Onderwerp	Uitbreidingslocaties voor woningbouw		
Ondertitel	Er is grote behoefte aan woningbouw. De gemeente onderzoekt op welke plekken dit het beste kan. Er zijn drie locaties in beeld. In het raadsvoorstel worden concrete keuzes voorgelegd.		
Portefeuillehouder	Wethouder Goossen	Zaaknummer	Z/20/069602/
Behandelend ambtenaar	Sanne Gielis s.gielis@1stroom.nl		
Belangrijkste bespreek- en/of beslispunten	1. Op basis van de uitkomsten van de aanvullende verkenning voor twee van de drie mogelijke uitbreidingslocaties nu de planvorming te starten en dit Ploen Noord en Plakse Weide te laten zijn. 2. Het college opdracht te geven om gelet op beslispunt 1: • Op basis van bijgevoegde concept intentieovereenkomsten met de ontwikkelaars in onderhandeling te treden met als doel een door de ontwikkelaars en de gemeente ondertekende intentieovereenkomst inclusief een participatieplan; • De ontwikkelaars uit te nodigen om na ondertekening van de intentieovereenkomst in overleg met de gemeente een ontwikkel- en stedenbouwkundig plan op te stellen en daarbij met inachtneming van het participatieplan de omwonenden en potentiële nieuwe bewoners te betrekken; • De ontwikkelaars te vragen het concept ontwikkel- en stedenbouwkundig plan uiterlijk 31december 2021 gereed te hebben, deze te toetsen met als doel het plan vervolgens ter besluitvorming voor te leggen aan de raad. Zodat de raad op dat moment definitief kan besluiten of en wanneer Ploen Noord en Plakse Weide op basis van deze plannen in ontwikkeling gebracht kunnen worden; • Voor zover de bovenstaande producten niet binnen de gestelde termijn beschikbaar zijn, de raad te informeren over de oorzaken en aan de raad voorstellen te doen voor het vervolg. 3. Een krediet van € 3.365.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van locatie Biezenkampen als reserve woningbouwlocatie. 4. Locatie Biezenkampen als agrarische gronden en de waarde van de woning aan Molenstraat 16 op de balans te zetten en daarom € 1.488.920,- af te boeken en dit bedrag te onttrekken aan de algemene reserve.		
Historie	Op 17 september 2019 heeft de gemeenteraad besloten om het gebied Biezenkampen aan te wijzen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Zowel door de gemeenteraad als bewonersgroep Zuidrand is vervolgens gevraagd om een nadere onderbouwing van de inzet van deze locatie voor woningbouw. In het verleden is namelijk ook sprake geweest van twee andere mogelijke uitbreidingslocaties: Ploen Noord en de Plakse Weide. Het college heeft in de raadsvergadering op 22 oktober 2019 toegezegd deze onderbouwing op te stellen en voor te leggen aan de gemeenteraad. Op basis van deze toezegging is de hierover ingediende motie door D66 en CDA ingetrokken. Er is een verkenning gestart waarin de voor- en nadelen van de drie mogelijke uitbreidingslocaties onder elkaar worden gezet. Inmiddels (25 oktober 2020) heeft Lokaal Alternatief schriftelijke vragen gesteld over nog een vierde locatie die de gemeente in 2009 heeft aangekocht (ca. 20 ha). De fractie roept op deze locatie ook te betrekken bij het onderzoek.		

	Op 24 november 2020 en op 5 januari 2021 heeft een ronde tafel met 15 inwoners (en ontwikkelaars) plaatsgevonden. Voor de opbrengst van deze tafel verwijzen we naar de IBabs-pagina van 24 november en 5 januari. Tijdens de raad van 26 januari 2021 is het amendement CDA-VVD-LA-SP raadsvoorstel Afwegingsnotitie uitbreidingslocaties aangenomen met 14 stemmen voor (CDA-VVD-LA-SP) en 5 stemmen tegen (GL, PvdA, DOED, ZA, ZN). De raad heeft toen besloten: 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 meegefinancieerde 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 èn 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 raadscyclus 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.* *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.* (Motie CDA-VVD-D66-SP uitbreidingslocaties - stemmen staken: herstemming 26 januari 2021 ingetrokken). (Motie PvdA-DOED-Zetel Nooijen-Lokaal - Alternatief Woningbouw - stemmen staken: herstemming 26 januari 2021 ingetrokken) Motie LA De Eng wordt aangenomen. Het college heeft uitvoering gegeven aan de motie door onderdelen A9a., A9b. en A9c. Lijst Ingekomen Stukken RA 20 april 2021.
Termijn	In verband met de uitkomst van de Wvg onderhandelingen wordt gekoerst op besluitvorming op 1 juni 2021.

