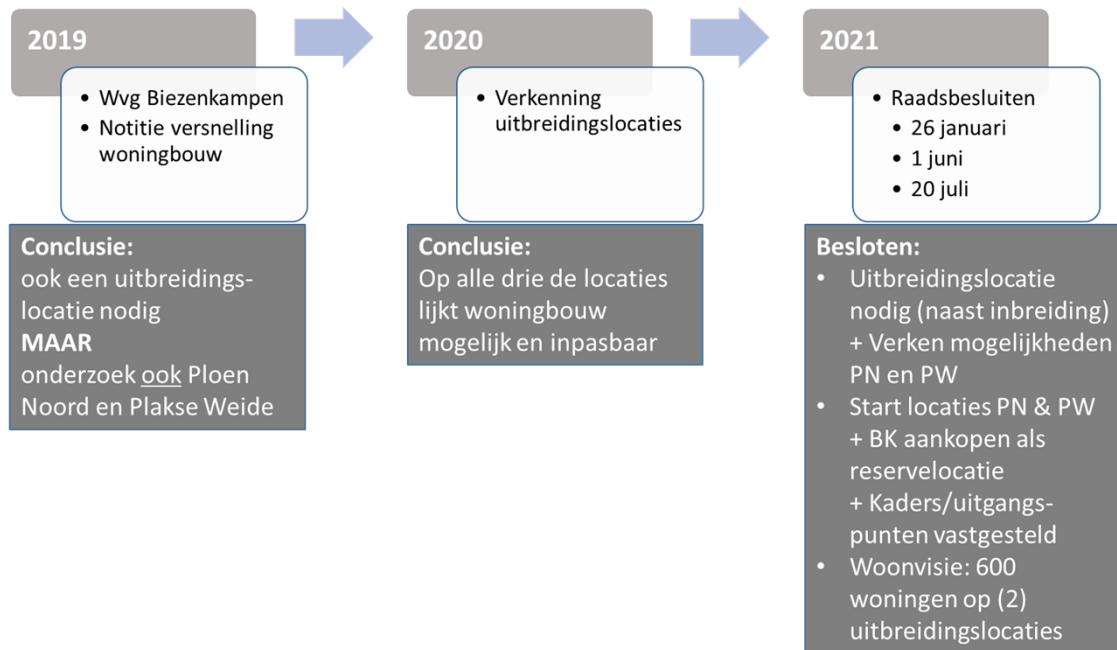


Procesvoorstel Biezenkampen

Datum: 20 april 2022

1. Aanleiding

In 2019 t/m 2021 zijn er verschillende raadsbesluiten vastgesteld over de uitbreidingslocaties Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. Hieronder is afgebeeld op welk moment welke besluiten (op hoofdlijnen) zijn genomen:



De gemeente heeft op 1 juni 2021 besloten om te starten met de planvorming voor 300 woningen op Ploen Noord en 300 woningen op Plakse Weide. De planvorming voor Plakse Weide is gestart en heeft inmiddels geleid tot een principeverzoek: Ontwikkelplan Plakse Weide. Bij Ploen Noord is het niet gelukt om de planvorming te starten. Het is ontwikkelaar Van Wanrooij niet gelukt om alle gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn voor 300 woningen.

2. Doel en productomschrijving

Doel

Het opstellen van ontwikkel- en stedenbouwkundig plan voor locatie Biezenkampen en deze ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad uiterlijk in Q1 van 2023. Op basis van dit plan kan dan vervolgens naar een bestemmingsplan worden toegewerkt. Afhankelijk van de voortgang op Plakse Weide en Ploen Noord kan op dat moment bepaald worden voor hoeveel woningen precies er een bestemmingsplan wordt voorbereid op Biezenkampen.

Productomschrijving

Het ontwikkel- en stedenbouwkundig plan bestaat uit:

1. Een stedenbouwkundige visie. Dit is een ruimtelijke visie op de hoofdstructuur van de beoogde woonwijk. Dit is een vlekkenplan waarin wordt aangeduid waar ruimte is voor wegen, groen en water en op welke plekken er woningen ontwikkeld kunnen worden.
2. Bijlagen: bepalend(e) onderzoek(en). Er wordt een verkenning gedaan naar alle planologische thema's. Op de thema's die bepalend zijn voor de stedenbouwkundige visie wordt alvast een verkennend onderzoek uitgevoerd. Dit zal in ieder geval gebeuren voor het thema verkeer. In dit onderzoek zal worden onderzocht op welke wijze locatie Biezenkampen het beste ontsloten kan

worden. Ook zal gekeken worden naar de verkeerskundige effecten die in beeld zijn gebracht via de netwerkanalyse die op dit moment wordt uitgevoerd en of dit nog aanleiding vormt voor nader onderzoek naar deze effecten.

