Afzender: Bewonersgroep Zuidrand
bewonersgroepzuidrand@gmail.com

Geadresseerden: Gemeente Duiven; Leden van de Raad
t.k. College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. Raadsgriffier de Heer W.R. Bosch
Postbus 6
6920 AA Duiven

Duiven/Groessen/Loo, 25 mei 2021

Onderwerp: zienswijze bewonersgroep Zuidrand

Bijlage I: Weerlegging Beweringen Gemeente Duiven

Geachte leden van de gemeenteraad,

Een nieuw raadsvoorstel ligt voor u. Niet langer de Biezenkampen, maar De Ploen-Noord en de Plakse Weide zullen concreet aangewezen worden als woningbouwlocaties. Op het eerste oog lijkt het nieuwe raadsvoorstel voor degenen die het landelijk gebied willen beschermen tegen onnodige verstedelijking een positieve ontwikkeling. Al snel wordt echter duidelijk dat de dreiging voor de landelijkheid onverminderd groot blijft. Door de Biezenkampen aan te kopen als reservelocatie woningbouw heeft het college haar blik nog altijd gericht op bebouwing van een gebied waar dit in dit stadium niet aan de orde zou moeten zijn.

In welk stadium wij ons echter precies bevinden is voor niemand meer duidelijk en dit is een zorgelijke ontwikkeling. In plaats van een relatief complex dossier inzichtelijk maken, is het spijtig dat het college eerder een rol lijkt te spelen waarin zij het woningbouwdossier nog verder compliceert. Telkens nieuwe data. Telkens nieuwe onderzoeken. Telkens nieuwe interpretaties van bestaand beleid. Telkens op het laatste moment. Vervelend voor u als gemeenteraad, want hoe valt waarheid van onwaarheid te onderscheiden in deze overvloed aan documenten? En hoe valt te herkennen welke informatie juist niet geleverd is. Vervelend voor de bewoners van zowel de Ploen-Noord als de Plakse Weide, die aangeven dat hen nog altijd niet duidelijk is waarom nu de omgekeerde keuze is gemaakt in vergelijking met het raadsvoorstel van november 2020. Vervelend ook voor ons als bewonersgroep omdat deze gewijzigde keuze nu geheel op ons wordt afgeschoven. Publiekelijk creëert het college welbewust een verkeerd beeld van wie wij als bewonersgroep zijn en wat wij beargumenteren en beogen. Het gevolg hiervan is dat burgers onnodig tegen elkaar opgezet worden.

Daarom willen wij via deze weg nogmaals ons standpunt weergeven. Anders dan het college publiekelijk beweert, speelt uitzicht in onze argumentatie geen enkele rol. Nooit hebben wij dit in zienswijzen aangedragen. Nooit hebben wij dit in gesprekken met u naar voren gebracht. Het verlies van vrij uitzicht is namelijk een specifieke kwestie welke middels stedenbouwkundige en juridische wegen opgelost dient te worden. Niet een algemene kwestie welke centraal staat bij het al dan niet aanwijzen van een woningbouwlocatie. Welke argumenten staan hiervoor dan wel centraal? Om een aantal te noemen: stedenbouwkunde, natuurwaarden, cultuurhistorie, financiën, milieuwaarden, verkeersontsluiting, afstand tot het centrum. Al dit en veel meer is wat wij hebben aangedragen in onze zienswijzen en gesprekken om aan te tonen dat de Biezenkampen niet voor woningbouw in aanmerking zou moeten komen. Dat wij hierin niet alleen staan wordt bewezen door het feit dat ruim dertig jaar beleid tot op heden exact deze argumenten onderschrijft. De ogenschijnlijke koerswijziging in het nieuwe raadsvoorstel dient dan ook in deze argumenten gezocht te worden en nergens anders.

Dat deze argumenten al dertig jaar in beleid zijn vastgelegd, betekent echter niet dat dit niet kan veranderen. Wanneer het college en de raad de wens hebben landelijk gebied niet langer te beschermen en voor woningbouw aan te wijzen, dan is dit mogelijk. Maar wees dan zorgvuldig in het proces. En wees dan eerlijk over de beweegredenen. In plaats hiervan wringt het college zich in alle bochten (door selectieve interpretatie of algehele weglating) om haar eigen beleid te ontkrachten en aan te tonen dat het landelijk gebied niet bijzonder of beschermd is en woningbouw op deze plaats (vroeg of laat) onvermijdelijk zal zijn. Voor ons betekent het al een dagtaak om alle misinformatie te ontkrachten en wij hoeven ons slechts met het woningbouwdossier bezig te houden. U heeft nog zoveel andere dossiers die eveneens uw aandacht vragen. Onze argumentatie hier nogmaals uiteen zetten lijkt ons dan ook overbodig, te meer omdat wij dit al bij herhaling gedaan hebben. Als u desondanks graag met eigen ogen zou willen zien met welke onzorgvuldigheden en onwaarheden het woningbouwdossier doortrokken is, dan verwijzen wij u graag naar de bijlage waarin wij nog slechts een kleine selectie van de beweringen van het college tegenover de daadwerkelijke bronnen hebben gezet.

Een nieuw raadsvoorstel ligt voor u. Het mag voor zich spreken dat wij vinden dat het raadsvoorstel in deze vorm nog altijd niet voldoet. Dat wij tegen de aankoop van de Biezenkampen zijn. Omdat het onnodig is gezien de woningbouwcijfers. Omdat het onwenselijk is gezien de kosten. Omdat het een voorschot neemt op het opofferen van het landelijke gebied. Niet alleen zou dit eeuwig zonde zijn, het ontneemt tevens het recht op een beslissing die niet door ons maar door toekomstige generaties gemaakt dient te worden. Wij willen echte niet nog meer tijd van u in beslag nemen. Daarom kiezen wij er ditmaal voor om u slechts één centrale vraag te stellen. In de wetenschap dat het het college is geweest dat sinds voorjaar 2019 de ontwikkeling van de Ploen-Noord en de Plakse Weide heeft gefrustreerd omwille van het bebouwen van de Biezenkampen: bevat het huidige raadsvoorstel genoeg waarborgen om er zeker van te zijn dat het college er daadwerkelijk alles aan zal doen om dit plan daadwerkelijk zo uit te voeren als lijkt te worden voorgenomen?

Ter inspiratie voor de komende raadsavond, delen wij een citaat afkomstig uit het amendement waarmee uw voorgangers in 2009 hebben weten te voorkomen dat het landelijke gebied tussen Duiven, Groessen en Loo als 'zoekgebied buitenplaatsen' in de Structuurvisie van 2009 in aanmerking zou komen. De opsteller van dit amendement? De VVD…

"Duiven [kan] als enige Liemerse gemeente verantwoordelijkheid nemen voor behoud van het cultuurhistorisch gevormde agrarische gebied tussen de bebouwde kernen (rentmeesterschap). [Daarom is de gemeenteraad] voor het behoud van het open landschap, voor het behoud van de aldaar aanwezige natuurwaarden en tegen verdere verstening van het buitengebied"

Met vriendelijke groet,

[gegevens bekend bij griffie]

[gegevens bekend bij griffie]

[gegevens bekend bij griffie]

[gegevens bekend bij griffie]

[gegevens bekend bij griffie]

Bijlage I:

Weerlegging Beweringen Gemeente Duiven

Weerlegging Diverse Beweringen van de Gemeente Duiven ten Aanzien van het Woningbouwdossier

Bewonersgroep Zuidrand
25 Mei 2021

Index

1. **"Regie"……p. 2**
2. **Eigendom van de Gronden……p. 6**
3. **Leefbaarheid Streefprogramma……p. 8**
4. **Structuurplan 1994……p. 9**
5. **Zoekgebied Buitenplaatsen……p. 11**
6. **Ruimtelijke Zonering……p. 13**
7. **Vergelijking Landschapswaarden……p. 16**
8. **Omdraaien Natuurwaarden……p. 19**
9. **Aantal Uitbreidingslocaties……p. 21**
10. **Woningbouwcijfers, Deel 1……p. 23**
11. **Woningbouwcijfers, Deel 2……p. 24**
12. **Woningbouwcijfers, Deel 3……p. 26**
13. **Woningbouwcijfers, Deel 4……p. 27**

1. Het Belang van "Regie"

Vanaf het moment dat de bouwplannen in landelijk gebied in het najaar van 2019 voor het eerst publiekelijk bekend werden, voert de gemeente het hebben van "regie" aan als het alles overheersende argument om te breken met bestaand beleid en aanzienlijke sommen gemeenschapsgeld te gaan spenderen. Wat de gemeente hier niet bij vermeldt is dat zij al sinds de jaren negentig (en het verdwijnen van de gemeentelijke bouwbedrijven) het hebben van "regie" niet langer noodzakelijk acht. Een stelling die de gemeente nog heeft herhaald in een schrijven in het voorjaar van 2019 en welke zij slechts enkele maanden later heeft losgelaten om bouwen in beschermd landelijk gebied mogelijk te maken.

Uit 'Raadvoorstel Vestiging WVG Percelen Molenstraat-Veldstraat' (Gemeente Duiven, 2019)

Om invulling te kunnen geven aan de woningbouwopgave en de in de notitie woningbouwprogramma 2018 – 2027 genoemde ambities heeft de gemeente regie nodig. De gemeente kan deze regie o.a. pakken door gronden in eigendom te verwerven die geschikt zijn voor de woningbouwopgave. Op gronden die de gemeente in eigendom heeft kan de gemeente namelijk regie voeren op zowel de planning als het woningbouwprogramma dat op deze gronden wordt gerealiseerd. Aan de zuidzijde van de kern Duiven liggen een aantal percelen ten noorden van de Molenstraat en ten westen van de Veldstraat die interessant kunnen zijn voor de invulling van deze woningbouwopgave.

