

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Voorkeursrecht Kastanjelaan 20/20a Duiven

Zaak- & documentnr. : Z/23/109743 201715459

Portefeuillehouder : G.J. Schrijner

Opsteller : Jop van der Wee

Afdeling : Ruimte, Samenleving
en Ontwikkeling

Telefoonnr.: 06-21890671

Samenvatting

Op 11 juli 2023 heeft de gemeenteraad besloten om voorkeursrecht te vestigen op de percelen aan de Kastanjelaan 20 en 20a te Duiven. Het doel is om de percelen te verwerven om woningen te kunnen realiseren. Inmiddels is duidelijk geworden dat de potentiële opbrengst van de woningbouw fors lager is dan de verwachte verwervingskosten. Daarom wordt geadviseerd de raad voor te stellen af te zien van woningbouwontwikkeling en het voorkeursrecht in te trekken.

Beslispunten

1. Af te zien van woningbouwontwikkeling aan de Kastanjelaan 20/20a;
2. Het gevestigde voorkeursrecht op de percelen aan de Kastanjelaan 20/20a in te trekken.

Aanleiding

Aanleiding van het voorstel is een toezegging van wethouder Schrijner om voor de gemeenteraadsverkiezingen te komen met een voorstel met als doel duidelijkheid te geven over het al dan niet ontwikkelen van de locatie Kastanjelaan 20/20a.

Planning

Het is wenselijk om voor de gemeenteraadsverkiezingen een besluit te nemen over het al dan niet ontwikkelen van de locatie Kastanjelaan 20/20a in Duiven.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd duidelijkheid te geven over het al dan niet ontwikkelen van de locatie Kastanjelaan 20/20a in Duiven, zodat duidelijkheid ontstaat voor alle betrokken partijen.

Argumenten

1.1 De verwachte verwervingskosten zijn fors hoger dan de verwachte opbrengsten uit woningbouw.

De gronden en gebouwen aan de Kastanjelaan 20/20a zijn in juli 2023 getaxeerd. In die taxatie is geen rekening gehouden met compensatie van de inkomstenderving die ontstaat

bij opheffing van het tankstation. Aan een externe partij is gevraagd om een raming te maken van de kosten voor compensatie van de inkomstenderving van het tankstation. Die partij geeft aan dat er geen taxatie is te maken van de compensatie van de inkomstenderving van het tankstation. Om die reden is een inschatting gemaakt van de kosten.

De totale kosten voor verwerving van gronden en opstallen plus compensatie inkomstenderving tankstation worden fors hoger ingeschat dan de verwachte opbrengst uit woningbouw. Daarbij is uitgegaan van de realisatie van een appartementengebouw in 3 bouwlagen met in totaal 15 sociale huurappartementen.

1.2 Een mogelijke subsidie vanuit Steengoed benutten is onvoldoende om het tekort te dekken.

Met de provincie en de gemeentelijke subsidieadviseur is gesproken over de mogelijke inzet van Steengoed benutten. Omdat het om een integrale gebiedsgerichte aanpak gaat (herontwikkeling van één of meerdere gebouwen in combinatie met aanpak openbare ruimte) is waarschijnlijk € 200.000,- aan subsidie te verkrijgen voor de ontwikkeling. De provincie ziet bij voorkeur een integrale ontwikkeling van Goudenregenstraat 1 en Kastanjelaan 20/20a. Als dat niet haalbaar is, hoeft dat geen probleem te vormen. Wel heeft de provincie aangegeven dat maar voor één van de locaties Steengoed Benutten kan worden ingezet.

Bij de ontwikkeling van sociale huurappartementen is het tekort zodanig groot dat een ontwikkeling niet reëel is. Zelfs niet als een Steengoed Benutten subsidie wordt toegekend en de gemeentelijke bestemmingsreserve betaalbare woningbouw wordt benut.

1.3 Een ander woningbouwprogramma kan het tekort niet compenseren.

Om meer opbrengsten te genereren is een alternatief woningbouwprogramma onderzocht. Een ontwikkeling van koop of (middel)dure huur appartementen levert hogere opbrengsten op. Maar deze zijn nog onvoldoende om het forse negatieve resultaat te dekken. Gezien de beperkte omvang van het project en de terughoudendheid van investeerders is het de vraag of een investeerder kan worden gevonden voor (middel)dure huurwoningen op deze locatie.

Een ander woningbouwprogramma leidt tot een minder negatief resultaat, maar is nog altijd zodanig fors dat het de vraag is of het raadzaam is om zoveel gemeenschapsgeld te steken in de realisatie van duurdere (koop)appartementen. Bij een dergelijke ontwikkeling is het bovendien niet reëel om de bestemmingsreserve betaalbare woningbouw in te zetten, omdat het dan niet meer gaat om betaalbare woningbouw.

1.4 Er is geen alternatieve locatie voor het tankstation gevonden, waardoor compensatie van de inkomstenderving vanwege de opheffing van het tankstation is vereist.

Voor de zomer is met de eigenaren van de Kastanjelaan 20/20a gesproken. De eigenaren zijn bereid om de gronden en opstallen te verkopen onder de volgende voorwaarden:

- De gemeente biedt een alternatieve locatie voor het tankstation, bij voorkeur aan de N810 in de richting van Zevenaar.
- De gemeente zoekt voor de eigenaren een bedrijfslocatie voor een autohandel met een hal van circa 2.000 m².

De gemeente kan de eigenaren helpen in hun zoektocht naar een alternatieve locatie voor hun activiteiten in de autohandel. Ze zullen deze locatie wel zelf moeten verwerven. Voor de verplaatsing van het tankstation is gezocht naar een mogelijke nieuwe locatie. Deze is echter niet gevonden. De gemeente heeft weliswaar grenzend aan de N810 richting Zevenaar gronden in eigendom, maar deze zijn (waarschijnlijk) nodig om de Heiliglandsestraat te laten aansluiten op de N810. Verderop richting Zevenaar zijn er geen mogelijkheden vanwege de doortrekking van de A15 en de aansluiting op de A12.

Een en ander maakt dat een verwerving van de gronden alleen mogelijk is indien de eigenaren ook worden gecompenseerd voor de inkomstenderving vanwege de opheffing van het tankstation.

1.5 Het afzien van woningbouw aan de Kastanjelaan 20/20a leidt niet tot een extra woningbouwopgave

Wanneer besloten wordt om af te zien van woningbouw aan de Kastanjelaan 20/20a betekent dit niet dat het beoogde aantal woningen elders ingevuld moet worden. Vanwege de onzekerheid over de haalbaarheid van de ontwikkeling zijn de woningen niet opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

2.1 Indien de Kastanjelaan 20/20a niet worden aangekocht ligt het voor de hand het voorkeursrecht op te heffen.

Indien geconcludeerd wordt dat de kosten voor woningbouw aan de Kastanjelaan 20/20a niet in verhouding staan tot de financiële en maatschappelijke opbrengsten, ligt het voor de hand om af te zien van aankoop van de Kastanjelaan 20/20a. In dat geval ligt het ook voor de hand om de raad voor te stellen het gevestigde voorkeursrecht op te heffen. De eigenaren van de Kastanjelaan 20/20a hebben dan weer de vrijheid om te verkopen.

2.2 Ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht is met een ander woningbouwprogramma gerekend.

Ten tijde van het raadsvoorstel over het vestigen van het voorkeursrecht is met een duurder woningbouwprogramma gerekend dan nu het geval is. Gezien de locatie en de ontwikkelmogelijkheden op de locatie wordt betwijfeld of een duurder programma reëel is. Ook destijds werd een negatief resultaat voorzien. Dit pakt nu veel hoger uit, ook omdat destijds geen rekening is gehouden met de compensatie van de inkomstenderving van het tankstation.

Kanttekeningen

1.1 Woningbouwontwikkeling aan de Kastanjelaan 20/20a levert een bijdrage aan het invullen van de woonbehoefte.

De ontwikkeling van circa 15 woningen aan de Kastanjelaan 20/20a levert een waardevolle bedrage aan het invullen van de woonbehoefte. Dit geldt in het bijzonder wanneer ingezet wordt op de ontwikkeling van sociale huur- dan wel betaalbare koopwoningen.

Financiële paragraaf

Wanneer afgezien wordt van woningbouw aan de Kastanjelaan 20/20a zijn er geen financiële gevolgen aan dit besluit verbonden.

Participatie en communicatie

Met de eigenaren van de Kastanjelaan 20/20a is gesproken over de mogelijke verwerving van de gronden en opstallen. Daarbij is ook gesproken over de uitdagingen waar de gemeente voor staat ten aanzien van woningbouwontwikkeling. De eigenaren worden op de hoogte gesteld van het besluit van het college.

Richting omwonenden is gecommuniceerd dat woningbouw aan de Kastanjelaan 20/20a wordt onderzocht, maar dat het nog onzeker is of een ontwikkeling haalbaar is.

Met Vivare is een intentieovereenkomst gesloten waarin is overeengekomen gezamenlijk te onderzoeken of woningbouw aan de Goudenregenstraat 1 en de Kastanjelaan 20/20a mogelijk is. Voor de Goudenregenstraat 1 heeft dit inmiddels geleid tot een concreet plan. Voor de Kastanjelaan 20/20a zal naar Vivare worden gecommuniceerd dat woningbouw niet haalbaar is gebleken.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing

Bijlagen

nr	documentnummer	onderwerp	openbaarheid
1	201715551	Concept raadsbesluit	Openbaar
2	201715537	Grex Kastanjelaan 20 sociale huur appartementen	Niet openbaar
3	201715540	Grex Kastanjelaan 20 vrije sector appartementen	Niet openbaar

Duiven, 9 december 2025.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

A.F. (Anton) van der Gaag
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester

