



Amendement Uitbreidingslocatie voor woningbouw

De gemeenteraad van Duiven, in vergadering bijeen op dinsdag 1 juni 2021,

constaterende dat:

- de gemeente Duiven voor een woningbouwopgave staat van 570 woningen, waarvan 330 voor 2025, 120 voor 2030 en nogeens 120 voor 2040;¹
- op basis van de uitkomsten van de aanvullende verkenning voor twee van de drie mogelijke uitbreidingslocaties de planvorming zo goed als zeker opgestart kan worden op de locaties "Ploen Noord" en "Plakse Weide";
- voor aankoop van de locatie "De Biezenkampen" een eerste krediet aan de raad gevraagd wordt van € 3.365.000;
- na aankoop de locatie "De Biezenkampen" als agrarische grond op de balans wordt gezet, samen met de woning aan Molenstraat 16;
- hierdoor moet € 1.488.920 afgeboekt worden op dit perceel en de woning, waarbij dit bedrag direct wordt onttrokken aan de Algemene reserve;
- de aangekochte grond na aankoop derhalve niet van bestemming zal veranderen en dat sowieso - volgens het raadsvoorstel [punt 4.1, p. 6] - ook de komende vijf jaar niet zal veranderen;
- in het raadsvoorstel aangegeven wordt dat na aankoop de locatie verpacht zal worden als landbouwgrond;
- de Wet voorkeursrecht gemeenten [verder: Wvg] o.a. van toepassing is op gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan

¹ Woningmarktonderzoek regio Arnhem-Nijmegen, oktober 2019 en Raadsvoorstel verkenning uitbreidingslocaties d.d. 26 januari 2021. In het besluit d.d. 26-01-2021 wordt gerekend met een "planuitval" van 30%. Gerekend wordt op 240 tot 285 woningen op inbreidingslocaties. De woningbouwopgave voor uitbreidingslocaties wordt geschat op 285 tot 331 woningen. In beide gevallen moet daar de verwachte "planuitval" nog bij opgeteld, wat neerkomt op ca. 341 woningen door inbreiding en ca. 400 woningen door uitbreiding.

het huidige gebruik van de grond afwijkt van de toegedachte bestemming [zie art. 2 jº 5, lid 1 Wvg inzake betreffende percelen];²

- artikel 8, lid 1 Wvg derhalve onverkort van toepassing is op de situatie rondom de percelen die onderdeel uitmaken van de locatie "De Biezenkampen", omdat de aanwijzing niet [meer] voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 2 en 5, lid 1 Wvg;³

overwegende dat;

- de indieners van dit amendement de noodzaak tot [versnelling van] woningbouw in de kernen Duiven, Groessen en Loo volledig onderschrijven en ook de streefgetallen die in de eerste constatering hierboven genoemd worden onderschrijven;
- daarmee elke indruk als zou dit amendement op enigerlei wijze gericht zijn op vertraging of zelfs afstel van woningbouw in de gemeente Duiven door indieners weggenomen dient te worden;
- indieners echter géén voorstander zijn van beslissingen die niet of slecht zijn onderbouwd, van stellingen die niet of onvoldoende hard gemaakt worden, van argumenten die niet of slechts zeer ten dele juist zijn en dus wél een voorstel zouden kunnen steunen dat gebaseerd is op juiste aannames, stellingen, argumenten en feiten;
- regie voeren op het woningbouwdossier op diverse manieren kan worden uitgevoerd, maar dat aankoop van grond daarvoor niet strikt noodzakelijk of zelfs wenselijk is;
- de aanwijzing ingevolge van de Wvg voor de locatie "De Biezenkampen" na instemming met het voorliggende raadsvoorstel niet [meer] rechtmatig is, omdat de agrarische bestemming en het agrarische gebruik niet wijzigt;⁴⁵
- hierdoor in beginsel de concept-koopovereenkomst door in ieder geval verkoper[s] ex art. 8, lid 2 Wvg ontbonden kan worden na [verplichte] intrekking van de aanwijzing, die gebaseerd is op art. 2 en 5, lid 1 Wvg;
- de periode voor woningbouw doorloopt tot 2040 en dat er nog minstens 18 jaar de tijd is om de huidige woningbouwplannen te realiseren;
- de gemeente als kerntaak heeft woningbouw te faciliteren en niet door aan- en verkoop van gronden te speculeren;

² De Wvg noemt in art. 3, lid 1 en 4, lid 1 nog een aantal [limitatieve] wettelijke grondslagen voor toepassing van de Wvg op bepaalde gronden, die echter - gezien het raadsbesluit d.d. 17-09-2019 - hier niet van toepassing zijn.