3.1 Regie, anti-speculatie en maximaal kostenverhaal
Het doel van de Wvg is de gemeente in het kader van de realisering van uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van grondzaken en stedelijke ontwikkeling beter kan realiseren.

Met de inbreidingslocaties die de gemeente op dit moment in eigendom heeft kan deze woningbouwopgave voor de komende 10 jaar niet geheel worden gerealiseerd. Daarom is het verstandig om naast deze locaties de regie te pakken op 1 grotere uitbreidingslocatie. Door ook te kijken naar een uitbreidingslocatie wordt de exclusiviteit van de inbreidingslocaties weggenomen en wordt de druk die op deze locaties staat verlaagd. Het beschikbaar hebben van meer mogelijke locaties biedt meer onderhandelingsruimte voor de gemeente met zowel marktpartijen als voor participatie met de buurt op de locaties die nu al in beeld zijn. De uitbreidingslocatie kan ook gewoon concreet worden ingevuld met woningbouw op het moment dat deze in eigendom van de gemeente komt.

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van bovengenoemde bestemming in het gebied ten noorden van de Molenstraat en ten westen van de Veldstraat is dat de gemeente zelf de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Het instrument van het voorkeursrecht is hierbij van groot belang voor de gemeente, ter voorkoming van het innemen van strategische (grond)posities door derden.

Ter uitvoering van de genoemde regierol en maximaal kostenverhaal is het van groot belang voor de gemeente om een goede onderhandelingspositie met betrekking tot de grond in het gebied ten noorden van de Molenstraat en ten westen van de Veldstraat te hebben. Om die reden is het noodzakelijk om tot vestiging van het voorkeursrecht op de in het plangebied gelegen percelen over te gaan.

Uit 'Conceptverkenning Uitbreidingslocaties' (Gemeente Duiven, 2020)

Omdat ook na 2027 extra woningen nodig zijn is besloten om regie te pakken op een extra locatie aan de rand van de kern Duiven (een uitbreidingslocatie). Op die manier weet je zeker als gemeente dat er voldoende ruimte is om de woningen die nodig zijn, te kunnen bouwen. Daarom is in september 2019 de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) ingezet voor locatie Biezenkampen (gemeenteraadsbesluit 17 september 2019).

Uit 'Conclusies Verkenning Uitbreidingslocaties' (Gemeente Duiven, 2020)

Waarom deze drie uitbreidingslocaties?
Geografisch zijn er drie mogelijke uitbreidingslocaties voor de kern Duiven: Ploen-Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. Ploen Noord is nu en Plakse Weide is in het verleden aangewezen als zoeklocatie woningbouw (Structuurvisie 2015 en structuurvisie 2009). Bij Biezenkampen deed zich een kans voor om de locatie aan te kopen en daarmee als gemeente regie te pakken in de woningbouwopgave.

7. *Daarom nu inzetten op twee locaties waarvan één locatie waar de gemeente regie heeft en één nog te kiezen locatie waar ontwikkelaars een positie hebben.*

In plaats van een voorkeursvolgorde is het daarom verstandig om een voorkeursstrategie te kiezen waarbij de planontwikkeling voor twee locaties wordt opgestart. Daarin als gemeente de regie te kunnen pakken indien nodig is belangrijk. Daarom is de strategie om voor locatie Biezenkampen waar de gemeente regie heeft de planontwikkeling op te starten, en een keuze voor te bereiden over of daarnaast voor Ploen Noord of Plakse Weide ook de planontwikkeling wordt opgestart. Hierdoor heb je als gemeente de grootste kans dat je de woningbouwopgave kunt realiseren.

Uit 'Raadsvoorstel Verkenning Uitbreidingslocaties' (Gemeente Duiven, 2020)

Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave is het belangrijk om als gemeente regie te kunnen pakken indien nodig. Daarom is de voorgestelde strategie om locatie Biezenkampen één van deze twee locaties te laten zijn. Dan heeft de gemeente regie om de planontwikkeling op te starten. Daarnaast wordt voorgesteld om een keuze voor te bereiden over of er naast Biezenkampen voor Ploen Noord of Plakse Weide gekozen moet worden. Op die locaties zijn nog onduidelijkheden waardoor hierin op dit moment nog geen keuze mogelijk is. Met deze strategie heb je als gemeente de grootste kans dat je de woningbouwopgave kunt realiseren.

5. Het college opdracht te geven een van deze twee locaties Biezenkampen te laten zijn waardoor de gemeente regie heeft in de woningbouwopgave en op locatie Biezenkampen de planontwikkeling op te starten.

5.2 Regie in de woningbouwopgave betekent ook regie op de invulling van de openbare ruimte met aandacht voor duurzaamheidsambities.

Door als gemeente regie te hebben op de woningbouwontwikkeling heb je ook regie op de invulling van de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid rekening te houden met de gemeentelijke ambities ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie en landschappelijke inpassing.

7.1 Door een grondpositie te verwerven, heeft de gemeente Duiven zelf de regie in handen.
Het innemen van een grondpositie biedt een goede mogelijkheid om de woningbouwopgave te kunnen realiseren en daarin ook regie te pakken als gemeente. Door locatie Biezenkampen te verwerven heeft de gemeente op die locatie de grootst mogelijke haalbare invloed op planning, woningbouwprogramma en kwaliteit van de toekomstige woonwijk.

Uit 'Raadsvoorstel Uitbreidingslocaties voor Woningbouw' (2021)

5. Het college de opdracht te geven haar regierol stevig op te pakken en het document 'Consultatie ontwikkelaars uitbreidingslocaties' (met inachtneming van een aantal vastgestelde wijzigingen en toevoegingen) het kader te laten zijn voor de onderhandelingen met de ontwikkelaars.

2. Locatie Biezenkampen aan te kopen als reservelocatie. Op dit moment lijkt dit een reservelocatie te zijn voor de langere termijn, maar voor de korte termijn is dit een volwaardig alternatief in het geval onvoorziene zaken optreden waardoor een woningbouwontwikkeling op Ploen Noord en/of Plakse Weide niet door kan gaan.

We zien dit als één totaalstrategie en alle beslispunten van voorliggend raadsvoorstel hangen onlosmakelijk samen. Het doel van deze strategie is de regie te voeren op de woningbouwopgave nu en ook in de toekomst.

Het feit dat je Biezenkampen in bezit hebt versterkt bovendien de gemeentelijke positie in de onderhandelingen met de ontwikkelaars. We denken dat we hierdoor plannen kunnen maken met beide ontwikkelaars die zo maximaal mogelijk voldoen aan het gewenste streefprogramma, de gewenste planning en ook de voor de gemeente gewenste kostenneutraliteit. Het voordeel dat dit oplevert zal niet exact te duiden of te berekenen zijn. Wel is dit een reden dat het beschikbaar stellen van een krediet voor aankoop Biezenkampen onlosmakelijk verbonden is met het starten van de planvorming voor Ploen Noord en Plakse Weide. We denken dat deze strategie de meest maximale vorm van regie met zich meebrengt voor de gemeente in de woningbouwopgave. Regie zien we hierbij als het hebben van volledige zeggenschap over een locatie waar de gemeente zelf kan bepalen welke woningen, op welk moment, door wie te laten realiseren. Op het moment dat de raad besluit om locatie Biezenkampen niet aan te kopen, dan zal deze kans op deze locatie zich naar inschatting in de toekomst niet meer voordoen. We schatten in dat als de gemeente deze locatie niet aankoopt, Biezenkampen dan op korte termijn in eigendom zal zijn van een ontwikkelaar.

Brief: Houding Gemeente Duiven ten Opzichte van De Ploen (Gemeente Duiven, 2019)



Gemeente Duiven

Gegevens bekend bij de griffie

Gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
Postbus 6
6920 AA Duiven

(0316) 279 111
gemeente@duiven.nl
www.duiven.nl

datum : 24 april 2019
uw brief van : 6 maart 2019
zaaknummer : Z/19/048847 /201405209
onderwerp : Houding gemeente Duiven ten opzichte van De Ploen
contactpersoon : Joris Wagemakers

Gegevens bekend bij de griffie

Op 24 april hebben wij elkaar telefonisch gesprokken over de vraag hoe de gemeente Duiven nu 'in de wedstijd' zit ten aanzien van samenwerking met een projectontwikkelaar op de Ploen. In deze brief treft u de bevestiging aan van dit telefoongesprek.

In de negentiger jaren was de stelling van de gemeente Duiven om niet samen te werken met projectontwikkelaars. De gemeente wilde de regie zelf volledig in handen hebben. Inmiddels zijn de tijden veranderd en is daarmee ook de visie van de gemeente Duiven veranderd.

De gemeente Duiven heeft nu een dynamisch rol ten aanzien van gebiedsontwikkeling. De gemeente kan meerdere rollen hebben. Van het louter faciliteren van particuliere initiatieven (reactieve rol) tot het zelf tot ontwikkeling brengen van gronden (initiërende rol). Dat betekent dat per project/gebied een andere rol aan de orde kan zijn. Dus ook samenwerking met een projectontwikkelaar behoort tot de mogelijkheden.

Mochten er naar aanleiding van de brief nog vragen of opmerkingen zijn dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groeten,

Namens het college van B&W van de gemeente Duiven

Joris Wagemakers
Planeconoom

2. Onduidelijkheden over het Eigendom van de Gronden

De gemeente voert op dat op de kavels van de Ploen-Noord en de Plakse Weide er nog altijd de nodige onduidelijkheden en onzekerheden bestaan ten aanzien van de eigenaren van de gronden. Zo ook met de eigenaar van perceel G 615. Waarbij de gemeente vergeet te vermelden wie deze eigenaar is: namelijk de gemeente zelf.

