wij ook de petitie die aan de raad is aangeboden door de bewoners van de Zuidrand. Het college waardeert de strijdlust waarmee deze inwoners opkomen voor hun belangen, al plaatsen wij kanttekeningen bij de toon van de petitie. Daarom zal het college hen (opnieuw) uitnodigen voor een gesprek. Maar uiteindelijk vertegenwoordigen deze inwoners een belang dat het gemeentebestuur moet afwegen tegen andere belangen, belangen die in andere delen van deze beantwoording en in het raadsvoorstel worden verwoord.

Urgentie

Het college begrijpt dat het voor omwonenden niet prettig is om te horen dat een locatie waar zij aan wonen misschien bebouwd gaat worden. We benadrukken daarom graag nogmaals de urgentie. Het college doet dit niet zo maar. We doen dit voor alle inwoners die op zoek zijn naar een passende woning en deze nu niet kunnen vinden. We doen dit ook omdat u raad aangeeft dat de nood hoog is en er echt iets moet gebeuren. U geeft daarbij aan dat snelheid en een goed betaalbaar woningbouwprogramma belangrijk is. Het participatieproces doet het college beseffen dat elke locatie tijd zal kosten. Op elke locatie bestaat tenslotte het risico tot bezwaar en beroep.

Ontwikkelaars

Het college ziet de goede intenties van de ontwikkelaars, maar beseft zich ook dat het tijd zal kosten om deze intenties om te zetten in concrete afspraken. Gemiddeld genomen is de grondprijs bij

betaalbare woningen namelijk slechts circa 20% van de totale kosten voor het bouwen van een woning. Een groot deel wordt dus bepaald door de bouwkosten en bijkomende kosten (zoals architectenkosten, legeskosten, maar ook winst en risico van de aannemer). Het woningbouwprogramma is dermate ambitieus dat we van ontwikkelaars en bouwers een maximale inspanning moeten vragen. En dat lukt volgens het college het beste als we concurrentie organiseren. Niet alleen concurrentie tussen de verschillende locaties, maar ook tussen bouwers die voor een locatie van de gemeente een aanbod mogen doen. Alleen dan is het college van mening dat een zo optimaal mogelijke invulling gegeven kan worden aan de ambities in snelheid, aantallen woningen en woningbouwprogramma. Dat zijn de redenen voor het college om nu voor te stellen om Biezenkampen aan te kopen en de strategie te volgen zoals deze in voorliggend raadsvoorstel aan u is gepresenteerd.

In gesprek met ontwikkelaars

In het voorliggend raadsvoorstel is opgenomen, dat het college in gesprek gaat met de projectontwikkelaars. Bestuurlijk is dit tot nu toe afgehouden omdat het college eerst de behandeling van dit voorstel door raad wilde afwachten. Zoals toegezegd in de raadsvergadering op 8 december 2020 voelt het college de behoefte bij de raad om deze gesprekken eerder aan te gaan en geeft daar graag gehoor aan. De uitnodigingen voor deze gesprekken zijn reeds verstuurd en er staan gesprekken gepland in januari. Dit consultatieproces kost tijd. Ten eerste wordt er met deze partijen gesproken over een thema met een mogelijk grote impact (zowel voor woningzoekenden als bestaande inwoners van deze gemeente). Daarom dient dit zorgvuldig te gebeuren. Daarnaast beseft het college beseft zich namelijk dat de belangen van de ontwikkelaars niet altijd in lijn staan met de belangen van de gemeente en de belangen van toekomstige bewoners van een mogelijke nieuwe woonwijk. Het college wil daarom de antwoorden die de ontwikkelaars geven op de vragen die hen ter consultatie zullen worden voorgelegd zorgvuldig bestuderen en beoordelen. We verwachten u de uitkomsten van deze consultatie uiterlijk in Q2 ter besluitvorming voor te kunnen leggen zodat besluitvorming hierover voor 1 juli 2021 mogelijk is³. Het college zal de raad met regelmaat via separatie kennisgevingen op de hoogte houden van dit proces.

Reactie college op de gestelde vragen – Overige technische vragen

PvdA

2. Waarom is de koopovereenkomst voor de locatie de Biezenkampen niet aan de gemeenteraad overlegd? De overeenkomst beknipt op de rechten van de gemeenteraad in het kader Wet Voorkeursrecht Gemeenten en u bent hierdoor buiten de gestelde kaders getreden zonder overleg te voeren met de gemeenteraad.

Antwoord: Met het vestigen van het voorkeursrecht heeft u als raad ons college de ruimte gegeven onderhandelingen met de betreffende partijen te starten. De door ons college gesloten koopovereenkomsten zijn hier het resultaat van. In de koopovereenkomst is goedkeuring door de gemeenteraad als een ontbindende voorwaarde opgenomen. Uw raad heeft daarmee de beslissende stem in het al dan niet overgaan tot aankoop van de betreffende percelen. Het vervallen van de Wvg termijn d.d. 1 juli 2021 is een conditie vanuit de verkopende partijen horend bij de koopsom. Het

³ De laatste raadsvergadering voor 1 juli is 22 juni. De stukken voor die vergadering moeten uiterlijk 25 mei door het college worden vastgesteld, als we uitgaan van complete behandeling in 1 cyclus. Als de raad/agendacommissie er voor kiest om in de eerste cyclus de ronde tafel te plannen en in de volgende cyclus de debattafel (zoals ook nu gepland met het voorliggende raadsvoorstel), dan is de uiterste beslistermijn voor het college 13 april.

college meende hiermee binnen de uitgangspunten van de raad te handelen, aangezien u als raad heeft aangegeven snelheid te willen in de woningbouw.

5. Het college vraagt aan de gemeenteraad een krediet van € 3.365.000,-, terwijl nog niet duidelijk is dat op de uitbreidingslocatie Biezenkampen woningbouw haalbaar is. Wat moet er nog gebeuren om de conclusie te kunnen nemen dat woningbouw haalbaar is. Welke onderzoeken zijn er tot nu toe uitgevoerd en welke ontbindende koopvoorwaarde heeft het college bedongen in de koopovereenkomst? Heeft het college de grond door een erkende taxateur laten taxeren en waarom zit er geen taxatierapport bij de stukken. Is de grond ook onderzocht op vervuiling? Waarom zit er geen schone grond verklaring bij de stukken of een document waarbij aangegeven wordt dat er vanwege vervuiling geen geldverslindende grondsanering nodig is?

Antwoord: Voor een mogelijke woningbouwontwikkeling op locatie Biezenkampen heeft het zoals voor andere twee mogelijke uitbreidingslocaties een eerste verkenning plaatsgevonden. De planontwikkeling van woningbouwlocaties vindt plaats in meerdere fasen. Op dit moment is er sprake van een initiatieffase. Het is niet gebruikelijk om in deze fase al alle onderzoeken te doen omdat er substantiële kosten verbonden zijn aan het uitvoeren van deze onderzoeken. Het college vindt het verstandig om verder onderzoek pas uit te voeren op het moment dat de gemeenteraad de opdracht geeft om voor een locatie de planontwikkeling op te starten en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld. Pas dan is er budget om verder onderzoek uit te kunnen voeren en is er ook een perspectief dat deze kosten verhaald kunnen worden op een grondexploitatie of via een anterieure overeenkomst bij een ontwikkelaar.

Aan de beoogde aankoop van Biezenkampen ligt een waardebeoordeling ten grondslag van een register taxateur. Desgewenst kan het college deze waardebeoordeling vertrouwelijk voor u ter inzage te leggen bij de griffier. Ten behoeve van de mogelijke aankoop vindt een verkennend bodemonderzoek plaats. Met de verkopende partijen is overeengekomen dat transactie van de grond niet eerder plaatsvindt dan het moment dat via dit bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem geschikt is voor woningbouw. Dit onderzoek wordt naar inschatting nu uitgevoerd in februari 2021. Indien er wel een verontreiniging wordt aangetroffen zal eerst onderzocht worden of verkoper en koper het eens kunnen worden over de saneringskosten. Indien de saneringskosten te hoog zijn en/of er geen overeenstemming wordt bereikt kan de koopovereenkomst worden ontbonden.

