



Raadsavond 27 februari 2024: Proces fase IV/Woonzorg

Over en weer

Deze vragen mogen schriftelijk worden beantwoord mits uiterlijk op dinsdagmiddag 27 februari 2024, m.u.v. de vragen 2, 6 en 8. Deze willen we mondeling beantwoord zien op de raadsavond.

Invulling Fase 4 Vitaal Centrum

In het raadsvoorstel van 30 november 2021 (vastgesteld in januari 2022) staat dat er voor het bouwplan van Woonzorg Nederland is gekozen omdat het als voordeel heeft de garantie op uitvoering door een bekende betrouwbare partij en een snelle realisatietermijn. Inmiddels zijn we ruim 2 jaar verder. In oktober 2023 hebben we daar vragen over gesteld. Daarbij werd aangegeven dat de raad op 9 november zou worden bijgepraat over de voortgang. Hierbij onze vervolgvragen. Raad en samenleving hebben inmiddels kennis kunnen nemen van de gewijzigde plannen, net als de ondernemers en inwoners. In plaats van afzonderlijke plannen, is er nu een integraal plan. **Waar als resultaat van het participatieproces in 2021 het aantal woningen van 40 naar 35 is gebracht wordt daar nu op terug gekomen en er komen ook extra woonlagen, etc.**

1. In de beantwoording van de vragen van oktober werd gezegd dat we als raad voortijdig zijn geïnformeerd over de grondeigendomsdilemma. In het artikel van mei 2023 in de Gelderlander stond dat recent bekend was geworden dat er een probleem was met de grond maar was dit niet al bekend gedurende het proces in 2021/2022? Ook was vanaf het begin al bekend dat Woonzorg eigenlijk minimaal 40 woningen wilde toch? Wat maakt dat in januari 2022 daar niet in mee is gegaan en dit nu toch weer wordt voorgesteld en zelfs 45?

Antwoord: Informatie uit het artikel is niet juist. Al langer was duidelijk dat de 35 woningen uit het combinatieplan niet konden worden gerealiseerd zonder een stukje grond van WPRI. In de eerste koopovereenkomst met Woonzorg Nederland (WZN) was hier ook rekening mee gehouden. De ondergrens van 40 woningen had WZN eerder in het proces laten vallen maar door de gestegen bouwkosten, in combinatie met beeldkwaliteitseisen van de gemeente, hebben ze begin 2023 de wens uitgesproken voor meer woningen om hun businesscase sluitend te krijgen.

2. Wat doet dit met het vertrouwen van participanten en betrokkenen bij het eerdere proces?
3. U gaf in uw beantwoording aan dat de raad over de kaders gaat. Is het college met ons eens dat we zowel te maken hebben met de kaders van het



bestemmingsplan, als met de specifieke kaders uit het raadsbesluit van januari 2022 waarin het aantal woningen terug is gebracht naar 35 woningen en max drie lagen, etc.? Geldt in deze niet lex specialis vs lex generalis, ofwel een specifiek besluit zodat in januari 2022 gaat in de wet boven een generiek besluit, waardoor het raadsbesluit van januari 2022 boven het bestemmingsplan gaat?

Antwoord: De bebouwingsmogelijkheden voor de gronden worden geboden door het bestemmingsplan Vitaal Centrum, dat onderdeel uitmaakt van het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan gemeente Duiven. In het besluit van januari 2022 heeft de raad het college de opdracht gegeven een combinatie van plannen uit te werken en te realiseren. Onderdeel van deze plannen was de ontwikkeling was 35 sociale huurappartementen. Daarmee zijn echter niet de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt teruggebracht. Het bestemmingsplan is en blijft leidend.

4. Is het college het met ons eens dat het aangepaste plan wel past binnen het bestemmingsplan maar niet binnen het mandaat van het raadsbesluit van januari 2022?

Antwoord: Het integrale schetsontwerp wijkt op enkele onderdelen iets af van de kaders van het raadsvoorstel uit 2022. Dit is de raad ook medegedeeld bij de presentatie van 9 november 2023. Het voornemen is om voor de zomer dit aangepaste kader voor te leggen aan de raad.

