Openbaar Zaaknummer: 64369

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Extra woningbouw Huurlingsedam en Wijchen-west

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Om Gedeputeerde Staten van Gelderland te verzoeken om af te wijken van de provinciale omgevingsverordening en 870 woningen extra toe te kennen aan de gemeente Wijchen voor Wijchen-West en Huurlingsedam.

Aanleiding
De druk op de woningmarkt is al geruime tijd zeer hoog. Dat geldt landelijk maar in nog grotere mate voor deze regio. Daarom zijn er veel nieuwe woningen nodig. Conform de Woondeal hebben we in Wijchen een aantal grote en ook kleinere plannen opgepakt en worden die nu richting uitvoering gebracht.

In twee in voorbereiding zijnde plannen zien wij ruimte om extra woningen toe te voegen. Het gaat om 220 woningen in Huurlingsedam en 650 woningen in Wijchen-West. Beide locaties zijn als versnellingslocaties opgenomen in de Woondeal tussen Rijk, provincie en de gemeenten in de Regio Arnhem-Nijmegen. Met deze aantallen kunnen beide wijken volledig worden gerealiseerd en afgerond.

Het toevoegen van in totaal 870 woningen levert kansen op voor Wijchen en de lokale woonopgaven en draagt bij aan het verlichten van de druk op de regionale woningmarkt. Omdat deze aantallen niet zijn meegenomen in de Woondeal en in de regionale afspraken in de regio Nijmegen, zijn wij voornemens om de Gedeputeerde Staten van Gelderland te vragen om af te wijken van de provinciale omgevingsverordening om zo deze extra woningen mogelijk te maken.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
27-05-2021	Z/21/059350 / 2804 Beslisnota gemeenteraad: Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-Wes

Gewenst resultaat
In Huurlingsedam en Wijchen-West extra woningen toevoegen om de druk op de woningmarkt te verlichten en woningzoekenden beter te bedienen.

Argumenten

1.1 De druk op de woningmarkt is enorm.
Landelijk is de druk op de woningmarkt enorm. En juist is onze regio is de druk op de woningmarkt nog veel groter. Navraag bij een lokale makelaar leert dat er op dit moment bijna 5000 actieve zoekers voor Wijchen zijn. Door de geringe beschikbaarheid komen verhuisbewegingen niet op gang en rijzen de woningprijzen de pan uit. Door extra aantallen woningen toe te voegen kan de druk op de woningmarkt kleiner worden.

1.2 In Huurlingsedam en Wijchen-West kunnen we snel woningen toevoegen.
Huurlingsedam en Wijchen-West zijn reeds aangewezen als versnellingslocatie. In beide plannen zien wij kansen om snel extra woningen toe te voegen. Voor de plannen is de voorbereiding reeds gestart en zijn de gronden in bezit van de gemeente of bij ontwikkelaars. Met de ontwikkelaars van Huurlingsedam is dit jaar een overeenkomst gesloten voor fase 3. Met het toevoegen van 220 extra woningen (fase 4) kan deze wijk volledig worden afgebouwd.
Voor Wijchen-West is onlangs een intentieovereenkomst gesloten met de marktpartijen. Ook hier kan dus snel geschakeld worden om extra woningen toe te voegen.

1.3 Dit is het juiste moment om dit voorstel naar buiten te brengen.
De afgelopen maanden is er ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd met diverse partijen om dit voorstel van draagvlak te voorzien. Zo is er bij de regiogemeenten opgehaald hoe zij tegen het voorstel aan kijken. Dit gaat immers verder dan de afspraken die gemaakt zijn in de Woondeal. De gemeenten uit de regio staan positief tegenover de versnelling die we voorstellen.
Ook met de provincie is veelvuldig overleg gevoerd. GS moet immers vrijstelling verlenen van de provinciale omgevingsverordening. Dat heeft ook geresulteerd in een brief van de commissaris waarin hij aangeeft de WBI-aanvraag voor 1300 woningen in Wijchen-West te ondersteunen.
Tot slot en ook niet geheel onbelangrijk. Omdat we de versnelling voor Huurlingsedam en Wijchen-West hebben gecombineerd tot één voorstel kunnen we nu ook één lijn trekken in de contactvorming.

