

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan Huurlingsedam fase 4

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het ontwerp bestemmingsplan Huurlingsedam fase 4 ongewijzigd vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijze te behandelen conform bijgaande zienswijzenota.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Ten zuidoosten van de kern Wijchen wordt de 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 twee fasen zijn afgerond. De derde fase is net in verkoop gegaan. De vierde fase is de laatste, afrondende fase, van de wijk Huurlingsedam.

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.

In december 2021 is overeenstemming bereikt met de VOF Huurlingsedam voor de bouw van fase 4 Huurlingsedam. Fase 4 voorziet in de bouw van 220 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 besluit van GS om af te wijken van de Omgevingsverordening en zo 220 woningen extra mogelijk te maken in de Huurlingsedam.*

Huurlingsedam fase 4 is geen onderdeel van aanvankelijk geplande woningbouw volgens de subregionale afspraken. Aangezien de gemeente Wijchen voor Huurlingsedam de mogelijkheid zag extra te versnellen (220 woningen extra) is regionale afstemming gezocht en om afwijking van de regionale Omgevingsverordening verzocht bij de provincie. Deze ontheffing is door de provincie (onder voorwaarden) verleend.

- 1.2 *Het project draagt bij aan differentiatie in de woningvoorraad en voorziet in een behoefte.*

Net als in het reeds gerealiseerde deel van de Huurlingsedam zal ook de vierde fase gemêleerd worden. De kwalitatieve verdeling is iets anders dan in de eerdere

fasen. De ontheffing van de provincie houdt in dat 60% van de woningen onder de NHG-grens moeten worden gerealiseerd.

In fase 4 wordt de volgende kwalitatieve verdeling toegepast:

- 20% sociale huur;
- 20% sociale koop;
- 20% vrije sector ónder de NHG grens;
- 40% vrije sector.

1.3 *De Huurlingsedam wordt afgerond.*

Door de toevoeging van 220 woningen kan de wijk Huurlingsedam worden afgerond. Er wordt op twee plekken gebouwd. Fase 4a wordt aansluitend aan de derde fase gebouwd en van west naar oost. Fase 4b wordt aansluitend aan de Zuiderdreef gerealiseerd in de vorm van een eiland. De vierde fase is de laatste fase Huurlingsedam.



1.4 *Er zijn geen planologische belemmeringen voor de uitbreiding van Huurlingsedam met fase 4.*

Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd, er zijn geen belemmeringen aan het licht gekomen.

2.1 *De ingekomen zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

3.1 *Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst.*

Tegenargumenten en risico's

1.1 *De provincie heeft een zienswijze ingediend ten aanzien van de kwalitatieve verdeling van het betaalbare segment maar deze na ambtelijk en bestuurlijk overleg weer ingetrokken.*

De provincie heeft een zienswijze gestuurd naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan. In deze reactie wordt verwezen naar de randvoorwaarden die zijn gesteld aan de verleende ontheffing van de Omgevingsverordening. Onderdeel van deze randvoorwaarden is dat het programma voor tenminste 60% uit betaalbare woningen (onder NHG grens) bestaat. Daar voldoet het bestemmingsplan aan. Het aandeel sociale huurwoningen was naar oordeel van de provincie niet in overeenstemming met de ontheffing. Het bestemmingsplan Huurlingsedam fase 4 bevat 60% betaalbare woningen, waarvan 20% sociale koopwoningen (koopsom < 200.000) en 20% betaalbare koopwoningen (koopsom < NHG-grens). Het aandeel sociale huurwoningen is eveneens 20%. Dit is lager dan onderling is afgesproken (30%).

Per saldo worden 22 sociale huurwoningen nu gerealiseerd als goedkope koopwoningen. Er is bestuurlijk afgesproken dat wordt gezocht naar een locatie in de gemeente waar alsnog 22 sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Overigens definieert de provinciale sociale koopwoningen tot een VON prijs van 250.000€. Maar in het project Huurlingsedam is afgesproken om de helft van de sociale koopwoningen te bouwen met een vraagprijs van 180.000€ en de helft 200.000€ (prijspeil 2021, plus indexatie m.i.v. 2023). Hiermee wordt de onderkant van de markt nog beter bediend.

Financiële gevolgen

Dit bestemmingsplan zelf heeft geen directe financiële gevolgen. Op grond van de bestaande Samenwerkingsovereenkomst is de VOF een bijdrage per woning vrije sector verschuldigd aan bovenwijkse kosten. De ontwikkeling van nieuwe woningen in de Huurlingsedam fase 4 betekent dat de gemeente weer een bijdrage ontvangt voor reeds aangelegde voorzieningen.

De GREX voor de vierde fase zal in december 2022-januari 2023 aan de raad worden aangeboden.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de voorgeschreven manier gepubliceerd.

Uitvoering of Vervolgstappen

Op dit moment wordt fase 3 Huurlingsedam gerealiseerd. Fase 4 zal in aansluiting op fase 3 worden gerealiseerd.

Indicatieve planning Huurlingsedam fase 4:

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| - Start bouwrijp maken | augustus 2023 |
| - Bouwen en gefaseerd opleveren | november 2023-2025 |

Geheimhouding:

Openbaar

Zaaknummer: 83052

Niet van toepassing.

**Voorstel
Advies**