GEHEIM

Aan de gemeenteraad van Duiven

Gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
Postbus 6
6920 AA Duiven
(0316) 279 111
gemeente@duiven.nl
www.duiven.nl

datum	:	5 februari 2025
zaaknummer	:	Z/25/132710 /201686509
onderwerp	:	Zienswijze initiatiefvoorstel CDA - Eltensestraat 17
contactpersoon	:	Ken Jeurissen

Geachte raad,

Wij hebben kennis genomen van het initiatiefvoorstel van het CDA inzake het initiatief raadsvoorstel TAM Voorbereidingsbesluit Eltensestraat 17. Met het oog op de behandeling van het voorstel in de gemeenteraad geven wij u hier onze zienswijze op het voorstel.

Op de eerste plaats willen wij de CDA-fractie danken voor haar helder uitgewerkte initiatief-voorstel en hiermee het concreet meedenken in oplossingsmogelijkheden voor het prangende woningbouwtekort. Wij zijn echter van mening dat dit initiatiefvoorstel niet het beoogde effect zijnde ‘het snel realiseren van meer sociale woningen’ met zich meebrengt.

Eind 2023 heeft het perceel een nieuwe eigenaar gekregen. De nieuwe eigenaar heeft te kennen gegeven dat het vergunde plan financieel niet haalbaar is om uit te voeren. Woningbouwprojecten in de categorie sociale huur zijn (financieel) uitdagend, helemaal in combinatie met sloop-nieuwbouw. Op 30 november 2023 is daarom een vooroverleg aanvraag ingediend voor het gewijzigd uitvoeren van de bestaande vergunning. De wijziging ziet erop het pand met 4,8 meter aan de achterzijde uit te breiden zodat de oorspronkelijk bedoelde studio’s kunnen worden omgezet naar appartementen. Het beoogde nieuwe programma ziet daarmee op 12 sociale huurappartementen en 12 levensloopbestendige appartementen. Een nieuw initiatief zal altijd moeten voldoen aan het vigerende beleid. Op dit moment zijn wij met de eigenaar aan het onderzoeken of een subsidie een bijdrage kan leveren in het rondkrijgen van de businesscase. Het vestigen van een voorbereidingsbesluit legt druk op de verhouding hoe wij als gemeente in goede samenwerking initiatieven mogelijk wil maken.

Een voorbereidingsbesluit en daarop volgend nieuw omgevingsplan vergt tijd en capaciteit maar levert niet per definitie meteen een bouwontwikkeling op. Een (nieuwe) vergunning brengt (veranderende) rechten met zich mee, een eigenaar is echter niet verplicht vergunde woningen te ontwikkelen. Helemaal als er geen haalbare businesscase in zit. Het geniet dan ook de voorkeur om in overleg tot een passend nieuw plan te komen en door te gaan op de ingeslagen weg.

Met het voorbereidingsbesluit wordt getracht dat de eigenaar niet ‘oneigenlijk’ gebruik kan maken van de vergunning door er minder, maar duurdere woningen te realiseren. Hierbij wordt gesuggereerd dat als de ontwikkelaar het plan uiteindelijk niet wil realiseren, het Omgevingsplan en de verleende omgevingsvergunning een basis vormen voor onteigening. Onteigening is een

erg zwaar middel dat ingrijpt op de fundamenten van privébezit. Vooropgesteld zijn wij daarom van mening dat dit niet een juist te bewandelen pad is. Daarbij wordt bovendien getwijfeld of in het kader van de Onteigeningswet het publiek belang wel aangetoond kan worden, het perceel heeft immers al de bestemming wonen.

Een onteigeningsproces kan jaren duren. Er zijn verschillende stappen die zorgvuldig moeten worden doorlopen, zoals het vaststellen van de noodzaak, het onderhandelen met de eigenaar, het aanvragen van een gerechtelijke beslissing, en het bepalen van de vergoeding. Dit maakt onteigening een tijdrovend en kostbaar proces, zowel voor de gemeente als voor de betrokkenen. Ons inziens kunnen wij onze capaciteit beter op een andere manier inzetten om snel tot meer sociale huurwoningen te komen.

Wij zijn graag bereid onze zienswijze desgewenst nader mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,

burgemeester en wethouders van Duiven

A.F. (Anton) van der Gaag	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
gemeentesecretaris	burgemeester

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 17-02-2025 16:40 CET
Document ID:
359832f7-b338-4adb-bafa-68cba5d153d9