RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vitaal Centrum Duiven, fase 4, verklaring van geen bedenkingen

---

Zaak- & documentnr. : Z/23/109259/201614786 **Opsteller** : N.J. (Hans) Stam

Portefeuillehouder : J. Goossen **Afdeling** : Gemeenteraad

Samenvatting
Met de nieuwe verklaring van geen bedenkingen voor fase 4 van Vitaal Centrum Duiven worden meer woningen mogelijk gemaakt binnen de nu al in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte.

Beslispunten

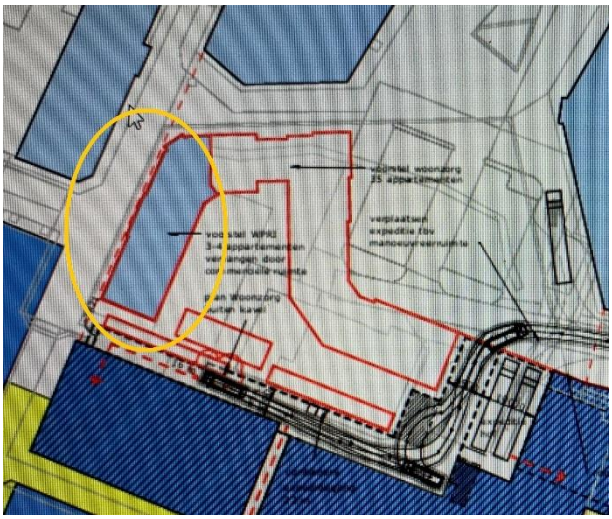
1. Een vernieuwde 'verklaring van geen bedenkingen' als bedoeld in artikel 2.27 Wabo af te geven voor het plan van Woonzorg Nederland onder de volgende voorwaarden:
    a. Het plan moet voldoen aan de hoogtes zoals die in het huidige bestemmingsplan vastliggen;
    b. Tussen de 35 en 40 appartementen;
    c. Winkelruimte aan de Pastoriestraat is mogelijk mits de totale oppervlakte aan winkelruimte binnen het bestemmingsplan "Vitaal Centrum" niet toeneemt;
    d. Parkeren moet voldoen aan de geldende normen.

Aanleiding en argumenten
Op 18 januari 2022 koos de raad voor de invulling van fase 4 van Vitaal Centrum Duiven voor een combinatie die uitgaat van woningbouw op basis van het plan van Woonzorg Nederland en een invulling van de openbare ruimte op basis van de plannen 'Een Duivens dorpshart voor iedereen' en 'Koeltepark Duuve'. Dit plan bevat 35 sociale huurappartementen.

Bij de vaststelling werd het amendement 'Versnelling invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven aangenomen waarbij een extra beslispunt werd toegevoegd: "Voor het bouwplan een 'verklaring van geen bedenkingen' als bedoeld in artikel 2.27 Wabo af te geven.". Doel was om, zoals de naam al doet vermoeden, de realisatie van het plan van Woonzorg Nederland te versnellen. Dit omdat het plan alleen niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan door het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor wat betreft de oppervlaktes, aantal woningen en hoogtes werd wel voldaan aan het geldende bestemmingsplan.



Begin 2023 is de raad (deels vertrouwelijk) bijgepraat over de actuele stand van zaken van diverse onderdelen van het plan Vitaal Centrum Duiven, waaronder fase 4. Duidelijk werd dat er sprake is van een eigendomskwestie waardoor de eerder beoogde planning niet werd gehaald. Het gaat om het zwart omcirkelde deel op de afbeelding hiernaast. Op dit deel (wat eigendom is van de eigenaar van de Passage) waren drie appartementen gepland.



Daarnaast leeft bij de eigenaar van de Passage de gedachte om aan de kant van de Pastoriestraat enkele appartementen te willen benutten als winkelruimte. Hiernaast oranje omcirkeld.

Door deze twee punten zou het aantal appartementen met 7 afnemen. Dit is, gelet op de druk op de woningmarkt en de doelgroep waarvoor gebouwd zou worden, ongewenst.

Daarnaast is het twijfelachtig of realisatie van een bijgesteld plan niet meer lijkt te passen binnen de eerder afgegeven ‘verklaring van geen bedenkingen’. Om de snelheid weer in het plan te brengen nu het voorstel dat voor ligt.

Het plan waarmee de raad al instemde, past met een hoogte van 9 meter ruimschoots binnen het geldende bestemmingsplan. Dit omdat een goothoogte van 12 meter is toegestaan en een bouwhoogte van 15 meter. Binnen die maatvoering is dus nog ruimte om het plan te voorzien van één of twee extra verdiepingen. Door dat te doen ontstaat voldoende ruimte om het oorspronkelijke aantal appartementen van 34 weer te realiseren. Mogelijk is er ruimte om er één of enkele toe te voegen. Op basis van de vraag naar sociale huurwoningen is daar ruimte voor.

Voorgesteld wordt dan ook om een nieuwe verklaring van geen bedenkingen af te geven. Aangezien het plan nog niet uitgewerkt is, is er flexibiliteit ingebouwd met de aangegeven voorwaarden.

Planning
Naar verwachting kunnen in het tweede kwartaal van 2023 de definitieve afspraken gemaakt worden. In het derde kwartaal kan dan de vergunning worden aangevraagd. De te verlenen vergunning kan dan in het laatste kwartaal van 2023 ter inzage worden gelegd. Start bouw is dan naar verwachting in de eerste helft van 2024.

Beoogd effect
De realisatie van VCD fase 4 versnellen.

Financiële paragraaf
De kosten komen ten laste van de grondexploitatie. De kosten voor de omgevingsvergunning worden op basis van de geldende legesverordening in rekening gebracht bij de aanvrager.

Participatie en communicatie
De ontwerpvergunning zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Daarvoor moeten de gemeente en initiatiefnemers omwonenden en belanghebbenden informeren.

Intergemeentelijke samenwerking
Niet van toepassing

Duiven, 18 april 2023

Namens de fractie CDA Duiven-Groessen-Loo

N.J. (Hans) Stam
Fractievoorzitter