

Voornemen tot verkoop en levering grond en kennisgeving anterieure overeenkomsten Vitaal centrum Duiven

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven delen mee dat zij op 3 maart 2026 een tweetal overeenkomsten hebben gesloten voor de ontwikkelingen in het centrum van Duiven. Het betreft de onderstaande ontwikkelingen:

- De bouw van een appartementencomplex met 41 appartementen met een ontmoetingsruimte en commerciële ruimtes in het centrum van Duiven.
- De (her)ontwikkeling en uitbreiding van de Elshofpassage en het aangrenzende gebied waarbij ook een deel van de Elshofpassage wordt gesloopt, inclusief de aanleg van een parkeerdek.

In de beide overeenkomsten zitten een aantal afhankelijkheden, waaronder grondoverdrachten en zakelijke rechten, reden waarom de overeenkomsten gelijktijdig gesloten zijn.

Voornemen tot verkoop en levering grond

Appartementencomplex

Motivering van het voornemen (één-op-één gunning)

Op 11 mei 2022 is op de gemeentepagina van de gemeente Duiven gepubliceerd dat een koopovereenkomst is gesloten met Woonzorg Nederland, (hierna verder "Woonzorg"), voor de bouw van 35 sociale huurappartementen voor de doelgroep 55+ passend binnen de prestatieafspraken die de gemeente maakt met woningbouwcorporaties. Met het sluiten van de koop- en samenwerkingsovereenkomst wordt het mogelijk 41 huurappartementen te realiseren waarvan 33 in de sociale huur en 8 in de middenhuur met ontmoetingsruimte en commerciële ruimten.

De gemeente Duiven verwacht en kan redelijkerwijs stellen dat er ook nu geen andere gegadigden zijn voor de invulling van deze locatie met voornamelijk sociale huurappartementen in het centrum van Duiven.

De (her)ontwikkeling van de Elshofpassage en het aangrenzende gebied

Motivering van het voornemen (één-op-één gunning)

Daarnaast is de gemeente Duiven voornemens een perceel grond gelegen aan de Kastanjelaan en Elshofstraat in Duiven, kadastraal bekend als gemeente Duiven, sectie E, nummers 1727, 2352, 3734, 3737, 3750, 3740, 3920, 4117, 4817, te verkopen en te leveren aan WP Retail Development & Management B.V., handelend als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap WP Retail Invest Elshofpassage CV, (hierna verder "WPRI"), eigenaar van winkelcentrum de Elshofpassage.

De gemeente is van oordeel dat op basis van objectieve, redelijke en transparante criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van deze grond voor de uitbreiding van de Elshofpassage.

De motivering hiervoor is als volgt:

- Het betreft een stuk openbare verharding dat direct grenst aan het bestaande winkelcentrum de Elshofpassage.
- De beoogde koper is eigenaar van de Elshofpassage en heeft als exploitant/belegger de doelstelling om het winkelcentrum duurzaam te renoveren en te herontwikkelen zodanig dat er een toekomstbestendig winkelcentrum ontstaat dat de verzorgingsfunctie voor Duiven verbetert en waarborgt.
- De grond is noodzakelijk voor de herinrichting en uitbreiding van de Elshofpassage met parkeerdek en expeditie ruimte en kan enkel logisch worden ontwikkeld in samenhang met de bestaande Elshofpassage.
- Gelet op de specifieke locatie en de samenhang met de omliggende eigendommen, is de huidige eigenaar van de Elshofpassage de enige serieuze partij die de grond effectief ten behoeve van het winkelcentrum kan benutten.

Grondoverdrachten: reactietermijn

Bent u van mening dat u ook als serieuze gegadigde voor bovengenoemde grondoverdrachten in aanmerking komt dan roepen wij u op om binnen een termijn van 20 kalenderdagen na deze publicatie schriftelijk en gemotiveerd uw interesse kenbaar te maken bij de gemeente Duiven, Postbus 6, 6920 AA Duiven.

Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomsten

Appartementencomplex

Gemeente Duiven (hierna verder "De Gemeente") heeft afspraken gemaakt met ontwikkelaar Woonzorg Nederland onder welke voorwaarden de locatie aan het Remigiusplein kan worden ontwikkeld. De ontwikkeling voorziet in de bouw van 41 appartementen waarvan 33 appartementen in de sociale huur en 8 appartementen in de middenhuur. In het complex komt een ontmoetingsruimte en commerciële ruimten in de plint aan de zijde van de Pastoriestraat. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de financiën, grondoverdracht, planning en de overige voorwaarden waaronder Woonzorg Nederland het project zal kunnen realiseren. Op 31 maart 2022 is een koopovereenkomst getekend met Woonzorg. Hierop zijn nieuwe afspraken gemaakt en vastgelegd in een nieuwe de koop- en samenwerkingsovereenkomst.

