

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201497639

Zaaknummer: Z/20/069602

Portefeuillehouder(s): J. Goossen

Voor vragen

Naam: S. Gielis
Telefoon: (0316) 279 111
E-mail: s.gielis@1stroom.nl

Onderwerp: Update proces ontwikkelaars uitbreidingslocaties

Aanleiding voor deze kennisgeving

Raadsbesluit 26 januari 2021 Afwegingsnotitie uitbreidingslocaties

Relevant beleidskader

Afwegingsnotitie uitbreidingslocaties
Vervolgnote woningbouw

Inhoud van mededeling

Het college heeft toegezegd om uw raad op de hoogte te houden van het contact dat het college in uw opdracht heeft met de ontwikkelaars die een positie hebben op de locaties Ploen Noord en Plakse Weide. Het college heeft naar aanleiding van het raadsbesluit op 26 januari 2021 de vragen richting de ontwikkelaars aangevuld en aangescherpt. Het college spant zich er daarnaast voor in om ervoor te zorgen dat er over locatie Biezenkampen begin april dezelfde informatie ligt als die er over Ploen Noord en Plakse Weide ligt. Dit met als doel de locaties nogmaals zo goed als mogelijk met elkaar te kunnen vergelijken. Het college ziet gezien de krappe planning in deze fase geen mogelijkheid om participatie met inwoners te organiseren. Naar mening van het college is dat in deze fase ook niet noodzakelijk. De fase waarin we ons nu bevinden behoort nog steeds tot de fase van locatiekeuze en daarvoor is de participatie in september en oktober georganiseerd. Dat heeft al veel informatie opgeleverd, die in deze fase benut kan worden. Op het moment dat uw raad besluit echt de planontwikkeling voor één of meerdere locaties op te starten is participatie uiteraard vanaf dat moment wel aan de orde.

Vragen aan ontwikkelaars

Via deze kennisgeving laten we u weten dat het college op 5 februari 2021 schriftelijke vragen heeft gestuurd naar Van Wanrooij/BPD m.b.t. Ploen Noord en naar BPD/KlaassenGroep m.b.t. Plakse Weide. Dit zijn de vragen die reeds aan u zijn toegezonden in een bijlage bij de kennisgeving aanpak consultatie ontwikkelaars uitbreidingslocaties d.d. 22 december 2021 aangevuld met de vragen vanuit het amendement raadsvoorstel uitbreidingslocaties 25-01-2021 van LA, CDA, VVD en SP dat op 26 januari 2021 door de raad is aangenomen. Deze vragen zijn samengevat, op onderdelen nog wat scherper geformuleerd en getoetst door een ter zake deskundige jurist. De volgende vragen zijn naar de ontwikkelaars van Ploen Noord en Plakse Weide verstuurd in een aparte brief waarin de vragen ook specifiek gericht zijn op die locatie (zie volgende pagina):

1. 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?

2. 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?

3 A. 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?

3 B. 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?

4. Uitgangspunt voor de gemeente is dat een woningbouwontwikkeling op de gronden op locatie Ploen Noord/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?

Kunt u tevens aantonen en toelichten:

5. Hoe u invulling gaat 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)?

6. Of u de gronden op locatie Ploen Noord/Plakse Weide in eigendom heeft of en zo niet of er een onherroepelijke en onvoorwaardelijke aanspraak op levering bestaat?

7. Hoe u om gaat met de aanwezige bedrijven aan de Ploenstraat 17 (Ploen-Noord)/Laarstraat 20 (Plakse Weide)?

8. Op welke wijze u de locatie wilt ontsluiten?

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

Vervolg

Het college is nu in afwachting van een schriftelijke reactie hierop vanuit de ontwikkelaars. Deze reactie verwachten we uiterlijk op 18 februari 2021 te ontvangen. Vervolgens krijgen de ontwikkelaars zo snel als mogelijk de gelegenheid om de antwoorden mondeling toe te lichten en aan te vullen. Het college zal de raad met regelmaat op de hoogte blijven houden van dit proces, zoals toegezegd tijdens de raadsvergadering van 26 januari.

Duiven, 8 februari 2021

Burgemeester en wethouders van Duiven,



ing. C.J.(Chris) Papjes
secretaris



mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester