Sanne Gielis

Van: Gerritsen, M (Mariël) <m.gerritsen@bpd.nl>
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 22:04
Aan: Sanne Gielis
CC: Johannes Goossen; Woningbouw
Onderwerp: reactie op studie naar voorkeursvolgorde van uitbreidingslocaties in Duiven

Geachte mevrouw Gielis, beste Sanne,

De afgelopen weken hebben wij kennis kunnen nemen van de gemeentelijke zoektocht naar prioritering van uitbreidingslocaties voor woningbouw in Duiven. Aanleiding is o.a. de regionale Woondeal, op basis waarvan de gemeente Duiven een opgave kent van 600 – 800 nieuwe woningen tot 2040. Een groot deel van dit aantal kan naar verwachting van de gemeente worden gevonden op inbreidingslocaties. De resterende opgave, naar verwachting ongeveer 300 woningen, vraagt om uitbreiding van de bestaande kern. Hiervoor heeft de gemeente drie potentiële locaties in het vizier: Biezenkampen, De Ploen-Noord en Plakse Weide.

Het college is voornemens om de gemeenteraad binnenkort een voorstel te willen doen voor een 'voorkeursvolgorde' wat betreft genoemde locaties. Zij doet dit op basis van enkele voorstudies en de neerslag van een uitgebreid participatietraject. Tijdens verschillende informatieavonden en via de website hebben wij kennisgenomen van de nu voorliggende stukken, zoals een verkennende locatiestudie, een stedenbouwkundige verkenning en een verkeersonderzoek. Daar het college voornemens is de raad binnenkort een voorkeursvolgorde voor te stellen op basis van deze informatie, hebben wij gemeend onze reactie schriftelijk kenbaar te maken. Wij realiseren ons terdege dat er geen sprake is van een formele procedure. Toch gaan wij er – gezien het ingezette participatietraject en ons belang in deze kwestie - van uit dat u onze reactie meeweegt in uw afweging c.q. het voorstel aan de gemeenteraad. Ons belang hierbij is u bekend: als (partieel) eigenaar van de locaties Plakse Weide en De Ploen-Noord zijn wij direct belanghebbende en hebben wij al een jarenlange betrokkenheid bij voorgaande zoektochten.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik u de volgende overwegingen mee te geven:

Allereerst willen wij u complimenteren met de uitvoerige voorbereiding en de wijze waarop belanghebbenden en andere geïnteresseerden de mogelijkheid hebben gekregen te reageren op het voornemen Duiven in de toekomst uit te breiden ten behoeve van woningbouw. Door vroeg in de planvorming belanghebbenden de gelegenheid te geven om te reageren op de kwantitatieve en kwalitatieve Duivense opgave en aandachtspunten mee te geven voor de uitwerking, wordt een goede basis gelegd voor de daadwerkelijke ontwikkeling van de eerste uitbreidingslocatie. Ook de voorstudies kunnen in algemene zin onze goedkeuring wegdragen: door vooraf de criteria kenbaar te maken, die moeten leiden tot een locatiekeuze, met ter ondersteuning een stedenbouwkundige en verkeerskundige verkenning naar de mogelijkheden van de drie locaties, wordt belanghebbenden goed inzicht geboden in de lastige opgave en zoektocht waar de gemeente voor staat. In uw en ons belang ontstaat hiermee op voorhand draagvlak voor het feit dat Duiven wordt uitgebreid.

De gekozen criteria zijn echter ook aanleiding voor enkele opmerkingen. Uit het participatietraject begrijpen wij dat u de volgende criteria hanteert, op basis waarvan een voorkeursvolgorde voor het ter hand nemen van de uitbreidingslocaties wordt bepaald:

1. Mogelijkheden voor stedenbouwkundige inpassing, uitgaande van 300 woningen;
2. Technische informatie locatie (milieukundige en ruimtelijke belemmeringen etc.);
3. De mate waarin de gemeente invloed kan uitoefenen op zaken als planning, programma, circulariteit en klimaatbestendigheid;
4. Financiële gevolgen en risico's;
5. Maatschappelijk draagvlak.

Op basis van de geleverde documenten en het participatietraject, zien wij aanleiding om te reageren op criteria 1, 3 en 4.

Mogelijkheden voor stedenbouwkundige inpassing

In de notitie 'Locatiestudie woningbouw – stedenbouwkundige verkenning Duiven' heeft SVP in uw opdracht een studie gedaan naar de mogelijkheden tot invulling van de drie locaties met woningbouw. De opdracht is geweest om te beoordelen of een programma met 300 woningen kan worden gerealiseerd op elke locatie. Ten aanzien van alle locaties wordt geconstateerd dat deze qua omvang en rekening houdend met de nu bekende belemmeringen voldoende ruimte bieden aan het gewenste programma. Ten aanzien van de locatie Plakse Weide wordt echter geconstateerd dat invulling van deze locatie vanwege de beperkte beschikbaarheid van ruimte (kleinere locatie en vanwege geurcirkel) zou (moeten) leiden tot een hogere dichtheid en een hogere bouwhoogte of meer hoogteaccenten dan op andere locaties. Uitgaande van de opdracht om 300 woningen op de (elke) locatie te situeren, lijkt ons dit een onvermijdelijke uitkomst aangezien Plakse Weide de kleinste uitbreidingslocatie betreft. Juister, praktischer en voor de toetsing van dit criterium waardevoller zou een beschouwing en vergelijking van de drie locaties zijn op basis van het laadvermogen van elke plek, waarbij de ligging en kenmerken van de locaties en omgeving leidend zijn voor de invulling en het uiteindelijke kwantitatieve en kwalitatieve programma. Het ingeschatte uitbreidingsprogramma is immers niet meer dan een aanname. Een dergelijke toetsing voorkomt dat omwonenden, zoals dat tijdens de informatieavond gebeurde, nu al (afwijzend) reageren op zaken als dichtheden en bouwhoogten ('hoogteaccenten van 6 verdiepingen'), hetgeen de locatie Plakse Weide niet alleen bij de toetsing van het eerste criterium, maar ook het laatste, onterecht op achterstand zet.

In het verlengde hiervan wijzen wij ook op het feit dat de aanwezigheid van een geurcirkel op de locatie Plakse Weide eigenlijk bij 4 van de 5 criteria negatief meeweegt: het beperkt de omvang van de locatie (1), het weegt mee als milieukundige belemmering (2), het eventueel opheffen ervan weegt mee als negatief financieel gevolg van de ontwikkeling van deze locatie (4) en de constatering dat de aanwezigheid van de hindercirkel zou moeten leiden tot hogere dichtheden en/of bouwhoogten op deze locatie dan bij de andere locaties scoort slecht bij de toetsing van het maatschappelijk draagvlak (5). Aangezien het gaat om een mogelijk weg te nemen belemmering, vinden wij dat de aanwezigheid van deze hindercirkel onevenredig zwaar wordt gewogen. Los van de eventualiteit van het wegnemen van de cirkel dient in dit stadium voor volledige en transparante informatieverstrekking vermeld te worden, dat de eigenaar bereid is hierover constructief het overleg aan te gaan gezien het toekomstperspectief van het bedrijf. Mogelijke woningbouw, maar ook de geuroverlast die door de huidige omwonenden wordt ervaren, zijn ons inziens aanleidingen om ook als gemeente dit gesprek te willen voeren.

