

Niet openbaar

Zaaknummer: 56154

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Stedenbouwkundige opzet De Hooiwal

Kernboodschap

Met deze informatienota presenteren wij de toegezegde voortgang met betrekking tot de woningbouwversnelling aan de gemeenteraad.

Toelichting

In uw raadsvergadering van 30 september jl. bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hemelrijk in Puiflijk' werden vragen gesteld waarom de gemeenteraad niet eerder was geïnformeerd over het woningbouwplan. Er is toegezegd de gemeenteraad eerder te informeren over de op handen zijn de woningbouwinitiatieven binnen onze gemeente.

Voor de woningbouwlocatie De Hooiwal is een stedenbouwkundige ontwerp met een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarbij zijn de randvoorwaarden en kaders voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie beschreven. Tevens is een samenhangend woningbouwprogramma samengesteld.

Stedenbouwkundige opzet

Deze stedenbouwkundige opzet is voor besproken met de adviseur Ruimtelijke Kwaliteit van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), voorheen welstand. Geadviseerd is dat de stedenbouwkundige opzet met beeldkwaliteitsplan een prima basis is voor de verdere ontwikkeling van de locatie.

De stedenbouwkundige opzet met beeldkwaliteitsplan en het advies van de adviseur Ruimtelijke Kwaliteit zijn als bijlage 1 en 2 bijgevoegd.

Woningbouwprogramma

Voor de kern Druten is vooral vraag naar goedkope grondgebonden koop, sociale huur en levensloopgeschikte woningen en/of koop appartementen en middel dure grondgebonden koop. Naar aanleiding hiervan en de lokale situatie is samen met de beleidsadviseurs wonen en de initiatiefnemer Klok Groep een samenhangend woningbouwprogramma samengesteld (zie bijlage 3).

Het woningbouwprogramma komt nu uit op een verdeling van:

- 50% betaalbaar (middenhuur tot € 1000 en koop tot NHG-grens*)
- 50% duur/vrije sector (koop vanaf HNG-grens)

De definitieve afspraken over de woningbouwprogrammering met een maximalisatie van de prijsindicatie VON zullen nog worden vastgelegd in de realisatieovereenkomst.

* De NHG-grens ligt op dit moment op € 325.000

Om de 50% betaalbare koopwoningen ook te behouden voor deze doelgroep heeft de Gemeenteraad op 30 september jl. ingestemd met het instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen. Met de initiatiefnemer Klok Groep is afgesproken om voor deze doelgroep (dus de woningen tot de NHG grens) de zelfbewoningsplicht (voor een termijn van vijf jaar) op te nemen in de koopacte om zo opkopen door beleggers te voorkomen. Ook deze afspraken worden vastgelegd in de realisatieovereenkomst.

Gevolgen

Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig

Het huidige bestemmingsplan, Druten-West, laat de nieuwe herontwikkeling van woningbouw op de betreffende locatie niet toe. Dat houdt in dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld zal moeten worden. De daarvoor noodzakelijke haalbaarheidsonderzoeken moeten nog uitgevoerd worden door de initiatiefnemer. De uiteindelijke haalbaarheid van de woningbouw ontwikkeling is afhankelijk van de uitkomst van deze onderzoeken.

Communicatie

Wij zullen de herontwikkeling tot woningbouw van locatie de Hooiwal in Druten-West via een persbericht op de gebruikelijke manier bekend maken. Daaraan voorafgaand wil de initiatiefnemer Klok Groep BV alle direct belanghebbenden persoonlijk benaderen. Daarnaast gaat de initiatiefnemer Klok Groep BV de omgevingsdialoog voeren met de omwonenden via inwonersparticipatie. Tevens gaat de Klok Groep nog een inloopavond organiseren voor alle inwoners en omwonenden.

Uitvoering of Vervolgstappen

Met deze informatienota wordt uw gemeenteraad op de hoogte gesteld van de vordering van de invulling van woningbouwlocatie De Hooiwal in Druten-West.

In de volgende fase wordt het plan verder uitgewerkt (inrichting openbare ruimte en groen), vastleggen van afspraken in een realisatieovereenkomst en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan uw gemeenteraad.