

Fractie GroenLinks  
Hanno Krijgsman

<b>Uw brief van</b> 5 oktober 2018	<b>Uw kenmerk</b> S-381	<b>Ons kenmerk</b> 18uit24053	<b>Datum</b> 30 oktober 2018	<b>Verzonden d.d.</b>
<b>Onderwerp:</b> Schriftelijke vragen De Pas en Tuyn van Limes		<b>Behandeld door</b> E.J.C. Goossen	<b>Telefoonnummer</b> 14 0481	<b>Bijlage(n)</b>

Geachte heer Krijgsman,

Naar aanleiding van collegebesluiten over de projecten De Pas en Tuyn van Limes op 25 september 2018 stelde u aanvullende vragen over onder andere sociale huurwoningen en woningbouwcategorieën in deze projecten. In deze brief beantwoorden we uw vragen.

### **Tuyn van Limes, Herveld**

*1. Hoeveel van de 57 woningen vallen in de categorie sociale huur?*

Binnen de geprioriteerde 57 woningen worden er 24 woningen in het sociale segment gerealiseerd, waarvan 9 in de sociale huursector.

*2. Hoe is de verdeling van de overige woningen in de woningbouw categorieën middeldure huur, dure huur, goedkope koop, middeldure koop, dure koop?*

Het totale programma bestaat uit 9 sociale huurwoningen, 15 goedkope koopwoningen, 12 middeldure koopwoningen en 21 dure koopwoningen.

*3. Welke (bindende) afspraken heeft het college met de ontwikkelaar gemaakt m.b.t. woningbouw categorieën, aanvullende duurzaamheidseisen, hoeveelheid groen?*

De afspraken met betrekking tot de woningsegmentering, duurzaamheid en groen worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst en het bestemmingsplan. De exploitatieovereenkomst wordt voorbereid en het voorontwerpbestemmingsplan ligt momenteel ter visie. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd moet de exploitatieovereenkomst zijn ondertekend.

*4. Welke andere (bindende) afspraken heeft het College met de ontwikkelaar gemaakt?*

Het college heeft in maart 2018 het plan van de ontwikkelaar met een aantal opmerkingen als haalbaar beoordeeld. Er zijn door het college geen bindende c.q. vertrouwelijke afspraken met de ontwikkelaar gemaakt.

Behandelend adviseur voor technische vragen over Tuyn van Limes: E. Kraaijeveld, tel.: 14 0481, email: e.kraaijeveld@overbetuwe.nl

## **De Pas, Elst**

### *1. Om hoeveel woningen gaat het hier?*

Voor de ontwikkeling van De Pas heeft de raad in 2015 de Ontwikkelingsvisie De Pas vastgesteld inclusief het amendement Duurzaam Overbetuwe in De Pas. In deze visie is een ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd waarbinnen woonvelden liggen. Deze woonvelden kunnen flexibel ontwikkeld worden om in te spelen op de actuele woningvraag.

Voor de ontwikkeling van de geplande 400 woningen in de Ontwikkelingsvisie De Pas heeft de gemeente afgelopen jaren overleg gevoerd met drie marktpartijen die grote delen van het gebied De Pas in bezit hebben of een grondpositie hebben. Eén marktpartij heeft recentelijk aangegeven de eerste overeenkomst voor de ontwikkeling van De Pas, namelijk de intentieovereenkomst (IOK) niet te willen tekenen. In het gebied van deze partij zijn circa 80 woningen gepland. Met de twee andere marktpartijen; te weten: BDP en Amvest is recentelijk wel een IOK ondertekend. Deze IOK met BDP en Amvest moet een vervolg krijgen in een samenwerkings- of exploitatieovereenkomst. Het studiegebied in deze IOK gaat uit van het gebied ten westen en zuiden van de Groenestraat met in totaal circa 320 woningen, waarvan 100 woningen een prioritaire status hebben op basis van de systematiek van woningbouwprioritering.

### *2. Hoe is de verdeling van de overige woningen in de woningbouw categorieën middeldure huur, dure huur, goedkope koop, middeldure koop, dure koop?*

Met BPD en Amvest wordt onderzocht om 25% in de betaalbare sector (huur) te realiseren. Er is nog geen definitieve verdeling of woningbouwprogramma afgesproken. Dit is onderdeel van de onderzoeksfase waarover we in de IOK afspraken hebben gemaakt.

Conform de Ontwikkelingsvisie wordt de wijk De Pas in verschillende gedeelten ("organisch") ontwikkeld, afhankelijk van de exacte vraag (kwantitatief en kwalitatief). Hoe de invulling van de verschillende woonvelden wordt, is nu niet vastgelegd. Dit biedt kansen om te voldoen aan de toekomstige woonbehoefte. Goed overleg met bestaande en nieuwe bewoners bij het uitwerken van de plannen is hierbij noodzakelijk.

### *3. Welke (bindende) afspraken heeft het college met de ontwikkelaar gemaakt m.b.t. woningbouwcategorieën, aanvullende duurzaamheidseisen, hoeveelheid groen?*

In de vervolgovereenkomst worden hierover pas bindende afspraken gemaakt. Op dit moment ligt hierover nog niets vast. Dat past ook niet bij het stadium waarin het project zich op dit moment bevindt. De hoofdstructuur voor de ontwikkeling van wijk is vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie De Pas. De Pas is een wijk die op loopafstand ligt van het centrum van Elst. Het dorpse karakter van Elst is ook zichtbaar in de nieuwe wijk. Het merendeel van de huizen wordt grondgebonden. De Pas en Brienenshof gaan samen één geheel vormen. De vloeiende overgang naar de Groenestraat vereist een afwisseling van groen en nieuwe bebouwing, passend bij het karakter van deze straat. De groenstructuur vormt de basis van de ontwikkeling, kent ruime zichtlijnen, o.a. op de Elster Toren én zorgt voor een goede mix met de nieuwe bebouwing.

De bestaande groen en waterstructuur zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling van de wijk. Er is al een prachtige speelplek met een skatebaan in de omgeving. In het aansluitende deel komen speelplekken voor de jeugd. Verder wordt rekening gehouden met wandelen en uitlaatplekken voor honden. Water is een belangrijk element binnen de groene hoofdstructuur. Met bestaand en nieuw groen wordt een natuurlijke afstand gemaakt tot bestaande wegen.

De gemeente, BPD en Amvest gaan samen aan de slag met de planontwikkeling. De gemeente zal daarnaast de plannen toetsen aan ons beleid. Het amendement Duurzaam Overbetuwe in De Pas uit april 2015 zal hierbij als een van de kaders gelden.

Wij vinden het als college belangrijk omwonenden, nieuwe bewoners en andere belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkeling van het woongebied De Pas. Er wordt een participatie- en communicatieplan opgesteld in overleg met BPD en Amvest. De proces-stappen en planning in dit project zijn leidend voor dit participatie- en communicatieplan.

Omwonenden en andere belanghebbenden hebben recentelijk een brief gekregen over de stand van zaken van het project en het aangaan van de IOK. Eind dit jaar informeren we hen verder over het project, de stappen die we hierin doorlopen en de invloed die ze hierop hebben. Als er wat meer

bekend is over het planproces, organiseren we een inloopbijeenkomst. Dan kunnen omwonenden, nieuwe bewoners en andere belang-hebbenden hun vragen stellen. De gemeenteraad zal hierin uiteraard ook betrokken worden.

*4. Welke andere (bindende) afspraken heeft het College met de ontwikkelaar gemaakt?*

*Indien het vertrouwelijke afspraken betreft, worden wij hierover graag vertrouwelijk geïnformeerd.*

Voor de ontwikkeling van het woongebied De Pas is de gemeente afhankelijk van marktpartijen; zij bouwt immers niet zelf en bezit ook niet alle gronden. Een IOK is een eerste overeenkomst waarin de eerste afspraken worden gemaakt. Een IOK moet een vervolg krijgen in een samenwerkings- of exploitatieovereenkomst. In de IOK wordt vastgelegd: wat het doel is van de samenwerking, de ruimtelijke kaders, welke stappen worden gezet voor de ontwikkeling van het plangebied, welke kosten daarmee gemoeid zijn en hoe die verdeeld worden over de partijen.

Op basis van de recentelijke getekende IOK gaan de gemeente, BPD en Amvest gezamenlijk onderzoeken op welke wijze er één bestemmingsplan gemaakt kan worden met daarin: de 100 geprogrammeerde woningen in De Pas West en de beoogde hoofdstructuur. Daarnaast wordt onderzocht op welke wijze de overige 220 woningen planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het feit dat De Pas opgenomen is in de Crisis- en herstelwet, waardoor er bijvoorbeeld een langere bestemmingsplanperiode mag worden gehanteerd. Naast het onderzoek naar één bestemmingsplan voor de gebieden ten westen en ten zuiden van de Groenestraat, zal ook onderzocht worden of er een gezamenlijke grondexploitatie kan worden gevoerd. De afspraken hierover worden opgenomen in een op te stellen exploitatie- of samenwerkingsovereenkomst.

*5. Kan het college ons (vertrouwelijk) inzage geven in de intentieovereenkomst? Zo nee, waarom niet?*

Het college heeft geheimhouding opgelegd op de IOK op grond van art. 55 Gemeentewet jo. art. 10 2e lid onder g Wet openbaarheid van bestuur. Het belang om informatie uit de IOK niet openbaar te maken weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid, omdat met openbaarmaking niet alleen de belangen van de gemeente, maar ook die van de marktpartijen onevenredig kunnen worden benadeeld. Openbaarmaking van met name de financiële gegevens kan de positie van partijen schaden, omdat deze afspraken onder deze omstandigheden zijn overeengekomen. Dit betekent niet dat met andere partijen dezelfde afspraken overeen worden gekomen.

Gezien genoemd belang kan het college wel de IOK aan de raad voorleggen met een besluit tot oplegging van geheimhouding.

Behandelend adviseur voor technische vragen over De Pas: M. Nocker, tel.: 14 0481, email: [m.nocker@overbetuwe.nl](mailto:m.nocker@overbetuwe.nl)

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,  
de gemeentesecretaris (a.i.),                      de burgemeester,

M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk