Openbaar

Zaaknummer:

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan Huurlingsedam fase 3

Voorgesteld besluit
het College van B&W besluit:

1. Het ontwerp bestemmingsplan Huurlingsedam fase 3 vrij te geven om ter inzage te leggen.
2. In te stemmen met bijgaande realisatieovereenkomst voor de herontwikkeling van Huurlingsedam 33.

Aanleiding
Ten zuidoosten van de kern Wijchen wordt de nieuwe woonwijk 'Huurlingsedam' ontwikkeld. Deze woonwijk, voortvloeiend uit het Structuurplan Huurlingsedam d.d. 22 juni 2006, voorziet in de bouw van circa 1.100 woningen, verdeeld over meerdere fasen. De eerste fase is reeds gerealiseerd en de tweede fase is bijna afgerond.
De Huurlingsedam is één van de twee versnellingslocaties van de gemeente Wijchen. Daarnaast is de Huurlingsedam door de provincie Gelderland ook aangewezen als "doorbraakproject" in het Actieplan Wonen.

Op 23 april 2021 in de overeenkomst (addendum) met de VOF Huurlingsedam ondertekend voor de bouw van fase 3 Huurlingsedam. Fase 3 voorziet in de bouw van 250 woningen.

Daarnaast is in dit ontwerp bestemmingsplan de herontwikkeling van de Huurlingsedam 33 meegenomen. Dit betreft een particulier initiatief voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie en de bouw van 2 extra woningen.

Gewenst resultaat
Snel en met een substantiële omvang woningbouw realiseren zonder de kwaliteit van de Wijchense woningbouwopgave uit het oog te verliezen. Dit in de lijn van het Structuurplan Huurlingsedam van maart 2006.

Argumenten
1.1 *Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het addendum.*
Net als in het reeds gerealiseerde deel van de Huurlingsedam zal ook de derde fase gemêleerd worden. De helft van de woningen moet bestaan uit sociale huur- en koopwoningen. In de huidige markt staat de prijs van woningen aan de onderkant van de markt onder druk. Dit heeft te maken met de marktomstandigheden (veel vraag, weinig aanbod) en de sterk gestegen bouwkosten. In de tweede fase Huurlingsedam worden desondanks ook sociale koopwoningen aangeboden.

1.2 *De Huurlingsedam wordt verder afgerond.*
Door de toevoeging van 250 woningen kan de wijk Huurlingsedam verder worden afgerond. Er wordt aansluitend aan de tweede fase gebouwd en van west naar

oost. Ook met het oog op bouwverkeer voor een eventuele vierde fase in de toekomst is dit logistiek het beste. De locatie aan de Huurlingsedam 78 wordt ook meegenomen in de derde fase. Aanvankelijk was hier een supermarkt voorzien. Dit bleek niet haalbaar. Lange tijd was dit een braakliggend terrein met bouwhekken eromheen. Door de plek nu mee te ontwikkelen wordt de wijk daar netjes afgerond, hetgeen de kwaliteit ten goede komt. Uiteraard blijft de supervisie van Ashok Bhalotra ook voor de derde fase van toepassing.

1.3 *Er zijn geen planologische belemmeringen voor de uitbreiding van Huurlingsedam met fase 3.*
Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd, er zijn geen belemmeringen aan het licht gekomen.

2.1. Er is principemedewerking verleend aan het kleinschalig particulier initiatief Huurlingsedam 33.
De locatie Huurlingsedam 33 ligt aansluitend aan de derde fase Huurlingsedam. Op de locatie wordt 3600 m2 aan stallen gesloopt en wordt de agrarische (veehouderij) bestemming omgezet naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning is van dermate slechte kwaliteit dat deze wordt herbouwd. In ruil voor de sloopopgave worden twee levensloopbestendige, energieneutrale, woningen gerealiseerd. Vanwege de ligging aan het toekomstige dassencompensatiegebied worden dassenhagen aangelegd en worden behoudenswaardige bomen op het perceel gespaard. Ook is er aandacht voor natuurinclusief bouwen.

2.2. Het addendum ziet niet op Huurlingsedam 33.
Zoals gebruikelijk wordt er een realisatieovereenkomst afgesloten om enerzijds kostenverhaal en planschade te borgen en anderzijds een extra privaatrechtelijke waarborg te hebben om de voorwaarden voor medewerking te borgen.

Tegenargumenten en risico's
n.v.t.

Financiële gevolgen
Op grond van de bestaande Samenwerkingsovereenkomst en bijgaande concept realisatieovereenkomst is de VOF een bijdrage per woning verschuldigd. Daarnaast is de VOF leges verschuldigd op grond van de legesverordening.

Tegelijk met het vast te stellen bestemmingsplan zal een GREX voor de derde fase aan de raad worden aangeboden.

Communicatie
De ter inzage legging wordt op de voorgeschreven manier gepubliceerd.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na ondertekening van het addendum wordt een GREX voorbereid en ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Indicatieve planning Huurlingsedam fase 3:

- Ontwerp bestemmingsplan ter inzage	september 2021
- Start verkoop woningen fase 3	januari 2022
- Vaststelling bestemmingsplan	januari 2022
- Start bouwrijp maken	juli 2022
- Bouwen en gefaseerd opleveren	oktober 2022-2024

Geheimhouding:
De concept realisatieovereenkomst is (nog) niet openbaar. Na ondertekening wordt de zakelijke inhoud ervan openbaar.

Voorstel
Advies