

Informatienota



Onderwerp

Leeswijzer bij de Visie Wonen 2021

Datum

4 juni 2021

Zaaknummer

Aan

Leden van de raad van de gemeente urk

Van

Wethouder G. Post jr.

Memo

Donderdag 3 juni jl. heeft de omgevingsdienst het ontwerp-ontgrondingenvergunning Zeeheldenwijk gepubliceerd. Daarmee sluiten we een intensieve periode van voorbereidingen af. Maar dit betekent ook dat we aan de slag kunnen met het realiseren van de Zeeheldenwijk. Dat wordt een minstens zo intensieve periode.

Op dit moment zijn er een aantal documenten in procedure waarover raad of college een besluit moeten nemen (of al heeft genomen) teneinde de groei van Urk in goede banen te leiden.

Het gaat dan om:

- Bestemmingsplan Zeeheldenwijk (BP);
- Beeldkwaliteitsplan ZHW fase 1A (BKP);
- Visie Wonen;
- Programma Wonen 1.0;
- Nota Gronduitgifte;
- Selectieleidraad Gronduitgifte.

Dit zijn steeds een set van twee documenten waarin het ene kaderstellend is en door de raad wordt vastgesteld. Het andere is dan een uitwerking door het college, op basis van de kaders. (BP en BKP worden beide door de raad vastgesteld.

Vragen

Het zijn complexe documenten maar door het voorsorteren op de Omgevingswet zijn ze ook nog net even anders dan gebruikelijk. In de gezamenlijke stukken is heel veel informatie beschikbaar maar ik heb nog wel de behoefte om de vele vragen die leven kort en bondig te beantwoorden. Het gaat hierbij om de volgende vragen:

- Hoeveel woningen gaan we de komende jaren bouwen?
Dit is te lezen in de tabel 2 uit het Programma Wonen 1.0 die onderaan deze memo is terug te vinden.
- Hoe groot (aantallen woningen) worden de eerste clusters in de Zeeheldenwijk?
Het soort 'wonen' is per deelgebied verschillend. Er is onderscheid te maken tussen regulier wonen, wonen in combinatie met zorg en wonen in combinatie met werken of gerelateerd aan werken. In totaal kunnen er 443 woningen gerealiseerd worden in ZHW fase 1.
Zie de tabel Totaal aantal Woningen uit het Verkavelingsplan onderaan deze memo
- Wanneer zetten we die op de markt?
Uitgifte gronden zal in de tweede helft van 2021 moeten plaatsvinden
- Wat is de planning en looptijd?
2 jaar
- Welke aannemers nodigen we uit om een bieding te doen?

Conform selectieleidraad. Voor meervoudig onderhands maken een groslijst. In de keuze daaruit zullen ervaringen met de aannemer uit het verleden meetellen.

- wat gaan we bouwen in de eerste fase:
ZHW fase 1 is gebaseerd op de vigerende Woonvisie (Strategische Woonvisie Urk 2035+). 90% is reguliere bouw, te weten de traditionele grondgebonden rijenwoning, twee onder een kap en vrijstaande woningen. Met als doel de oververhitting op de lokale woningmarkt te ontlasten. Nadere duiding voor specifieke woningen (heel goedkoop of heel duur) moet nog gebeuren.
- Voor wie bouwen we.
Alle doelgroepen. De vertaling daarvan staat in de tabel *Totaal aantal Woningen*
- Wat mag dat kosten.
Medio juli wordt dit bekend als onderdeel van de selectieleidraad die het college dan vaststelt.

Vragen waarop nog een antwoord moet komen?

Er zijn ook vragen waar ik als wethouder graag met u over in gesprek ga. Ik zie daarvoor een interactieve Informatieavond als meest geschikt instrument. Compas, onze adviseur voor de Visie Wonen en het Programma Wonen kan ons hierin begeleiden. Vragen die dan aan de orde kunnen komen zijn:

- Wat is nu een starter? (leeftijd?/eerste maal een woning kopen?/inkomen?)
- Wat is een starterswoning? (sociale koop, huurkoop?)
- Hoe voorkom je dat de woning direct weer doorverkocht wordt en voor de starter aan de voorraad onttrokken wordt? (Anti-speculatie beding, woonplicht, inkomenstoets)

Hoe gaan we dit alles regelen?

Al deze besluiten en uitgangspunten moeten worden geborgd zodat ze ook vertaald worden naar de praktijk. Daarvoor zijn diverse instrumenten beschikbaar en maatregelen die toegepast kunnen worden, zoals:

- Het publiekrechtelijke kader (dus binnen het bestemmingsplan door bij inhoud van de woning, diepte en hoogte maatvoering af te stemmen op de doelgroepen)
- grondprijzen (afgestemde grondprijzen voor specifieke woonconcepten voor bepaalde doelgroepen)
- privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomsten)
- verordeningen (doelgroepenverordening en huisvestingsverordening)
- prestatieafspraken
- woonplicht
- erfpacht (beschikbaar houden van de woning voor de doelgroep)
- antispeculatie beding (relatie met verkoopvoorwaarden)
- enz.

Tabel 2: Geplande nieuwbouw: gemeente Urk; 2021 - 2035

Over 2: Geplande nieuwbouw: gemeente Ork, 2021 - 2035

Locatie	Jaar Oplevering					Totaal
	2021	2022	2023	2024 - 2035	2036-2040	
Uitbreidingslocaties						
Oranjewijk fase 1	23	31	0	0	0	54
Oranjewijk fase 2	18	27	24	0	0	69
Oranjewijk fase 3	71	21	16	0	0	108
Zeeheldenwijk	0	0	95	1.140	540	1.775
Nieuwe uitbreidingslocaties	0	0	0	0	0	0
Inbreidingslocaties						
Oslolaan 2-4	0	64	0	0	0	64
De Noord 10	0	0	20	0	0	20
Noorderzand	0	0	0	90	0	90
Nieuwe Inbreidingslocaties	0	0	0	60	120	180
Totaal	112	143	155	1.290	660	2.360

Bron: Gemeente Urk (2021)

De genoemde aantallen in bovenstaande tabel zijn de juridisch (laddertoets) te onderbouwen woningen voor de komende jaren. Deze aantal zijn in ieder geval 'Raad van State proof'.

Het is de ambitie van het college echter extra woningen te (laten) bouwen. Het college wil een 130% planning aanhouden, dit betekent in plaats van een aantal van 95 woningen (juridisch te onderbouwen) 115 woningen in de uitbreidingsgebieden, daarnaast nog 20 woningen in de inbreidingslocatie per jaar.

Naast deze 130 % planning (dit percentage hanteert het Rijk ook bij de woningopgave) wil het college de komende jaren nog eens extra versnellen.

Het voorstel is de genoemde 443 woningen (zie onderstaande tabel) in het eerste deelgebied van de Zeeheldenwijk de komende 2 jaren (vanaf start bouw) te realiseren.

Deelgebied	Benaming fase	Regulier Wonen	Wonen en Zorg	Wonen en Werken
1A	Het Nieuwe Dorp	315	-	-
1D	Het Woonzorgcluster	9	77	-
1E	Het Centrumgebied	30	-	-
3.4	Het Woonzorg erf	-	12	-
Totaal aantal woningen		354	89	-

Tabel: Totaal aantal woningen Zeeheldenwijk fase 1 per soort 'wonen'

Over 3 jaren zal (na resultaten monitoring) bepaald worden in hoeverre actualisatie van de structurele opgave noodzakelijk is.