5. In de aanloop naar de besluitvorming in januari 2022 heeft een intensief participatietraject plaatsgevonden. Dit heeft tot bijstelling van het oorspronkelijke plan van Woonzorg geleid, 35 woningen en drie woonlagen, meer ruimte om het plein, andere bouwvorm. Er is toen bewust voor gekozen om geen winkels in de plint te doen vanwege de leegstand. Zie raadsbesluit van januari 2022 en het verslag van het participatieproces. Waarom is het college nu van gedachten veranderd? Is de leegstand nu zoveel minder dan ten opzichte van januari 2022?

https://www.gelderlander.nl/duiven/aantal-leegstaande-winkel-en-horecapanden-in-duiven-blijft-stijgen~ad0de3ed/?fbclid=IwAR1Xwg5_HW5PFjgQsdSWgRkNuXGeSEQCPRzKf1GCQy_S5A5B80be_26T7ws

In het integrale schetsplan zijn op de begane grond van het Woonzorgplan winkels gesitueerd aan de Pastorielaan. Door het bestaande winkelfront door te trekken in de plint van het appartementengebouw ontstaat en betere verbinding tussen de Passage en de bestaande winkels in de Pastoriestraat. Dit aspect is ook als een verbeterpunt aan de orde gesteld door WijOndernemen in het kader van het traject met De Nieuwe



Winkelstraat. Een groot 'gat' in een winkelplint zorgt er voor dat bezoekers niet doorlopen.

6. Tijd kost geld. In januari 2022 leverde het plan van Woonzorg de gemeente slechts enkele duizenden euro's op. De berekeningen zitten bij het raadsvoorstel van januari 2022. Het plan B, een dorpshart voor iedereen leverde veel meer geld op en kon op meer draagvlak rekenen. Is het financieel niet gunstiger om alsnog over te schakelen naar plan B, een mix van huur en koop, jong en oud en meer ruimte op het plein? Moeten we daar niet serieus naar kijken nu door het college herhaaldelijk winstwaarschuwingen worden afgegeven over de financiële positie?
7. Er is inmiddels ook een plan voor de gehele openbare ruimte gepresenteerd (Remigiusplein tot en met Liemersplein). Wat zijn de begrote kosten hiervoor en welk aandeel zou er voor rekening van de gemeente blijven? Wat zijn de kapitaallasten van deze plannen en wat betekent dit voor de afschrijving van de huidige infrastructuur die er nog niet zo lang ligt?

Antwoord: De extra kosten voor de nieuw in te richten openbare ruimte langs de Kastanjelaan en zuidelijke ontsluiting van het Liemersplein, moeten nog worden geraamd. Voor deze aanpassing wordt de raad een kredietvoorstel voorgelegd in het eerder aangekondigde raadsvoorstel over de gewijzigde kaders. In het kader van de nog te sluiten anterieure overeenkomst wordt met WPRI onderhandeld over een bijdrage in deze kosten.

De geraamde kosten voor de openbare ruimte fase 4 Liemersplein en Remigiusplein zitten nog in de grondexploitatie. Er wordt daarom nog niet afgeschreven op deze kosten. Bij herinrichting van de openbare ruimte zal zoveel mogelijk bestaand materiaal worden hergebruikt.

8. Het college heeft aangegeven dat de informatieavonden eind januari en begin februari bedoeld waren om draagvlak te toetsen. Hoe ziet het college dit voor zich? Heeft het college het beeld dat er bij de horecaondernemers draagvlak is voor de aanpassing van de plannen? En hoe zit dit met andere lokale ondernemers, binnen en buiten de passage en gebruikers van het plein?
9. Hoe ziet het verdere proces eruit en wanneer kan de raad een aangepast raadsvoorstel ontvangen voor fase IV?

Antwoord: zie beantwoording vraag 4. Bij akkoord van de raad kan naar verwachting na de zomer worden gestart met de benodigde ruimtelijke procedures.