De mate waarin de gemeente invloed kan uitoefenen op gestelde doelen

Eén van de criteria om te komen tot een overwogen voorkeursvolgorde is de mate waarin de gemeente invloed kan uitoefenen op de doelen die zij graag wil bereiken. Als voorbeelden worden genoemd de planning, het gewenste woningbouwprogramma, circulariteit en klimaatbestendigheid. In de concept-verkenning 'Uitvoering woningbouwopgave Duiven' en tijdens de verschillende informatieavonden is hierbij toegelicht dat de gemeente veel minder grip op deze aspecten (en met name het woningbouwprogramma) heeft, als de gemeente geen eigenaar is van de grond. Deze lezing (en daarmee het criterium) bestrijden wij. Nog los van het feit dat de keuze voor dit criterium op ons overkomt als 'eigendomsplanologie' – immers lijkt de 'eigen' locatie Biezenkampen op deze manier te worden bevoordeeld – is het zeer wel mogelijk en gebruikelijk om zaken als het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma, de planning en fasering, alsmede allerlei andere gemeentelijke doelstellingen vast te leggen in een bestemmingsplan en/of via een privaatrechtelijke overeenkomst op te leggen bij ontwikkelende partijen. De gemeente heeft op grond van huidige en toekomstige wetgeving voldoende mogelijkheden om haar doelstellingen te vertalen naar dwingende regels voor marktpartijen. Daarvoor hoeft de gemeente zeker geen eigenaar van de gronden te zijn. Sterker nog, landelijk gezien is deze privaatrechtelijke samenwerkingsvorm meer gemeengoed dan het actieve grondbeleid van gemeente Duiven.

Tot slot merken wij in dit kader op dat het ons bevreemdt dat van de drie mogelijke uitbreidingslocaties alleen de locatie Biezenkampen als woningbouwlocatie terug te vinden is in de onlangs gepresenteerde Woningmarktmonitor van de regio Arnhem-Nijmegen.

Financiële consequenties locatiekeuze

Bij dit criterium beoogt de gemeente te toetsen 'of er per locatie aandachtspunten zijn waardoor kosten kunnen oplopen'. Wat ons betreft is dit een terecht criterium, mits dan ook alle mogelijke opgaven / belemmeringen en

bijbehorende kostenposten in beeld zijn gebracht. Nu wordt bij de locaties De Ploen-Noord en Plakse Weide gefocust op de te nemen geluidmaatregelen. Dat die maatregelen / kosten aan de orde zullen zijn, bestrijden wij niet, maar onze ervaring is ook dat de kosten van geluidmaatregelen (bij de ontvanger) in het niet vallen bij kosten die moeten worden gemaakt in het geval van bijvoorbeeld een verkeerskundige aanpassing of bodemsanering. Kortom, toetsing aan dit criterium heeft alleen zin als de locaties langs dezelfde lat worden gelegd en voldoende kennis voorhanden is om deze toets te doen. Uit de concept-verkenning blijkt dat dat nu nog niet het geval is. De mate van financieel risico voor de gemeente bij elke locatie, lijkt ons overigens wel relevant in het kader van dit criterium. Veel van de genoemde voorinvesteringen c.q. kosten en risico's zullen in het geval van ontwikkeling van de locaties De Ploen-Noord en Plakse Weide immers worden gedragen door de betreffende marktpartijen en juist niet door de gemeente. Dit lijkt ons ook een relevant criterium voor uw burgers.

Overweging

Ten aanzien van de criteria merken wij tot slot graag op, dat wij een beoordeling van de locaties wat betreft de (planologische) ligging ervan ten opzichte van de bestaande kern en het centrum missen.

Wij gaan ervan uit dat u onze reactie op waarde weet te schatten en betrekt bij uw afweging om te komen tot een voorkeursvolgorde. Uiteraard zijn wij altijd tot een mondelinge toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,

Mariël Gerritsen
Stadsontwikkelaar

bpd
bouwfonds property development

BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
De Brand 30, 3823 LK Amersfoort
Postbus 1, 3800 AA Amersfoort

T: +31 33 4534142
M: +31 6 13441641
E: m.gerritsen@bpd.nl
W: www.bpd.nl

Kamer van Koophandel 08013158
Onderdeel van Rabobank

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 088 6500027) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden. Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500027). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.
This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.