

Openbaar

Zaaknummer: Z/19/028542

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Stand van zaken Huurlingsedam Fase 2

Kernboodschap

De realisatie van fase 2 van het woningbouwproject Huurlingsedam verloopt voorspoedig. Alle omgevingsvergunningen voor de projectbouw zijn nu verleend door de gemeente.

De wijk is bijzonder vanwege het dorpse karakter, het gedifferentieerde woningaanbod, het volledig van het riool afgekoppelde regenwatersysteem en de verhoogde duurzaamheidsambities.

Er wordt inmiddels flink gebouwd aan de 231 grondgebonden woningen, die in drie deelfasen beschikbaar zullen komen. De eerste woningen worden vanaf mei van dit jaar opgeleverd.

In totaal worden 50 sociale huurwoningen, 43 sociale koopwoningen en 138 vrije sector woningen gebouwd in fase 2. Voor de sociale koopwoningen past de ontwikkelaar een zogenaamde 'koopstart'-regeling toe, zodat zij betaalbaar zijn voor kopers met een kleine beurs. De gemeente heeft geen rol of bevoegdheden bij de toewijzing van de huur- en koopwoningen.

Eerdere besluiten

Datum:	Eerdere raadsbesluiten:
13-07-2017	17 2 1652 Bestemmingsplan Huurlingsedam fase 2: besluit vaststelling gewijzigd bestemmingsplan.
20-10-2016	16 77 Actualisatie grondexploitatie Huurlingsedam Fase 2 (vertrouwelijk): besluit aanpassing van projectfinanciën aan het bijgestelde woningaantal van 231 woningen.
30-06-2016	16 RZ 118 Woningbouwprogramma 2015-2025: besluit toevoeging van 31 woningen naar in totaal 231 voor Huurlingsedam Fase 2.

Toelichting

Achtergrond: weet u het nog?

Dorps

De Huurlingsedam is de nieuwste woonwijk van Wijchen. De wijk is bedoeld als oostelijke afronding van de Wijchense bebouwde kom. De wijk is zo opgebouwd dat het aanvoelt als een dorp op zich. Daarom staan verschillende woningen door elkaar, in verschillende prijsklassen. Er zijn zowel koop- als huurwoningen. De meeste woningen zijn grondgebonden, oftewel huizen met tuinen, die geschikt zijn voor gezinnen. Maar er staan ook appartementen voor 1 of 2 persoonshuishoudens.

Naast woningen heeft de wijk ook eigen voorzieningen als een MFA met brede school en er is gezondheidszorg. De openbare ruimte met kronkelige wegen oogt in elke straat steeds net even anders. De straat Huurlingsedam is de historische as door de wijk. In de vroege middeleeuwen werden de gronden aan weerszijden van de Huurlingsedam al ontgonnen bij de boerderij het Slotje. De weg was gericht op de toenmalige kerk van Wijchen.

Bij de wijkingang aan de Zuiderdreef komt straks als kunstuiting een met schanskorven ommuurd plekje met paden en knotwilgen. Je mag er straks gewoon doorheen lopen.

Dorp in een dorp

De Huurlingsedam voelt op zichzelf als een dorp maar is ook onderdeel van het dorp Wijchen. De verbindingroutes met het Wijchens centrum zijn de Oosterweg en de hiervoor verlengde Meerdreef. De verbondenheid met de rest van Wijchen wordt ook sterk beleefd door de verlenging en verbreding van het Wijchens Meer langs de hele Huurlingsedam.

Duurzaamheid

De woningen in de Huurlingsedam zijn gemiddeld 10% energiezuiniger gebouwd dan de wettelijke norm op het moment van vergunningsaanvraag. Uiteraard hebben alle nieuwe woningen label A.

De Huurlingsedam is de eerste wijk in Wijchen met een zogenaamd 'afgekoppeld' watersysteem. Dit systeem zorgt ervoor dat het grondwater op peil blijft en voorkomt dat grote hoeveelheden relatief schoon regenwater onnodig waterzuiveringsinstallaties instromen. Het regenwater zakt zoveel mogelijk de bodem in zoals het was voor de komst van de nieuwbouw, of stroomt vertraagd bovengronds naar slootjes en het Wijchens Meer.

Fase 1 en Fase 2: feiten en cijfers

Fase 1

Tussen 2009 en 2018 zijn 438 woningen gebouwd in de zogenoemde Fase 1. Fase 1 is globaal gezien het wijkdeel ten zuiden van de straat Huurlingsedam. Er staan 36 appartementen voor 1 of 2 persoonshuishoudens. De rest is grondgebonden en geschikt voor gezinnen. Naast de ontwikkelaars zijn ook particulieren aan slag (geweest) op hun eigen gronden. De particulieren bouwen onder toezicht van de supervisor Ashok Bhalotra volgens de visie van het plan (Structuurplan Huurlingsedam, 2006).

Alle wijkvoorzieningen staan in Fase 1: een MFA met brede schoolfunctie, een gezondheidscentrum ('zorg onder één dak'), twee kinderdagverblijven en een orthodontiepraktijk.

Fase 2 opzet

Fase 2 van de Huurlingsedam bestaat uit 231 grondgebonden woningen. Fase 2 is onderverdeeld in drie deelfasen 2A, 2B, 2C met respectievelijk 86, 66 en 79 woningen. In bijlage 1 staan de woningtypes en aantallen. Naar voorbeeld van Fase 1 worden de verschillende woningtypes zodanig gemixt dat overal in de wijk een gevarieerd en dorps straatbeeld ontstaat. In totaal komen er 50 sociale huurwoningen, 43 sociale koopwoningen en 138 vrije sector woningen.