Politieke Avond	18 mei 2021		Ronde tafel	
Voorzitter	**Griffie**	**Zaal**	**Domein**	**Duur**
C.M.M. Koning.	Wouter Bosch	Teams	Omgeving	120 minuten
Behandeladvies 18 mei 2021	**Behandeladvies deel I** De Agendacommissie wordt voorgesteld om onderdelen A9a., A9b. en A9c. Lijst Ingekomen Stukken toe te voegen aan de stukken behorende bij de behandeling (en dus politieke avonden) van de het raadsvoorstel "Uitbreidingslocaties voor woningbouw". Tijdens de raad van 26 januari 2021 is tijdens het agendapunt "In- en uitbreidingslocaties woningbouw" de motie van Lokaal Alternatief over De Eng aangenomen. De locatie De Eng wordt door de raad gezien als onlosmakelijk verbonden met het dossier "In- en uitbreidingslocaties woningbouw".			

	Indien onderdelen A9a., A9b. en A9c. alleen op de Lijst Ingekomen Stukken blijven staan, kunnen hier alleen vragen over worden gesteld en kan er geen debat over worden gevoerd. De stukken worden namelijk niet betrokken bij het raadsvoorstel “Uitbreidingslocaties voor woningbouw”. Indien de stukken worden toegevoegd aan het dossier/onderwerp kan de raad hier wel debat over voeren. **Behandeladvies deel II** 29 april 2021 is er een Thema-avond (19:30 uur) voor de gemeenteraad met presentaties van de geïnteresseerde ontwikkelaars en gelegenheid tot het stellen van vragen. Livestream van deze bijeenkomst voor inwoners. (https://www.twitch.tv/gemeenteraadduiven) Inwoners nemen zelf niet rechtstreeks deel aan deze bijeenkomst maar kunnen dus wel van alle nieuwe informatie kennis nemen. 18 mei 2021 organiseren we tijdens de politieke avond een ronde tafel (19:30 uur) over de uitbreidingslocaties woningbouw. Inwoners (niet ontwikkelaars) kunnen wederom meepraten aan de ronde tafel. Het gesprek gaat uitdrukkelijk over de nieuw verkregen informatie, (geen herhaling van zetten). Gelet op de ervaring met de eerdere ronde tafels wordt 120 minuten uitgetrokken. 27 mei 2021: debat woningbouw na AC dus 20:30-22:00. Daarmee koerst de planning op de raadsavond van 1 juni 2021. Technische vragen door raadsleden en fractie-assistenten dienen vooraf gesteld te worden, dit kan via griffie@duiven.nl
Spreekrecht publiek	Inwoners (niet ontwikkelaars) kunnen wederom meepraten aan de ronde tafel. We zijn ditmaal strenger met betrekking tot 1 afgevaardigde per belangengroep (één woordvoerder per (belangen)vereniging of instelling het is volgens het Regelement van Orde het uitgangspunt). Ook gaat het gesprek specifiek over de nieuw verkregen informatie. Mogelijk werken we met vaste tijdsblokken per locatie zodat alle locaties evenredig aan bod kunnen komen.

Opbrengst van de thema avond 29 april 2021	De thema avond wordt live gestreamd. Desgevraagd (door de PvdA) wordt vastgesteld dat inwoners deze thema avond niet deelnemen aan het gesprek, maar dat inwoners wel vragen kunnen stellen aan de ontwikkelaars (schriftelijk via de Griffie). Inwoners kunnen ook nog vragen stellen tijdens de ronde tafel van 18 mei 2021. **Ploen** Presentatie. Diverse vragen worden gesteld en beantwoord. **Plak** Presentatie. Diverse vragen worden gesteld en beantwoord.

	Biezenkampen/raadsvoorstel Presentatie. Diverse vragen worden gesteld en beantwoord. <u>Toezegging</u>: college komt terug op wettelijke regels die worden genoemd (zal toelichting geven) en zal een stedenbouwkundig boekje meesturen met de presentatie. Ook wordt inzicht gegeven in de kosten verbonden aan de stedenbouwkundige verkenning van Biezenkampen. Ontwikkelaars aanwezig bij de ronde tafel: voorzitter gaat in overleg of zij erbij kunnen zijn.