Uit de 'Tabel Samenvatting Informatie Drie Locaties' (Gemeente Duiven, 2021)

De combinatie KlaassenGroep/BPD heeft **een onherroepelijke koopovereenkomst** gesloten met de eigenaar van de percelen G 613 en G 609. De combinatie neemt de gronden af zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan voor woningbouw. Het college heeft de akte kunnen inzien waarin deze afspraken zijn vastgelegd. Over perceel G 615 is naar zeggen van de ontwikkelaar mondelinge overeenstemming met de eigenaar. Beschikking over dit perceel is in de visie van KlaassenGroep/BPD niet noodzakelijk om aan de resultaatsverplichting te kunnen voldoen.

Uit 'Eigendomsinformatie Perceel 615' (Kadaster, 2021)

Kadastrale aanduiding	Groessen en Loo G 615 Kadastrale objectidentificatie : 080930061570000
Kadastrale grootte	15.088 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	199598 - 440091
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Groessen en Loo G 590

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 55288/198	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 09:50
	Hyp4 30735/107 Arnhem	**Ingeschreven op**	24-03-2005 om 12:55
Naam gerechtigde	Gemeente Duiven		
Adres	Kon Willem-Alexanderpln 1 6921 ES DUIVEN		
Postadres	Postbus 6 6920 AA DUIVEN		
Statutaire zetel	DUIVEN		
KvK-nummer	09217727 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

3. Twijfels over de Leefbaarheid van de Plakse Weide

De gemeente heeft de nodige zorgen over het feit dat KlaassenGroep en BPD hebben aangegeven dat het gewenste streefprogramma zal maken dat op de Plakse Weide de leefbaarheid in het geding is, terwijl ditzelfde streefprogramma op de Biezenkampen tot geen enkel probleem zal leiden. KlaassenGroep en BPD schrijven echter dat zij het streefprogramma prima kunnen realiseren, maar dat een andere keuze de leefbaarheid meer ten goede zou komen. Exact hetzelfde schrijft de gemeente in haar eerdere raadsvoorstel van november 2020 ten aanzien de combinatie van het streefprogramma en de Biezenkampen. De leefbaarheid heeft dus niets met de locatie te maken, maar met de opzet van het streefprogramma.

Uit de 'Tabel Samenvatting Informatie Drie Locaties' (Gemeente Duiven, 2021)

De combinatie KlaassenGroep/BPD **conformeert zich** aan het door de gemeente gewenste programma. Wel wijst KlaassenGroep/BPD op **mogelijk effect** van dit streefprogramma op de **ruimtelijke kwaliteit** en daarmee de **leefbaarheid** van deze toekomstige woonbuurt.	Het college **kan** op locatie Biezenkampen exact **het streefprogramma realiseren** op deze locatie wat de raad op dat moment zou willen.

Uit 'Beantwoording Vragen College Inzake …' (KlaassenGroep/BPD, 2021)

Het door ons op de locatie Plakse Weide gedachte woningbouwprogramma sluit grotendeels aan bij het streefprogramma van de gemeente. Een gering verschil is dat een andere en naar onze mening betere balans is gevonden in de verdeling sociale huur en middeldure huur enerzijds en de verdeling betaalbare koop en dure koop anderzijds. Wij zijn bereid en in staat dit programma aan te passen aan de huidige wensen van de gemeente Duiven, zoals in de vraag geformuleerd.

Wel maken wij graag van de gelegenheid gebruik om op voorhand te wijzen op de effecten van het voorgestelde programma op de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de leefbaarheid van deze toekomstige woonbuurt aan de rand van de kern Duiven, die straks voor 90% bestaat uit woningen onder de NHG-grens. Het door het gemeentebestuur voorgestelde programma leidt tot een plan met 270 rijwoningen en/of appartementen en slechts 30 woningen in de categorie dure koop, die kunnen worden uitgevoerd als twee-onder-een-kapwoningen en/of vrijstaande woningen. De Woondeal Arnhem-Nijmegen, waar de gemeente Duiven zich bij heeft aangesloten, voorziet evenwel in een groot aandeel betaalbare woningen, maar gaat uit van een ons inziens realistischer verdeling van de verschillende prijsklassen en daarmee betere ruimtelijke differentiatie van woningtypen. Wij zijn van mening dat een dergelijk programma meer recht doet aan het feit dat we hier te maken hebben met een uitbreidingslocatie, waar een goede overgang naar het omliggende landelijke gebied bewerkstelligd zou moeten worden.

Het voorgaande mag worden gelezen als aanbeveling. Hoe dan ook conformeren wij ons aan het door de gemeente gewenste programma als genoemd onder vraag 1B. Wij gaan ervan uit dat dit woningbouwprogramma ook voor de andere genoemde woningbouwlocaties zal gelden.

Uit ‘Raadsvoorstel Verkenning Uitbreidingslocaties’ (Gemeente Duiven, 2020)

3.2 Op het moment dat de gemeenteraad bij een uitbreidingslocatie vasthoudt aan het streefprogramma (zie bijlage 1) dan zal er ingeboet moeten worden op ruimtelijke kwaliteit en/of een significant verlies zit op de grondexploitatie van enkele miljoenen.
Hoeveel het financiële tekort exact is indien je op een uitbreidingslocatie een woningbouwplan maakt dat precies voldoet aan streefprogramma van de gemeente Duiven is op dit moment nog niet nauwkeurig te noemen. Dit hangt af van vele factoren. Wel kan nu de inschatting worden gemaakt dat als hiervoor wordt gekozen dit effect zal hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk en/of er een significant verlies moet worden genomen (ordegrootte miljoenen).

- Indien voor locatie Biezenkampen wordt vastgehouden aan het streefprogramma betekent dit dat er ingeboet moet worden op de ruimtelijke kwaliteit van een woonwijk op deze locatie en/of er een significant verlies zal moeten worden genomen op de grondexploitatie (ordegrootte miljoenen).

4. Verschillende Interpretaties van het Structuurplan 1994

De gemeente doet het voorkomen alsof het Structuurplan van 1994 de Biezenkampen als mogelijke woningbouwlocatie had opgenomen. Dit is niet het geval. Het Structuurplan 1994 was het eerste structuurplan voor Duiven sinds 1979. In dit structuurplan werden de veranderende visies op de ruimtelijke ordening van Duiven gedurende de jaren tachtig uitgebeeld. Hiermee werd onderbouwd waarom er aan het einde van de jaren tachtig (na de aanleg van Duiven-Zuid) gekozen is voor de visie op de ruimtelijke ordening van Duiven zoals deze in het Structuurplan 1994 is vastgelegd. In deze visie werd gekozen voor verstedelijking van de gebieden aan de noordrand (Nieuweling, Ploen, Plakse Weide en Aalburgen) en bescherming van de landelijkheid van de gebieden aan de zuidrand (Veldslagen, Biezenkampen, Elshof en Kloosterkampen). Een visie welke nog altijd actueel is.

Uit: Antwoordbrief Verzoek Reactie Zienswijze, (Gemeente Duiven, 2021)

Locatie

Aalburgen stond in het structuurplan van 1994 als mogelijke woningbouwlocatie op de kaart aangeduid (evenals 9 andere locaties waaronder Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen). Deze locatie speelt in onze ogen geen rol in de huidige besluitvorming over de mogelijke uitbreidingslocaties.

Uit: Structuurplan 1994, (Gemeente Duiven, 1994, p. 59)