Sociale koop

Kopers kunnen met een kleinere beurs een nieuwbouw gezinswoning kopen. Daarvoor past de ontwikkelaar een zogenaamde 'koopstart'-regeling toe. De woningen zijn

bereikbaar met een hypotheek van €172.000. De koopstart regeling was een dusdanig succes in fase 2A dat er moest worden geloot. De gemeente heeft geen rol of bevoegdheden in de toewijzing.

Sociale huur

De ontwikkelaar V.O.F. Huurlingsedam verhuurt de sociale woningen in eigen beheer. De ontwikkelaar past als belangrijkste voorwaarden toe:

- Toewijzingsbeleid V.O.F. Huurlingsedam: de woningen worden verhuurd aan huurders met een gezamenlijk bruto jaarinkomen tot maximaal de middeninkomensgrens volgens het Ministerie van BZK (in 2019: €42.436,-). Daarbinnen kiest de V.O.F. Huurlingsedam voor toepassing van inkomensgrenzen volgens het "passend toewijzen" in lijn met de regelgeving voor woningcorporaties (Woningwet). In 2019 geldt dat minimaal 80% van de woningen moet worden toegewezen aan huishoudens met inkomens tussen €30.825 tot €38.035. Anders dan woningcorporaties hanteert de ontwikkelaar geen meettijden voor toewijzingen.
- De sociale huurwoningen worden aangeboden via een makelaar uit Wijchen. Er wordt minimaal geadverteerd in het huis-aan-huisblad "De Wegwijs".
- De ontwikkelaar informeert de gemeente over toewijzingen binnen de mogelijkheden van de privacy regels (AVG).

De gemeente heeft geen stem in toewijzen van de huurwoningen.

Energiepakketten

Huizenkopers in Fase 2 kunnen een energiepakket bijbestellen waarmee de woning nog energiezuiniger wordt. De zogenaamde 'energie prestatie coëfficiënt' van de woning wordt dan teruggedrongen naar nul. De woning levert met zonnepanelen zelf de energie voor de verwarming, warm water, ventilatie en verlichting voor een gemiddeld gezin.

Fase 2 Voortgang

Alle planologische procedures zijn afgerond voor de projectbouw.

Alle omgevingsvergunningen voor de projectbouw van Huurlingsedam Fase 2 zijn nu verleend door de gemeente. Enkele particuliere aanvragen van vrije kavelbouwers moeten nog volgen.

Oplevering deelfase 2A vanaf mei

Momenteel wordt flink gebouwd in Fase 2. De bouw is vorig jaar mei gestart. De woningen van de eerste deelfase 2A worden stapsgewijs opgeleverd van mei tot circa oktober dit jaar. Parallel aan de opleveringen wordt ook de openbare ruimte door de ontwikkelaars aangelegd; het zogenoemde woonrijp maken.

Straat Huurlingsedam autoluw

Bij de oplevering van de openbare ruimte van fase 2A wordt de verkeerssituatie gewijzigd in de straat Huurlingsedam om de verkeersluwheid van de historische en smalle weg te behouden.

Er komt een 'knip' in de straat ter hoogte van De Brink. Met paaltjes in de weg wordt de straat onaantrekkelijk voor doorgaand autoverkeer. Er komt ook een paaltje in de straat vlak bij de Oosterweg, bij de watergang. De aantakking van de Huurlingsedam op de Oosterweg is niet geschikt om de verkeersgroei door de nieuwe bewoners te verwerken.

Bij de oplevering van de Fase 2C worden nadere verkeersremmende maatregelen getroffen bij de definitieve inrichting van de straat. De maatregelen zijn in nauw overleg met de straat bewoners bepaald.

Openbaar

Zaaknummer:

Fase 2B en 2C

In april 2019 zijn alle woningen van 2B verkocht. Fase 2C is in december 2018 in verkoop gegaan en daarvan is ook de helft al verkocht. De ontwikkelaars starten de bouw van deze twee laatste deelfases in 2019. De verwachting is dat de woningen en openbare ruimte van heel fase 2 begin 2021 wordt opgeleverd.

Gevolgen

- Afronding projectbouw in de Huurlingsedam is aanstaande. De samenwerking met de V.O.F. Huurlingsedam eindigt momenteel na Fase 2. Naar verwachting in het begin 2021.
- Buiten de samenwerkingsovereenkomst met de V.O.F. Huurlingsedam zijn er nog enkele kleinere woningbouwinitiatieven in de wijk.
- Eerdere was sprake van veel overlast van te hard rijden op de Mulder. Dusdanig dat gemeente een tijdelijk voetpad heeft aangelegd. De verkeersoverlast zal naar verwachting minder worden als de woningen aan de Mulder straks worden bewoond.

Communicatie

Er is nauw overleg tussen de (oorspronkelijke) bewoners van de straat Huurlingsedam, de ontwikkelaars en de gemeente over een verkeersluwe inrichting van de straat Huurlingsedam. De Huurlingsedam wordt definitief ingericht bij oplevering van de woningen van Fase 2C. De leefbaarheidsgroep wordt daarbij op de hoogte gehouden.

Uitvoering of Vervolgstappen

N.v.t.

Geheimhouding:

N.v.t.