Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Grondexploitatie Biezenkampen

Zaak- & documentnr. : Z/25/143076 201713670

Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner en Ontwikkeling

Opsteller : Mirella Brienissen - Sterkenburg

Afdeling : Ruimte, Samenleving

Telefoonnr: 0611371343

Samenvatting
De gemeente gaat in Duiven de woonwijk Biezenkampen ontwikkelen. Deze ontwikkeling voorziet in een gemengd woonmilieu met 327 woningen en een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte. De gemeente voert hier actief grondbeleid en heeft in het verleden de benodigde gronden verworven. De gebiedsvisie is op 10 december 2024 vastgesteld, waarna het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt en een grondexploitatie is opgesteld. Om de woningbouwontwikkeling te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat de gemeenteraad besluit tot het openen van een grondexploitatie. De grondexploitatie vormt de financiële onderbouwing voor de ontwikkeling in de wijziging van het omgevingsplan.

Beslispunten

1. De grondexploitatie voor de woonwijk Biezenkampen te openen;
2. De grondexploitatie in uitvoering te nemen;
3. De gerealiseerde kosten op het voorbereidingskrediet voor de haalbaarheidsfase in te brengen in de grondexploitatie en het voorbereidingskrediet te sluiten;
4. Kennis te nemen van de bijlagen, waarbij door het college op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b Wet Open Overheid geheimhouding is gelegd op bijlage 2 Overzicht berekening grondexploitatie Biezenkampen (201715542) en bijlage 3 Financiële paragraaf (201716743);
5. De geheimhouding te laten voortduren tot de grondexploitatie Biezenkampen is afgesloten, of zoveel eerder als op basis van de wet en het protocol geheimhouding mogelijk is.

Aanleiding

Op 10 december 2024 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Biezenkampen vastgesteld. Op basis van de gebiedsvisie is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De woningbouwopgave in Duiven vraagt om uitbreiding van het woningaanbod in verschillende segmenten. De ontwikkeling van Biezenkampen (327 woningen) draagt hier substantieel aan bij. Het plan voorziet in een divers woningbouwprogramma met een groot aandeel betaalbare woningen (huur en koop) en is in lijn met de regionale woondeal en de gemeentelijke woonvisie.

In totaal zijn er 102 modulair verplaatsbare woningen in het plan opgenomen waarvan 35 woningen voor Vivare ten behoeve van de sociale huur en 67 woningen voor Smartbuilds ten behoeve van de middenhuur.

Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de gebiedsvisie Biezenkampen (vastgesteld door de gemeenteraad in december 2024). Het college stelt de raad voor om de grondexploitatie te openen om zo de uitvoering van de gebiedsontwikkeling formeel en financieel te kunnen starten.

Planning

De grondexploitatie is de financiële onderbouwing van het stedenbouwkundig plan Biezenkampen.

Beoogd effect
Realisatie van een levendige en duurzame woonwijk met een gedifferentieerd woningaanbod en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, die bijdraagt aan de volkshuisvestelijke doelen van Duiven en de regionale woondeal.

Argumenten

1.1 Zonder vastgestelde grondexploitatie is het niet mogelijk om Biezenkampen te ontwikkelen.
De grondexploitatie biedt inzicht in de kosten en opbrengsten (zie bijlage 2). Voor de ontwikkeling van Biezenkampen maakt de gemeente kosten. Deze kosten worden terugverdiend met de grondverkopen. Om het wijzigingsbesluit omgevingsplan Biezenkampen te kunnen vaststellen moet het gemeentelijk kostenverhaal worden onderbouwd. Hiertoe wordt een grondexploitatie geopend. Alle kosten en opbrengsten lopen na dit besluit via de grondexploitatie, rapportage hierover vindt jaarlijks plaats in de P&C cyclus.

1.2 Voorbereidingskrediet.
Voor de eerdere haalbaarheids- en onderzoeksfase is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. De gerealiseerde kosten worden ingebracht in de grondexploitatie, waarna het voorbereidingskrediet kan worden afgesloten.

1.3 De gemeente voert actief grondbeleid.
De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het openen van een grondexploitatie is noodzakelijk om de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken, te verantwoorden en financieel te kunnen onderbouwen.

1.4 De grondexploitatie biedt het financiële kader voor de uitvoering.
De grondexploitatie vormt het instrument om de financiële dekking van het project te waarborgen. Hiermee worden de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken, onderzoeken, plankosten en grondopbrengsten vastgelegd.