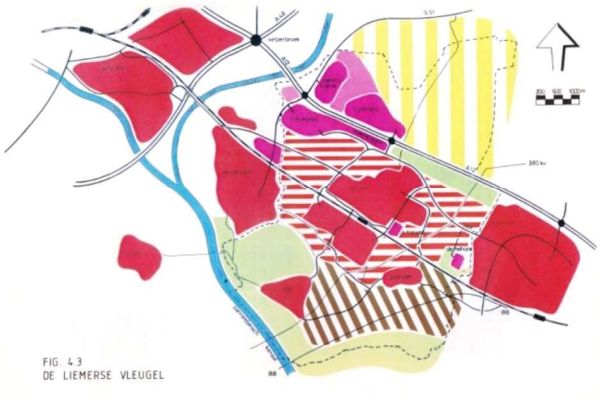


FIG. 4.3
DE LIEMERSE VLEUGEL

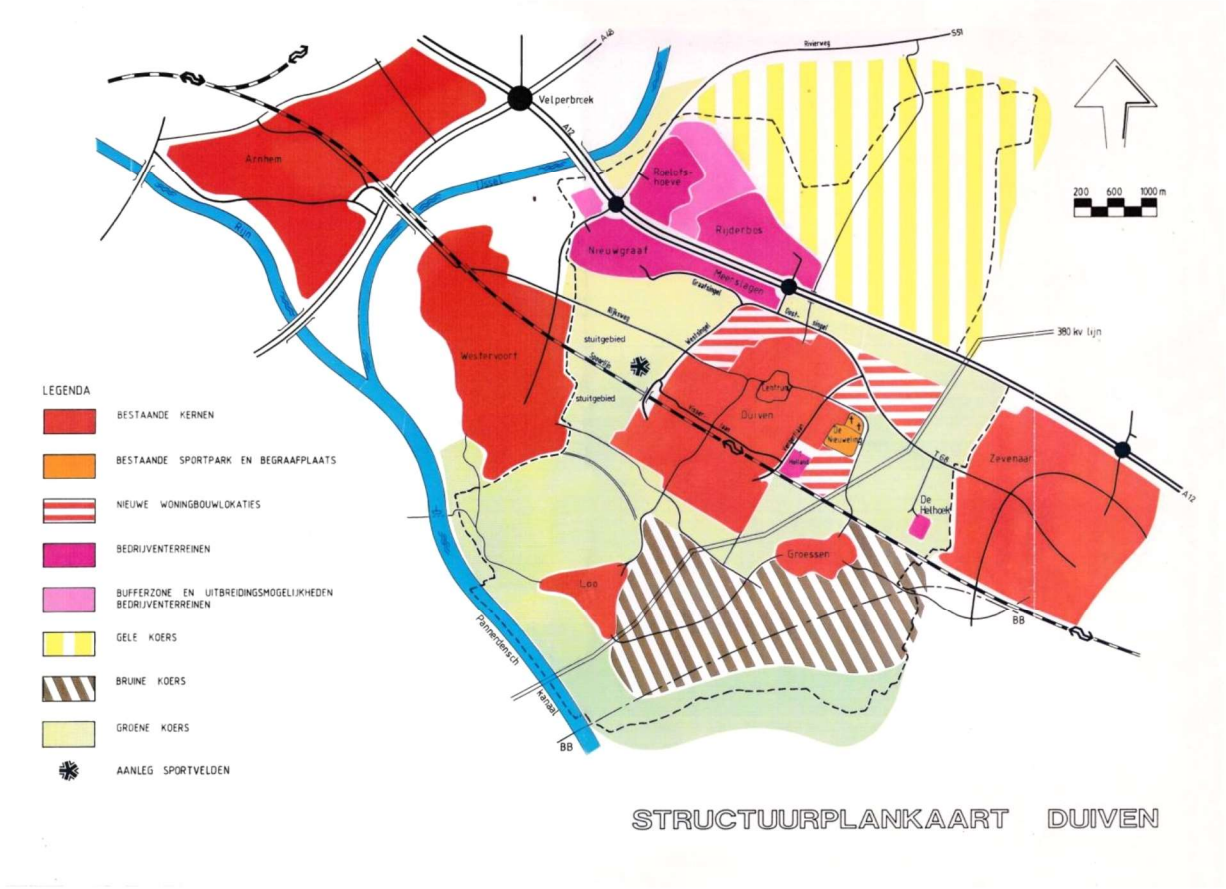


FIG. 4.2
DE DUBBELSTAD DUIVEN - WESTERVOORT



FIG. 4.1
HET CONCENTRISCH MODEL

Uit: Structuurplan 1994, (Gemeente Duiven, 1994)



5. Biezenkampen als 'Zoekgebied Buitenplaatsen'

De gemeente stelt dat het gebied Biezenkampen gelijk aan de Ploen-Noord en de Plakse Weide bekend staat als een uitbreidingsgebied voor woningbouw. Zij wijst hiervoor bij herhaling naar plannen uit de jaren tachtig en eveneens naar de Structuurvisie 2009. De gemeente vermeldt hier niet bij dat in de plannen van de jaren tachtig nagenoeg het complete grondgebied van Duiven tussen Westervoort en Zevenaar in aanmerking kwam om een stadswijk van Arnhem (de 'Liemerse Vleugel') te worden. Ook heeft de gemeente weggelaten dat het 'zoekgebied buitenplaatsen' uit de Structuurvisie 2009 eveneens van toepassing was op een groot deel van het grondgebied van Duiven en, belangrijker, dat deze kwalificatie na grootscheepse bewonersprotesten door middel van een amendement uit de Structuurvisie 2009 verwijderd zou worden nog voor deze van kracht werd.

Uit: Conceptverkenning Mogelijke Uitbreidingslocaties , (2020)

Locatie Biezenkampen was in de structuurvisie van 2009 als locatie Buitenplaatsen aangeduid. De definitie van het concept buitenplaats was: *"Een buitenplaats bestaat uit een cluster van woningen in een beperkte omvang. Bij het cluster hoort een terrein van enige hectaren met een openbaar karakter. Essentieel is dat deze buitenplaatsen een bijdrage leveren aan de landschappelijke ontwikkeling van het gebied door onder andere de toegankelijkheid en het recreatieve medegebruik te vergroten. Dit kan door middel van de aanleg van paden langs de buitenplaatsen die aansluiten op de bestaande woonkernen."*
Wat langer geleden is het gebied Biezenkampen ooit aangewezen geweest als locatie voor de groeikern in de jaren 1980-1990.

Uit: Structuurplan 1994, Gemeente Duiven (1994, p.59)

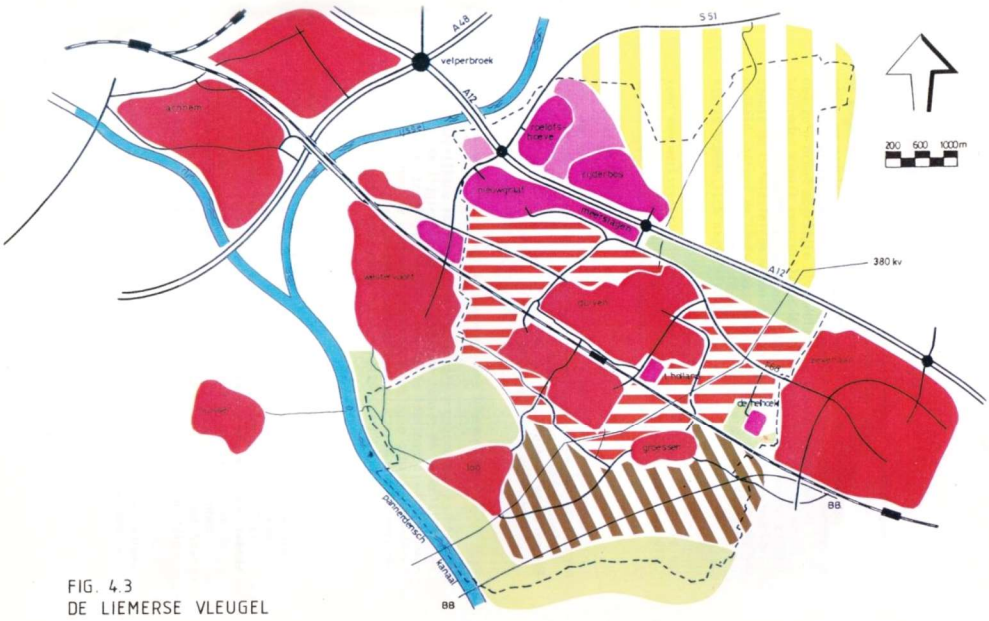


FIG. 4.3
DE LIEMERSE VLEUGEL

Amendement: Ontwerp-Structuurvisie Duiven, (VVD Duiven, 2009)

Amendement Ontwerp-structuurvisie Duiven

De gemeenteraad van Duiven, in vergadering bijeen op 14 december 2009;

Overwegend dat:

- in de Ontwerp-structuurvisie Duiven de aanduiding 'zoekgebied buitenplaatsen' veelvuldig wordt toegepast;
- Duiven als enige Liemerse gemeente verantwoordelijkheid kan nemen voor behoud van het cultuurhistorisch gevormde agrarische gebied tussen de bebouwde kernen (rentmeesterschap);
- er onduidelijkheid heerst over de invulling en mate van bebouwing van deze buitenplaatsen;
- deze onduidelijkheid niet wordt weggenomen door de 'notitie buitenplaatsen';
- deze onduidelijkheid o.a. tot grote onrust bij de bewoners van Duiven leidt;
- woningbouw niet het enige middel is om nieuwe natuur te creëren.

Daarbij opmerkend dat zij:

- voor behoud van open landschap is;
- voor behoud van de aldaar aanwezige natuurwaarden is;
- tegen verdere verstening van het buitengebied is.

Besluit:

de aanduiding 'zoekgebied buitenplaatsen' niet op te nemen in de Ontwerp-structuurvisie Duiven

en gaat over tot de orde van de dag.

VVD GroenLinks CDA

Gemeente-Belangen PvdA

Lijst Groessen LPF

6. Onduidelijkheid Ruimtelijke Zonering Duiven

De gemeente stelt dat dezelfde gebieden van meerdere ruimtelijke zoneringen deel uit kunnen maken, waardoor meerdere ontwikkelingen per locatie mogelijk zijn. Wat de gemeente doet is (al dan niet bewust) geomorfologie en ruimtelijke ordening door elkaar halen.

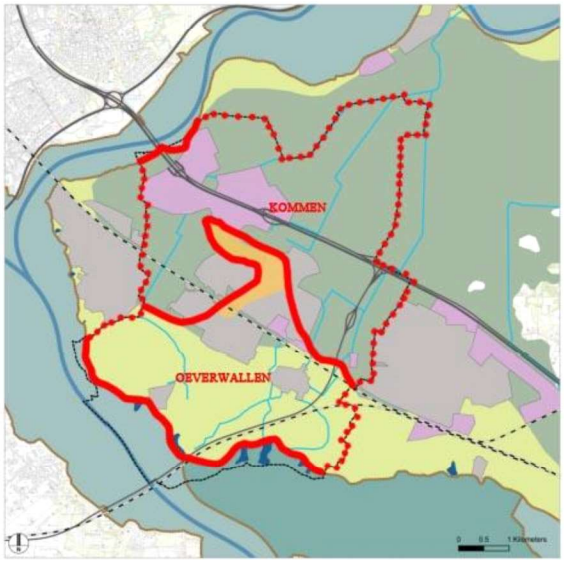
Geomorfologie heeft betrekking op de natuurlijke bodemstructuren: überhaupt het bestaan van enige vorm van menselijke invloeden is hierbij niet relevant. In het geval van Duiven betekent dit versimpeld gezegd dat er twee bodemstructuren zijn: kommen en oeverwallen.

Ruimtelijke ordening gaat juist uit van de samenhang tussen zowel natuurlijke structuren als menselijke invloeden. Voor Duiven betekent dit dat de bebouwing heeft plaats gevonden deels op de oeverwallen, maar ook deels op de kommen. Het gedeelte ten noorden van de bebouwing heet daarom kommenzone, het gedeelte ten zuiden van de bebouwing de oeverwallenzone en het gedeelte waar de bebouwing zich bevindt de stedelijke zone. Het is deze zonering (met de bijbehorende bestemming van de zones) waarmee besluitvorming rekening dient te houden.

Uit: Antwoordbrief Verzoek Reactie Zienswijze, (Gemeente Duiven, 2021)

De conclusie dat Ploen Noord, Plakse Weide en het centrum in de lijnstadzone liggen is juist. De locaties Ploen Noord en Plakse Weide maken echter ook onderdeel uit van het kommengebied (zie bijlage 3). Deze twee locaties liggen op de grens van de lijnstadzone met het kommengebied. In alle drie de landschapstypen liggen overigens locaties die als mogelijke woningbouwlocaties worden gezien. De kernen Groessen en Loo liggen bijvoorbeeld ook in de stroomruggenzone.

Uit: Structuurvisie 2015, (Gemeente Duiven, 2015, p. 20) [bewerkt]



5. KAART HOOFDSTRUCTUURDRAGERS

NATUURLIJK LANDSCHAP
Donk / Pleistocene rivierduin
Buitendijks gebied / uiterwaard
Voormalig buitendijks gebied / uiterwaard
Stroomruggenzone / kleinschalig oud cultuurlandschap
Komgebied / grootschalig jonge ontginning
Rivier

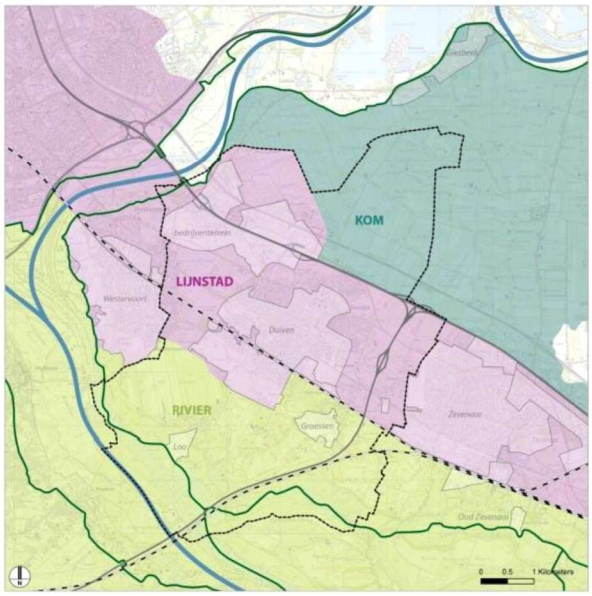
OUD CULTUURLANDSCHAP
Bandijk
Hoofdwatering door stroomgeulen, crevassegeulen en gegraven zegen / groen blauw raamwerk

AUTONOME STRUCTUREN
Spoor
Snelweg
Mogelijk toekomstige aansluiting A15
Neder-Rijn / Pannerdensch kanaal
Bedrijventerrein
Bebouwd oppervlak / groeikern

OVERIGEN
Gemeentegrens

Figuur 5: Kaart hoofdstructuurdragers

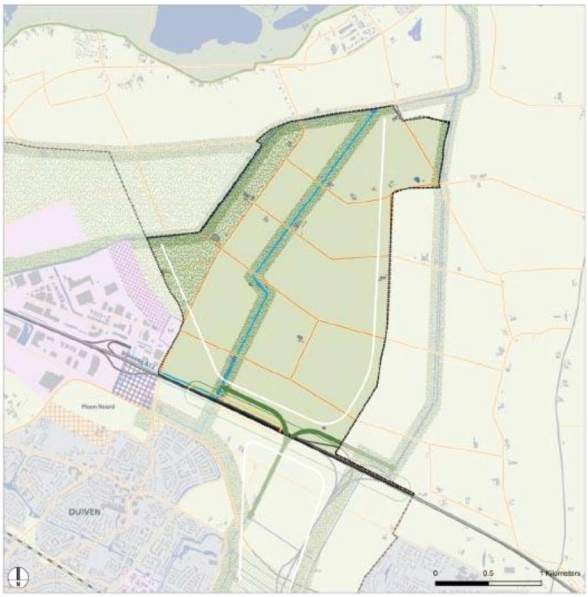
Uit: Structuurvisie 2015, (Gemeente Duiven, 2015, p. 15)



1. **HOOFDSTRUCTUUR**

Figuur 1: Hoofdstructuur gemeente Duiven

Uit: Structuurvisie 2015, (Gemeente Duiven, 2015, p. 81)



DEELGEBIED 1: KOM

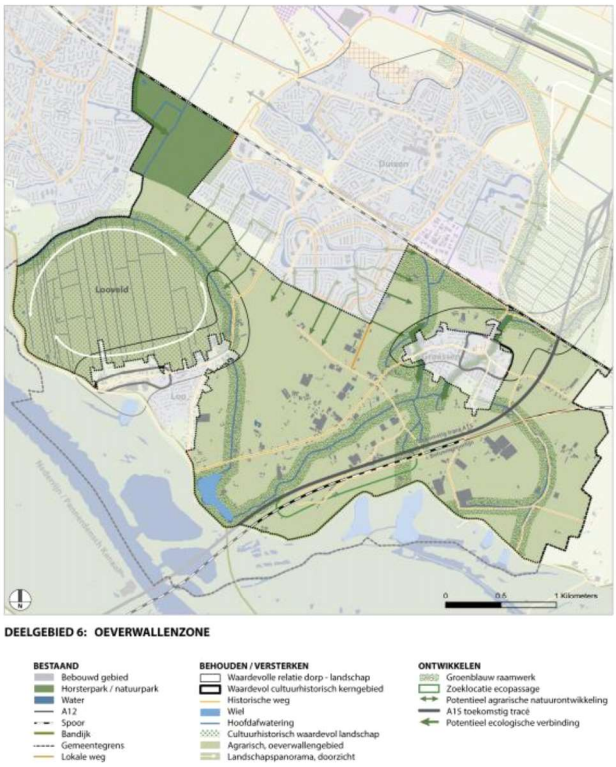
BESTAAND
- Bebouwd gebied
- Water
- A12
- Gemeentegrens
- Lokale weg

BEHOUDEN / VERSTERKEN
- Waardevolle relatie dorp - landschap
- Hoofdafwatering
- Agrarisch, open kom
- Landschapspanorama, doorzicht

ONTWIKKELEN
- Zoeklocatie recreatieve doorgang
- Groenblauw raamwerk
- Zoeklocatie ecopassage
- Potentieel agrarische natuurontwikkeling
- Potentieel ecologische verbinding

Figuur 14: Kommengebied

Uit: Structuurvisie 2015, (Gemeente Duiven, 2015, p. 99)



DEELGEBIED 6: OEVERWALLENZONE

BESTAAND
- Bebouwd gebied
- Horsterpark / natuurpark
- Water
- A12
- Spoor
- Bandijk
- Gemeentegrens
- Lokale weg

BEHOUDEN / VERSTERKEN
- Waardevolle relatie dorp - landschap
- Waardevol cultuurhistorisch kerngebied
- Historische weg
- Wiel
- Hoofdafwatering
- Cultuurhistorisch waardevol landschap
- Agrarisch, oeverwallengebied
- Landschapspanorama, doorzicht

ONTWIKKELEN
- Groenblauw raamwerk
- Zoeklocatie ecopassage
- Potentieel agrarische natuurontwikkeling
- A15 toekomstig tracé
- Potentieel ecologische verbinding

Figuur 19: Oeverwallenzone

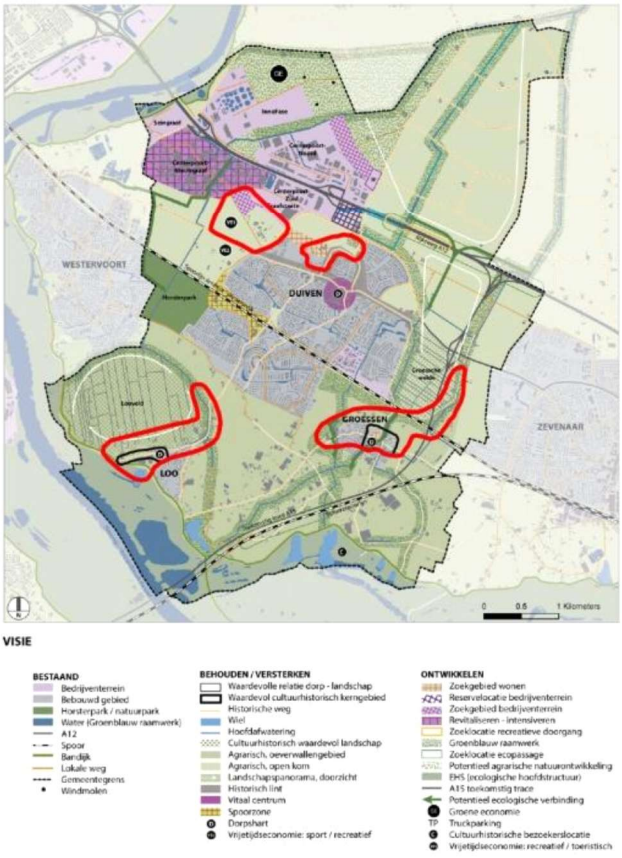
7. Onvolledige Vergelijking Landschapswaarde De Eng, Ploen-Noord en Biezenkampen

In de weken voorafgaand aan het raadsbesluit van 1 juni 2021 is de gemeente nadruk gaan leggen op de kwalificatie 'waardevolle relatie dorp-landschap' welke geldt voor de gebieden Ploen-Noord en De Eng. Dit met de specifieke toevoeging dat 'een dergelijke' kwalificatie niet van toepassing is op de Biezenkampen. Een onjuiste uitspraak, omdat op de Biezenkampen de kwalificatie 'oeverwallenzone' van toepassing is. Een kwalificatie waaraan in de aangehaalde structuurvisie juist een zwaarder gewicht wordt toegekend. De invulling van een gebied met een 'waardevolle relatie dorp-landschap' is namelijk ondergeschikt aan de ruimtelijke zonering waarin dit gebied zich bevindt. Als onderdeel van de stedelijke zone zijn woningbouw dan wel nieuwe industrie mogelijk (en tevens gepland) op de Ploen-Noord en De Eng, maar zijn deze voor de 'oeverwallenzone' (en dus de Biezenkampen) niet afweegbaar.