6. Welke kosten heeft de gemeente als er voor de uitbreidingslocatie Ploen Noord wordt gekozen en welke kosten heeft gemeente als er voor de Plakse Weide wordt gekozen?

Antwoord: Deze vraag is voor het college op dit moment niet te beantwoorden vanwege twee redenen. Ten eerste moeten er nog verschillende besluiten genomen worden/uitgangspunten worden vastgesteld die bepalen wat de totale kosten voor planontwikkeling worden op Ploen Noord en Plakse Weide (zoals bijv. wijze van aansluiten toekomstig woongebied op bestaande wegennet). Ten tweede kent het college de condities (nog) niet waaronder de ontwikkelaars op deze locaties bereid zijn om met de gemeente een samenwerking aan te gaan. Wel is het aannemelijk dat niet alle kosten voor deze locaties op de ontwikkelaars verhaald kunnen worden gezien de gemeentelijke ambities t.a.v. het woningbouwprogramma en er mogelijk ook sprake is van bovenplanse kosten (zoals kosten voor aanpassing bestaande wegen om deze geschikt te maken voor verkeer afkomstig van de nieuwe woonwijk) die niet volledig toerekenbaar zijn aan een woningbouwontwikkeling op Ploen Noord of Plakse Weide.

10. In het raadsvoorstel staat dat een goed woon- en leefklimaat haalbaar lijkt op alle drie locaties. Inmiddels zijn we meer dan twee jaar met elkaar in gesprek over woningbouw in Duiven. Waarom is

er geen definitieve uitspraak over of er een goed- woon- en leefklimaat haalbaar is op alle drie de locaties? Wat moet er gebeuren om een gefundeerde en goed onderbouwde uitspraak over het woon- en leefklimaat te krijgen en waarom moeten we nu over de locaties een besluit nemen, terwijl elementaire onderdelen, zoals een haalbaarheidsstudie voor de drie locaties, een taxatierapport en bijvoorbeeld een schone grond verklaring van de drie locaties , niet beschikbaar zijn voor de gemeenteraad om mee te wegen in het te nemen besluit. Is uw raadsvoorstel wel besluit rijp en waarom vindt het college dat?

Antwoord: Het college heeft deze vraag reeds beantwoord in de antwoorden op de schriftelijke vragen van Groenlinks voor de politieke avond 24-11-2020: "Het college gaat verder onderzoek doen op een locatie zodra door de gemeenteraad bepaald wordt dat voor een locatie de planontwikkeling opgestart dient te worden. Het is namelijk alleen zinvol om nader onderzoek te doen wanneer er ook echt een intentie is om op die locatie woningen te bouwen. Het onderzoek zal gedaan worden op alle aspecten die nodig zijn om te onderbouwen dat er op dit locatie voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening. Denk hierbij aan bodem, milieu (waaronder stikstof), verkeer, archeologie, geluid etc.

Zie ook het antwoord dat is gegeven in dit document op vraag 5 (pagina 4).

16. Als het plan Biezenkampen niet tot uitvoer komt en er geen woningbouw gerealiseerd wordt dan is een nabetaling van € 2,7 miljoen niet nodig. Begrijpen wij dit goed en is dit een eeuwig durende afspraak?

Antwoord: Pas als er een onherroepelijke bestemming ligt die woningbouw mogelijk maakt op locatie Biezenkampen dient een nabetaling te worden gedaan. Op het moment dat er geen onherroepelijke bestemming wonen/uit te werken woongebied ligt hoeft er geen nabetaling betaald te worden. Dit is geen eeuwigdurende afspraak, maar hier is een termijn over afgesproken die is gekoppeld aan het passeren van de akte bij de notaris. De nabetalingsafpraak duurt ongeveer tot 2040, gelijk aan de tijdshorizon waar nu bij de woningbouwopgave naar gekeken wordt. Indien gewenst kan het college de koopovereenkomsten voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage leggen waarin de nabetalingsafspraken in detail te raadplegen zijn.

17. Waarom is die nabetalingsafpraak gemaakt?

Antwoord: De gemeente heeft deze locatie aangewezen onder de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) met een toegedachte bestemming wonen. Voordat deze gronden voor de gemeente ook daadwerkelijk deze waarde heeft dient er een onherroepelijke bestemming wonen van kracht te zijn. Deze gronden direct aankopen voor een woningbouwwaarde is voor de gemeente dus te risicovol. De eigenaren gaan echter ook niet akkoord met alleen een koopsom gebaseerd op een agrarische waarde omdat de gemeente met het Wvg besluit wel een intentie aangeeft om deze gronden voor een ander doel dan agrarisch te gaan gebruiken. Om het financiële risico voor de gemeente zo laag mogelijk te houden is daarom overeenstemming bereid over nu een koopsom betalen en daarnaast een nabetalingsafpraak.

18. Ik mis de dekking voor de € 3,37 en € 2,7 miljoen. Hoe verloopt de financiering van een dergelijke uitgave/aankoop?

Antwoord: Beoogd wordt om deze kosten te dekken uit de toekomstige grondexploitatie voor locatie Biezenkampen. Het college verwijst voor het technische antwoord meer op detail op deze vraag naar de financiële paragraaf in voorliggend raadsvoorstel verkenning uitbreidingslocaties.

19. Als voorlopige laatste vraag hoeveel tijd kost het om het gebied, in 2009 van de familie Veltman gekocht, alsnog te onderzoeken of dit een geschikte locatie is voor uitbreiding? Argumenten dat deze gronden anders bestemd zijn, betekent direct dat de locatie Biezenkampen ook uit het voorstel gehaald moet worden, want ook hier zit een andere bestemming op en is al jaren bestemd als agrarisch grondgebied en al meer dan 30 jaar als een oud cultuurlandschap ingericht.

Antwoord: Het college verwijst voor een inhoudelijke reactie en haar visie op de gronden van de familie Veltman naar de antwoorden die zijn gegeven op 10 november 2020 op de schriftelijke vragen hierover van Lokaal Alternatief d.d. 25 oktober 2020.

Het college benadrukt dat het niet alleen capaciteit kost om dit onderzoek uit te voeren, maar ook tijd. Hiervoor kiezen gaat ten koste van andere woningbouwplannen. Om deze locatie op dezelfde wijze te onderzoeken als de drie locaties in de nu voorliggende verkenning duurt ongeveer zes maanden. Vervolgens dient deze locatie opgenomen te worden in alle stukken zodat een integrale afweging over vier locaties mogelijk is. Dit betekent volgens het college dat het proces op de nu voorliggende drie mogelijke uitbreidingslocaties stil staat omdat een vervolgstap op die locaties pas genomen kan worden na die integrale besluitvorming. Bovendien wil het college benadrukken dat ook voor de gronden van familie Veltman een koopsom is betaald en een nabetalingsafpraak geldt. Financieel is de locatie van familie Veltman qua hoogte van de totale verwervingskosten (incl. nabetaling) vergelijkbaar met locatie Biezenkampen.

DOED

1. Waarom worden Plakse Weide en Ploen-Noord niet in de woondeal Arnhem-Nijmegen genoemd, maar alleen de Biezenkampen? Terwijl deze pas vorig jaar bij ons op de agenda is gekomen?

Antwoord: Voor de locatie Biezenkampen lag er op dat moment een door de gemeenteraad vastgesteld Wet voorkeursrecht besluit. Over de andere twee locaties lag op dat moment nog geen besluit. Het college heeft overigens bij het inbrengen van locatie Biezenkampen bij de woondeal duidelijk de status van deze locatie aangegeven (en dus aangegeven dat hier slechts een Wvg besluit over was genomen op dat moment).

In het raadsvoorstel bij beslispunt 4 : 'risico op planuitval of vertraging'

3. Is er een (mogelijk hernieuwde) risicoanalyse gedaan of wordt deze risicoanalyse nog gedaan op basis van de tot nu toe bekend geworden (alle) gegevens welke locatie de meeste kans van slagen heeft om binnen redelijke termijn gerealiseerd te kunnen worden.

Antwoord: Op basis van de uitgevoerde verkenning denkt het college op dit moment de meeste zekerheden te hebben op locatie Biezenkampen. Daar kan de gemeenteraad besluiten om de grond aan te kopen waarmee je op die locatie de meest maximale regie op planning en streefprogramma hebt. Bovendien spelen hier milieukundig de minste onderzoeksvragen en denkt het college dat hier milieukundig gezien het beste woon- en leefklimaat haalbaar is. Het college ziet op alle drie de locaties het risico op bezwaren in het planologische proces dat doorlopen dient te worden. Daarom denkt het college dat dit risico niet onderscheidend hoeft te zijn. Bij Biezenkampen zijn de zorgen die

er zijn ondersteund door een recent ingediende petitie. In politieke zin kan dit leiden tot een andere wegging hierin door de gemeenteraad.

In het koersdocument de omgevingsvisie staat de woonkern Duiven is nooit vervlochten geraakt met de kerkdorpen Groessen en Loo, die nog steeds een landelijk karakter kennen. De dorpen Groessen en Loo vormen nog steeds een hechte gemeenschap met een heel eigen identiteit. Dit fundament willen we behouden.

4. Hoe is dit te rijmen met het plan Biezenkampen?

Antwoord: Het college is van mening dat het landelijke karakter van de dorpen Groessen en Loo niet verloren hoeft te gaan door Biezenkampen te bebouwen. Biezenkampen vormt naar mening van het college een goede en mooie afronding van de kern Duiven. Door de driehoek onder de magneetveldzone niet te bebouwen blijft er automatisch richting Groessen een groene buffer bestaan. Uit de verkaveling aan de rand van Duiven zuid blijkt bovendien dat in het verleden al rekening is gehouden met (ruimte voor) verkeerskundige aansluitingen op het gebied de Biezenkampen.

Lokaal Alternatief

* (2.) Is er een financieel onderzoek gedaan naar alle drie de locaties? en zo ja, wat zijn de verschillen? Anders gezegd: kunt u per locatie aangeven wat de te verwachte kosten zijn voor de gemeente?

Antwoord: Voor alle drie de locaties is een inschatting gedaan van de locatie-specifieke kostenverhogende aspecten die op basis van de uitgevoerde verkenning in beeld zijn. Voor de ene locatie zijn dit kostenverhogende aspecten als gevolg van archeologie of milieuaspecten (geluid) voor een andere locatie zijn dit kostenverhogende aspecten gelet op verkeersafwikkeling. Op basis van deze inschatting is geconstateerd dat geen grote significante verschillen worden voorzien tussen de kosten van een woningbouwontwikkeling op de ene locatie versus de kosten van een woningbouwontwikkeling op de andere locatie. De exacte kosten zijn op dit moment nog niet te bepalen en afhankelijk van de uitkomsten uit nader onderzoek en een uitgewerkt woningbouwplan.

* (5.) Kan het college aangeven op welke manier of hoe de raad opdracht heeft gegeven om de WVG-tijd te verkorten?

De raad heeft gezegd snelheid te willen maken; maar er is aan de raad, ons inziens, nooit iets gevraagd over het verkorten van de WVG. vorige week kregen wij te horen dat het college heeft gemeend door de WVG te verkorten, zij zo in opdracht van de raad zou handelen?

Zie antwoord op vraag 2 PvdA "Met het vestigen van het voorkeursrecht heeft u als raad ons college de ruimte gegeven onderhandelingen met de betreffende partijen te starten. De door ons college gesloten koopovereenkomsten zijn hier het resultaat van. In de koopovereenkomst is goedkeuring door de gemeenteraad als een ontbindende voorwaarde opgenomen. Uw raad heeft daarmee de beslissende stem in het al dan niet overgaan tot aankoop van de betreffende percelen. Het vervallen van de Wvg termijn d.d. 1 juli 2021 is een conditie vanuit de verkopende partijen horend bij de koopsom. Het college meende hiermee binnen de uitgangspunten van de raad te handelen, aangezien u als raad heeft aangegeven snelheid te willen in de woningbouw."