1.5 De ontwikkeling draagt bij aan de volkshuisvestelijke opgave.
Het plan biedt ruimte aan betaalbare huur- en koopwoningen, wat aansluit bij de vraag vanuit starters, jonge gezinnen en senioren. Daarmee draagt Biezenkampen ook bij aan de doorstroming op de lokale woningmarkt.

2.1 Door de grondexploitatie in uitvoering te nemen worden alle kosten en opbrengsten ten laste van de grondexploitatie gebracht.
Twee keer per jaar wordt de grondexploitatie geactualiseerd en aan de gemeenteraad voorgelegd via de MPG.

Kanttekeningen

1.1 De ruimtelijke procedure kan vertraging oplopen.
De beoogde functiewijziging vereist een planologische procedure. Tegen het wijzigingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Indien beroep wordt aangetekend, kan dit leiden tot vertraging van de besluitvorming en extra juridische kosten.

1.2 Er vinden regelmatig wijzigingen plaats binnen landelijke of regionale regelgeving.
Wijzigingen in landelijke of provinciale regelgeving, met name op het gebied van stikstof, milieu en bouwvoorschriften, kunnen de uitvoerbaarheid, planning en fasering van het project beïnvloeden. Dit kan leiden tot vertraging, aanpassing van plannen of stijging van de kosten.

1.3 De grondexploitatie kan lager uitvallen
De huidige kostenraming is gebaseerd op kengetallen. Pas bij de aanbesteding, op basis van een bestek raming, worden de werkelijke marktprijzen bekend. Hierdoor bestaat een risico op hogere aanbestedingsprijzen dan geraamd, wat kan leiden tot budgetoverschrijding. In gunstige marktomstandigheden kan dit ook een financiële voordelen opleveren. Daarnaast zijn de geraamde grondopbrengsten gebaseerd op de actuele grondprijzenbrief en een verwachte indexering. Conjuncturele ontwikkelingen, zoals veranderingen in de vastgoedmarkt, rente of economische groei, kunnen de grondprijzen positief of negatief beïnvloeden. Hierdoor kan de gerealiseerde opbrengst afwijken van de huidige prognose.

Financiële paragraaf

Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 3.

Participatie en communicatie

Met de vaststelling van de gebiedsvisie op 10 december 2024 heeft de raad een aantal kaders meegegeven voor het stedenbouwkundig plan, zoals de radiaal variant (hoofdwegenstructuur), type woning (sociaal/midden, huur/koop, etc), type en plaats van de modulaire woningen en andere door de gemeenteraad gemaakte keuzes. Op basis hiervan is in het kader van participatie een klankbordgroep in het leven geroepen die meedacht over de inrichting van de openbare ruimte, locaties van groen en parkeren, oriëntatie van woningen, zonering van typen woningen, mogelijke locaties van speel- en ontmoetingsgelegenheden en de verkeersafwikkeling in de nieuwe wijk. Er zijn drie bijeenkomsten geweest. Tijdens deze bijeenkomsten heeft de klankbordgroep meegedacht over een aantal punten. Deze input heeft tot aanpassingen geleid in het stedenbouwkundig plan.
Er vindt geen separate communicatie over de grondexploitatie plaats.

In de volgende fasen van de ontwikkeling, wordt de participatie voortgezet via bijeenkomsten, nieuwsbrieven en digitale communicatiekanalen. Er is een werkgroep verkeer opgericht en zal er ook een werkgroep groen worden opgericht. De werkgroepen worden geraadpleegd over de verkeersveilige inrichting rondom Biezenkampen en de inrichting van het openbaar groen in de nieuwe wijk.

Uitvoering
Hieronder volgt de planning op hoofdlijnen:

- 2026: vaststellen stedenbouwkundig plan, voorbereiding wijziging omgevingsplan, openen grondexploitatie, vaststellen omgevingsplan, voorbereiden en start bouwrijp maken, voorbereiden gronduitgifte
- 2027-2032: start gronduitgifte en gefaseerde uitvoering (looptijd ca 5 jaar).

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing

Bijlagen

Bijlage 1: 201713710 Raadsbesluit
Bijlage 2: 201715542 Overzicht berekening grondexploitatie Biezenkampen (GEHEIM)
Bijlage 3: 201716743 Financiële paragraaf (GEHEIM)

Duiven, 9 december 2025.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

A.F. (Anton) van der Gaag	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 12-12-2025 13:52 CET
Document ID:
9533a610-ec7c-4609-a6ca-d55da4bc485c