

Henk Buma
Griend 53, 6662 XT Elst (Gld)
Tel. 0481 35 17 17 / 06 12 02 55 23
E-mail: henk@buma-fm.nl

Aan het College van B&W
Gemeente Overbetuwe
Postbus 11
6660 AA Elst (Gld)

Kenmerk: 20170208hb

Per e-mail: griffie@overbetuwe.nl

Onderwerp: *Ontwikkeling Spoorlaan 1*
Bijlage: *Geen*

Elst, 8 februari 2017

Geacht College,

Op 7 februari 2017 is de Woonvisie Overbetuwe door de gemeenteraad vastgesteld. In december 2016 heb ik via een brief en inspreken mijn plannen inzake de realisatie van een woon-werk complex met u en de gemeenteraad gedeeld. Nadien heb ik vrijwel alle gemeenteraadsfracties gesproken, en vele andere mogelijk belanghebbende partijen. Ik stel vast dat er een breed draagvlak voor dit plan bestaat binnen de raad, maar ook daarbuiten.

In een gemeenschappelijk gesprek met Driestroom en Vivare hebben beiden aangegeven te willen participeren in de plannen. Driestroom wenst haar activiteiten van Droom! en haar kantoor verderop te concentreren op de locatie. De huidige kantoorfunctie zou grotendeels worden geïntegreerd in het flexibele kantoorconcept dat Droom! ook aan anderen beschikbaar stelt. Zo heeft Driestroom meer ideeën. Vivare is voornemens 50-70 goedkope huurwoningen in het plan te realiseren voor de doelgroepen starters en senioren. Daarbij heeft Vivare aangegeven veel belang te hechten aan domotica en is zij voornemens om wonen door senioren te ondersteunen via een korting op de huur voor die huurders die dat wonen concreet ondersteunen door die bewoners te helpen.

Meerdere fracties van de gemeenteraad hebben gevraagd om met een plan voor het hele gebied te komen en dat vooral te visualiseren. Dat gaan we doen, zo hebben we deze week besloten. We nemen hierin alle gebieden rond Elst centraal mee waarvoor een beheersverordening geldt en die terreinen waarvan het bestemmingsplan is vernietigd door de Raad van State in 2013. Die te ontwerpen suggestie zal ik inbrengen. Het initiatiefteam baseert zich hierbij op publiekelijk bekende huisvestingsbehoeften en oplossingen. Wij zijn niet op de hoogte van andere concrete initiatieven.

Ik wil nogmaals opmerken dat in het woonconcept zoals voorgesteld óók plaats is voor 'statushouders' en 'spoedzoekers'. Wij streven er naar om huisvesting voor deze doelgroepen niet te separeren, maar te integreren in een reguliere woonomgeving. Hetzelfde geldt voor vormen van 'begeleid wonen'. Samen met Vivare en Driestroom onderzoeken we de behoefte. Ook daarvoor biedt het concept Medina plaats, net als aan ruimte voor ondersteunende zorgfuncties. De nieuwe woningwet maakt dat Vivare dergelijke

concepten alleen in samenwerking met derden kan realiseren. Naast woningen in het niet-geliberaliseerde huursegment, willen we ook grotere, luxere huurwoningen in het geliberaliseerde segment realiseren met huren onder de € 1.000/- per maand. De belangstelling zullen we peilen en afstemmen met Vivare.

Ook wil ik nogmaals benadrukken dat het wel degelijk mogelijk is om woningbouw in het plangebied te realiseren. Feitelijk wordt dat zelfs bevestigd in uw eigen stukken. Alle woningbouw in 'herijking Elst Centraal' bevindt zich namelijk binnen de te hanteren 300 meter milieuzone. Verschillende externe deskundigen hebben mij bevestigd dat het inderdaad goed mogelijk is om woningen te realiseren in het plangebied. Zonder bewijs van het tegendeel vertrouw ik op de door mij geraadpleegde deskundigen.

Voor planvorming is enig commitment van de gemeente gewenst. Het is om die redenen dat ik de gemeente verzoek om het initiatief te behandelen als een 'kansrijk project' zoals omschreven in de Woonvisie onder 8.3 punt 3. Daar staat:

“Bij het meewerken aan nieuwe initiatieven geven we een ontwikkelende partij voor een bepaalde duur de kans om een haalbaar plan te ontwikkelen. Als er binnen die periode geen haalbare businesscase (inclusief financiering) ligt dan nemen we weer afscheid van elkaar.”

We leveren daarnaast om niet advies met betrekking tot te ontwikkelen bestemmingsplannen voor het aanpalende gebied waarop de beheersverordening van toepassing is.

Ik verzoek om de bepaalde duur vast te stellen op minimaal 1 jaar. Het feit dat er geen onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld betekent dat pas na dat moment met de concrete planontwikkeling kan worden gestart. Op voorhand kunnen we slechts een bereidheidverklaring van financiers vragen zoals gebruikelijk bij PPS projecten (Publiek Private Samenwerking). Ook moet het proces van prestatieafspraken, die er nu niet zijn volgens Vivare, nog worden doorlopen en voor 15 december 2017 zijn afgerond en ingeleverd bij het ministerie. Dat is namelijk logischerwijs ook verbonden aan de haalbaarheidsclausule.

Wij zijn door de wethouder geïnformeerd dat er 'vele partijen' bezig zijn met planontwikkeling. Wij stellen vast dat hiervoor tot op heden geen enkel bewijs is geleverd. Niet via onze gesprekken met gemeenteambtenaren, niet vanuit inlichtingen bij de provincie Gelderland, niet door NS Stations als grondeigenaar, en ook niet door de verantwoordelijk wethouder zelf.

Het verzoek aan college van B&W Overbetuwe is dus om mij de gevraagde positie als 'kansrijk project' voor de minimale duur van 1 jaar schriftelijk te bevestigen.

Vriendelijke groet,



Henk Buma