

Omschrijving	Aankruisen wat van toepassing is
Schriftelijke vragen (art. 44 RvO)	
Technische vragen	X

Fractie: Kernachtig Druten

Datum: 8-9-2020

CC: raad

Datum vragen ingekomen:

Onderwerp:

Onderwerp

Tussen Heuvel en Van Heemstraweg

Vragen:

1. Gesproken wordt over het sluiten van een realisatieovereenkomst. Wat behelst deze overeenkomst? Omvat dit slechts een aannemingsovereenkomst of ook de aankoop van grond, inclusief het verkopen, ontwikkelen en realiseren van woningen? Omvat de realisatieovereenkomst ook de grondexploitatie?
Antwoord: De realisatieovereenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de marktpartij en omvat de ontwikkeling van het hele project, inclusief de verkoop van gemeentegrond aan de marktpartij.
Na vaststelling van de grondexploitatie wordt de realisatieovereenkomst gesloten. Hieraan voorafgaand wordt de raad nog in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken over het concept van deze overeenkomst. De inhoud van de grondexploitatie en de realisatieovereenkomst worden op elkaar afgestemd.
2. Waarom houdt de gemeente Druten de grondexploitatie en ontwikkeling van de eigen gemeentegronden niet in eigen hand en sluit het een aannemingsovereenkomst met een aannemer voor de bouw (dit zou Klokbouw kunnen zijn). Daardoor kan de kwaliteit op deze plek door de gemeente gewaarborgd worden en kan toch deze gerenommeerde Drutense partij de woningen realiseren. Tegelijkertijd houdt de gemeente grip op kwaliteit, uitstraling en leefbaarheid.
Antwoord: In de basis is de gemeente geen ontwikkelaar. Het door de marktpartij op te stellen integrale stedenbouwkundig plan voor zowel de woningbouw als de (her)inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan het ambitiedocument en staand gemeentelijk beleid. Daarmee houdt de gemeente grip op kwaliteit, uitstraling en leefbaarheid.
3. Hebben andere partijen zich (schriftelijk) gemeld die interesse hebben – naast KlokBouw? Zo ja, is het gesprek met hen aangegaan over hun wensen en ideeën van het plangebied? Is bij hen navraag gedaan over hun visie op dit gebied?
Antwoord: Drie partijen hebben belangstelling getoond, maar met hen is geen overleg op gang gekomen.
4. Hoe zorgen we ervoor dat we wel de scherpte van de markt in de kwaliteit van het plan weten te waarborgen? Natuurlijk is er het ambitiedocument. Echter, dit zal bij een één-op-één opdracht worden gezien als niveau waaraan moet worden voldaan terwijl in concurrentie dit wordt gezien als minimaal kwaliteitsniveau en



partijen bereidt zijn om extra kwaliteit te genereren. Hiervoor geldt: we kunnen het maar 1x goed doen op deze plek! Dan maar later overgaan tot realisatie. Is het college het met ons eens dat het wegzetten van een dergelijk groot en belangrijk project in een tender een hoger kwaliteitsniveau behaald kan worden?

Antwoord: Een tender zou mogelijk een optie kunnen zijn, maar daar heeft het college niet voor gekozen. Het belangrijkste argument hiervoor is om tempo te kunnen maken met de woningbouw. Overigens heeft het college er alle vertrouwen in dat de beoogde marktpartij zich tot het uiterste in zal spannen om ter plaatse een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen. Eerder heeft deze partij dat al gedaan bij de Kattenburg en Het Smidje.

5. Behoort een tenderprocedure zoals in Wijchen Tussen Kasteel en Wijchens meer nog tot de mogelijkheden? Hier is door de ontwikkelaar het onderste uit de kan gehaald om het project binnen te slepen, zie:

<https://www.youtube.com/watch?v=E87wtc9QZ6s>. Een dergelijke tender kan in onze ogen ook met respect voor grond die in eigendom is van derden.

Antwoord: Zie antwoord onder 4.

6. Is onderdeel van de realisatieovereenkomst de aspecten uit de Woondeal Arnhem Nijmegen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: De Woondeal gaat onder andere over aantallen, versnellingslocaties en ondersteuning vanuit Rijk en provincie. Het projectgebied is een versnellingslocatie uit de Woondeal. Het aantal woningen, de differentiatie daarvan en de prijsklassen worden vastgelegd in de realisatieovereenkomst. Ook ondersteuningsmogelijkheden, waaronder bijvoorbeeld subsidies, worden hierin benoemd.

7. In de woondeal Arnhem Nijmegen moet 50% van alle woningen passen binnen de betaalbare categorie. Wij lezen in het ambitiedocument dat hiervan af wordt geweken waarom?

Antwoord: In de Woondeal is afgesproken dat regionaal minimaal 50% van de nieuwe woningbouwplannen betaalbaar is. Betaalbaar is in de Woondeal gedefinieerd als sociale huurwoningen, middenhuur woningen tot €1.000,- en koopwoningen tot de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie van ca. € 310.000,-). De ambitie is om in dit plangebied circa 75% van de woningen binnen deze categorieën te realiseren. Namelijk 30% sociale huur, 25% middenhuur en 20% goedkope en betaalbare koopwoningen. Deze ambitie past daarmee binnen de Woondeal.

