

Beantwoording vragen college inzake woningbouw op locatie Plakse Weide te Duiven



Aan: wethouder J. Goossens

Van: KlaassenGroep / BPD

Amersfoort, 18 maart 2021



In het navolgende worden de vragen beantwoord zoals het college van de gemeente Duiven deze op 5 februari jl. aan ons heeft gesteld inzake de mogelijkheden tot woningbouw op de locatie Plakse Weide in Duiven. In de beantwoording is tevens ingegaan op de vragen die aanvullend zijn gesteld op 5 maart jl.

Vraag 1: Resultaatsverplichting

Bent u bereid een resultaatsverplichting te aanvaarden om op de gronden:

- A. 180 woningen vóór 2025 te realiseren en op te leveren aan de eindgebruikers, en nog 120 woningen vóór 2030 te realiseren en op te leveren?
- B. Zulks met inachtneming van het volgende woningbouwprogramma prijspeil 2021 dat telkens naar verhouding binnen de nader te bepalen deelgebieden gerealiseerd moet worden:

Categorie woning	Prijscategorie	Percentage
Sociale huur (corporatiewoningen /woningen toegelaten instelling)	< € 633,25 per maand (ofwel de dan geldende lage aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens)	15%
Middeldure huur	€ 752,33 (ofwel de dan geldende liberalisatiegrens) tot € 900,- per maand	15%
Betaalbare koop	< € 210.000,- V.O.N.	30%
Middeldure koop	€ 210.000,- tot € 325.000,- V.O.N.	30%
Dure koop	> € 325.000,- V.O.N.	10%

- C. Kunt u aangeven of u in de categorie sociale huur de helft van deze woningen kunt realiseren conform de woonstandaard in PMC 3 en de helft in PMC 7 voor de maximale stichtingskosten van € 200.000,- V.O.N. prijspeil 2021?
- D. En kunt bij het antwoord op deze vraag tevens aangeven op welke wijze en met welke maatregelen u de prijscategorieën van het streefprogramma niet alleen bij oplevering, maar gedurende langere tijd in stand zult houden?

Antwoord:

- A. De combinatie KlaassenGroep / BPD is bereid en in staat om voor 2025 180 woningen te realiseren op de locatie De Plakse Weide en 120 woningen tot 2030. De stedenbouwkundige modellen, zoals in 2020 aan u voorgelegd, zijn zodanig opgesteld dat een goede fasering mogelijk is, waardoor op elk moment sprake is van een afgerond geheel. Het op basis van deze modellenstudie opgestelde stedenbouwkundige plan laat zien dat van de in totaal circa 310 woningen er meer dan 180 kunnen worden gerealiseerd in de eerste fase. Hierbij is rekening gehouden met de uitkomsten van het begin 2021 uitgevoerde geur- en akoestisch onderzoek. Hierop komen wij inhoudelijk terug in ons antwoord op vraag 9.

- B. In het stedenbouwkundig modelonderzoek, dat Klaassen en BPD hebben laten opstellen voor de locatie Plakse Weide en begin 2020 aan de gemeente is aangeboden, is het volgende programma aangehouden:

Categorie	Prijs categorie	Aandeel
Sociale huur	< € 720,-- per maand	10%
Middeldure huur	€ 720 - € 900,-- per maand	20%
Betaalbare koop	< € 210.000,--	20%
Middeldure koop	€ 210.000 - € 310.000,--	30%
Dure koop	> € 310.000,--	20%

Het door ons op de locatie Plakse Weide gedachte woningbouwprogramma sluit grotendeels aan bij het streefprogramma van de gemeente. Een gering verschil is dat een andere en naar onze mening betere balans is gevonden in de verdeling sociale huur en middeldure huur enerzijds en de verdeling betaalbare koop en dure koop anderzijds. Wij zijn bereid en in staat dit programma aan te passen aan de huidige wensen van de gemeente Duiven, zoals in de vraag geformuleerd.

Wel maken wij graag van de gelegenheid gebruik om op voorhand te wijzen op de effecten van het voorgestelde programma op de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de leefbaarheid van deze toekomstige woonbuurt aan de rand van de kern Duiven, die straks voor 90% bestaat uit woningen onder de NHG-grens. Het door het gemeentebestuur voorgestelde programma leidt tot een plan met 270 rijwoningen en/of appartementen en slechts 30 woningen in de categorie dure koop, die kunnen worden uitgevoerd als twee-onder-een-kapwoningen en/of vrijstaande woningen. De Woondeal Arnhem-Nijmegen, waar de gemeente Duiven zich bij heeft aangesloten, voorziet evenwel in een groot aandeel betaalbare woningen, maar gaat uit van een ons inziens realistischer verdeling van de verschillende prijsklassen en daarmee betere ruimtelijke differentiatie van woningtypen. Wij zijn van mening dat een dergelijk programma meer recht doet aan het feit dat we hier te maken hebben met een uitbreidingslocatie, waar een goede overgang naar het omliggende landelijke gebied bewerkstelligd zou moeten worden.

Het voorgaande mag worden gelezen als aanbeveling. Hoe dan ook conformeren wij ons aan het door de gemeente gewenste programma als genoemd onder vraag 1B. Wij gaan ervan uit dat dit woningbouwprogramma ook voor de andere genoemde woningbouwlocaties zal gelden.

- C. Het is in de regio (en daarbuiten) gebruikelijk om een aandeel sociale huur op te nemen in nieuwbouwplannen. Wij zijn daardoor gewend om afspraken te maken met de betreffende woningcorporatie in lijn met de op dat moment actuele door hen geconstateerde vraag en woonwensen. Dat zal ook hier het geval zijn. Wij conformeren ons daarmee aan de in de vraagstelling genoemde woonproducten en het bijpassende, op dat moment door de betreffende toegelaten instelling gehanteerde prijspeil.
- D. Wij zijn bereid afspraken te maken met de afnemers van de woningen om zodoende de prijs categorieën van het streefprogramma gedurende lange tijd in stand te houden. Dit geldt in de eerste plaats voor de sociale huurwoningen in de afspraken met een toegelaten instelling. Wij zijn bereid een daartoe strekkende verplichting aan te gaan. Wat betreft de middeldure huurwoningen worden afspraken gemaakt met het investeringsfonds / een belegger, waarbij wij uit zullen gaan van een anti-speculatiebeding met de gebruikelijke looptijd van 10 jaar. Voor de koopwoningen onder de NHG-grens zullen wij dergelijke afspraken verwoorden in een vaker door ons toegepast anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht tegen doorverhuur in het koopcontract gedurende de gebruikelijke periode van 3 jaar. Een en ander altijd in overleg met de gemeente. Wij zijn bereid onze afspraken in de koopovereenkomsten aan te vullen met een derdenbeding ten behoeve van de handhaafbaarheid van afspraken door de gemeente.

Als de gemeenteraad van Duiven ervoor kiest om op de locatie Plakse Weide woningbouw te (laten) ontwikkelen én realiseren, zijn wij bereid om een resultaatsverplichting aan te gaan op basis van de door de gemeente in deze vraag gestelde uitgangspunten.

Vraag 2: samenwerkingsvorm

De gemeente denkt dat een traditionele anterieure overeenkomst waarbij de gemeente het bestemmingsplan maakt, u hiervoor het kostenverhaal betaalt en u voor rekening en risico het plan ontwikkelt en realiseert de meest passende samenwerkingsvorm is. Heeft dit voor u ook de voorkeur? Of ziet u nog alternatieven? Zo ja, kunt u die alternatieven toelichten?

Antwoord

Wij zijn van mening dat wij dezelfde belangen hebben als de gemeente Duiven: snel komen tot voldoende en kwalitatief goede en betaalbare woningbouw in Duiven. Wat betreft de locatie Plakse Weide kan de combinatie KlaassenGroep / BPD op elk moment beschikken over de gronden van de locatie Plakse Weide. De combinatie ziet daarbij voldoende mogelijkheden om begin 2023 te beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning, conformeert zich aan het streefbeeld van de gemeente wat betreft het woningbouwprogramma en aan andere kwalitatieve eisen en wensen, zoals in het voorgaande benoemd. De combinatie zegt toe zich juridisch te willen binden aan te maken afspraken, door deze vast te leggen in het bestemmingsplan en / of in de anterieure overeenkomst. Daarnaast zal de gemeente uiteraard betrokken zijn in haar rol als 'plantoetsers'. Hiermee heeft de gemeente ons inziens grip op woningbouw op de locatie Plakse Weide, overigens net zoveel als dat zij via een eigendomssituatie zou hebben op locatie De Biezenkampen. Voordeel van het laten ontwikkelen van Plakse Weide door marktpartijen is voor de gemeente daarnaast het feit dat de gemeente geen voorinvesteringen hoeft te doen, financieel risico loopt en dat zij ons inziens sneller tot woningbouw kan overgaan op de locatie Plakse Weide dan op locatie De Biezenkampen.

Wij kunnen instemmen met de wens van de gemeente om uit te gaan van een anterieure overeenkomst, waarbij de gemeente het bestemmingsplan opstelt (en een al dan niet gecoördineerde procedure voert) en wij voor onze rekening en risico het plan ontwikkelen en uitvoeren. Dit is een gebruikelijke werkwijze in de vele nieuwbouwwijken die wij ontwikkelen in Nederland. Het is evident dat de gemeente de kosten verband houdende met de planvoorbereiding, ontwikkeling en uitvoering van de circa nieuwe 300 woningen op de locatie op ons zal en kan verhalen overeenkomstig de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Uiteraard zijn er alternatieven te bedenken voor de wijze van samenwerking, zoals de gronden inbrengen bij de gemeente als grondexploitant om later bouwrijpe gronden weer af te nemen. In Nederland bekend als het bouwclaimmodel. Maar wij sluiten graag aan bij de gemeentelijke insteek, gezien uw vragen om met voldoende zekerheden omtrent de belangen van de gemeente marktpartijen de gehele ontwikkeling ter hand te laten nemen.

Vraag 3: niet-nakoming overeenkomst

Bent u bereid een eenzijdig boetebeding te accepteren voor het geval u uw verplichtingen, waaronder in ieder geval te verstaan de resultaatsverplichting uit vraag 1, uit de anterieure overeenkomst niet nakomt?

Bent u bereid de gronden tegen verkrijgingswaarde aan de gemeente over te dragen op het moment dat u uw verplichtingen, waaronder in ieder geval te verstaan de resultaatsverplichting uit vraag 1, uit de anterieure overeenkomst niet na kunt komen?

Antwoord:

Wij zijn bereid tot het opnemen van een boetebeding of het stellen van gebruikelijke zekerheden. Wij gaan er dan wel van uit dat in dezelfde anterieure overeenkomst de (gebruikelijke) bepaling wordt opgenomen, waarin de gemeente verklaart zich tot het uiterste te zullen inspannen om de planvoorbereiding en de noodzakelijke juridische procedures (waaronder die van in ieder geval het bestemmingsplan en de vergunningen) zo efficiënt en snel mogelijk te laten verlopen, overeenkomstig een vooraf door beide partijen geaccordeerde planning. Die verplichting geldt uiteraard ook voor ons. Daarnaast mag u ervan uitgaan dat een door ons getekende overeenkomst betekent dat de daarin genoemde afspraken door ons worden nagekomen en wij daar ook gebruikelijke zekerheden tegenover stellen. In het geval dat dat in een onoverkomelijke situatie – buiten onze macht – niet mogelijk blijkt, dan zijn wij bereid de gronden van de Plakse Weide tegen de historische verwervingswaarde aan de gemeente over te dragen.

Vraag 4: kosten gemeente

Uitgangspunt voor de gemeente is dat een woningbouwontwikkeling op de gronden op locatie Plakse Weide volledig kostenneutraal is voor de gemeente. De gemeente gaat er dus vanuit dat u alle kosten voor of ten gevolge van een ontwikkeling op de gronden volledig voor uw rekening en risico zijn. Welk betalingsschema stelt u hierbij voor en bent u bereid om de gemeente zekerheid te bieden voor de betaling van deze kosten?

Antwoord:

De gemeente loopt geen financieel risico bij het aangaan van woningbouw op Plakse Weide. De combinatie KlaassenGroep / BPD neemt de gronden af van huidige eigenaar en realiseert voor eigen rekening en risico woningbouw op deze locatie. De door de gemeente te maken kosten met betrekking tot de planontwikkeling, zoals planbegeleiding en –beoordeling, zullen worden vergoed. Dit geldt ook voor de overige kosten verband houdende met de planvoorbereiding, ontwikkeling en uitvoering met de realisatie van de 300 nieuwe woningen op de locatie verband houdende kosten, zoals te doen gebruikelijk en voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening. Op basis van de nu beschikbare informatie en onderzoeken en met de wetenschap dat er kostenneutrale oplossingen zijn voor milieukundige belemmeringen, is er op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat de gemeente financieel zou moeten bijdragen aan de ontwikkeling van woningbouwlocatie Plakse Weide.

Wat betreft de afdracht aan een fonds bovenwijkse voorzieningen merken wij op dat dit wat ons betreft akkoord is. De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening immers verplicht tot het verhalen van kosten voor bouwplannen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Wij gaan ervan uit dat de gemeente conform geldende wet- en regelgeving duidelijkheid kan bieden over de besteding die ten laste van het fonds wordt gebracht, dat de locatie Plakse Weide profijt heeft van de bedoelde (maar ons nu nog onbekende) bovenwijkse voorzieningen, dat de kosten toerekenbaar zijn aan ons plangebied en de toedeling proportioneel is. Vanwege de wettelijke noodzaak tot onderbouwing van bijdragen aan en investeringen uit het fonds, begrijpen wij uw verzoek niet om naast de gebruikelijke bijdrage een additionele bijdrage te doen aan het fonds. In dat kader merken wij wellicht ten overvloede op dat wij met de realisatie van het gewenste programma op de locatie, met een aandeel van minimaal 90% woningen onder de NHG-grens, een veel meer dan gemiddelde en te doen gebruikelijke bijdrage leveren aan de woondoelstellingen van de gemeente waar het gaat

om betaalbaarheid. Wij zijn niet bekend met actuele gebiedsontwikkelingen met een dergelijk aandeel aan goedkoop programma.

Wat betreft de betalingsregeling stellen wij voor nadere afspraken te maken, wat ons betreft in lijn met de gebruikelijke gemeentelijke regeling op dit punt. Wij begrijpen daarbij dat de betaling van gemaakte kosten in de tijd gezien in de pas moet lopen met de door de gemeente verrichte werkzaamheden. Wat betreft de gevraagde zekerheid aangaande de betaling stellen wij voor (en zijn wij gewend om) de gemeente zekerheid van betaling te geven middels het inbrengen van een bankgarantie, ook waar het gaat om de kosten verband houdende met werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijpmaken

Vraag 5: wijze van invulling gemeentelijke ambities

Hoe gaat u invulling geven aan de thema's duurzame energie (minimaal te voldoen aan de hiervoor wettelijk bestaande eisen), circulariteit (minimaal te voldoen aan de hierover vastgestelde ambities in de woondeal Arnhem-Nijmegen), klimaatadaptatie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit (een woonomgeving incl. openbare ruimte passend bij en in de bestaande woonomgeving met ten minste 75 m² groen per woning binnen het plangebied)?

Antwoord:

De combinatie KlaassenGroep / BPD conformeert zich uiteraard aan landelijke en gemeentelijke eisen ten aanzien van duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie, eisen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte etc. De locatie biedt volgens ons voldoende mogelijkheden om de verregaande ambities van zowel gemeente als beide marktpartijen ten aanzien van deze thema's in de praktijk te brengen, zoals wij dat elders in het land ook doen. Op de locatie Plakse Weide zijn wij voornemens te voorzien in volledig energieneutrale woningen. Daarnaast streven wij naar een zo groot mogelijke natuurinclusiviteit door het creëren van verblijfplaatsen in zowel de openbare ruimte als de woningen in het gebied voor zoveel mogelijk geschikte verblijfplaatsen (volgens het soortenmanagementplan van de provincie Gelderland). De exacte maatregelen zijn daarbij uiteraard afhankelijk van het uiteindelijke stedenbouwkundige plan, waarover wij graag zouden willen sparren met de gemeente. Wij opteren in ieder geval voor een zo compleet mogelijk ecosysteem, welke een geschikt habitat biedt aan een breed scala van soorten. Dat betekent dat kruidenrijke vegetaties, wellicht kleine ruigtes, stuiken en struweel, maar ook met bomen en boomgroepen en parkachtige structuren waar mogelijk worden gecombineerd. Daarbij stellen wij voor inheemse vegetatie toe te passen, omdat deze een grotere bijdrage aan de biodiversiteit levert dan bomen, struiken of kruiden van buiten Nederland. In en aan de gevels worden geïntegreerde nestvoorzieningen opgenomen voor bedreigde vogelsoorten als huismus en gierzwaluw. Daarnaast passen wij vleermuiskasten en openingen in de spouwmuur van grondgebonden woningen voor ten behoeve van vleermuizen. De door de gemeenteraad voorgeschreven oppervlakte per woning aan openbaar groen is uiteraard ook opgenomen in ons stedenbouwkundig plan en draagt bij aan de mogelijkheden. Ook het voorkomen van hittestress zal bij de verdere uitwerking van de plannen als belangrijk uitgangspunt gelden.