Uit 'Kennisgeving Verkenning Gemeentekavel Rijksweg/Engsestraat' (Gemeente Duiven, 2021)

De Structuurvisie 2015 kent het gebied een bijzondere kwaliteit toe met als kenmerk "*waardevolle relatie dorp – landschap*". Het gaat om de eeuwen oude en nog beleefbare relatie tussen het weidegebied en het aansluitende bebouwde gebied op de oude rivierdonk aan de Engsestraat. Zo'n bijzondere landschappelijke aanduiding is maar op enkele plekken in de gemeente in de Structuurvisie te vinden. Voorbeelden daarvan zijn te vinden rond de dorpen Loo en Groessen en in het gebied rondom de Ploenstraat. Het gebied Biezenkampen kent bijv. niet zo'n dergelijke bijzondere ruimtelijke waardering.

Uit 'Structuurvisie 2015' (Gemeente Duiven, 2015) [bewerkt]



Figuur 12: Visiekaart

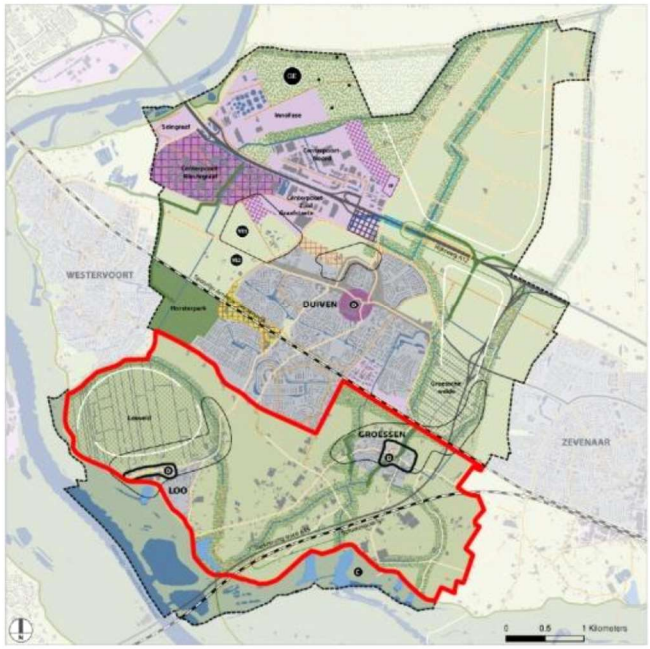
Specifiek wordt de kwalificatie ‘waardevolle relatie dorp-landschap’ niet gedefinieerd en is voor elk van de vier gebieden verschillend. De beste omschrijving welke gezien de ligging ook voor De Eng van toepassing is, is de omschrijving gehanteerd voor de wegen Ploenstraat/Hogeweg, welke te vinden is op p. 87:

> De oorspronkelijke relatie tussen dorp en landschap is aan de Ploenstraat nog zichtbaar, hoewel in de loop der tijd de kwaliteit wel is afgenomen door de aanleg van wegen, bebouwing en industrieterreinen. We hechten veel waarde aan deze oorspronkelijke relatie en bij toekomstige ontwikkelingen moet met dit bijzonder karakter rekening worden gehouden.

Een voorbeeld van de toekomstige ontwikkelingen zoals deze worden voorzien is (naast op de kaarten) te vinden op p. 105 ten aanzien van de Eng:

> Een terrein ten noorden van de Engsestraat is aangewezen als zoeklocatie bedrijventerrein in aansluiting op het bestaande terrein Graafstaete. Wanneer hieraan invulling wordt gegeven, dan is een landschappelijke afronding van groot belang. Eveneens om tot een goede landschappelijke afronding te komen krijgt het gebied ten zuiden van de Engsestraat een meer groen en natuurlijk karakter

Uit ‘Structuurvisie 2015’ (Gemeente Duiven, 2015) [bewerkt]



VISIE

BESTAAND
- Bedrijventerrein
- Bebouwd gebied
- Horstergark / natuurpark
- Water (Groenblauw raamwerk)
- A12
- Spoor
- Bandijk
- Lokale weg
- Gemeentegrens
- Windmolen

BEHOUDEN / VERSTERKEN
- Waardevolle relatie dorp - landschap
- Waardevol cultuurhistorisch kerngebied
- Historische weg
- Wiel
- Hoofdafwatering
- Cultuurhistorisch waardevol landschap
- Agrarisch, oeververlengebied
- Agrarisch, open kom
- Landschapspanorama, doorzicht
- Historisch lint
- Vitaal centrum
- Spoorzone
- Dorpshart
- Vrijetijdseconomie: sport / recreatief

ONTWIKKELEN
- Zoekgebied wonen
- Reservelocatie bedrijventerrein
- Zoekgebied bedrijventerrein
- Revitaliseren - intensiveren
- Zoeklocatie recreatieve doorgang
- Groenblauw raamwerk
- Zoeklocatie ecopassage
- Potentieel agrarische natuurontwikkeling
- EHS (ecologische hoofdstructuur)
- A15 toekomstig trace
- Potentieel ecologische verbinding
- Groene economie
- Truckparking
- Cultuurhistorische bezoekerslocatie
- Vrijetijdseconomie: recreatief / toeristisch

Figuur 12: Visiekaart

Veel wordt geschreven over de waarde van het oeverwallengebied. Een goede omschrijving van deze kwalificatie is te vinden op p. 97:

Het afwisselende oeverwallengebied is een uniek cultuur landschap en landschappelijk waardevol. Dit maakt het ook een aantrekkelijk recreatie- en uitloopgebied voor bewoners en bezoekers. De vele doorzichten vanuit Loo en Groessen geven een uniek beeld van de historische relatie tussen dorp en landschap. Deze elementen (afwisselen, relaties, doorzichten) moeten behouden en gerespecteerd worden bij toekomstige ontwikkelingen.

Een nadere specificatie over welke toekomstige ontwikkelingen in het oeverwallengebied mogelijk zijn is te vinden op p.98:

Omvangrijke woningbouwinitiatieven vinden we in het oeverwallengebied niet afweegbaar. Dit leidt tot aantasting van de unieke landschappelijke kwaliteiten.

8. Omdraaien Natuurwaarden Ploen-Noord/Plakse Weide en Biezenkampen

Als beperkende factor voor de ontwikkeling van woningbouw op de Ploen-Noord en de Plakse Weide verwijst de gemeente naar het behoud van de aanwezige natuurwaarden. Het gaat hierbij om het in stand houden van het 'groen-blauwe raamwerk' aan de noordzijde van beide locaties en de 'landschappelijke verbindingen' die de locaties hiermee hebben. Hierbij vermeldt de gemeente niet dat zijzelf dit groen-blauwe raamwerk van weinig ecologische waarde acht en er voorheen nooit sprake was van landschappelijke verbindingen op deze plaats.

Waar wel landschappelijke verbindingen zijn, is in de openingen aan de zuidzijde van Duiven welke de wijk met het beschermde oeverwallengebied aan de andere zijde verbinden. Openingen waarvan de gemeente nu beweert dat deze voor verkeersontsluiting dienen.

Uit: Conceptverkenning Mogelijke Uitbreidingslocaties (Gemeente Duiven, 2020)





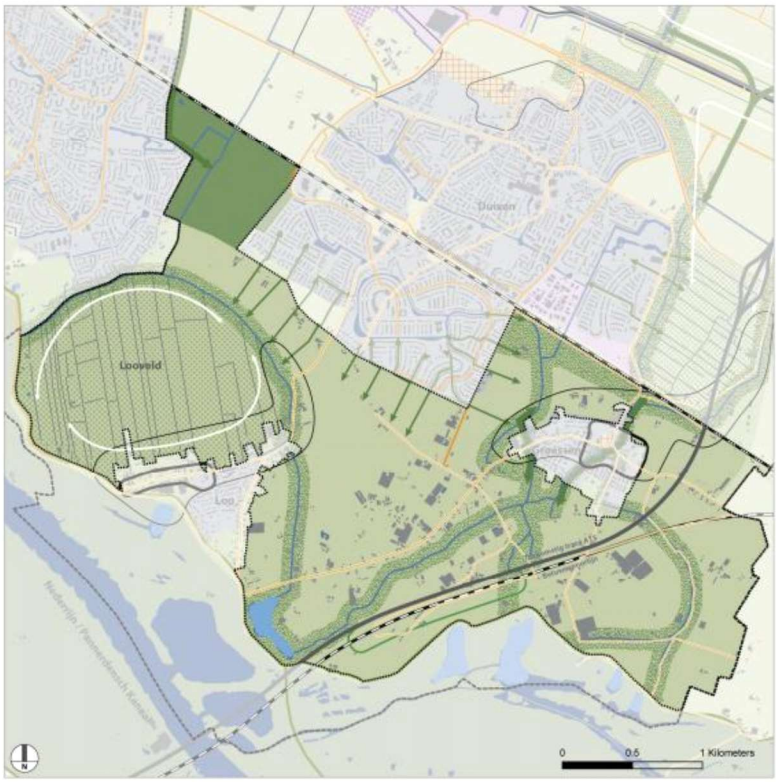
Uit: Structuurvisie 2009, (Gemeente Duiven, 2009, p. 97)

Het groenblauwe raamwerk tenslotte aan de noordkant van Duiven hangt samen met de toekomstige ontwikkeling van Ploen noord en de Plakse Weide.

