

# De gemeenteraad van Wijchen

---

**15 RZ 075**

---

## **Beslisnota**

### **Woningbouwprogramma 2015-2025**

Wijchen, 1 juni 2015

Geachte leden van de raad,

#### **Beslispunt**

1. In te stemmen met de prioritering van de woningbouwplannen voor de periode 2015-2025, waarin naast de harde plancapaciteit en de projecten Oostflank en Acaciastraat ruimte is voor Huurlingsedam (150 woningen) en lokale initiatieven (14 woningen).

#### **Inleiding**

De subregio Nijmegen en omstreken (gemeenten Nijmegen, Beuningen, Heumen, Groesbeek, Mook en Middelaar en Wijchen) kent op korte termijn door een aantrekkende woningmarkt een toenemende vraag naar woningen. Op langere termijn krijgt de regio echter te maken met een afnemende groei van het aantal huishoudens. Om dit probleem op te lossen hebben de gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. een akkoord bereikt over de toekomstige woningbouw in de zes gemeenten. Het akkoord sluit aan op de visie die de provincie Gelderland heeft op woningbouw in de subregio. De uitdaging waar de gemeente Wijchen nu voor staat is om een laatste verantwoorde slag te maken in het prioriteren van woningbouwplannen. Deze beslisnota is opgesteld om te komen tot een lijst van woningbouwplannen en aantallen die passen binnen de regionale afspraken. Deze lijst wordt met de provincie vastgelegd en vormt de basis om de planologische procedures van de betreffende projecten door te zetten.

#### **Bestuurlijke verklaring en afspraken subregio Nijmegen e.o.**

De subregio heeft afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma in een periode waarin de woningmarkt sterk verandert. Een perspectief met minder groei heeft regionaal geleid tot afboekingen en zelfs schrappen van projecten. Nieuwe ontwikkelingen zoals het scheiden van wonen en zorg, meer nadruk op transformatie van bestaand (gemeentelijk) vastgoed en de extra opgave voor huisvesting van statushouders maken het voor gemeenten lastig om goed te sturen op woningbouw. Gemeente Wijchen analyseert momenteel de effecten van de extramuralisering van de zorg om te komen tot een plan van aanpak, is bezig met de professionalisering van planeconomie en het Bouwbureau om strategisch grond- en vastgoedbeheer verder te verbeteren en is samen met Talis aan het zoeken naar oplossingen voor de statushouders.

Uitgangspunt voor de bestuurlijke afspraken is het aanhouden van een tijdshorizon van 10 in plaats van 5 jaar met als startpunt 2015 (zie tabel 1 in bijlage 1). Dit doet recht aan de planperiode van bestemmingsplannen die de komende periode in procedure gaan. Na elke jaarlijkse actualisatie schuift het jaartal dus op. In het bestuurlijk akkoord zijn de cijfers van Socrates<sup>1</sup> 2012 als uitgangspunt genomen met de afspraak dat na akkoord van de provincie de woningbouwcijfers worden geactualiseerd met de gegevens van Primos<sup>2</sup> 2014 en hierover bestuurlijk in de subregio nadere afstemming plaatsvindt. Verder is afgesproken het stoplichtmodel als hulpmiddel te hanteren bij de prioritering van woningbouwplannen. De bestuurders hebben richting de provincie eveneens een duidelijk en urgent signaal afgegeven dat er naast de cijfermatige afspraken een grote noodzaak is om flexibiliteit te behouden om in te kunnen blijven spelen op ontwikkelingen in de markt en kwalitatief goede plannen te realiseren.

<sup>1</sup> *Socrates is = rekenmodel woningmarktontwikkeling = huishoudensontwikkeling + marktonderzoek WoON + economisch scenario (trend, herstel of krimp)*

<sup>2</sup> *Primos = huishoudensontwikkeling*

### **Prioritering woningbouwplannen 2015-2025**

Op basis van het bestuurlijk akkoord zal de gemeente Wijchen op korte termijn zijn woningbouwplannen moeten prioriteren. Reden hiervoor is het verschil tussen de restant opgave die binnen het regionale akkoord mogelijk is en de daadwerkelijke voorraad woningbouwplannen.

