	Ploen Noord	Plakse Weide	Biezenkampen
Planning en woningaantallen: 180 woningen voor 2025 en nog eens 120 woningen voor 2030	Van Wanrooij **bereid om resultaatsverplichting aan te gaan onder de voorwaarde** dat procedure bestemmingsplan + omgevingsvergunning voortvarend verloopt. Idealiter eind 2022 onherroepelijk bestemmingsplan.	De combinatie KlaassenGroep / BPD is **bereid om resultaatsverplichting aan te gaan** onder de voorwaarde dat de gemeente zich inspant om de planvoorbereiding en de noodzakelijke juridische procedures (bestemmingsplan + de vergunningen) zo efficiënt en snel mogelijk te laten verlopen.	Het college kan een **maximale inspanning** verrichten om deze planning te halen door tijdig het participatieproces en het maken van een ontwikkel- en stedenbouwkundig plan te starten. En door **resultaatsverplichting op te leggen** aan de nog te contracteren partijen.
Bereid om **streefprogramma** te realiseren	Van Wanrooij acht het **zeer goed mogelijk** om binnen de programmatische doelstellingen van de gemeente te blijven. Wel zit hier **1 aandachtspunt** bij: Van Wanrooij wil voor **sociale huur** geen resultaat- maar inspanningsverplichting voor verkoop aan woningcorporatie aangaan.	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.
Hoe om te gaan met **milieubelastende bedrijven** in de nabije omgeving?	**Milieucontour bedrijf**: Plan maken buiten contour EN overeenkomst Van Wanrooij en bedrijf over medewerking bedrijf bebouwing perceel A 2092. Indien verplaatsing bedrijf wel wenselijk is dan kan gemeente behulpzaam zijn bij vergunningverlening nieuwe locatie EN meer woningen nodig om dit financieel te kunnen bekostigen.	**Aanvullend geuronderzoek:** De huidige geurcirkel ligt zo, dat de 1e fase (180 woningen) zonder ingrepen kunnen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van fase 2 (120 wonigen) lijkt wel een ingreep nodig. Optie hiervoor is het herzien van de geurverordening in lijn met de elders in Duiven toegestane geurbelastingen. Andere optie is het treffen van maatregelen in de bedrijfsvoering van het bedrijf, of de meest verregaande optie: verwerving van het bedrijf. Het college schat in dat het herzien van de geurverordening politiek-maatschappelijk niet haalbaar is. In dat geval is deze geurcirkel een **ontwikkelrisico**.	Niet van toepassing bij Biezenkampen. Wel **hoogspanningslijn** van invloed op de locatie. Het deel van de locatie dat in de magneetveldzone ligt niet gaan (laten) bebouwen. Er loopt ook een **waterleiding** door het gebied. Zowel de ligging van de waterleiding als de magneetveldzone kunnen uitgangspunt zijn voor het op te stellen stedenbouwkundige plan. Biezenkampen houdt voldoende ruimte over om 300 woningen te kunnen bouwen.
Hoe om te gaan met de overige **technische aandachtspunten** die nu in beeld zijn?	**Akoestisch, bodem, archeologie, stikstof, ontsluiting etc**.: Nog te onderzoeken, onderzoek en uitkomst voor rekening en risico ontwikkelaar.	**Akoestisch onderzoek**: O.b.v wetgeving lijken maatregelen niet noodzakelijk. I.h.k.v. een goede ruimtelijke ordening en een prettig woon- en leefklimaat is KlaassenGroep/BPD voornemens om toch enkele maatregelen te treffen. **Gasleiding:** Lijkt oplosbaar door buiten deze zone te blijven met bouw woningen. **Bodem, archeologie, stikstof, ontsluiting etc**.: Nog te onderzoeken, onderzoek en uitkomst voor rekening en risico ontwikkelaar.	**Bodem:** Onderzoek is uitgevoerd t.b.v. mogelijke aankoop locatie. Conclusie onderzoek: bodem is geschikt voor woningbouw. **Akoestisch, archeologie, stikstof, onsluiting etc.:** Nog nader te onderzoeken. Onderzoeken voor rekening gemeente, kosten worden verhaald op de partijen die op deze locatie woningen gaan bouwen.
