

Informatienota voor het College van B&W

Onderwerp: Schriftelijke vraag CDA - Afbouwen Huurlingsedam met 550 woningen

Kernboodschap

Het college onderschrijft het feit dat de druk op woningmarkt erg hoog is. We zijn daarom voortvarend aan de slag gegaan met de voorbereiding van een groot aantal woningbouwprojecten. In samenspraak met de Provincie en regio zijn de locaties Wijchen-West en Huurlingsedam fase 3 aangewezen als versnellingslocaties en ook als zodanig opgenomen in de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen. Voor beide locaties ligt de focus op het zo snel mogelijk starten met de bouw van in totaal circa 900 woningen. Echter, naast snelheid en volume, richt het college zich met nadruk ook op het realiseren van een goede woon- en leefkwaliteit bij de ontwikkeling van nieuwe wijken.

Samen met de regiogemeenten en provincie is de woningbouwopgave per gemeente vastgelegd. Tegelijk is afgesproken om te anticiperen op planuitval en planuitstel. Per saldo betekent dit voor Wijchen dat we plannen moeten maken voor ruim 1850 woningen voor de periode tot 2030. Deze plannen zijn inmiddels in voorbereiding: zie hiervoor de Lokale Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2030.

Intussen blijft het college op zoek naar kansen. Het gaat om kansen die bijdragen aan het bereiken van de regionale en lokale opgaven op het gebied van wonen, versnellen, leefbaarheid en duurzaamheid. Onder andere zijn we in gesprek over het verder benutten van de potentiële ontwikkelruimte op de twee versnellingslocaties Wijchen-West en Huurlingsedam.

Toelichting

Vragen

1. *Acht u de Huurlingsedam, net als het CDA Wijchen, de meest kansrijke woningbouwlocatie in Wijchen om het snelst veel woningen te kunnen realiseren?*

Huurlingsedam fase 3 is ook wat het college betreft een geschikte locatie waar snel woningen gerealiseerd kunnen worden. Hetzelfde geldt voor de locatie Wijchen-West. Beide locaties zijn benodigd om de actuele woningbouwopgave te realiseren en beiden zullen daarom parallel worden ontwikkeld. Om de beoogde versnelling te realiseren heeft het college de ontwikkelaar in november 2020 verzocht om zo snel mogelijk te starten met de bouw van de eerste 150 woningen. Dit past immers in met de provincie en regio gemaakte afspraken. Overleg over de volgende 100 woningen is nog gaande.

2. *Zo ja, waarom geeft u geen groen licht en prioriteit voor de volledige afbouw van deze wijk met 500 tot 550 woningen.*

Volgens de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie is in de Huurlingsedam nog ruimte voor ongeveer 450 woningen en niet zoals het CDA aangeeft 500 tot 550 woningen. Dit laatste raden wij ten zeerste af, het leidt tot ongewenste verdichting en verlies van kwaliteit. Om overprogrammering te voorkomen hebben de regiogemeenten en provincie samen de nieuwbouwopgave tot 2030 bepaald. Deze bouwopgave betekent dat op de Wijchense versnellingslocaties Wijchen-West en Huurlingsedam fase 3 bij elkaar circa 900 woningen nodig zijn. Om deze opgave te kunnen realiseren zijn dus beide locaties benodigd. Wijchen-West wordt een geheel nieuwe wijk. Hiervoor is een substantieel bouwvolume van circa 650 woningen noodzakelijk om de nieuwe wijk goed te positioneren en om de (bovenwijkse) voorzieningen te kunnen dekken zoals verkeersinfrastructuur, geluidsschermen en wellicht een wijkverwarmingssysteem. Voor Huurlingsedam wordt daarom ingezet op de realisatie van 150-250 woningen. Dit betekent ook dat zowel in Huurlingsedam als in Wijchen-West er nog voldoende ruimte om extra woningen te realiseren. Over het eventueel benutten van deze ruimte vinden inmiddels, op initiatief van de gemeente Wijchen, gesprekken plaats met regio en provincie.

3. *Waarom er is nu slechts ruimte voor 150 woningen in de Huurlingsedam en niet voor de volledige afbouw van deze wijk met 500 tot 550 woningen?*

Zie antwoord op vraag 1 en 2.

4. *In 2020 is een Woondeal gesloten tussen regio-Gemeenten, de provincie Gelderland en het Rijk om zo snel mogelijk, veel meer woningen te bouwen in deze regio om het grote woningtekort terug te dringen. Zowel de provincie als het Rijk helpen mee om deze woningopgave voor elkaar te krijgen. Daarom vragen wij ons af op welke wijze de provincie actief betrokken is bij de verdere ontwikkeling van de Huurlingsedam en hoe zij aankijkt tegen het volledig afbouwen van de wijk met circa 550 woningen.*

De provincie stuurt samen met de regiogemeente op het realiseren van de woonopgave. Onder andere door het vaststellen van de subregionale woonagenda's. De provincie is goed op de hoogte van de verschillende grote projecten in de regio. De provincie is zowel ambtelijk als bestuurlijk op de hoogte van de voortgang van de Wijchense versnellingslocaties Wijchen-West en Huurlingsedam.

5. *Of staat de provincie Gelderland nog steeds, zoals tijdens de kredietcrisis, op de rem en is dit de reden waarom er slechts 150 woningen in de nieuwe fase van de Huurlingsedam kunnen worden gebouwd?*

Nee, integendeel. De provincie stimuleert gemeenten om de gemaakte afspraken te realiseren. Onder andere met het programma Actieplan Wonen.

6. *In hoeverre vormen de regionale afspraken een belemmering voor het realiseren van de circa 550 woningen in de Huurlingsedam?*

Samen met de regiogemeenten en provincie is de woningbouwopgave per gemeente vastgelegd. Tegelijk is afgesproken om te anticiperen op planuitval en planuitstel. Per saldo betekent dit voor Wijchen dat we plannen moeten maken voor ruim 1850 woningen voor de periode tot 2030. Deze plannen zijn inmiddels in voorbereiding. Daarin is voor Huurlingsedam voorzien in 250 woningen en voor Wijchen-West 650 woningen. Omdat wij, binnen deze versnellingsprojecten extra capaciteit kunnen realiseren, hebben wij dit punt op de agenda van het regionale overleg geplaatst.

7. *Hoe kijken de grondeigenaren, vertegenwoordigd in de VOF Huurlingsedam, aan tegen het volledig afbouwen van de wijk met circa 550 woningen?*

De VOF heeft de wens uitgesproken om de wijk af te bouwen.

8. *In hoeverre spelen andere woningbouwprojecten zoals Hart van Zuid en Wijchen-West een rol om te komen tot afspraken over verder afbouwen van de Huurlingsedam en zorgt dit mede voor de langere doorlooptijd tot vaststelling van nieuwe plannen?*

Zie antwoord op vraag 2.

9. *Welke andere belemmeringen voor de volledige realisatie van de wijk zijn er?*

Voor de gemeente zijn er geen andere belemmeringen.

10. *Een expertteam van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (Rvo) onderzoekt momenteel waarom kansrijke woningbouwlocaties toch niet geheel tot ontwikkeling komen. Richt dat onderzoek zich ook op de Huurlingsedam?*

Het Rvo heeft zich niet gemeld bij het college over Huurlingsedam.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.