8. Is onderdeel van de realisatieovereenkomst de verkoop van de gemeentegrond?

Antwoord: Zie antwoord onder 1.

9. Wordt in de realisatieovereenkomst ons beleid ten aanzien van de kwalitatieve woonaspecten bij nieuwe woningbouwontwikkelingen bijgevoegd?

Antwoord: Deze aspecten zijn vertaald in het ambitiedocument en hoeven dus niet expliciet in de realisatieovereenkomst te worden opgenomen.

10. In het ambitiedocument is opgenomen de minimale kwaliteitsvereiste waarin tegenwoordig iedere ontwikkeling moet voldoen. Indien gekozen wordt voor een 1 op 1 contractering met een partij moeten de kwaliteitscriteria meetbaar en afdwingbaar zijn en bovendien van een hoog niveau. Nu zijn slechts basiscriteria benoemd waaraan elke ontwikkeling gezien de huidige wet- en regelgeving aan moet voldoen. Het is een document met weinig ambitie. Voor zover gesproken wordt over kwalitatieve beleidsaspecten die een verhoogde ambitie vragen, zijn deze niet afdwingbaar gemaakt. Slechts een greep uit de niet afdwingbare ambitiedoelstellingen:



- a. Ecologie: "Voor dit beleidsveld is geen specifieke ambitie. De belangrijkste aandachtspunten van vastgesteld beleid zijn [...]" → niet afdwingbaar.
- b. Pagina 7, tweede gedachtebolletje: levensloopgeschikt maken is een ambitie die wordt uitgesproken → derhalve niet afdwingbaar. Wat is bovendien levensloopbestendig? Is dit het enkel het maken van geen drempels of gaat dit verder?
- c. Pagina 7, vierde gedachtebolletje: ambitie van 50% woningen voor middeninkomens wordt geambieerd → niet afdwingbaar.
- d. Pagina 8, paragraaf 4.3, hoe wordt de sociale duurzaamheid concreet vormgegeven? Wat omvat dit? En hoe wordt dit smart gemaakt dat dit ook afdwingbaar is? Hoe wordt gegarandeerd dat een prettig leefklimaat wordt georganiseerd?
- e. paragraaf 4.4 Groen. Er moet sprake zijn van 'voldoende groen'. Wat is voldoende groen? Hoe wordt hier de kwaliteit gewaarborgd?. Hoe wordt dit afgedwongen?
- f. Paragraaf 4.5 → hoe wordt gezorgd voor kwalitatieve speelvoorziening?

Hoe houdt de gemeente hier grip op?

Antwoord: De marktpartij moet de geformuleerde ambities vertalen in een integraal stedenbouwkundig plan. Gebeurt dat niet of niet voldoende, dan moet dat plan worden aangepast. Het stedenbouwkundig plan vormt te zijner tijd de basis voor het civieltechnische plan, het bestemmingsplan en de realisatieovereenkomst. In deze documenten worden de ambities dus geborgd.

11. De te verwachten opbrengst van de grond van de huidige sporthal is € 1.000.000 waarop is dit bedrag gebaseerd, is er voldoende belangstelling voor deze grond? Wat zijn de plannen met deze grond?

Antwoord: Het ligt voor de hand dat de marktpartij deze grond voor woningbouw ontwikkelt.

Het college heeft dit bedrag in november 2019 als aanvulling op het Plan van Aanpak vastgesteld. Met dit bedrag kan een financiële bijdrage worden geleverd aan de verplaatsing van de sporthal van de Heuvel naar De Gelenberg. Van de grond onder de sporthal is naar verwachting circa 3.300 m² uitgeefbaar. Uitgaande van een verkoopprijs voor woningbouw van circa € 300,- per m² resulteert dit in een opbrengst van circa € 1 mio.

12. Een van gestelde doelen is het verbeteren van de entree van Druten, wat betekent dat voor de verkeersveiligheid, fietsveiligheid, worden de wegen en de fiets en wandelpaden ook aangepast?

Antwoord: Onderdeel van het project is de herinrichting van de Raadhuisstraat. Daarbij worden deze aspecten meegenomen. De herinrichting van de Raadhuisstraat maakt onderdeel uit van het op te stellen stedenbouwkundig plan.

13. We hebben binnen onze gemeente een steenfabriek, waar nog traditionele kolengestookte stenen worden gefabriceerd, is het mogelijk dat er voor de bouw gebruik gemaakt wordt van deze stenen?

Antwoord: Wij zullen er bij de marktpartij op aandringen gebruik te maken van deze mogelijkheid, mede in het belang van het voortbestaan en de werkgelegenheid.

14. Blz 36 notitie staat dat het aantal toe te voegen nieuwe publiekgerichte functies is beperkt. Nieuwe centrumfuncties worden daarom zodanig gesitueerd, dat ze bij kunnen dragen aan een compact en levendig dorpshart. Wat zijn publiek gerichte functies en nieuwe centrumfuncties? Graag een paar voorbeelden.

Antwoord: Huisarts, apotheek, hospice, gezondheidscentrum.

Antwoord:

Verzonden:

Ter informatie: Indienen en wijze van afdoening door het college

Schriftelijke vragen	Afdoening door college: schriftelijke beantwoording binnen 30 dagen
Technische vragen	Indienen: Uiterlijk maandag vooraf een RTG. Afdoening door college: tijdens RTG vergadering