Uit: Structuurvisie 2015, (Gemeente Duiven, 2015, p. 103)

Landschappelijk gezien is het gebied een overgangsgebied tussen het zuidelijk oeverwallengebied en het noordelijk komgebied. Er zijn een aantal recht gegraven zegen in het gebied. Dit maakt dat het groenblauwe raamwerk hier weinig ecologische waarde heeft.

Uit: Structuurvisie 2015, (Gemeente Duiven, 2015, p. 99)



DEELGEBIED 6: OEVERWALLENZONE

BESTAAND
- Bebouwd gebied
- Horsterpark / natuurpark
- Water
- A12
- Spoor
- Bandijk
- Gemeentegrens
- Lokale weg

BEHOUDEN / VERSTERKEN
- Waardevolle relatie dorp - landschap
- Waardevol cultuurhistorisch kerngebied
- Historische weg
- Wiel
- Hoofdafwatering
- Cultuurhistorisch waardevol landschap
- Agrarisch, oeverwallengebied
- Landschapspanorama, doorzicht

ONTWIKKELEN
- Groenblauw raamwerk
- Zoeklocatie ecopassage
- Potentieel agrarische natuurontwikkeling
- A15 toekomstig tracé
- Potentieel ecologische verbinding

Figuur 19: Oeverwallenzone

Uit: Structuurvisie 2015 (Gemeente Duiven, 2015, p. 97)

Het afwisselende oeverwallengebied is een uniek cultuur landschap en landschappelijk waardevol. Dit maakt het ook een aantrekkelijk recreatie- en uitloopgebied voor bewoners en bezoekers. De vele doorzichten vanuit Loo en Groessen geven een uniek beeld van de historische relatie tussen dorp en landschap. Deze elementen (afwisselen, relaties, doorzichten) moeten behouden en gerespecteerd worden bij toekomstige ontwikkelingen.

Uit: Structuurvisie 2015 (Gemeente Duiven, 2015, p. 98)

Omvangrijke woningbouwinitiatieven vinden we in het oeverwallengebied niet afweegbaar. Dit leidt tot aantasting van de unieke landschappelijke kwaliteiten.

9. Onduidelijke Onderbouwing Aantal Uitbreidingslocaties

De gemeente gebruikt veel woorden om duidelijk te maken waarom het zowel de Ploen-Noord als de Plakse Weide beide concreet in ontwikkeling wil gaan nemen. Een grote bouwopgave welke zij expliciet als "een kans" ziet. Zo geeft zij aan:

- Dat dit de uitkomst was van de inloopavonden (welke nu voor het eerst 'informele voorinspraak' worden genoemd).
- Dat dit de wens is van makelaars en bewoners waarmee de verantwoordelijke wethouder dagelijks contact heeft.
- Dat de cijfers op gemeenteniveau onbetrouwbaar zijn en uitgegaan moet worden van cijfers uit de Liemerse Woonagenda 2020 voor de regio als geheel.
- Dat Duiven een verantwoordelijkheid heeft om de in de Liemers achterblijvende planontwikkeling binnen haar eigen gemeentegrenzen te compenseren waar mogelijk.
- Dat de plannen voor beide locaties gefaseerd worden tot 2025 en 2030 en dat hiermee nog altijd ruimte is om de snelheid van bouwen aan te passen.

Vooropgesteld spreekt de gemeente hier over de ontwikkeling van locaties zonder specifieke cijfers te noemen: het gaat hier namelijk om een totaal van 924 woningen welke zij vóór 2030 wil gaan ontwikkelen (324 op de inbreidingslocaties, 300 op de Ploen-Noord, 300 op de Plakse Weide). Een zeer grote bouwopgave welke in het raadsvoorstel van januari 2021 nog een mogelijkheid was waarover met de nodige voorzichtigheid geschreven werd. Verder geldt in reactie op de bovenstaande punten:

- Dat nergens in de inloopavonden/'informele inspraak' op enige wijze ter sprake gekomen is dat er 924 woningen tot 2030 worden gerealiseerd, laat staan dat hier door de deelnemende partijen over gesproken is.
- Dat in alle voorgaande beleidsdocumenten, kennisgevingen en raadsvoorstellen werd verwezen naar de woningbehoefte-cijfers van het Companen-rapport uit 2019. Op gemeentelijk niveau raamde dit rapport het getal van 570 woningen tot 2040, hetgeen door de gemeenteraad is vastgelegd in het raadsbesluit van 26 januari 2021. Cijfers welke volgens de gemeente nu onbetrouwbaar zijn.
- Dat de Liemerse Woonagenda 2020 daarentegen nagenoeg geen cijfers bevat en voor zover deze wel aanwezig zijn, deze cijfers gebaseerd zijn op het Companen-rapport.
- Dat de Liemerse Woonagenda 2020 niets schrijft over de verantwoordelijkheid die gemeenten dienen te nemen in geval van overcapaciteit.
- Dat de fasering van de plannen over de komende negen jaar onverlet laat dat Duiven nog altijd 924 woningen wil ontwikkelen tot 2030.

Uit 'Raadsvoorstel Verkenning Uitbreidingslocaties' (Gemeente Duiven, 2020)

4.1 Stel dat op alle twee de uitbreidingslocaties woningen kunnen worden gebouwd.
Op dat moment kom je samen met de inbreidingslocaties misschien op meer woningenaantallen dan nu in de woningbouwopgave voor gemeente Duiven is opgenomen. In de bouw van de opstallen kan op dat moment wel gefaseerd worden. En daarnaast blijkt uit de Liemerse woonagenda dat er regionaal nog ruimte is voor extra woningbouwplannen, omdat de woningbouwopgave van de Liemers met de plannen die er nu zijn nog niet wordt gehaald.

Uit ‘Raadsvoorstel Uitbreidingslocaties’ (Gemeente Duiven, 2021)

1.2 Nu starten met twee locaties, omdat aan beide locaties nog risico’s zitten.
Aan de initiatieffase van een gebiedsontwikkeling, waarin we ons nu bevinden m.b.t. de locaties Ploen Noord en Plakse Weide, zit nog een risico op planuitval of vertraging. Daarom stellen we voor om de planvorming voor zowel Ploen Noord als Plakse Weide te starten. De mogelijkheid dat het in de toekomst lukt om zowel Ploen Noord als Plakse Weide allebei tot ontwikkeling te brengen zien we niet als risico maar als kans. Dit komt tegemoet aan de wens van inwoners om snel en genoeg woningen te bouwen. We hebben deze wens veel gehoord tijdens de informele voorinspraak in september en oktober 2020. Maar ook horen we deze wens regelmatig in de dagelijkse praktijk vanuit inwoners en makelaars. Tevens blijken voor de Liemers de prognoses uit het verleden goed te kloppen met de werkelijk opgetreden ontwikkelingen. Op gemeenteniveau is deze nauwkeurigheid echter minder goed. Daarom wordt in de Liemerse Woonagenda 2020-2025 niet langer uitgegaan van een woningbehoefte per gemeente maar van de regionale Liemerse woningbehoefte. Uit de Liemerse woonagenda 2020-2025 blijkt echter dat nog voor minder dan 1/3e van de totale Liemerse behoefte er ‘harde plannen’ zijn (locaties waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld). En er is in de planvorming sowieso al sprake van een fasering voor beide locaties en dus een deel van de woningen voor 2025 te bouwen en een deel tussen 2025 en 2030. Bovendien kan in de volgende fase nog definitief worden bepaald op basis van de ontwikkel- en stedenbouwkundige plannen die er liggen of en wanneer Ploen Noord en Plakse Weide in ontwikkeling gebracht kunnen worden. Het is goed voorstelbaar dat de planning in deze volgende planvormingsfase al uit elkaar loopt en de ene locatie wat sneller gaat dan de andere. Voor beide locaties is de intentie van de ontwikkelaars nu om een 1e fase van 180 woningen voor 2025 te realiseren en een 2e fase van 120 woningen tussen 2025 en 2030. Stedenbouwkundig wordt nog bekeken hoe dit zo logisch mogelijk te doen zodat de 1e fase ook echt een fase op zichzelf is en een natuurlijke stedenbouwkundige afronding kent.
Qua planning is het nodig om nu te starten met de planvorming om (een deel van de) woningen te kunnen realiseren voor 2025. Er dient namelijk nog veel te gebeuren voordat deze woningen er staan. Zie in hoofdlijnen hiervoor de tekst onder het kopje ‘uitvoering’.

10. Afspraken Bevolkingcijfers

Bevolkingscijfers

In 2020 was er de nodige onduidelijkheid over de bevolkingscijfers. Wat moest de basis zijn? De op demografische data gebaseerde woningbouwcijfers welke PBL periodiek verzamelt (september 2019), of de op enquetering gebaseerde woningbehoefte cijfers welke Companen in opdracht van de regio Arnhem-Nijmegen eenmalig heeft verzameld (december 2019)?