³ Daarbij dient te worden aangetekend dat dit het geval is indien het voorliggende raadsvoorstel onverkort wordt aangenomen [zie beslispunten 4 van het huidige raadsvoorstel]. Beslispunt 3, het benoemen van de locatie "De Biezenkampen" als *reserve woningbouwlocatie* maakt dit niet anders: slechts wanneer in het raadsvoorstel voldaan zou worden aan één van de criteria genoemd in art. 3, lid 1, 4, lid 1 of 5, lid 1 Wvg zou dit anders zijn. Er bestaat noch de Wet ruimtelijke ordening cum annexis, noch in de [nog in te voeren] Omgevingswet een bestemming "reserve woningbouwlocaties".

⁴ Zie voor de relevante bepalingen de bijlage bij dit amendement, in het bijzonder art. 8, lid 1 Wvg.

⁵ Aangezien in het voorliggende raadsbesluit gekozen wordt voor het niet wijzigen van de bestemming en het vooralsnog niet opstellen van een structuurvisie als bedoeld in art. 5, lid 1 Wvg met een gewijzigde bestemming van de percelen is art. 8, lid 1 Wvg ook op andere gronden van toepassing.

- nieuwe woningen, die naar aanleiding van de woningbouwopgave worden gerealiseerd, niet alleen voor mensen uit de gemeente Duiven beschikbaar zijn, maar in beginsel voor iedereen die zich in de gemeente Duiven wenst te vestigen;
- de aankoop van de locatie "De Biezenkampen" forse financiële risico's met zich meebrengt, die ten aanzien van de financiële situatie van de gemeente niet te verantwoorden zijn richting onze inwoners, nadat vorig jaar flinke bezuinigingen zijn doorgevoerd en de OZB is verhoogd;
- aankoop en herbestemming tot "woningbouw" van de locatie "De Biezenkampen" € 3.365.000 plus € 2.700.000 [verwervingskosten] plus nog eens € 215.000 [voorbereidingskrediet één locatie] is € 6.280.000 aan financiële lasten voor de gemeente Duiven betekent, waarbij eventuele woningbouw óók moet voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve eisen van het [geamendeerde] raadsbesluit d.d. 26 januari 2021;
- op basis van het onder het vorige punt genoemde bedrag aan financiële lasten voor de gemeente Duiven én het vastgestelde streefprogramma d.d. 26-01-2021 de aankoop van 20 ha, 01 a, 62 ca [bruto], waarvan slechts ca. 70% = 14 ha bebouwd kan/mag worden in verband met hoogspanningskabels, vrijwel onmogelijk - zelfs onder de huidige marktomstandigheden - in exploitatie genomen kan worden door de gemeente Duiven in samenwerking met een derde partij die de projectontwikkeling moet realiseren;
- dit eens te meer knelt omdat naast de genoemde bedragen, die optellen tot een totaal van € 6.280.000, nog niet de kosten bouwrijp maken [kosten gemeente c.q. via anterieure overeenkomst kosten projectontwikkelaar] en ontsluitingskosten v.w.b. verkeer zijn meegenomen;
- de raad onvoldoende zicht heeft [of krijgt] op mogelijke additionele initiatieven voor inbreidings- en uitbreidingslocaties in Groessen en Loo.
- bovengenoemde initiatieven als in aanvulling op de woningbouwbehoefte in de regio meegenomen moeten worden;

besluit om het dictum van het besluit als volgt te wijzigen zodat daar staat:

De raad besluit

1. Op basis van de uitkomsten van de aanvullende verkenning voor twee van de driemogelijke uitbreidingslocaties nu de planvorming te starten en dit Ploen Noord en Plakse Weide te laten zijn.
2. Het college, na ondertekening van de intentieovereenkomsten met de ontwikkelaars, opdracht te geven om gelet op beslispunt 1:
 - De ontwikkelaars te vragen het concept ontwikkel- en stedenbouwkundig plan uiterlijk 31 december 2021 gereed te hebben, deze te toetsen aan de criteria, eisen en voorwaarden die zijn bepaald d.d. 26 januari 2021, met als doel deze 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. Het college, op grond van art. 8, lid 1 j° art. 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten, opdracht te geven conform de vigerende wet- en regelgeving te besluiten tot intrekking van de aanwijzingen d.d. 17 september 2019 van percelen gelegen ten noorden van de Molenstraat en ten westen van de Veldstraat als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, waarbij wordt bedoeld met percelen de "Lijst van aangewezen percelen" [bijlage 2 bij raadsbesluit d.d. 17 september 2019].

Toelichting: Wet voorkeursrecht gemeenten [Wvg]

Artikel 2 Wvg

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5 lid 1

In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

Artikel 8, lid 1

Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.

De gehele Wet voorkeursrecht gemeenten is te lezen via:

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0003391/2012-03-23>

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 1 juni 2021.

SP

Pro Duiven

VVD

D66

CDA

Lokaal Alternatief

PvdA

GroenLinks

DOED

Zetel Nooijen

Zetel Arends