1.4 Kwaliteit staat voorop.
De afgelopen jaren hebben we sterk ingezet op het realiseren van gemêleerde, toekomstbestendige wijken. Ook met de extra woningen houden we vast aan kwaliteit. Niet alleen op wijkniveau maar ook op straatniveau willen we differentiatie in woningsoorten. Klein en groot, goedkoop, betaalbaar en duurder, huur en koop. Hierbij sluiten we aan op de behoeften van woningzoekenden (Woningmarktonderzoek 2019 Arnhem Nijmegen).

1.5 De gemeenten uit de subregio zijn positief over ons voorstel.
Ter voorbereiding van dit advies hebben we ons voorstel voorgelegd aan de subregio gemeenten. Zij staan positief tegenover het voorstel om extra te versnellen. We blijven verder in gesprek met hen over ons voorstel.
Ook de provincie Gelderland, de ontwikkelaars en de woningcorporatie staan ambtelijk achter ons voornemen.

1.6 Er is geen extra ambtelijk inzet nodig voor deze extra woningen.
Omdat de extra woningen in de reeds in ontwikkeling zijnde plannen kunnen worden opgenomen is er geen extra ambtelijke capaciteit nodig.

1.7 Het betreft geen verdichting van bestaande plannen.
Binnen de visies die zijn opgesteld voor Huurlingsedam maar ook voor Wijchen-West is ruimte om, met borging van de gewenste kwaliteit, de genoemde aantallen extra woningen te realiseren. Het is dus géén verdichting van bestaande plannen zoals in de jaren ’80 aan de orde was.

Tegenargumenten en risico’s

1.1 We bouwen alleen voor mensen die van buiten komen.
Onder de woningzoekende zijn veel mensen uit Wijchen, starters, doorstromers en ouderen op zoek naar een woning die past bij hun (veranderde) woonwensen. Door extra woningen op de markt te brengen, ontstaan er extra kansen voor de lokale woningzoekende en worden de genoemde doelgroepen beter bediend. Uiteraard zullen ook mensen van buiten Wijchen of zelfs van buiten de regio aangetrokken worden. Dat geldt zowel voor de bestaande woningmarkt en ook voor nieuwe woningen. Hoewel sommigen dit als ongewenst zouden kunnen zien, leveren ook deze nieuwe inwoners een bijdrage aan de samenleving. Ook zij zullen gebruik maken van de voorzieningen die Wijchen te bieden heeft en er voor zorgen dat deze voorzieningen in stand kunnen blijven. Zo leveren zij daarmee een niet te onderschatten bijdrage aan de leefbaarheid van onze mooie gemeente.

Financiële gevolgen

Huurlingsedam
Voor Huurlingsedam is bij aanvang van het project een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld met daarin afspraken over financiële zaken. Voor elke fase (dus voor de vierde en laatste fase) krijgt u een grondexploitatie voorgelegd. Alle projectkosten en opbrengsten worden daarin verwerkt. Op basis van de afspraken in de SOK zijn gemaakt kunnen we al wel stellen dat de grondexploitatie minimaal kostenneutraal zal eindigen.

Wijchen-West
Uw gemeenteraad heeft het College meegegeven Wijchen-West budgetneutraal te ontwikkelen. Dit streven blijft met de uitbreiding 650 woningen gehandhaafd.

Algemeen
Naast de bovengenoemde initiële kosten die gepaard gaan met planontwikkeling en die via de grondexploitaties aan u worden voorgelegd leveren extra woningen ook extra inkomsten op in de vorm van belastingen.

Communicatie

Bij een positief besluit van uw raad zullen wij GS verzoeken om af te wijken van de provinciale omgevingsverordening om zodoende extra woningbouw in Wijchen mogelijk te maken.

Uitvoering of Vervolgstappen

- Voor Huurlingsedam kan, bij een positief besluit van uw raad en na een positief besluit van GS, een overeenkomst voor de laatste fase worden gesloten met de marktpartijen.
- Voor Wijchen-West kunnen de extra aantallen, ook na positief besluit van uw raad en van GS, direct worden meegenomen in de te maken afspraken met de

betrokken marktpartijen, stedenbouwkundige uitwerking en de daarop volgende planologische procedure.