

Inhoudelijke programmatische uitgangspunten Masterplan Enghuizen (Vast te stellen door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zevenaar)

- Plan voorziet in de 2e fase (oostzijde van de groenstrook) in een toevoeging van 205 woningen ten opzichte van het maximum in het huidige bestemmingsplan aantal woningen van 60 (vrijstaande) woningen. Uitbreiding van het woningaantal wordt bereikt door
 - Omzetting van een deel van het oorspronkelijk programma naar rijwoningen en appartementen, waardoor ruimtelijk meer woningen kunnen worden geprogrammeerd die tevens binnen bereik worden gebracht van een bredere doelgroep
 - Uitbreiding van het plangebied door toevoeging van de zuidelijk gelegen N.S.-locatie
- Minimaal 65% van het toegevoegde woonprogramma (i.c. minimaal 134 woningen in fase 2; Solidiam ziet daarbij zelfs mogelijkheden om dit programma nog te verhogen door meer vrijstaande woningen in het masterplan om te zetten in betaalbare rijwoningen) worden gerealiseerd in de betaalbare sector, waarbij 'betaalbaar' wordt gedefinieerd als koop/huurwoningen met lagere stichtingskosten/V.O.N.-prijs dan de N.H.G.-grens verminderd met 10%
- Binnen voornoemd betaalbaar programma zijn 61 woningen geprogrammeerd in de sociale huursector in aantal, verkaveling, locatie en grondprijs voor een deel van dit programma afgestemd op de vraag van Baston Wonen. Inzet is dat het gehele sociale programma, gelegen in de zuidelijke zone van fase 2 (huidige N.S.-locatie) in de basis zelfstandig door Baston Wonen (kunnen) worden gerealiseerd.
- Als onderdeel van het masterplan wordt in het nog te realiseren plandeel 3b van fase 1 (op de parkeergarage) door Solidiam enkel een supermarkt gerealiseerd met een maximum van 2.250 m² b.v.o. alsmede (aanvullend op voornoemd betaalbaar programma) 60-65 betaalbare huurwoningen. Dit programma kan middels gebruikmaking van de in het bestemmingplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid hier volledig (zowel woonprogramma als commerciële ruimte) gerealiseerd worden. Voorwaarde voor de realisatie van de supermarkt is dat de ontsluiting van de supermarkt op het Stationsplein op een goede, veilige en robuuste wijze wordt gerealiseerd (ter beoordeling aan de gemeente, binnen grenzen van redelijkheid) en de hieraan verbonden kosten door Solidiam worden gedragen.

Vraagstelling aan het college:

- Voortvarende besluitvorming over het Masterplan van M.V.S.A d.d. 13 oktober 2021 met inachtnaam van voormelde programmatische uitgangspunten met als concrete voor realisatie binnen afzienbare termijn belangrijke (publiekrechtelijke) besluiten:
 - De principebereidheid om medewerking te verlenen aan de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan voor fase 1 om het (zoals voornoemd) aangepaste programma en configuratie van plandeel 3b mogelijk te maken.
 - De principevaststelling van de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten van het Masterplan voor fase 2 Enghuizen als uitgangspunt van het (door Solidiam in overleg met de gemeente) nader uit te werken bestemmingsplan alsmede nadere uitwerking van de anterieure/exploitatie-overeenkomst voor deze locatie
 - Waarbij het college zich vergewist dat de Babberichseweg geschikt is en blijft voor de ontsluiting van de in Enghuizen Fase 2 geprogrammeerde 265 woningen en dat ingrepen in deze weg en hiermee samenhangende (verkeers)besluiten geen technische noch juridische belemmering mogen vormen voor de het hier te realiseren programma Ten aanzien van de ontsluiting van de woningen van de 2e fase Woonpark BAT via de Babberichseweg is / wordt z.s.m. een notitie opgesteld waarin de gemeente aangeeft op welke wijze ontsluiting via de Babberichseweg mogelijk is. Deze ontsluiting / notitie zal juridisch worden getoetst of deze in een eventuele beroepsprocedure t.a.v. het bestemmingsplan voor de 2e fase Woonpark BAT stand houdt. Ingeval een positief advies (ontsluiting is goed onderbouwd en houdt naar verwachting stand in een beroepsprocedure) zal deze ontsluiting het uitgangspunt zijn.

- De (wederzijdse) intentie om binnen de juridische mogelijkheden de N.S.-locatie gezamenlijk (Gemeente/Solidiam) voortvarend te verwerven en in exploitatie te brengen op basis van het masterplan, met de uitdrukkelijke afspraak dat onverhoopte belemmeringen vanuit deze derde partij geen vertraging dienen te veroorzaken in de realisatie van de overige delen van het masterplan. Een en ander door de ruimtelijke mogelijkheid (reeds in de basis aanwezig in het Masterplan) een knip tussen beide plandelen in tijd/uitvoeringsverantwoordelijkheid aan te brengen en door bijvoorbeeld mocht het noodzakelijk zijn voor dit deel een exploitatieplan op en vast te stellen.

LK/LvD 20-10-2022