3. Een ontwikkelstrategie. In de stedenbouwkundige visie worden verschillende woonvelden aangeduid. De ontwikkelstrategie beschrijft welke woonvelden we op welk moment (fasering) en op welke manier in de markt gaan zetten. Ook wordt per woonveld benoemd voor welke doelgroep(en) die locatie het meest geschikt is. Het doel is om hier een flexibele ontwikkelstrategie te maken zodat de fasering van realisatie afgestemd kan worden op de voortgang en uiteindelijke woningaantallen op Plakse Weide en Ploen Noord.

4. Financiële haalbaarheidsanalyse. Op basis van het vlekkenplan en het beoogde woningbouwprogramma inclusief de beoogde fasering wordt een financiële analyse gemaakt. Feitelijk is dit een concept grondexploitatie op hoofdlijnen, met daarbij een beschrijving in tekst welke kansen en risico's we bij een woningbouwontwikkeling op locatie Biezenkampen zien voor de gemeente.

5. Vervolg inclusief niveau participatie volgende fase(s)

Dit is een procesvoorstel voor hoe we voorstellen dat de vervolgfase er uit ziet op het moment dat de gemeenteraad het ontwikkel- en stedenbouwkundig plan vaststelt inclusief een voorstel voor het daarbij passende participatieniveau.

3. Inhoudelijke uitgangspunten

De inhoudelijke uitgangspunten voor locatie Biezenkampen zijn:

- A. Het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor in totaal circa 300 woningen;
- B. Als woningbouwprogramma¹ voor locatie Biezenkampen wordt de volgende verdeling in prijscategorieën woningen gehanteerd:

Categorie	Prijs categorie (prijspeil 1-1-2022)	Percentage
Sociale huur	< 1 ^e aftoppingsgrens (€ 633,25)	15%
Middeldure huur	Liberalisatiegrens (€ 763,47) tot € 900,-	15%
Betaalbare koop	< € 210.000,- V.O.N.	30%
Middeldure koop	€ 210.000,- tot NHG-grens (€ 355.000,- V.O.N.)	30%
Dure koop	> NHG-grens (€ 355.000,- V.O.N.)	10%

- C. In de stedenbouwkundige visie wordt opgenomen dat er minimaal 75m² per woning wordt gerealiseerd.
- D. De ontwikkeling op Biezenkampen is voor de gemeente kostenneutraal.
- E. Er moet in de beoogde ontwikkeling van een woonwijk op Biezenkampen aandacht zijn voor de thema's:
 - duurzame energie (minimaal voldoen aan de hiervoor wettelijk bestaande eisen),
 - circulariteit (minimaal te voldoen aan de hierover vastgestelde ambities in de woondeal Arnhem-Nijmegen)
 - klimaatadaptatie
 - leefbaarheid
 - ruimtelijke kwaliteit

¹ Dit woningbouwprogramma wijkt af van het woningbouwprogramma Woonvisie 2021-2030 omdat het streefprogramma voor Plakse Weide en Ploen Noord eerder is vastgesteld dan de Woonvisie 2021-2030 en we voor Biezenkampen dezelfde uitgangspunten willen hanteren als de andere uitbreidingslocaties.

