

Openbaar

Zaaknummer: 76664

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: woningbouwplannen in Afferden

Kernboodschap

Ons college heeft diverse besluiten genomen met betrekking tot woningbouw in Afferden. In deze informatienota willen we de gemeenteraad informeren over deze besluiten en een korte toelichting geven op deze besluiten.

Eerdere besluiten

Datum	Niet van toepassing

Toelichting

Voor het dorp Afferden zijn de afgelopen tijd meerdere woningbouwplannen opgesteld en bij de gemeente ingediend als principeverzoek door grondeigenaren en/of ontwikkelaars. Wij hebben nu de principeverzoeken voor vier woningbouwplannen beoordeeld en het besluit genomen om medewerking te verlenen aan twee woningbouwplannen. De andere twee woningplannen zijn afgewezen. In deze informatienota willen we graag de achtergronden van de besluiten met u delen.

Welke woningbouwplannen zijn ingediend?

Ons college heeft vier principeverzoeken voor woningbouwplannen afgewogen. Het gaat om het plan Driemorgen, het plan De Palmboom, het plan Oude Weisestraat 7 en het plan Distelbergsestraat 2.

- Het plan Driemorgen is gesitueerd ten westen van de straat Driemorgen en ten zuiden van de Koningstraat. Het plan heeft een voorlopig programma van 52 woningen. Het woningbouwprogramma is divers, waaronder een deel sociale woningbouw;
- Het plan De Palmboom is gesitueerd op het agrarisch perceel van de Koningstraat 73. De insteek is dat het agrarische bedrijf op de locatie wordt beëindigd, de stallen worden gesloopt en er een woonwijkje wordt teruggebouwd. Het initiatief gaat uit van 31 woningen en heeft een divers woningbouwprogramma.
- Het plan Oude Weisestraat 7 is gesitueerd ter hoogte van het voormalige agrarische bedrijf aan de Oude Weisestraat en de achterliggende percelen. Het voorlopig plan gaat uit van 37 woningen met een divers woningbouwprogramma;
- Het plan Distelbergsestraat 2 is gesitueerd ter hoogte van de Distelbergsestraat 2. Hier is nu een agrarisch bedrijf gehuisvest. Het is de bedoeling dat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de aanwezige opstallen worden gesloopt. Het voorlopig plan gaat uit van 45 woningen met een divers woningbouwprogramma.

Aan welke woningbouwplannen wordt medewerking verleend en waarom is er gekozen voor deze plannen?

Wij hebben er voor gekozen om medewerking te verlenen aan de plannen Driemorgen en het plan De Palmboom. Ons college heeft deze keuze gemaakt op basis van een integrale afweging. Belangrijk bij deze afweging is het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van

de gemeente Druten'. Daarnaast is ook gekeken naar andere relevante beleidskaders. Er zijn drie voorname redenen waarom is gekozen voor de plannen Driemorgen en De Palmboom en niet voor de andere twee plannen.

- De vier woningbouwplannen zijn getoetst aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten'. De plannen Driemorgen en De Palmboom scoren beiden minimaal 6 punten. De plannen Oude Weisestraat 7 en Distelbergsestraat 2 hebben een score lager dan 6. Een score van 6 is het minimum aantal om medewerking te krijgen van de gemeente;
- De plannen Driemorgen en De Palmboom zijn gelegen in het door uw raad vastgestelde stedelijk gebied van Afferden. Deze woningbouwlocaties kunnen gezien worden als inbreidingslocaties. Landelijke wetgeving geeft aan dat inbreiding in principe voor uitbreiding gaat. Dit op basis van de ladder van duurzame verstedelijking (zie artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro).
- Ten zuidwesten van Afferden ligt een agrarisch bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A. Dit bedrijf ligt in de relatieve nabijheid van de woningbouwplannen Oude Weisestraat 7 en de Distelbergsestraat 2. De Driemorgen en De Palmboom liggen op een grotere afstand van het agrarische bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A. De hindercontour van het bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A kan een risico betekenen voor de woningbouwplannen die in de nabijheid liggen van het agrarisch bedrijf. Door te kiezen voor de woningbouwplannen die het verst zijn gelegen ten opzichte van het agrarisch bedrijf wordt het risico zo veel mogelijk beperkt.

Hoe verhouden de plannen zich tot de behoefte en de woningbouwafspraken met de regio?

Om een goede afweging te kunnen maken zijn de plannen getoetst aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten'. Het eerste toetsingscriterium is de kwantitatieve behoefte. Een woningbouwplan kan hier 2 punten op scoren. Voor Afferden ligt er een nog een restopgave van 64 woningen tot en met 2030 (meting van maart 2022). Medewerking aan alle vier de plannen betekent een programma van circa 165 woningen. Dit betekent een overschrijding van meer dan 200% van de behoefte. Dit is onwenselijk en niet uit te leggen. De plannen voor Driemorgen en De Palmboom hebben samen een capaciteit van 83 woningen. Ook dit aantal overschrijdt de behoefte. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt wordt een overschrijding van de restopgave niet als problematisch gezien. Daarnaast is het mogelijk dat het aantal woningen van beide woningbouwplannen lager uitvalt, omdat er ook ruimte voor water, groen en parkeren moet komen.

Gevolgen

Nu er een keuze is gemaakt om in principe in te stemmen met twee woningbouwplannen in Afferden kunnen de woningbouwplannen verder uitgewerkt worden. De verantwoordelijkheid van deze uitwerking ligt in grote mate bij beide initiatiefnemers/ontwikkelaars. Uiteraard zal de gemeente het proces begeleiden en sturing geven. We verwachten dat met deze twee woningbouwplannen invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte en dat op termijn twee nieuwe en fraaie wijken worden gebouwd in Afferden.

Communicatie

Wij vinden het belangrijk dat ook de burgers worden meegenomen in het proces om te komen tot de woningbouwplannen. Dit is ook een voorwaarde die wij aan de ontwikkelaars hebben meegegeven. Op welke manier de omgeving wordt meegenomen is vaak maatwerk en op dit moment nog niet duidelijk. Wij gaan hierover in gesprek met de initiatiefnemers en maken afspraken over het participatieproces.

Uitvoering of Vervolgstappen

Nu wij een positief besluit hebben genomen over twee woningbouwplannen gaan we snel in gesprek met de initiatiefnemers van beide plannen. Doel is om gezamenlijk te komen tot een goed stedenbouwkundig plan dat voldoet aan de verschillende beleidskaders en een goed woningbouwprogramma dat aansluit bij de behoefte. Het stedenbouwkundig plan zal vertaald moeten worden in een bestemmingsplan welke vervolgens in procedure wordt gebracht.

Het is bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd lastig om een planning te maken en een voorspelling te doen wanneer er ook daadwerkelijk gebouwd wordt. We gaan in ieder geval onze uiterste best doen om deze plannen zo snel mogelijk van de grond te krijgen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.