De provincie heeft als bevoegd gezag (overheid) de verantwoordelijkheid voor de regionale woningmarkt. De Provincie kan hier via de provinciale verordening en de "ladder voor duurzame verstedelijking" op sturen. Bestemmingsplannen die niet passen binnen de provinciale verordening of die de "laddertoets" niet kunnen doorstaan kunnen middels een reactieve aanwijzing door de provincie worden tegengehouden. Door het bestuurlijk akkoord in de subregio is dit getackeld door als gemeente zich te conformeren aan de verdeling van woningen volgens Socrates. Naast de provincie is de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de bevoegde rechterlijke instantie om te beslissen in beroepsprocedures over bestemmingsplannen. De Afdeling toetst ook of het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de "ladder voor duurzame verstedelijking". Dat maakt dat naast de bestuurlijke afspraken de onderbouwing van de duurzaamheidsladder het meetinstrument is om een verantwoorde prioritering van woningbouwplannen te maken.

Volgens tabel 1 in bijlage 1 heeft Wijchen voor de periode 1/1 2014 tot 1/1 2025 een restant opgave van 734 woningen. Deze restant opgave is gebaseerd op de Socrates cijfers van 2012. Volgens bijlage 3 zijn in het jaar 2014 een totaal van 66 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit betekent een restant opgave van 668. Het totaal aantal geplande woningen is vanaf 1/1/ 2015 (volgens bijlage 3) 1.292 (inclusief 700 woningen voor H'dam), een overschot dus van 624 woningen. In deze cijfers is eventuele ruimte door sloop van woningen buiten beschouwing gelaten evenals zorgwoningen.

Zoals in bijlage 3 is aangegeven zijn verschillende zachte plannen niet meer in de lijst opgenomen (zoals Wijchen-West/Westpoort). Het College wil graag een heldere en verantwoorde lijn uitzetten om te komen tot prioritering en baseert haar voorstel aan de raad op basis van drie richtinggevende factoren;

- Welke plannen hebben reeds een onherroepelijk bestemmingsplan?;
- Welke plannen zijn volgens de duurzaamheidsladder verantwoord te onderbouwen?;
- Welke plannen zijn door de Raad expliciet in haar besluitvorming opgenomen en/of kennen een samenwerkingsovereenkomst met een inspanningsverplichting?

### **(1) Status bestemmingsplan**

Volgens huidige wet- en regelgeving is de harde plancapaciteit (dit zijn de woningbouwplannen met een onherroepelijk bestemmingsplan) een vaststaand feit. Slechts een actieve planprocedure en daarnaast een juridisch traject zou tot ontbinding van een bestemmingsplan of overeenkomst kunnen leiden, mogelijk met een schadeclaim als gevolg gevolg.

Van de 1.292 woningen zijn 323 woningen opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan, waarvan reeds 58 woningen in aanbouw zijn (zie bijlage 3). Voor kleinschalige initiatieven is een totaal van 8 woningen per jaar geraamd op basis van ervaringscijfers (totaal dus 80 woningen). Hiervan is reeds een percentage verankerd in een onherroepelijk bestemmingsplan maar nog niet gebouwd, te weten circa 10 woningen. Dit betekent dat er na aftrek van woningen die vastliggen in een onherroepelijk bestemmingsplan nog ruimte is voor het bestemmen van 335 woningen ( $668 - 323 - 10 = 335$ ).

### **(2) Analyse ladder voor duurzame verstedelijking (door STEC)**

In een planologische procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan stelt de wet als eis dat een onderbouwing wordt gegeven van de ladder van duurzame verstedelijking. Sinds oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een 'laddertoets' wordt opgenomen. Volgens huidige jurisprudentie is in geval van woningbouw sprake van een stedelijke ontwikkeling als het bestemmingsplan voorziet in meer dan 7 tot 14 woningen.