Elshofpassage

De Gemeente heeft afspraken gemaakt met ontwikkelaar WP Retail Development & Management B.V., handelend als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap WP Retail Invest Elshofpassage CV, onder welke voorwaarden de (her)ontwikkeling en uitbreiding van de Elshofpassage en het aangrenzende gebied kan plaatsvinden. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de financiën, grondoverdracht, kostenverhaalsbijdrage, planning, fasering en de overige voorwaarden waaronder WPRI het project gaat realiseren.

Locatie

Appartementencomplex

Het te bouwen appartementencomplex is gelegen aan de noordzijde van de Elshofpassage aan het Remigiusplein en de Pastoriestraat. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Duiven, sectie E, nummers 4817, 3920, 4117, 3740, 4814, 1732, 1731, 1730, 2351, 1729, 1728, 1727, 1725, totaal 2461 m².

Elshofpassage

De uitbreiding van de Elshofpassage is gelegen aan de zijde van de Kastanjelaan en de Elshofstraat. Het betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Duiven, sectie E, nummers 1727, 2352, 3734, 3737, 3750, 3740, 3920, 4117, 4817, totaal 1386 m².

Algemene afspraken

Appartementencomplex

In de koop- en samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd voor de bouw van een appartementencomplex met 41 appartementen met een ontmoetingsruimte en commerciële ruimtes (hierna verder "Het Project") in het centrum van Duiven;

- De ontwikkelaar levert het concept van het planologisch besluit en de ruimtelijke onderbouwing inclusief alle onderzoeken aan die benodigd zijn voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan;
- De ontwikkelaar ontwikkelt voor eigen rekening en risico Het Project overeenkomstig de voorwaarden in de koop- en samenwerkingsovereenkomst;
- De gemeente heeft de inspanningsverplichting om de planologische procedure te doorlopen. Voor het in procedure brengen van de benodigde omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht conform de gemeentelijke legesverordening;
- Het ontwerp van het bouwplan is op hoofdlijnen vastgelegd;
- Vastgelegd is wanneer en onder welke voorwaarden de overdracht van de grond zal plaatsvinden en voor welke prijs;
- De ontwikkelaar is verplicht om eventuele planschade/nadeelcompensatie die conform artikel 15.1 Omgevingswet door de Gemeente wordt vastgesteld en die voortvloeit uit de voor Het Project benodigde planologische maatregel aan de gemeente te vergoeden;

- Vastgelegd is dat de kosten van De Gemeente die voortvloeien uit c.q. samenhangen met de voorgenomen ontwikkeling en realisatie van Het Project worden verhaald op de ontwikkelaar.

Elshofpassage

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd voor de (her)ontwikkeling en uitbreiding van de Elshofpassage en het aangrenzende gebied waarbij ook een deel van de Elshofpassage wordt gesloopt, inclusief de aanleg van parkeerdek (hierna verder “Het Project”).

- De ontwikkelaar levert het concept van het planologisch besluit en de ruimtelijke onderbouwing inclusief alle onderzoeken aan die benodigd zijn voor de ruimtelijke procedures en de omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan;
- De ontwikkelaar ontwikkelt voor eigen rekening en risico Het Project overeenkomstig de voorwaarden in de anterieure overeenkomst;
- De gemeente heeft de inspanningsverplichting om de planologische procedure te doorlopen. Voor het in procedure brengen van de benodigde omgevingsvergunning(en) worden leges in rekening gebracht conform de gemeentelijke legesverordening;
- Vastgelegd is wanneer en onder welke voorwaarden de overdracht van de grond zal plaatsvinden en voor welke prijs;
- De ontwikkelaar is verplicht om eventuele planschade/nadeelcompensatie die conform artikel 15.1 Omgevingswet door de Gemeente wordt vastgesteld en die voortvloeit uit de voor Het Project benodigde planologische maatregel aan de gemeente te vergoeden.
- Afspraken zijn vastgelegd over verrekening van kosten van de ontwikkelaar en van De Gemeente die voortvloeien uit c.q. samenhangen met de voorgenomen ontwikkeling en realisatie van Het Project.

Ter inzagelegging

Deze publicatie dient als terinzagelegging als bedoeld in artikel 16.138 van de Omgevingswet. Mocht u hierover vragen hebben, dan kunt u een e-mail sturen aan ruimtelijkeontwikkeling@1stroom.nl of bellen met (0316) 279 111 onder vermelding van overeenkomsten Centrum Duiven.

Tegen de gesloten overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.