KlaassenGroep heeft een uitstekend trackrecord wat betreft het realiseren van duurzame woningbouw en is onlangs nog genomineerd voor de Cobouw duurzaamheidsaward. Als grootste gebiedsontwikkelaar van Nederland levert BPD een fundamentele bijdrage aan de versnelling van de transitie naar een duurzame samenleving via de honderden eigen gebiedsontwikkelingen die het onderhanden heeft. BPD realiseert duurzame leefomgevingen door samenhangende oplossingen te bieden vanuit vier duurzaamheidspijlers: Klimaat & landschap, Energie, Circulariteit en Mobiliteit:

<https://bpd.maglr.com/duurzaam-versnellen/duurzaam-versnellen>

Zoals u ook weet, is een aantal ambities op het gebied van duurzaamheid – in de brede zin van het begrip – afhankelijk van het uiteindelijke stedenbouwkundige plan. Wij vinden het waardevol en noodzakelijk om samen met de gemeente het stedenbouwkundige plan verder uit te werken, met thema's als duurzaamheid, natuurinclusiviteit en circulariteit als basis. Daarnaast zijn we bereid de met de gemeente overeengekomen ambities vast te leggen in bijvoorbeeld de anterieure overeenkomst zoals te doen gebruikelijk in den lande. Uiteraard houden wij in onze gebieds- en opstalexploitatie rekening met uw en onze ambities op het gebied van duurzaamheid, die in onze ogen verder moeten en kunnen gaan dan de landelijke normen. Duurzaamheid is één van de belangrijkste pijlers van onze visie op gebiedsontwikkeling. Het is daarom een onjuiste veronderstelling dat wij werken met vaste, begrensde budgetten voor duurzaamheidsmaatregelen. Het is op dit moment dan ook niet mogelijk aan te geven welk budget benodigd is voor de genoemde maatregelen, temeer omdat wij niet in de gelegenheid zijn gesteld met de gemeente te sparren over ons stedenbouwkundige plan c.q. de toekomstige inrichting van de Plakse Weide. Indien gemeente en ondergetekenden van mening zijn dat de kwaliteit van het plan voor mens en natuur kan worden verbeterd door toepassing van efficiënte duurzaamheidsmaatregelen, dan stellen wij daar graag extra financiële middelen tegenover. Uitgaande van maatregelen die direct ten goede komen aan de woningen en bewoners van de locatie Plakse Weide zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan de toepassing van de duurzaamheidsmaatregelen.

Vraag 6: Eigendom

Heeft u de gronden op locatie Plakse Weide in eigendom en zo niet, bestaat er een onherroepelijke en onvoorwaardelijke aanspraak op levering?

Antwoord:

De combinatie KlaassenGroep / BPD heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaar van het perceel, de heer Otten, die ter plaatse momenteel een agrarisch bedrijf uitoefent. In de koopovereenkomst is vastgelegd dat de combinatie de gronden kan afnemen voor een inmiddels overeengekomen prijs, met het doel woningbouw te realiseren op het perceel. De overeenkomst is onherroepelijk. De combinatie moet de gronden afnemen voor 1 januari 2026, nadat sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan voor woningbouw. Wij hebben dus een onvoorwaardelijke aanspraak op de gronden in het geval van woningbouw. Genoemde datum kan in onderling overleg naar een later moment worden verschoven. Hiermee is de uitvoerbaarheid van woningbouw wat betreft de eigendomssituatie verzekerd. Wij zijn bereid de gemeente inzage te geven in de koopovereenkomst, mits de andere contractant – de huidige eigenaar - hiermee instemt.

Wat betreft uw vraag of de huidige eigenaar bereid is een anterieure overeenkomst mede te ondertekenen, raden wij u aan in gesprek te gaan met de heer Otten en deze vraag rechtstreeks te adresseren. Wij kunnen hierover slechts opmerken dat wij niet inzien waarom de heer Otten de anterieure overeenkomst mede zou moeten (en kunnen) ondertekenen. Conformerend van de eigenaar aan de anterieure afspraken is van generlei waarde aangezien wij over de koop- en ontwikkelrechten beschikken. De heer Otten kan zich ons inziens niet verbinden aan de in een anterieure overeenkomst opgenomen afspraken, daar hij geen grip heeft op uitvoering ervan.

Vraag 7: Laarstraat 20

Hoe gaat u om met het aanwezige bedrijf aan de Laarstraat 20?

Antwoord:

De eigenaar van het perceel en het agrarisch bedrijf aan de Laarstraat 20, de heer Otten, verkoopt een deel van zijn gronden aan ons ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op de Plakse Weide. In het kader van deze koopovereenkomst hebben wij regelmatig en goed contact met elkaar. Beide partijen hebben een belang bij woningbouw op de locatie en dat verbindt hen, hoewel dat belang voor beiden inhoudelijk anders is.

Wij vinden het van belang en voelen ons verplicht om de belangen van de heer Otten zo goed mogelijk te borgen in onze plannen. Wij respecteren in beginsel de huidige bedrijfsvoering en de hindercirkel die hiermee gepaard gaat. Vanwege het feit dat wij deze geurcirkel gedetailleerd in kaart hebben gebracht in februari 2021, hebben wij volledig inzicht in de bedrijfssituatie van het agrarische bedrijf van de heer Otten. Op basis van het onderzoek concluderen wij het volgende.

De huidige geurcirkel is zodanig gelegen, dat de onder vraag 1 genoemde fasering zonder ingrepen haalbaar is en voor 2025 minimaal 180 woningen kunnen worden gerealiseerd met een op basis van huidige wetgeving acceptabele geurbelasting. Voor de realisatie van de resterende minimaal 120 woningen is op basis van huidige wetgeving en voorgeschreven rekenmethodiek¹ een ingreep nodig. Die kan bestaan uit het treffen van maatregelen in de bedrijfsvoering of in het (fysieke) bedrijf, het herzien van de geurverordening in lijn met de elders in Duiven toegestane geurbelastingen, het toepassen van de mogelijkheden die de Omgevingswet de gemeente zal bieden, danwel – en dat is de meest verregaande vorm – het verwerven van het betreffende bedrijf. Wat betreft de opmerking van het college dat zij een herziening van de geurverordening onwenselijk acht, merken wij – vermoedelijk ten overvloede - op dat dit een bevoegdheid van de raad betreft. Wat betreft het treffen van maatregelen in de bedrijfsvoering kan worden gedacht aan het aanpassen van het ventilatiesysteem van de (oude) stallen.

Het onderzoek laat evenwel zien dat woningbouw op de locatie Plakse Weide haalbaar en uitvoerbaar is.

Zoals eerder aangegeven, treden wij graag met de gemeente en de heer Otten in gesprek over het verkleinen of wegnemen van de betreffende geurcirkel. In een dergelijk gesprek kan worden verkend welke van de genoemde oplossingen haalbaar en bespreekbaar zijn voor alle partijen en welke financiële gevolgen elke oplossing met zich meebrengt. U vraagt om meer duidelijkheid in deze, maar zeker waar het gaat om aanpassingen aan de bedrijfsvoering of fysieke omstandigheden van het bedrijf danwel verwerving van het bedrijf, kunnen wij niet optreden als spreekbuis of belangenbehartiger van de heer Otten.

De heer Otten heeft meerdere malen een handreiking richting gemeente gedaan om rechtstreeks met de gemeente in gesprek te komen hierover. Hiervan is tot op heden – ook na herhaald verzoek - geen gebruik gemaakt.

Voor de duidelijkheid merken wij op dat wij ons conformeren aan de ambities van de gemeente en in het bijzonder de onder vraag 1 genoemde fasering. Wij zorgen ervoor dat tijdig kan worden beschikt over (een goed woon- en leefklimaat op) de betreffende gronden. Wij zijn – zoals onder 3 aangegeven - bereid ons juridisch aan deze afspraak te verbinden.

¹ De wijze van berekening van geurhinder in een geuronderzoek is wettelijk voorgeschreven. Het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan het geuronderzoek wordt binnenkort (2021) vervangen door een geactualiseerde versie. Thans is gerekend met het op dit moment rechtens geaccepteerde rekenmodel. Het nieuwe rekenmodel, dat binnen afzienbare tijd wordt voorgeschreven, laat een gunstiger beeld zien, waardoor meer woningen zonder één van de voorgestelde maatregelen kunnen worden gerealiseerd op de Plakse Weide.

Vraag 8: ontsluiting

Op welke wijze wilt u de locatie ontsluiten?

Antwoord:

De ontsluiting van de locatie Plakse Weide voor autoverkeer vindt plaats via één of twee T-aansluitingen op de Rijksweg, overeenkomstig het advies uit de notitie 'Verkenning ontsluitingsmogelijkheden' van Goudappel Coffeng, uitgevoerd in opdracht van de gemeente Duiven. Goudappel constateert in de notitie dat de verwachte verkeerstoename als gevolg van de locatie Plakse Weide goed kan worden verwerkt via de huidige verkeersstructuur, waarbij wordt aangegeven dat het huidige wegprofiel van de Rijksweg de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen aan kan. Begin februari jl. hebben wij deze stelling telefonisch geverifieerd bij Goudappel en is aangegeven dat indien niet wordt aangesloten op de Vergertlaan en uitsluitend op De Rijksweg het bestaande onderliggende wegennet de toekomstige verkeersintensiteit goed kan verwerken.

Wij werken momenteel aan een stedenbouwkundig plan, als uitwerking van de eerdere stedenbouwkundige modellen en rekening houdend met de gemeentelijke uitgangspunten. Eén van de aanpassingen betreft de ontsluiting. Wij verlaten op basis van het advies van Goudappel de gedachte om op de Vergertlaan te ontsluiten (mede ingegeven door reacties van omwonenden tijdens het participatietraject) en takken op twee plekken aan op de Rijksweg. De kosten die gemoeid zijn met deze aansluiting zijn voor onze rekening.

Vraag 9: inspraak en participatie

Hoe benut u de in het kader van de voorinspraak bij de locatiekeuze ingediende reacties van omwonenden? Graag vernemen wij van u of, en zo ja op welke wijze, u deze inbreng verwerkt én hoe u, nadat er voor uw locatie is gekozen, denkt de verdere participatie met de omwonenden vorm te geven.

Antwoord:

Zoals reeds in eerdere brieven door ons kenbaar gemaakt, waarderen wij het om tijdens het voortraject in de gelegenheid te zijn gesteld vroegtijdig kennis te kunnen nemen van de reacties van omwonenden. De door belanghebbenden ingediende enquêtes en hun input tijdens de informatieavonden in september jl. hebben een aantal belangrijke aandachtspunten opgeleverd waar we iets mee willen en kunnen doen:

- *Ontsluiting via Vergertlaan*

Door inwoners van Duiven/omwonenden is kenbaar gemaakt dat een aansluiting op de Vergertlaan niet wenselijk is. Dit vanwege de opstopping die nu al plaatsvindt ten tijde van spitsuren. Dit advies nemen wij dan ook graag ter harte, en zijn daarom in onze vervolgstudie uitgegaan van twee T-aansluitingen op de Rijksweg, een en ander overeenkomstig het advies van Goudappel Coffeng en als hiervoor aangegeven.

- *Geen appartementengebouw op de kruising Vergertlaan – provinciale weg*

Door de omwonenden is aangegeven dat de realisatie van een appartementengebouw op de hoek Vergertlaan – Oostsingel niet wenselijk is. Als tegenhanger is door meerdere personen, waaronder omwonenden, aangegeven het wenselijk te achten dat er op de locatie wel appartementen gerealiseerd worden voor senioren (lees: voor henzelf). Om aan deze reacties tegemoet te komen, kiezen wij ervoor het idee van appartementen op genoemde kruising achterwege te laten, maar elders in het plan wel te voorzien in de behoefte aan appartementen, waarbij de doelgroep senioren nadrukkelijk in het achterhoofd wordt gehouden.

- *Geen hoogbouw*

Op meerdere momenten is door omwonenden aangegeven dat hoogbouw voor hen geen optie is. Hierbij werd gerefereerd aan de in opdracht van de gemeente Duiven opgestelde stedenbouwkundige verkenning, waarin wordt gesuggereerd dat appartementengebouwen met 6 lagen tot de mogelijkheden zouden behoren. Gezien de ligging van de locatie aan de rand van Duiven en het dorpse karakter van deze kern kunnen wij ons vinden in het standpunt van omwonenden. Hoewel er door het door de gemeente gevraagde betaalbare woningbouwprogramma voor onder meer één- en tweepersoonshuishoudens niet aan ontkomen om appartementen te realiseren, kan dit naar ons idee ook in lagere volumes, passend bij de maat en schaal van de locatie en omgeving.

- *Geurhinder*

Omwonenden geven aan nu al hinder te ondervinden van de activiteiten van de varkenshouderij aan de Laarstraat 29. Geurhinder is bij de ontwikkeling van de locatie Plakse Weide evenwel een belangrijk item. In het antwoord op vraag 7 is aangegeven hoe wij hiermee om willen gaan. Afhankelijk van het uiteindelijke scenario hebben zittende inwoners hiervan mede profijt.

