

VOORSTEL BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BUREN

DATUM	BEHANDELEND AMBTENAAR	DOMEIN	NUMMER
2 februari 2022	N. Straatman	Ruimte	D.107803 Z.034876

Onderwerp	Principeverzoek Beusichem, Hooghendijk westzijde			
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"> 1. Instemmen met het principeverzoek voor de bouw van 7 woningen in de westrand van plan Hooghendijk te Beusichem omdat dit ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord is. 2. Aan medewerking de voorwaarde te verbinden dat de woningen verkocht moeten worden aan KleurrijkWonen en/of Thius of dat er sprake moet zijn van een gelijk speelveld t.a.v. de te realiseren sociale huurwoningen. 3. Voorovereenkomst met initiatiefnemer afsluiten om de haalbaarheid van het plan nader te onderzoeken. 			
Openbaar	Portefeuillehouder	O.R./ G.O.	Agendacommissie	Raadsvergadering
Ja	P.A.J.M. van den Hurk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Inleiding

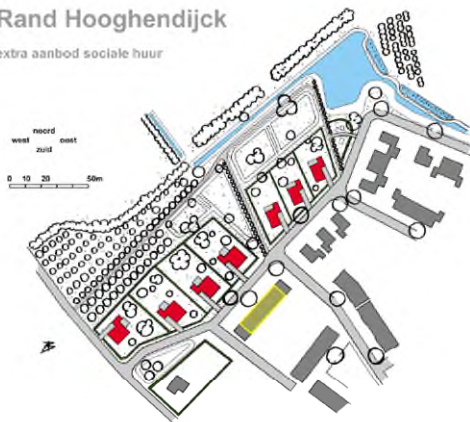
Er is een principeverzoek ingediend om aan de westzijde van plan Hooghendijk nog een zeven tal woningen te realiseren. De wijk Hooghendijk is in een aantal fases gerealiseerd. In het verleden zijn al pogingen gedaan om het perceel aan de westzijde van het plangebied te betrekken bij de planvorming. Omdat de verwerving toen niet haalbaar was, heeft dit geen vervolg gekregen. Inmiddels heeft initiatiefnemer wel overeenstemming bereikt met de eigenaar. Daarom verzoekt hij om deze gronden toe te voegen aan plan Hooghendijk. In de 5^e fase wil hij zeven vrijstaande woningen realiseren.



In samenhang met de bouw van deze zeven extra woningen wil men in de reeds geplande rijwoningen in fase 4 in plaats van 6 middeldure huurwoningen zes sociale huurwoningen realiseren.

Rand Hooghendijck

extra aanbod sociale huur



Het plan is een aantal keer besproken in de regiekamer, naar aanleiding daarvan is het plan aangepast.

Doel / meetbaar effect

Door in principe medewerking te verlenen aan het verzoek, heeft initiatiefnemer meer zekerheid over de haalbaarheid van het plan. Op basis van uw besluit kan de initiatiefnemer het plan verder uitwerken en een bestemmingsplanherziening indienen.

Argumenten

1.1 Ruimtelijke gezien is de uitbreiding van Hooghendijck passend.

Het betreft de afronding van het plan Hooghendijck in Beusichem. Volgens de structuurvisie is er aan de noordzijde ruimte voor een stedelijke ontwikkeling.



Zachte contour

Er is sprake van een zachte contour. Op basis hiervan zou afronden van plan Hooghendijck passen binnen de structuurvisie.

In de ontwerp omgevingsvisie is aangegeven dat het een mogelijke uitbreidingsrichting betreft. Op basis hiervan achten wij de uitbreiding ruimtelijk als passend.



1.2 Stedenbouwkundig voldoet het plan.

Het voorliggende plan voorziet in een stedenbouwkundige afronding (aan de westzijde) van de woningbouwlocatie “Hooghendijck” te Beusichem.

Het gaat hierbij om een geïsoleerd perceel (ter grootte van ca. 1,2 ha), bestemd als “agrarisch-oeverwalgebied” welke ingeklemd ligt tussen de (in aanbouw zijnde) woningbouwlocatie “Hooghendijck” en een ruime particuliere kavel (ca. 3,7 ha), welke ontstaan is als een soort (niet openbaar opengesteld) verlengstuk van landgoed het Eng te Beusichem.

Ten gevolge van het toevoegen van dit agrarisch perceel van ca. 1,2 ha is een logische afronding aan de westzijde van de (in aanbouw zijnde) woningbouwlocatie “Hooghendijck” mogelijk, waarbij middels een ruime openbare parkzone (met ruimte voor waterberging) een landschappelijk overgangszone wordt gecreëerd tussen de woningbouwlocatie “Hooghendijck” en de ruime particuliere kavel (met landhuis) aan de Lekdijk oost 10.

Tussen bovengenoemde parkzone en de woningen aan de Roskam is nog een ruime strook grond aanwezig voor een beperkt aantal woningen.

Bewust is gekozen om deze strook te voorzien van een beperkt aantal (7) vrijstaande woningen op ruime (groene) kavels, welke als een geleidelijke overgang en verbinding (middels wandelpaden) tussen de parkzone en de in aanbouw zijnde woningbouwlocatie “Hooghendijck” wordt ervaren.

Ten aanzien van deze zeven vrijstaande woningen aan de westrand (overgang tussen de aanbouw zijnde woonwijk en de parkzone) van het plangebied wordt wel voorgesteld om een beperkte goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 4 en 8 m aan te houden.

