



Fractie GroenLinks Overbetuwe
H. Krijgsman

Uw brief van 9 maart 2015	Uw kenmerk -	Ons kenmerk 15uit07330	Datum 19 maart 2015	Verzonden d.d. 24 MAART 2015
Onderwerp: Technische vragen Ontwikkelingsvisie De Pas		Behandeld door S.W.A. Tempelman	Telefoonnummer (0481) 362300	Bijlage(n) -

Geachte heer Krijgsman,

U stelt technische vragen over 'Ontwikkelingsvisie De Pas'. Graag verstrekken wij u in deze brief de gevraagde informatie.

- 1a. Geldt het bouwen van 'woningen die voorzien in een behoefte' en het vraaggericht ontwikkelen voor het hele plangebied?
 - Ja.
- 2a. Welke partijen heeft het college geraadpleegd om de behoefte in aantallen, soorten en vormgeving van de woningen te meten?
 - Dit hebben we op gemeenteniveau al gedaan. Het aantal huishoudens wordt jaarlijks geprognosticeerd (de zogenaamde Primos-prognoses). Dit bepaalt de kwantitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte wordt in beeld gebracht met het Socrates-model. Dit is een kwalitatief woningmarktsimulatiemodel. Naast allerlei demografische en economische gegevens en gegevens van de bestaande woningvoorraad gebruikt Socrates ook de woonvoorkeuren van de consument, deze zijn afkomstig uit het WoON 2012. Dit is een 3-jaarlijks woonbehoefteonderzoek; het geeft inzicht in hoe mensen wonen en willen wonen. Voor het WoON 2012 zijn landelijk 70.000 mensen geïnterviewd. Om ook uitspraken te kunnen doen tot op het niveau van regionale gemeenten is de steekproef daarvoor lokaal vergroot. Dit jaar wordt het WoON 2015 uitgevoerd.
- 2a. Welke partijen gaat het college raadplegen om de behoefte in aantallen, soorten en vormgeving van de woningen te meten? Welke rol spelen deze partijen in dit proces? In hoeverre spelen toekomstige bewoners een doorslaggevende rol bij het meten van de behoefte in aantallen, soorten en vormgeving van de woningen?
 - Op projectniveau werken we nu de ontwikkelstrategie verder uit met de ontwikkelende partijen op de thema's woonbehoefte, kwaliteit, segmentering, fasering en betrokkenheid inwoners. De rol van toekomstige bewoners is hierbij een belangrijk startpunt. Ook de rol van huidige inwoners (bv. omwonenden) wegen we hierin nadrukkelijk mee. Tevens nemen we het uitwerken en toepassen van de circulaire economie hierin mee.



- 3a. Wat verstaat het college precies onder dit vraaggericht en 'bottom up' ontwikkelen?
- Vraaggericht en 'bottom up' ontwikkelen zijn concepten die erop gericht zijn vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten. Er bestaan talloze invullingen van de begrippen, die betrekking hebben op de verschillende schaalniveaus. Hoofdstuk 5 geeft een eerste inzicht hoe we dit concept willen gaan toepassen in De Pas; *"Goed inspelen op degene die een woning zoekt. Nu, maar ook in het komende decennium."* Toepassen vereist uitwerken en operationaliseren van het concept. Hierop gaan vraag 3b en 4b in.
- 3b. Welke betrokkenen behoren tot die 'bottom'? Welke rol spelen deze betrokkenen? In hoeverre spelen omwonenden en toekomstige bewoners een doorslaggevende rol bij dit vraaggericht en 'bottom up' ontwikkelen?
- Op dit moment werken we de ontwikkelstrategie verder uit met de ontwikkelende partijen, op basis van hoofdstuk 5 van de visie. Operationaliseren van vraaggericht en 'bottom up' ontwikkelen maken hier deel van uit, inclusief concreet toepassen van deze concepten op de specifieke opgaven in dit gebied. Waarbij ook omwonenden en toekomstige bewoners een rol hebben (zie ook 4a).
- 4a. *"Samen met de corporatie, projectontwikkelaars en bouwende partijen gaan we kijken hoe we de vorm en het exacte type van de woning zoveel mogelijk aan kunnen laten sluiten op de vraag van de toekomstige bewoner"* (pagina 45 Ontwikkelingsvisie). Hoe is dit te rijmen met het 'bottom up' ontwikkelen waarbij de gemeente toekomstige bewoners betreft?
- Vraag en aanbod beter op elkaar aan laten sluiten is concept waar de genoemde partijen allemaal een rol in hebben (toekomstige bewoner, corporatie, projectontwikkelaar en bouwende partijen). Het komen tot een rolverdeling en rolinvulling behoort ook tot het operationaliseren van vraaggericht en 'bottom up' ontwikkelen, waar vraag 3b op in gaat.
- 4b. Wat zijn de redenen dat het College ervoor heeft gekozen om in de uitvoeringsfase van de eerste fase voor toekomstige bewoners geen rol te benoemen bij het laten aansluiten van de vorm en exacte type van de woning aan te laten sluiten op de vraag van de toekomstige bewoner?
- Daar is geen sprake van, zie het antwoord op vraag 4a.
5. Welke rol spelen marktpartijen en welke rol spelen toekomstige bewoners daar waar de gemeente hen binnen de essentie ruimte wil laten?
- Zie het antwoord op vraag 3b en 4a.
6. Op welke manier gaat het College de diverse partijen betrokkenen, die willen meepraten over hun toekomstige woning en woonomgeving' betrekken in het ontwikkelingsproces?
- Zie het antwoord op vraag 3b en 4a.
7. Welke rol gaan zij spelen in het ontwikkelingsproces?
- Zie het antwoord op vraag 3b en 4a.
8. Wat is het percentage van het plangebied dat is gereserveerd voor Particulier Opdrachtgeverschap (PO) en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)?
- Een van de leidende principes in (hoofdstuk 4 van) de ontwikkelingsvisie is een differentiatie in woonvormen. We streven ernaar om de komende 10 à 15 jaar een gevarieerde wijk te realiseren. Omdat we voor deze lange periode niet de exacte kwalitatieve woonbehoefte kennen, is ervoor gekozen - passend bij het abstractieniveau van een visie - dit nu niet vast te leggen in exacte percentages.

9. In hoeverre kan het College via een exploitatieplan vastleggen dat in bepaalde delen van het plangebied PO en/of CPO moet komen en de projectontwikkelaars hiermee dwingen daadwerkelijk ruimte te geven voor PO en CPO?
- De wet bevat mogelijkheden voor een exploitatieplan t.b.v. de situatie dat een gemeente er niet in slaagt met eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie. Vaak is een exploitatieplan niet nodig omdat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met grondeigenaren wordt gesloten. Ook voor De Pas wil de gemeente vooraf dergelijke overeenkomsten sluiten. Hierin zullen afspraken over woningbouwcategorieën (zoals sociale huur, koop of (C)PO), kostenverhaal, fasering en locatie-eisen (voor bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en openbare ruimte) worden opgenomen.
10. Wat is het percentage van toekomstige bewoners dat interesse heeft in PO en CPO?
- Uit het WoON2012 volgt dat landelijk 2% interesse heeft in CPO en 5% in PO¹. Op lagere schaalniveaus hebben we op dit thema geen betrouwbare data.
11. In hoeverre heeft de gemeente al moeite gedaan om gegadigden voor PO en CPO te vinden?
- Dat is voor De Pas (nog) niet gebeurd. Zie het antwoord op vraag 3a en 4b.
12. In op welke manier gaat het College dit PO en CPO faciliteren?
- Zie het antwoord op vraag 3b en 4a.
13. Hoe vertaalt het college het streven naar een circulaire economie naar het stedenbouwkundig ontwerp, het ontwerp van de woningen en de te gebruiken bouwmaterialen?
- Zie het antwoord op vraag 2a.
14. Wat zijn de redenen dat het college dat het college in het ontwerpproces van de infrastructuur de focus legt op het snelverkeer, waarbij eerst de optimale infrastructuur voor het snelverkeer wordt gekozen om vervolgens de infrastructuur van het langzaam verkeer en het OV hierin in te passen?
- Zie het antwoord op vraag 15.
15. Wat zijn de redenen dat het College er niet voor kiest om de eerst een optimale infrastructuur voor het langzaam verkeer en het OV te ontwerpen en vervolgens de infrastructuur voor het snelverkeer hierin in te passen?
- Er is geen sprake van focus op snelverkeer waarbinnen de infra van langzaam verkeer en OV zich moet voegen. Het eerste leidende principe in (hoofdstuk 4 van) de ontwikkelingsvisie is 'het landschap als basis'. Hiermee ontstaat er een groene hoofdstructuur. Als resultante hiervan ontstaan woonvelden. Entree tot de wijk (onafhankelijk van modaliteit) is veelal een groene ruimte in of aansluitend op deze landschappelijke hoofdstructuur. Fiets- en wandelroutes maken ook gebruik van dit groene raamwerk. Door toevoeging van nieuwe fiets- en wandelroutes is gewerkt aan het verder vormen van een samenhangend netwerk van routes. Er is geen noodzaak om nieuwe OV structuren door de wijk te laten lopen. Bij de inventarisatie is wel gekeken naar bestaande OV routes.