* (6.) Wij hoorde vorige week dat er gesproken wordt over eventuele aansluiting van Biezenkampen via Groessen naar de nog aan te leggen snelweg A15, klopt het dat er dergelijke plannen bestaan?

Antwoord: Dit betrof een vraag/suggestie van Groenlinks in de vragen voor de politieke avond 24-11-2020. Groenlinks stelde de vraag aan het college Is er ook een ontsluiting via Groessen naar A15 en richting Zevenaar onderzocht?" Het antwoord van het college luidde hierop: "Op het moment dat de raad het college opdracht geeft om de planontwikkeling voor Biezenkampen te starten zal een nader verkeersonderzoek plaats moeten vinden. Voor alle drie de locaties zijn een aantal scenario's op dit moment op hoofdlijnen bekeken. Voor Biezenkampen is daarbij nog niet gekeken naar een ontsluiting via Groessen naar de A15." Aanvullend hierop stelt het college dat zij indien de raad opdracht geeft om de planontwikkeling voor Biezenkampen te starten ook zal kijken naar deze ontsluitingsvariant.

**(7) Ook hebben wij gelezen dat er zorgen zijn over geluids- en licht hinder van sportpark Heggeakkers, voor de eventueel nieuw te bouwen wijk Biezenkampen. Kan het college aangeven of die zorg wordt gedeeld?*

Antwoord: Naar aanleiding van de zorgen hierover vanuit omwonenden is het college dit nagegaan. Door de VNG is een richtafstand bepaald die minimaal tussen woningen en een sportpark aanwezig zou moeten zijn om geluids- en lichthinder te voorkomen. Deze richtafstand bedraagt 100 meter. Door in de magneetveldzone geen woningen te bouwen wordt ruim voldaan aan deze minimale afstand van 100 meter. Daarom is het op dit moment niet aannemelijk dat als er woningen gebouwd worden op locatie Biezenkampen deze hinder ondervinden van het sportpark.

** (8) Is het bekend hoeveel huizen er voor inwoners uit de gemeente gebouwd dienen te worden, en hoeveel behoefte er is vanuit Arnhem en Nijmegen, is dit het verschil tussen 600/800 woningen waar nu over gesproken wordt en het aantal van 324 woningen die voorheen in de woonvisie stonden?*

Antwoord: De 324 woningen die voorheen in de woonvisie stonden waren gebaseerd op een prognose uit 2016. De prognose uit 2016 gaf aan dat er in de gemeente Duiven tot 2027 in totaal 324 woningen nodig waren.

Nu ligt er een prognose uit 2019 die aangeeft dat er in de gemeente Duiven tot 2040 minimaal 570 woningen nodig zijn. Omdat er rekening gehouden dient te worden met planuitval streeft het college naar woningbouwplannen voor 600 tot 800 woningen.

In onderstaande tabel staan de uitkomsten van de prognose 2019 afgebeeld voor de gemeente Duiven, regio de Liemers en de totale regio Arnhem-Nijmegen.

	Gemeente Duiven	Liemers	Regio Arnhem-Nijmegen
Tot 2025	330 woningen	2.760 woningen	20.000 woningen
2025 – 2030	120 woningen	1.530 woningen	15.000 woningen
2030 – 2040	120 woningen	560 woningen	15.000 – 25.000 woningen
TOTAAL	570 woningen	4.850 woningen	50.000 – 60.000 woningen
Huidig aantal woningen	10.600 woningen	58.014 woningen	340.000 woningen
Woningbouwopgave % van huidig aantal woningen	5,5% tot 7,5%	8,4%	14,5% – 17,5%

* (9) Kan het college aangeven of locatie Biezenkampen geheel pachtvrij is?

Antwoord: Locatie Biezenkampen zal totdat deze daadwerkelijk nodig is voor de bouw van woningen gebruikt worden door een agrarisch bedrijf. Dit gebruik wordt vastgelegd in een kortdurende pachtovereenkomst. Dit betekent dat de pacht opzegbaar is (op korte termijn).