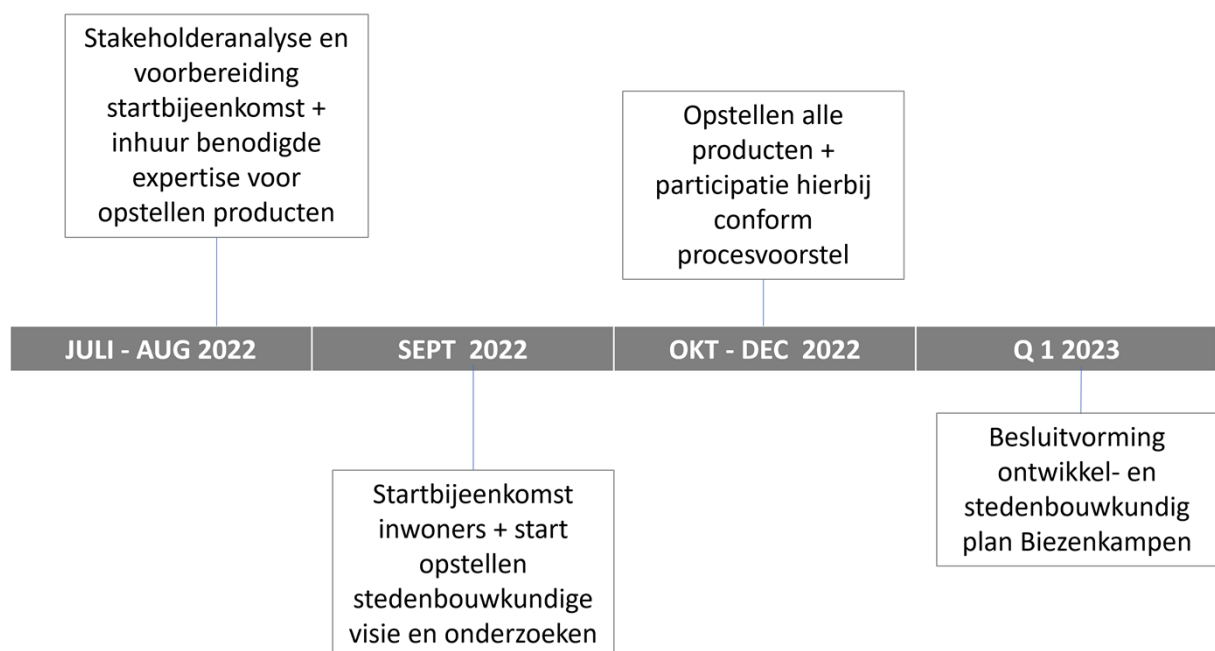
4. Procesmatige uitgangspunten

Doel

Het betrekken van omwonenden en woningzoekenden bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie en bepalend(e) onderzoek(en) voor locatie Biezenkampen.

Procesmatige uitgangspunten voor fase ontwikkel- en stedenbouwkundig plan opstellen

- A. Omwonenden en woningzoekenden worden bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie en bepalend(e) onderzoek(en) voor locatie Biezenkampen betrokken op het participatieniveau: trede 1 informeren en trede 2 raadplegen.
- B. Er wordt in samenwerking met de adviseur communicatie en adviseur participatie een stakeholderanalyse uitgevoerd en een voorstel bedacht op welke manier we welke stakeholder waarover informeren en raadplegen.
- C. Tijdens het proces spant de gemeente zich er voor in om alle inbreng zo goed mogelijk te documenteren en hier ook een reactie op te geven. We beoordelen welke inbreng we wel mee kunnen nemen en welke niet. We lichten aan de toe waarom we de inbreng wel of niet meenemen.
- D. Er wordt in ieder geval een startbijeenkomst georganiseerd waar alle stakeholders welkom zijn en waarin wordt toegelicht wat een ontwikkel- en stedenbouwkundig plan is, waarom de gemeente deze gaat opstellen en op welke manier (+ waarover) ze de stakeholders bij deze stap wil betrekken.



5. Begroting benodigde capaciteit en expertise

Voor de fase van het opstellen van een ontwikkel- en stedenbouwkundig plan is zowel interne capaciteit nodig als externe expertise. Mocht er onvoldoende interne capaciteit aanwezig zijn, dan wordt ervoor gekozen om deze in te huren. In onderstaand overzicht zijn de te verwachten kosten opgenomen voor alle capaciteit en expertise die nodig is. Deze kosten zullen we dekken uit het voorbereidingskrediet dat beschikbaar is gesteld. Op het moment dat er voor Biezenkampen een grondexploitatie wordt vastgesteld zullen de werkelijk gemaakte kosten daar als reeds gemaakte plankosten in opgenomen worden. Voor de inhuur van bureaus voor verschillende deelproducten van het ontwikkel- en stedenbouwkundig plan (incl. de benodigde onderzoeken) schatten we in dat

dit circa € 90.000,- kost. Voor de begeleiding van deze bureaus, het organiseren van het gehele participatie- en ook besluitvormingsproces schatten we in dat dit circa € 65.000,- kost (mogelijk is hiervoor onvoldoende interne capaciteit voor handen en moeten we hiervoor inhuren). In totaal schatten we in dat het opstellen van het ontwikkel- en stedenbouwkundig plan dus circa € 155.000,- aan kosten met zich meebrengt. Deze kosten worden gedekt uit het voorbereidingskrediet uitbreidingslocaties.