PBL 2019:	-7%	bevolkingskrimp tot 2035	1.750 inwoners minder
	+4%	huishoudensgroei tot 2035	350 woningen meer

Companen 2019:	330 woningen tot 2025	330 woningen tot 2025
	120 woningen tussen 2025 en 2030	450 woningen tot 2030
	120 woningen tussen 2030 en 2040	570 woningen tot 2040

Plancapaciteit

Parallel was er de vraag of er extra plancapaciteit noodzakelijk was. De Woondeal Arnhem-Nijmegen 2020 bevatte de oproep aan de regio om plannen te maken voor 130% van de cijfers van Companen om eventuele planuitval op te vangen. Hier stonden de aanzienlijke lagere getallen van PBL en het risico van planoverschot tegenover.

Raadsbesluit

Na de nodige politieke discussie koos de gemeenteraad om uit te gaan van de cijfers van Companen met in plaats van een harde 130% plancapaciteit de toevoeging dat de cijfers van Companen het “minimaal” nodige waren. Deze keuze werd vastgelegd in het raadsbesluit van 26 januari 2021:

Uit ‘Raadsbesluit Verkenning Uitbreidingslocaties’ (Gemeente Duiven, 2021)

Op basis van het meest recente woningmarktonderzoek heeft gemeente Duiven tot 2040 minimaal 570 nieuwe woningen nodig. Zo komen er voldoende woningen voor iedereen die in de gemeente Duiven wil wonen. Deze woningen zijn ook nodig om ervoor te zorgen dat alle bestaande inwoners van de gemeente Duiven een passende woning kunnen vinden.

11. Nieuwe Onduidelijkheid Woningbouwcijfers

In het raadsvoorstel van april 2021 worden de vastgestelde woningbouwcijfers van januari 2021 ruim overschreden. De wens is nu om de volgende woningen te gaan realiseren:

Inbreidingslocaties:	324 woningen	
Ploen-Noord:	300 woningen tot 2030	
Plakse Weide:	300 woningen tot 2030	924 woningen tot 2030

In januari waren de cijfers van Companen de basis van het aantal van 570 woningen tot 2040. Gebaseerd op dezelfde cijfers geldt dan het aantal van 450 woningen tot 2030. Met 924 woningen tot 2030 bouwt het college 474 woningen meer dan noodzakelijk. Volgens het college zijn de bevolkingscijfers per gemeente onbetrouwbaar en dienen de regionale cijfers van de Liemerse Woonagenda (2020) als nieuwe basis:

Woningbehoefte Liemers:	4250 woningen tot 2030

Omdat deze cijfers vrij summier zijn en Duiven onmogelijk alle 4250 woningen van heel de Liemers kan bouwen, kan met behulp van de gedetailleerdere cijfers van de oudere Liemerse Woonagenda van 2017 berekend worden welke percentage de behoefte van Duiven bij benadering van het totaal uitmaakt:

Liemerse Woonagenda 2017:	Totaal	4007 woningen tot 2027	100%
	Doesburg	142 woningen tot 2027	3,5%
	Duiven	507 woningen tot 2027	**12,6%**
	Montferland	1235 woningen tot 2027	30,8%
	Rijnwaarden	156 woningen tot 2027	3,8%
	Westervoort	417 woningen tot 2027	10,4%
	Zevenaar	1550 woningen tot 2027	38,6%

Dit percentage kan vervolgens toegepast worden om het aantal woningen te berekenen dat Duiven van het totaal uitmaakt in de cijfers van de Liemerse Woonagenda van 2020:

Liemerse Woonagenda 2020:	Totaal	4250 woningen tot 2030	100%
	Duiven	**536 woningen tot 2030**	12,6%

Op grond van de cijfers van de Liemerse Woonagenda van 2020 kan gesteld worden dat het college met 924 woningen nu 388 woningen meer bouwt dan noodzakelijk.

Verder stelt de Liemerse Woonagenda dat voor de gehele Liemers ná 2030 gemiddeld 50 woningen per jaar nodig zijn. Met dit getal kan berekend worden hoeveel woningen per jaar in Duiven ná 2030 gebouwd dienen te worden:

Liemerse Woonagenda 2020:	Totaal	50 woningen per jaar na 2030	100%
	Duiven	**7 woningen per jaar na 2030**	12,6%

Als er ieder jaar 7 woningen in Duiven bijkomen, dan betekent dit dat de 388 woningen die meer gebouwd worden dan noodzakelijk pas 56 jaar ná 2030 vergeven zullen zijn. Met 924 woningen bouwt Duiven dus voor **het jaar 2086**.

Wanneer het college ook alvast de Biezenkampen aankoopt om nog eens 300 woningen achter de hand te houden komt het totaal op 1224 woningen. Met de bovenstaande cijfers betekent dit dat Duiven dan 688 woningen meer dan noodzakelijk gaat ontwikkelen. Deze woningen zullen 99 jaar ná 2030 vergeven zijn. Met 1224 woningen bouwt Duiven dus voor **het jaar 2129.**

Uit 'De Liemerse Woonagenda' (PFO Wonen in de Liemers, 2017)

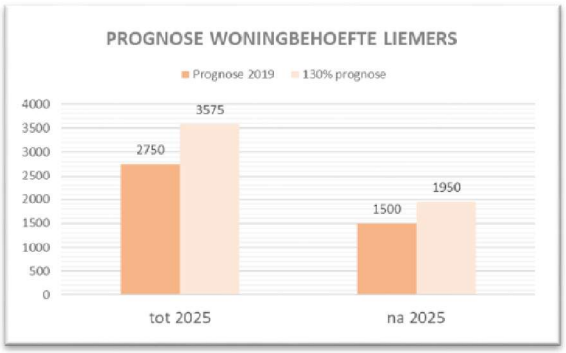
	Doesburg	Duiven	Montferland	Rijnwaarden	Westervoort	Zevenaar	Liemers totaal
	142	507	1235	156	417	1.550	4.007

Tabel 3. Woningbehoefte plusvariant per gemeente 2017-2027

Uit 'De Liemerse Woonagenda' (PFO Wonen in de Liemers, 2020)

Aan de slag met de groeiende woningbehoefte

In de nieuwe woningbehoefteprognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers. De prognoses uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien. Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. De groei is het grootst in de komende vijf jaar (ongeveer 500 woningen per jaar). Vanaf 2025 ligt deze op ongeveer 300 per jaar en na 2030 is vooralsnog een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien.



12. Nieuwe Onduidelijkheid Extra Plancapaciteit

In de Woondeal Arnhem-Nijmegen werd de wens uitgesproken dat de gemeenten uit de regio voor 130% van de woonbehoefte uit het Companen rapport plannen zou maken. In het raadsbesluit van januari 2021 werd deze extra plancapaciteit niet expliciet genoemd. In het raadsvoorstel van april 2021 gebeurt dit evenmin. Toch ontwikkelt Duiven met 924 woningen tot 2030 ruim meer dan nodig is volgens zowel het Companen rapport als de Liemerse Woonagenda 2020. Wanneer dan toch van een extra plancapaciteit uit wordt gegaan kunnen de volgende cijfers berekend worden:

Companen 2019:	450 woningen tot 2030	100%	
	585 woningen tot 2030	130%	1x extra capaciteit
	924 woningen tot 2030	**205%**	**3x extra capaciteit**
	1224 woningen tot 2030	**272%**	**6x extra capaciteit**

Liemerse Woonagenda 2020:	536 woningen tot 2030	100%	
	697 woningen tot 2030	130%	1x extra capaciteit
	924 woningen tot 2030	**172%**	**2x extra capaciteit**
	1224 woningen tot 2030	**228%**	**4x extra capaciteit**

13. Nieuwe Nieuwe Onduidelijkheid Woningbouwcijfers

Om het bovenstaande verhaal van de woningbouwcijfers nog onnavolgbaarder te maken, gaf de gemeente Duiven op 12 mei 2021 een persbericht uit over de nieuwe 'Woonvisie Duiven' waarin het benodigde aantal van 570 woningen tot 2040 meer dan was verdubbeld naar 1200 woningen tot 2040. Hiermee blijkt de woningbehoefte in een tijdsbestek van vier maanden ruim honderd jaar vervroegd. Ondanks dat noch deze woonvisie, noch de wijze van berekenen publiekelijk zijn gemaakt, heeft de gemeente het nodig gevonden deze nieuwe aantallen toch alvast aan de vooravond van de besluitvorming bekend te maken…

Uit: Persbericht Woonvisie Duiven 2021-2030, (Gemeente Duiven, 2021)

Grotere woningbehoefte

De woningbouw gaan we versnellen om aan de grote woningwens te kunnen voldoen. Tot 2025 willen we 520 woningen bouwen, tot 2030 in totaal 900 woningen en tot 2040 in totaal 1.200 woningen. We faciliteren de grotere woningbehoefte volgens het principe "de juiste woning voor de juiste doelgroep, op de juiste plaats en op het juiste moment". We zien de grotere aantallen woningbouw als een mogelijkheid om het woningtekort[1] in te kunnen halen en zo de kans om te slagen voor een woning voor onze eigen inwoners te vergroten. Dat betekent dat we voor deze grotere woningbehoefte op zoek zijn naar nieuwe woningbouwlocaties. Daarbij gaan inbreidingslocaties[2] vóór nieuwe uitbreidingslocaties[3]. Maar met alleen inbreidingslocaties hebben we onvoldoende mogelijkheden om te kunnen bouwen. Deze Woonvisie bevestigd dus dat er ook uitbreidingslocaties nodig zijn. De gemeenteraad heeft al gesprekken over mogelijke uitbreidingslocaties.