De ladder bestaat uit drie treden met daaraan voorafgaand de vraag; is er sprake van stedelijke ontwikkeling? De drie treden van de Ladder zijn vervolgens in het kort;

- (1) Is er sprake van een actuele regionale behoefte?
- (2) Kan (een deel van) deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied (ook reeds bestemde of nog niet gebouwde plannen) in de regio worden opgevangen?
- (3) Kies voor een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden?

Aangezien de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als voorwaarde stelt dat de treden zorgvuldig en transparant worden afgelopen en de afwegingen expliciet worden gemaakt en onderbouwd heeft de gemeente STEC als onafhankelijk Economische Advies- en Onderzoeksbureau gevraagd om op basis van de lijst van woningbouwplannen een quick-scan uit te voeren naar de waardering van plannen op basis van de Ladder. De quick-scan van STEC is gebaseerd op de meest actuele informatie de Primos cijfers van 2014. Daarbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de totale huishoudensgroei gelijk is aan de additionele woningbehoefte. Hierin zijn dus nog niet de resultaten van WoON 2015 en het recente economische scenario verwerkt. De voorlopige Primos cijfers van 2014 laten voor de periode 1/1 2015 tot 1/1 2025 een restant opgave zien van 845 (zie bijlage 4) in plaats van 668, een stijging dus van 177 woningen.

### **(3) Besluitvorming raad en samenwerkingsovereenkomsten**

Daarnaast is van belang of voor een project de gemeente zich al middels een intentie, samenwerkings- of andere anterieure overeenkomsten geïnteresseerd heeft aan de ontwikkelende partij en in lijn met de (inspannings)-verplichtingen dient te handelen. In bijlage 3 is op basis van de projectenlijst inzichtelijk gemaakt wat de status van de overeenkomst is met de ontwikkelende partij.

### **Woningbouwplannen 2015-2025**

Op basis van de cijfers uit 2012 is dus na aftrek van de harde plancapaciteit nog ruimte voor 335 woningen. De duurzaamheidsladder stelt volgens de analyse van STEC prioriteit te geven aan plannen in bestaand stedelijk gebied. Volgens deze analyse zijn de projecten Oostflank (159 woningen) en Acaciastraat (12 woningen) vanuit de duurzaamheidsladder verantwoord te onderbouwen. Daarnaast is in besluitvorming van de Raad expliciet de ambitie voor de Oostflank onderstreept en is reeds een intentieovereenkomst gesloten en een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Voor Acaciastraat is in 2014 een samenwerkingsovereenkomst gesloten en is een wijzigingsplan in voorbereiding waarmee het vigerend bestemmingsplan voor 10 woningen wordt omgezet naar 12 woningen. Daarnaast is voor beide projecten door de provincie subsidie toegekend. Dit betekent dat er nog een restant opgave is van 164 woningen ( $335 - 159 - 12 = 164$ ).

Het project Kraanvogelstraat (18 woningen) is volgens de analyse van STEC onvoldoende te onderbouwen vanuit de duurzaamheidsladder, kent geen overeenkomst en is reeds een aantal jaren niet meer actief. Besluitvorming over dit project wordt derhalve aangehouden tot de geactualiseerde cijfers bekend zijn.

Het project Huurlingsedam (650 + 50 woningen) is volgens de analyse van STEC een buitenstedelijke ontwikkeling. De raad heeft in haar besluitvorming over het masterplan nadrukkelijk de ambitie bevestigd voor de planontwikkeling. Daarnaast heeft het college recentelijk een samenwerkingsovereenkomst met de VOF Huurlingsedam ondertekend.

Het college stelt de raad dan ook voor de restant opgave van 164 woningen in lijn met de samenwerkingsovereenkomst met de VOF Huurlingsedam en in lijn met de ambitie van college en raad om ruimte te bieden voor lokale initiatieven in te zetten om deelgebieden 1 en 2 van fase 2 (totaal 150 woningen) van de Huurlingsdam mogelijk te maken en een totaal van 14 woningen in te zetten conform lopende procedures voor lokale initiatieven.

<b>Samenvatting</b>	
Bestuurlijk akkoord periode 1/1 2014 – 1/1 2015	734
Toevoeging woningvoorraad periode 1/1 2014 – 1/1 2015	<u>66</u> -
Restantopgave periode 1/1 2015 – 1/1 2025	668
STAP 1 Harde plancapaciteit	
Onherroepelijke bestemmingsplannen (zie bijlage 1)	<u>333</u> -
Nog te bestemmen woningen	335
STAP 2 en 3 Duurzaamheidsladder en overeenkomsten	
Project Oostflank	159
Project Acaciastraat	<u>12</u> -
Restant nog te bestemmen woningen	164
Project Huurlingsedam (deelgebieden 1 en 2 van fase 2)	150
Lokale initiatieven	<u>14</u> -
Restant	0

### **Beoogd effect**

Door als raad prioriteiten te stellen kan op korte termijn de bestemmingsplan-procedure van de Oostflank worden voortgezet (en daarmee de herontwikkeling van het centrum), kan de Huurlingsedam fase 2 verder opgepakt worden (en een doorstart maken met het masterplan uit 2007) en kunnen de huidige lokale initiatieven in behandeling genomen worden. Dit najaar zullen de actuele cijfers van 2014 bekend zijn en zal de Raad opnieuw ter besluitvorming worden voorgelegd wat met deze extra ruimte voor de periode tot 2025 in ontwikkeling kan worden genomen.

### **Argumenten**

- 1.1 *De gemeente handelt in lijn met haar verplichtingen richting contractpartijen over planontwikkeling.*
- 1.2 *Door prioriteiten te stellen kan de voortgang van de projecten Oostflank, Acaciastraat en Huurlingsedam inclusief de lopende lokale initiatieven op korte termijn worden gewaarborgd.*

## **Kanttekening**

*1.1 Voor het zekerstellen van de lokale initiatieven die de komende jaren nog in het verschiet liggen is de ruimte noodzakelijk die de actualisering van Socrates zal geven.*

Kleinschalige lokale ontwikkelingen (denk aan functieverandering, CPO of dorpsontwikkelingsplannen) hebben een groot effect op de directe leefomgeving en zijn voor Wijchen dagelijkse praktijk. Om deze vraag adequaat en rechtvaardig te kunnen beantwoorden is het van belang in het kader van de provinciale afspraken criteria te gaan stellen voor aanvragen en zodanig te kunnen prioriteren naar noodzakelijkheid en wenselijkheid. Tijdens de besluitvorming dit najaar zal naast de prioritering van aantallen ook een afwegingskader worden voorgelegd aan de raad.

## **Financiën**

De gemeente komt binnen de ruimte die beschikbaar is maximaal tegemoet aan de planontwikkeling van de Huurlingsedam en handelt daarmee in lijn met de inspanningsverplichting die in de SOK is opgenomen. Het aantal van 150 woningen voorziet in de mogelijkheid deelgebieden 1 en 2 van fase 2 te realiseren, echter het totaal van 700 woningen zal binnen de huidige en geactualiseerde cijfers niet mogelijk zijn binnen de periode tot 2025. De financiële gevolgen zijn afhankelijk van het vervolgtraject na besluitvorming door de raad op 9 juli. Aangezien de VOF Huurlingsedam daar nog geen uitspraken over heeft gedaan, volstaan wij met aan te geven dat er rekening moet worden gehouden met een financiële schade.