2.1 Als we meewerken kunnen we snel sociale huurwoningen realiseren

Er is op dit moment een groot tekort aan sociale huurwoningen. De opgave die we hebben om sociale huurwoningen te realiseren is erg groot. Als we meewerken aan het voorstel van [REDACTED] kunnen we snel sociale huurwoningen realiseren, de woningen worden immers gerealiseerd in het bestaande (vastgestelde) plan Hooghendijck. Daarbij is uiteraard van belang dat de huurwoningen ook langjarig beschikbaar blijven voor de doelgroep. (zie argument 3.2)

2.2 We spraken met de corporaties af dat er sprake moet zijn van een gelijk speelveld

In de prestatieafspraken met de corporaties spraken we af dat er sprake moet zijn van een gelijk speelveld ten aanzien van de realisatie van sociale huurwoningen. Ook spraken we af dat we zouden proberen sociale huurwoningen zo veel mogelijk te laten exploiteren door de corporaties. De reden daarvoor is dat we met die corporaties langjarige prestatie-afspraken maken over de voorraad huurwoningen in de gemeente. Het gaat dan om de huisvesting van de juiste doelgroep (inkomen), maar ook om de afspraken die we ten aanzien van de huursector maken over bijvoorbeeld de huisvesting van bijzondere doelgroepen en urgenten. Samen met de corporaties gaan we aan de slag

om het principe 'gelijk speelveld' verder uit te werken. Het ligt echter voor de hand dat zowel de exploitatie-termijn als de verhuur aan de juiste doelgroepen onderdeel uitmaakt van dat principe. Bij een 'gelijk speelveld' gaan we er op dit moment van uit dat de woningen aan de doelgroep verhuurd moeten worden die gelijk is aan de doelgroep voor de corporaties, de woningen minimaal 50 jaar als sociale huurwoning verhuurd worden en de woningen worden aangeboden via het woongaard-systeem.

3.1 Zodra er ambtelijk capaciteit is dit plan oppakken

Deze ontwikkeling is niet opgenomen binnen de kansrijke – en prioriteitslocaties. Ruimtelijk en stedenbouwkundig is deze ontwikkeling wel verantwoord. Deze locatie kan worden opgepakt zodra hier ambtelijk capaciteit voor is.

Kanttekeningen

2.1 Het voorstel van [REDACTED] sluit niet aan op het gewenste programma.

In januari 2021 stelde de gemeenteraad het Woonprogramma vast. In dat Woonprogramma staat wat we in de periode 2020 – 2030 moeten bouwen. Het college stelde op basis van dat programma vast dat we bij nieuwe plannen in moeten zetten op 40% sociale huur en 40% bereikbare koop om te kunnen komen tot de bouw van het gewenste programma. [REDACTED] wil nu per saldo 6 middeldure huurwoningen inruilen voor 6 sociale huurwoningen en ter compensatie 7 dure koopwoningen realiseren. In onderstaande tabel staat wat hij zou moeten realiseren op basis van de huidige besluitvorming.

Oorspronkelijk	Voorstel [REDACTED]	Bij strikte toepassing programma
8 middeldure huur	6 sociale huur (20 jaar)	8 middeldure huur
	-6 middeldure huur	3 sociale huur (gelijk speelveld)
	7 dure koop	3 goedkope koop
		2 dure koop

3.1 Het voorstel sluit niet aan op de prioriteiten die we vaststelden

In het kader van de realisatie van het Woonprogramma, besloot u prioriteit te leggen op de ontwikkeling van een aantal locaties. U deed dit vooruitlopend op de vaststelling Omgevingsvisie. Deze locatie was niet een van de prioritaire locaties. Als u het verzoek van [REDACTED] ziet als een nieuw plan, ligt het niet voor de hand op dit moment mee te werken aan deze ontwikkeling. Wij stellen voor dit plan te beschouwen als een kleine aanvulling op een bestaand plan, waarbij we op korte termijn extra sociale huurwoningen toevoegen. Op die manier is het wel mogelijk hieraan mee te werken zonder daarmee een precedent te scheppen voor nieuwe initiatieven.

Financiën

Op dit principeverzoek is de legesverordening van toepassing. De leges bedragen € 400,-.

Uitvoering

- Planning
Nadat de initiatiefnemer is geïnformeerd over het besluit kan er een definitieve aanvraag worden ingediend. Na indiening van de aanvraag zullen de stukken worden beoordeeld. Indien deze akkoord zijn bevonden zal de procedure worden opgestart. Tevens zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten in het kader van het kostenverhaal.
- Communicatie
De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over dit principebesluit en het verdere verloop van de procedure.
- Evaluatie
n.v.t.

Burgerparticipatie

Dit is niet van toepassing op dit voorstel maar wel op het vervolg, de bestemmingsplanprocedure.

Deregulering

Er is bij dit verzoek geen sprake van deregulering.

Achtergrondinformatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Verzoek initiatiefnemer

Populaire samenvatting

Er is een principeverzoek ingediend om aan de westzijde van Hooghendijck een zevental woningen te realiseren, als afronding van deze woonwijk. Het college is in principe bereid medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat er 6 sociale huurwoningen worden gerealiseerd die voldoen aan de gestelde voorwaarden hiervoor.