- *Geluidhinder*

Bewoners van de omliggende buurten hebben aangegeven op dit moment het verkeer op de provinciale weg en de snelweg te kunnen horen. We zien dit als een aanbeveling om de toekomstige geluidhinder op de nieuwe woningen goed te onderzoeken en eventueel maatregelen te treffen teneinde een goed woon- en leefklimaat te kunnen realiseren. Begin dit jaar is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat als input heeft gediend voor de uitwerking van het stedenbouwkundige plan. Uit het onderzoek blijkt dat het stedenbouwkundige plan, met daarin het door de gemeente Duiven gewenste programma en andere uitgangspunten, voldoet aan de vereisten van zowel de Wet geluidhinder als het gemeentelijke geluidbeleid. Hoewel dat op basis van wetgeving niet noodzakelijk is, zijn wij voornemens om in het kader van een goede ruimtelijke ordening en met het oog op een prettig woon- en leefmilieu toch enkele maatregelen te treffen. Op basis van ons huidige plan gaan wij uit van de aanleg van een aarden wal langs de provinciale weg en de toepassing van dove gevels langs de Vergertlaan. Door deze maatregelen heeft de woningbouw langs de rand van de locatie Plakse Weide een geluidwerende werking op de overige woningen in het plan en de bestaande woningen c.q. bewoners in de omgeving.

Voorgaande thema's leven naar ons idee het meest bij de belanghebbenden. Naast deze thema's zijn er uiteraard nog andere aandachtspunten, die omwonenden raken. Voornoemde en andere aandachtspunten komen wat ons betreft aan de orde tijdens de uitwerking van het stedenbouwkundige plan, waar wij de omwonenden met gebruikelijke omgevingsparticipatie bij willen betrekken – uiteraard binnen de door de gemeente gestelde kaders. Wij kunnen ons voorstellen dat we – in samenspraak met de gemeente - tijdens enkele workshoprondes de thema's en gevoelens uit de buurt 'ophalen', die wij vervolgens als input nemen in de uitwerking van de plannen. Door dit te doen voor de formele inspraak in het kader van de bestemmingsplanprocedure, kunnen we zo goed mogelijk rekening houden met belanghebbenden en mogelijk in het vervolgtraject bezwaren voorkomen om snel te komen tot de gevraagde woningbouw.

In het voorjaar van 2020 heeft Klaassen / BPD een stedenbouwkundige modellenstudie ingediend bij de gemeente. Op basis van die studie heeft de combinatie de afgelopen periode gewerkt de uitwerking ervan in een stedenbouwkundig plan, waaraan de gemeentelijke uitgangspunten, zoals het woningbouwprogramma, de fasering van het programma, de eisen ten aanzien van duurzaamheid en de openbare ruimte etc. ten grondslag hebben gelegen. Daarnaast hebben we zoveel mogelijk rekening gehouden met de informatie die buurtbewoners hebben meegegeven tijdens het afgelopen participatietraject. Ook is rekening gehouden met de uitkomsten van het

akoestisch onderzoek en geuronderzoek, die wij begin dit jaar hebben laten uitvoeren. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk, milieukundig en maatschappelijk haalbaar en uitvoerbaar stedenbouwkundig plan voor ongeveer 310 woningen op de locatie de Plakse Weide. In ons gesprek met de wethouder en een ambtelijke afvaardiging op 25 februari 2021 hebben wij verzocht om de plannen ambtelijk / aan het college te mogen presenteren teneinde in open dialoog het plan te bezien en samen te versterken. Die mogelijkheid is onze echter niet geboden. Om die reden en vanwege het feit dat elk plan wat ons betreft een mondelinge toelichting en onderbouwing vereist, voegen wij – hoewel daarom is verzocht – het stedenbouwkundige plan niet bij dit schrijven. Wij overwegen evenwel de plannen aan de gemeenteraad te presenteren.

Niet gevraagd: voorstel planning

- Uitwerking stedenbouwkundig plan, met gemeente (januari t/m juli 2021)
- Participatie van omwonenden (september / oktober 2021)
- Anterieure overeenkomst (november 2021)
- Opstellen bestemmingsplan (november - december 2021)
- Bestemmingsplan in procedure (januari 2022)
- Onherroepelijk bestemmingsplan (oktober 2022)
- Onherroepelijke omgevingsvergunning (januari 2023)