Gestand doen resultaatsverplichting wanneer gemeente voor **twee uitbreidingslocaties** planvorming opstart?	Gezien de aanzienlijke vraag naar woningen in Duiven, de huidige woningmarkt en **er vanuit gaande dat de twee grotere locaties op onderdelen verschillend (kunnen) zijn** m.b.t. stedenbouwkundige opzet, programma, woningtypologie, soortgelijk aanbod etc. is Van Wanrooij nog steeds **bereid** om resultaatsverplichting aan te gaan.	Antwoord hierop staat niet in de antwoorden van combinatie KlaassenGroep / BPD. Mondeling heeft de combinatie hierop aangegeven dat ze hier op voorhand **niet op tegen** zijn, maar dat dit wel **afhangt van de marktomstandigheden** en dat hier dan goed gekeken zou moeten worden naar **exacte fasering** en **woningtypologie**.	Vanwege het risico op planuitval en vertraing ziet het college de planvorming starten **nu** voor **twee** locaties niet als risico, maar **juist als kans.** Tevens is op basis van de **behoefte** die er is in de **Liemers** is de inschatting dat het ook past als beide locaties tot ontwikkeling zouden komen.
Is de grond in **eigendom** van gemeente of ontwikkelaar? Of bestaat er een onherroepelijke en onvoorwaardelijke aanspraak op levering?	Behoudens met de gemeente, heeft Van Wanrooij met de overige grondeigenaren **contractuele afspraken**. Van Wanrooij kan beschikken over de gronden op het moment dat zij dat nodig achten. Met de eigenaren zijn hier min of meer flexibele afspraken over. Aandachtspunt is fiscaliteit. Het college heeft de contractuele afspraken gedeeltelijk mogen inzien. Naar visie van het college is hiermee **(nog) niet volledig aangetoond** dat er een **onherroepelijke en onvoorwaardelijke** aanspraak op alle gronden.	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.	Op het moment dat de **gemeenteraad instemt** met het beschikbaar stellen van een **krediet** voor de aankoop van Biezenkampen, **dan** is er een **onherroepelijke en onvoorwaardelijke aanspraak** op levering van de gronden aan de gemeente.
Is de ontwikkelaar bereid om alle **kosten** te dekken die voor of ten gevolge van planontwikkeling gemaakt moeten worden?	Van Wanrooij is bereid om **alle gebruikelijke kosten en risico's** die samenhangen met deze woningbouwontwikkeling voor haar rekening en risico te nemen en dit vast te leggen in een anterieure overeenkomst.	O.b.v. de nu beschikbare informatie en onderzoeken en met de wetenschap dat er kostenneutrale oplossingen zijn voor milieukundige belemmeringen, is er op dit moment **geen aanleiding** om te veronderstellen dat de **gemeente financieel zou moeten bijdragen** aan de ontwikkeling van woningbouwlocatie Plakse Weide.	Voor deze locatie kan de gemeente **zelf de grondexploitatie** voeren. De kosten worden ingebracht in deze grondexploitatie en via de grondverkoop verhaald bij partijen die de grond gaan bebouwen. Een **financieel risico** hierbij is dat met dit streefprogramma niet alle kosten via de grondverkopen terug te verdienen zijn.
Bereidheid invulling geven aan **andere gemeentelijke ambities** zoals leefbaarheid / ruimtelijke kwaliteit / circulariteit / klimaatadapatatie / duurzame energie?	Graag in samenspraak **met gemeente** en **andere stakeholders** komen tot een **gezamenlijk ambitiedocument** t.a.v. deze thema's. De 75m2 groen per woning is in ieder geval inpasbaar.	De exacte maatregelen zijn **afhankelijk van het uiteindelijke stedenbouwkundige plan**, waarover de combinatie KlaassenGroep/BPD graag zou willen **sparren met de gemeente**. De 75m2 groen per woning is meegenomen in stedenbouwkundig plan.	Het college kan **marktpartijen uitdagen in de aanbesteding of uitvraag** met originele ideeën op deze thema's te komen. De 75m2 groen per woning kan meegenomen worden in het stedenbouwkundig plan.
Bereidheid onverkort aangaan concept **intentieovereenkomst** zodra gemeente ervoor kiest om planvorming voor de locatie op te starten?	Van Wanrooij heeft een **eerste inhoudelijke reactie** op de concept overeenkomst gegeven. En geeft hier o.a. bij aan dat de overeenkomst meer het karakter heeft van een anterieure overeenkomst dan die van een intentieovereenkomst. En dat naar mening van Van Wanrooij er een aantal zaken in de overeenkomst staan waar eerst **nader overleg** over dient plaats te vinden en er planinhoudelijk meer duidelijkheid is over een punten. Het college zal over de opmerkingen met Van Wanrooij in overhandeling treden.	In **eerste reactie** heeft KlaassenGroep/BPD aangegeven dat het in hun optiek op dit moment **niet relevant is te reageren op een intentieovereenkomst**, omdat er nog geen bestuurlijk besluit ligt op basis waarvan Plakse Weide als toekomstige woningbouwlocatie kan worden gezien. Het college hoopt dat met het vrijgeven van dit raadsvoorstel er voor deze partij voldoende perspectief is om de onderhandeling de komende periode al op te pakken.	Niet van toepassing bij Biezenkampen.