¹ n% van het aantal verhuisgeneigden.

16. Wat zijn de redenen dat het College bij de analyse van de beleving van het landschap kijkt door de bril van de automobilist (die op de weg moet letten en niet op het landschap) in plaats van door de bril van fietsers en wandelaars, die door hun snelheid immers veel meer mogelijkheden hebben om het landschap te beleven?
- Daar is geen sprake van. De opzet en structuur van De Pas is zodanig dat beleving vanuit alle modaliteiten mogelijk is. We hebben hierin geen onderscheid gemaakt. In twee beschrijvingen over beleving vanaf de Olympiasingel is de toekomstige ervaring van de automobilist verwoord. Dit is niet exclusief bedoeld, deze beleving geldt voor alle modaliteiten die gebruik maken van de Olympiasingel.
17. In de analyse op pagina 35 staat dat een extra oversteekpunt op de Rijksweg-Zuid vanwege de verkeersintensiteit niet wenselijk is. In hoeverre is een veilige oversteek toch te realiseren, naar het voorbeeld van de kruising Kroonsewal / Batavierenweg in Arnhem?
- U gaat ervanuit dat een veilige oversteek per definitie een ongelijkvloerse is. Indien gewenst kunt u de relatie die u hier ziet inbrengen in het debat tijdens de Politieke Avond. Waar nodig verbonden aan de consequenties die het op 3,5 meter verhoogd aanleggen van de Rijksweg-Zuid met zich mee brengt.
18. In de ruimtelijke ontwikkelingsvisie op pagina 43 staat dat detailhandel in het plangebied is uitgesloten. Wat zijn de redenen voor het College om in De Pas om detailhandel volledig uit te sluiten en daarmee ook geen ruimte te bieden voor kleinschalige detailhandel?
- Er is geen sprake van dat het college voorstelt om detailhandel volledig uit te sluiten. Op pagina 43 staat dat detailhandel in principe is uitgesloten. Hiermee wordt bedoeld op mogelijke situaties dat detailhandel ondergeschikt is aan andere functies en wel versterkend kan werken voor de leefkwaliteit in De Pas.
19. Op welke manier gaat het college ervoor zorgen dat daar waar grond niet in eigendom is, de visie toch gerealiseerd gaat worden.
- Zie vraag 9.
20. Ziet u mogelijkheden om huidige omwonenden en nieuwe bewoners bij realisatie van de visie een nadrukkelijke rol in te laten spelen? Op welke manier?
- Ja. Zie het antwoord op vraag 3a en 4b.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,
manager team Ontwikkeling,



G.B. Gnodde