## **Uitvoering**

Op basis van het besluit van de Raad worden de provinciale planningslijsten ingevuld en overlegd met de provincie. Dit is de basis om de planologische procedures verder op te pakken. De provincie zal in het college van GS nog formeel moeten instemmen met de bestuurlijke verklaring en afspraken van de subregio. De ambtelijke staf en de verantwoordelijk portefeuillehouder Josan Meijer hebben reeds aangegeven een positief advies af te geven. GS wordt voorgelegd alleen de aantallen vast te stellen en niet de planningslijsten met de afzonderlijke plannen. Dit is een pragmatische oplossing zodat de plannen die nu in procedure zijn niet onnodig opgehouden worden (o.a. Oostflank). Het streven is besluitvorming in GS op dinsdag 2 juni. Naast het akkoord van de subregio Nijmegen e.o. wordt ook het akkoord van Arnhem e.o. en Liemers behandeld door GS.

Tegelijkertijd wordt gewerkt aan de actualisering van de cijfers. ABF Research maakt een update van de Primos cijfers (van 2012 naar 2014) die zoveel mogelijk is toegespitst op de lokale en regionale situatie voor wat betreft bouwprogramma, wonen en zorg en op basis waarvan de groei van het aantal huishoudens inzichtelijk is. Deze wordt eind juni verwacht en bevat ook de overgang van CBS naar BAG gegevens. Op basis van deze cijfers zullen de bestuurders uit de subregio opnieuw de planningslijsten bespreken. Verder zal dit jaar het onderzoek WoON 2015 worden uitgevoerd en het actuele woningmarktscenario bepaald (van trend naar herstel is de verwachting). In het najaar van dit jaar zal dat leiden tot een actualisatie van de Socratesprognose.

Binnen de subregio zal besproken worden of in gezamenlijkheid deze actualisatie sneller kan plaatsvinden.

Dit najaar zal op basis van de actuele cijfers opnieuw de ruimte die extra ontstaat worden voorgelegd aan de Raad ter besluitvorming over prioritering. Deze tweede stap zal een bredere afweging vragen over de ruimte die wordt geboden voor lokale initiatieven en/of voor de Huurlingsedam. De raad kan ervoor kiezen om extra ruimte te creëren door nog niet gerealiseerde plannen die om ruimtelijke, functionele of maatschappelijke redenen onvoldoende aansluiten bij de huidige lokale vraag of onvoldoende een bijdrage leveren aan de leefomgevingskwaliteit van de planningslijst te halen.

In afstemming met de verschillende projectleiders, planologen en RO-juristen wordt hiervoor een risico-analyse uitgevoerd en in beeld gebracht wat de verwachte directe financiële (gemaakte kosten), juridische (schadeclaims) en ruimtelijke/functionele risico's (invloed op omgeving) zijn bij faseren, aanhouden of stopzetten van projecten.

### **Burgerparticipatie**

De prioritering van de woningbouwplannen heeft grote invloed op het aanbod van woningen en locaties en de medewerking aan lokale initiatieven.

### **Bijlagen**

1. Bestuurlijke verklaring en afspraken subregio Nijmegen e.o.;
2. Persbericht;
3. Woningbouwplannen woningbouwplannen Wijchen;
4. Quick scan STEC ladder van duurzame verstedelijking.

### **Gerelateerde stukken**

1. Woonagenda Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De Burgemeester,





# De gemeenteraad van Wijchen

---

**15 RZ 075**

---

## **Raadsbesluit**

### **Woningbouwprogramma 2015-2025**

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op:

de bestuurlijke verklaring en afspraken van de subregio Nijmegen e.o.,  
de vigerende bestemmingsplannen en samenwerkingsovereenkomsten  
van de gemeente Wijchen en de quickscan duurzaamheidsladder door  
STEC,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:  
1 juni 2015,

besluit:

in te stemmen met de prioritering van de woningbouwplannen voor de  
periode 2015-2025, waarin naast de harde plancapaciteit en de  
projecten Oostflank en Acaciastraat ruimte is voor Huurlingsedam (150  
woningen) en lokale initiatieven (14 woningen).

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van  
9 juli 2015

De voorzitter,

De griffier,