Openbaar Zaaknummer: 66063

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Huurlingsedam fase 3

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan Huurlingsedam fase 3 gewijzigd vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijzen beantwoorden conform bijgaande nota zienswijzen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding
Ten zuidoosten van de kern Wijchen wordt de nieuwe woonwijk 'Huurlingsedam' ontwikkeld. Deze woonwijk, voortvloeiend uit het Structuurplan Huurlingsedam d.d. 22 juni 2006, voorziet in de bouw van circa 1.100 woningen, verdeeld over meerdere fasen. De eerste fase is reeds gerealiseerd en de tweede fase is bijna afgerond.
De Huurlingsedam is één van de twee versnellingslocaties van de gemeente Wijchen. Daarnaast is de Huurlingsedam door de provincie Gelderland ook aangewezen als "doorbraakproject" in het Actieplan Wonen.

Op 23 april 2021 in de overeenkomst (addendum) met de VOF Huurlingsedam ondertekend voor de bouw van fase 3 Huurlingsedam. Fase 3 voorziet in de bouw van 250 woningen.

Daarnaast is in dit ontwerp bestemmingsplan de herontwikkeling van de Huurlingsedam 33 meegenomen. Dit betreft een particulier initiatief voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie en de bouw van 2 extra woningen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 16 september tot en met 28 oktober ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van het bestemmingsplan. Het grootste deel van de zienswijzen gaan over ecologie.

Gewenst resultaat
Snel en met een substantiële omvang woningbouw realiseren zonder de kwaliteit van de Wijchense woningbouwopgave uit het oog te verliezen. Dit in de lijn van het Structuurplan Huurlingsedam van maart 2006.

Argumenten
1.1 *Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het addendum.*
Net als in het reeds gerealiseerde deel van de Huurlingsedam zal ook de derde fase gemêleerd worden. De helft van de woningen moet bestaan uit sociale huur- en koopwoningen. In de huidige markt staat de prijs van woningen aan de onderkant van de markt onder druk. Dit heeft te maken met de marktomstandigheden (veel vraag, weinig aanbod) en de sterk gestegen bouwkosten. In de tweede fase Huurlingsedam worden desondanks ook sociale koopwoningen aangeboden.

1.2 *De Huurlingsedam wordt verder afgerond.*
Door de toevoeging van 250 woningen kan de wijk Huurlingsedam verder worden afgerond. Er wordt aansluitend aan de tweede fase gebouwd en van west naar oost. Ook met het oog op bouwverkeer voor een eventuele vierde fase in de toekomst is dit logistiek het beste. De locatie aan de Huurlingsedam 78 wordt ook meegenomen in de derde fase. Aanvankelijk was hier een supermarkt voorzien. Dit bleek niet haalbaar. Lange tijd was dit een braakliggend terrein met bouwhekken eromheen. Door de plek nu mee te ontwikkelen wordt de wijk daar netjes afgerond, hetgeen de kwaliteit ten goede komt. Uiteraard blijft de supervisie van Ashok Bhalotra ook voor de derde fase van toepassing.



1.3 *Er zijn geen planologische belemmeringen voor de uitbreiding van Huurlingsedam met fase 3.*
Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd, er zijn geen belemmeringen aan het licht gekomen.

1.4 *Er is principemedewerking verleend aan het kleinschalig particulier initiatief Huurlingsedam 33.*
De locatie Huurlingsedam 33 ligt aansluitend aan de derde fase Huurlingsedam. Op de locatie wordt 3600 m2 aan stallen gesloopt en wordt de agrarische (veehouderij) bestemming omgezet naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning is van dermate slechte kwaliteit dat deze wordt herbouwd. In ruil voor de sloopopgave worden twee levensloopbestendige, energieneutrale, woningen gerealiseerd. Vanwege de ligging aan het toekomstige dassencompensatiegebied worden dassenhagen aangelegd en worden behoudenswaardige bomen op het perceel gespaard. Ook is er aandacht voor natuurinclusief bouwen. De percelen krijgen deels een woonbestemming en deels een natuurbestemming.

2.1. De ingediende zienswijzen ten aanzien van ecologie geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Aan de noordoost zijde van het plangebied is een compensatiegebied voor o.a. de das voorzien. Dit gebied was buiten het bestemmingsplan gehouden omdat de maatregelen uit de ontheffing ook binnen de vigerende bestemming "agrarisch met waarden" gerealiseerd kan worden. Om meer waarborgen te bieden voor instandhouding van het compensatiegebied zal het compensatiegebied als natuurbestemming worden opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat het plangebied iets groter wordt. Aangezien dit allemaal gronden van de VOF betreffen en hiermee tegemoet wordt gekomen aan een zienswijze is dit juridisch mogelijk. Daarnaast betekent dit ook dat een deel van de woonbestemming van het perceel aan de Huurlingsedam 33 de bestemming "natuur" krijgt in plaats van de bestemming "wonen".

2.2. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om paragraaf 2.3.3. en 8.4.2. van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.
In de toelichting van het bestemmingsplan worden paragraaf 2.3.3. over de structuur van fase 3 Huurlingsedam en paragraaf 8.4.2. over geluid verduidelijkt.

3.1. Kostenverhaal is geregeld via anterieure overeenkomsten.
Zoals gebruikelijk zijn er realisatieovereenkomsten afgesloten om enerzijds kostenverhaal en planschade te borgen en anderzijds een extra privaatrechtelijke waarborg te hebben om de voorwaarden voor medewerking te borgen. Voor fase 3 Huurlingsedam is een addendum afgesloten op de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst. Voor Huurlingsedam 33 is een realisatieovereenkomst gesloten overeenkomstig het model voor kleinschalige particuliere initiatieven.

Tegenargumenten en risico's
n.v.t.

Financiële gevolgen

Op grond van de bestaande Samenwerkingsovereenkomst is de VOF Huurlingsedam een bijdrage per woning verschuldigd. Daarnaast is de VOF leges verschuldigd op grond van de legesverordening. Ook is een bijdrage overeen gekomen om te investeren in bestaande wijken. Dit bedrag zal in een nog op te richten fonds worden gestort.

Tegelijk met dit vast te stellen bestemmingsplan is een GREX voor de derde fase aan uw raad aangeboden.

Communicatie
Van de vaststelling zal op de gebruikelijke manier mededeling worden gedaan.

Uitvoering of Vervolgstappen
Indicatieve planning Huurlingsedam fase 3:

Vaststelling bestemmingsplan	januari 2022
Start verkoop woningen fase 3	maart 2022
Start bouwrijp maken	juli 2022
Bouwen en gefaseerd opleveren	oktober 2022-2024

Geheimhouding:

Niet van toepassing.