Opbrengst van de ronde tafel 18 mei 2021	Bij de ronde tafel (met als doel beeldvorming en informatiewinning) nemen vanuit alle locaties Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen, diverse inwoners deel aan de digitale vergadering. <u>Biezenkampen (25 minuten)</u> Diverse inwoners en raadsleden stellen vragen. <u>Ploen Noord (25 minuten)</u> Diverse inwoners en raadsleden stellen vragen. <u>Plakse Weide (25 minuten)</u> Diverse inwoners en raadsleden stellen vragen. <u>Beantwoording door college (25 minuten)</u> Biezenkampen wordt opgenomen in de Woonvisie en aangekocht als reservelocatie. Voor Biezenkampen is daarom nog geen uitgewerkt plan nodig (zoals bij Ploen en Plak wel het geval is). Biezenkampen is een strategische locatie voor de langere termijn. Aan de (eventuele) nabetaling is een lange termijn verbonden. De prijs (resultante van huidige waarde en verwachtingswaarde) is vastgelegd in een koopovereenkomst. Gemeente Duiven kent een actief grondbeleid; de aankoop past hierin. Regie is belangrijk. Afwijken aan eerdere visies is aan de orde omdat woningbouw urgent is. Indien realisatie is aan de orde wordt gestreefd naar kostenneutrale exploitatie. Ploen Noord. Nader verkeersonderzoek door ontwikkelaar vereist. Zone landschap wordt gewaarborgd in de overeenkomst met de ontwikkelaar en het bestemmingsplan. Eerste kwartaal 2022 kan mogelijk al participatie plaatsvinden en krijgt de raad uitvoeringsbesluiten voorgelegd. Plakse Weide. Geurnormen versoepelen is uiteindelijk aan de raad. Wel denkt het college dat aanpassing niet haalbaar is. Geluid, lucht, verkeer e.d. is nog niet opgenomen in de intentieovereenkomst. Dit volgt pas in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars. Aanpassing van het woningbouwprogramma is aan de gemeenteraad. Er ligt een streefprogramma maar de raad kan dit aanpassen. (Bijvoorbeeld om stedenbouwkundige optimalisatie te bewerkstelligen). Nader onderzoek naar de geurcontour is noodzakelijk. Verkeer moet ook nader worden onderzocht.

	<u>Beantwoording door raadsleden (25 minuten)</u> D66. Raadsleden oriënteren zich nog op het vraagstuk. Welke criteria geeft de raad mee? Sowieso alle wettelijke criteria. Het in ontwikkelingen brengen van twee fasen Ploen Noord (300 + 200 woningen) is voor D66 prematuur. GL hecht aan de koppeling met de Omgevingsvisie. Aanpassing van geurnormen is geen optie voor GL. Duurzaamheid (gebruik van zonnepanelen) zou een criterium kunnen zijn om ontwikkelaars mee te geven. GL wijst op de Woonvisie waarin 1500 woningen worden genoemd. Hier heeft GL moeite mee. VVD bevestigt de wettelijke criteria al kader. Sluit Ploen Noord (2e fase) niet uit. Stankcirkel is heikel punt. Geen voorstander van oprekken geurnorm. LA heeft voorkeur voor bouwen op Ploen Noord en Plakse Weide. De Omgevingsvisie is een goed instrument om nader naar de Biezenkampen te kijken. ZN complimenteert de inbreng (vragen) van inwoners. Bouwen is noodzakelijk. Er zijn nog veel vragen; ook over de cijfers. Heeft moeite met verschillende geurnormen binnen Duiven. PvdA bedankt de inwoners voor de goede vragen. Zoekt naar locaties met minste overlast voor inwoners. Goed overleg met inwoners blijft nodig. CDA wijst op de nota Grondbeleid (actief grondbeleid: dus aankopen). Geur en geluid kennen ook beleidsdocumenten. Het college kan deze volgen. * Wil van het college graag de toezegging om periodiek te worden geïnformeerd over de voortgang van woningbouw, ook onderhandelingen met ontwikkelaars. <u>Beantwoording door ontwikkelaars</u> Van Wanrooij wil vragen schriftelijk antwoorden. Staat open voor overleg over de stedenbouwkundige invulling. SVP (Plak) heeft niet verzocht om aanpassing geurnormen. Ze hebben 4 oplossingsrichtingen gegeven. Geurnormering is hier één van. Stenige wand: hebben begrip voor reactie hierop; het was een eerste idee. Zijn hier zelf ook nog niet gelukkig mee. Geen voorstander van hoogbouw. *** Toezegging**: het college (Goosen) zegt toe de raad periodiek te informeren over de voortgang van woningbouw, ook onderhandelingen met ontwikkelaars.