

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2022-010718

Datum B&W-vergadering:

22 augustus 2023

Onderwerp:

Prioritering woningbouw

Te nemen besluit:

1. Prioritaire status toe te kennen aan het project 'Verlengde Rijnstraat Driel', tevens aan 'Lingezicht fase 2 Elst' en deze te combineren met het project 'Lingezicht fase 1'.
2. Het woningbouwprogramma te actualiseren zoals opgenomen in bijlage B.
3. Dit besluit (en bijlagen) tot en met 29 augustus 2023 als uitgesteld openbaar te behandelen om initiatiefnemers als eerste over dit besluit te informeren en hen in de gelegenheid te stellen betrokkenen te informeren (artikel 5.1, lid 4, Woo).

Team/ behandelend ambtenaar:

TSP / Stefan Tempelman & TBF / Gijs Wolters

Status advies:

Uitgesteld openbaar vanaf 29 augustus 2023

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Doorgeleiding naar de raad:

Ja, informierend (op 29 augustus 2023)

Betrokkenen bij advies extern:

-

Betrokkenen bij advies intern:

Theo Ahoud (TSP) & Ingrid Molenaar (TED)

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

- A. Samenvatting beoordelingscriteria voor de huidige prioriteringsronde (april 2023)
- B. Geactualiseerd woningbouwprogramma Overbetuwe (augustus 2023)
- C. Stedenbouwkundige verkenning Verlengde Rijnstraat Driel (1 juni 2023)
- D. Woonpark Lingezicht - Brug tussen Dorp en Landschap (9 juni 2021)

Bijlagen voor raad:

- A. B&W-advies 'Prioritering woningbouw' (22 augustus 2023)
- B. Samenvatting beoordelingscriteria voor de huidige prioriteringsronde (april 2023)
- C. Geactualiseerd woningbouwprogramma Overbetuwe (augustus 2023)
- D. Stedenbouwkundige verkenning Verlengde Rijnstraat Driel (1 juni 2023)
- E. Woonpark Lingezicht - Brug tussen Dorp en Landschap (9 juni 2021)

TE NEMEN BESLUIT

1. Prioritaire status toe te kennen aan het project 'Verlengde Rijnstraat Driel', tevens aan 'Lingezicht fase 2 Elst' en deze te combineren met het project 'Lingezicht fase 1'.
2. Het woningbouwprogramma te actualiseren zoals opgenomen in bijlage B.
3. Dit besluit (en bijlagen) tot en met 29 augustus 2023 als uitgesteld openbaar te behandelen om initiatiefnemers als eerste over dit besluit te informeren en hen in de gelegenheid te stellen betrokkenen te informeren (artikel 5.1, lid 4, Woo).

INLEIDING

Overbetuwe stuurt via de werkwijze prioritering op realisatie en programmering van woningbouw, conform Woonagenda en in lijn met regionale afspraken. Parallel aan focus op daadwerkelijke realisatie van lopende plannen, kunnen nieuwe plannen zich periodiek (na inhoudelijke toetsing) inschrijven voor een prioriteringsronde. De best scorende initiatieven krijgen onder voorwaarden programmaruimte om tot realisatie te komen. De beoordelingscriteria voor de huidige prioriteringsronde (gebaseerd op geldend beleid) stelde u vast in april 2023 (bijlage A). Twee initiatieven schreven zich in voor de prioriteringsronde. Na scoring op de criteria is nu een B&W-besluit vereist.

BEOOGD RESULTAAT

Het met voorrang tot realisatie brengen van woningbouwprojecten door in deze ronde beschikbare programmaruimte te gebruiken voor initiatieven die passen bij de behoefte én overeenkomen met gemeentelijk beleid. Dit als aanvulling op de 1.439 woningen in de 26 lopende (prioritaire) projecten die zich al in de fase van uitwerking of realisatie bevinden.

De systematiek voorziet erin dat we in de nieuwe projecten sturen op start bouw uiterlijk in 2026. Dit parallel aan (en in aanvulling op) de geboden ruimte voor reguliere aanvragen en procedures.

Argumenten en onderbouwing

1.1. Plannen 'Verlengde Rijnstraat' en 'Lingezicht fase 2' bieden kwaliteit

Beoordelen van de ingediende initiatieven conform de vastgestelde systematiek leidt ertoe dat twee ingediende initiatieven een prioritaire status kunnen krijgen. Uit eerdere advisering bleek al dat de initiatieven in hoofdlijn voldoende wenselijk en kansrijk zijn. Scoring conform systematiek leidt voor Verlengde Rijnstraat en Lingezicht tot scores van respectievelijk 15 en 14 punten. Toetsing laat zien dat beide plannen aanvullende kwaliteiten hebben t.o.v. het lopende woningbouwprogramma én voldoende bijdragen aan duurzaamheid. Hieronder een korte toelichting.

Tussen Verlengde Rijnstraat, Hoenveldsestraat en de wijk Breekenhof voorziet Spark Conceptontwikkeling een groen woonmilieu dat een overgang creëert naar het meer open landschap aan de westzijde. Op deze inbreidingslocatie zijn 38 woningen gepland. Opvallend in de woningmix zijn 16 goedkope woningen (tot 250.000); aan dit segment is een grote behoefte. Het betaalbare segment wordt aangevuld met 8 betaalbare woningen (tot 355.000) en 14 duurdere woningen. Nadere studie is vereist voor de mogelijkheden om auto-ontsluiting op de Verlengde Rijnstraat te combineren en terug te brengen tot twee entrees. Fietzers en voetgangers kunnen ook direct via de Breekenhof naar het dorp. Alhoewel de ontwikkelaar bij duurzaamheid niet kiest voor scoring via GPR, kent het plan wel een substantiële inzet op klimaatadaptatie. Denk aan de grasdaken van de levensloopbestendige woningen, minder verharding en waterinfiltratie en -berging binnen het plangebied.



Verlengde Rijnstraat Driel

Het initiatief Lingezicht verbindt Westeraam en Park Lingezen met elkaar. Een kwalitatieve en toegankelijke parkrand bij een perspectiefgebied uit de Omgevingsvisie. De 1^e fase met 200 woningen was reeds geprioriteerd. Nu vraagt Jansen Bouwontwikkeling de 2^e fase aan. Hierbij zijn van de 175 woningen 2/3 betaalbaar: 63 betaalbare koopwoningen (waaronder 14 goedkoop) én 54 sociale huurwoningen waar Jansen en Vivare een intentieverklaring over hebben gesloten. Het percentage betaalbaar in het gehele plan stijgt hiermee naar 55% (bijlage B). Qua duurzaamheid wil Jansen een GPR-score realiseren van 8. Voor klimaatadaptatie en landschappelijke inpassing is aansluiting gezocht met het Ambitiedocument Boven-Linge in de vorm van een extra nevengeul.



1.2. ‘Verlengde Rijnstraat’ en ‘Lingezicht fase 2’ passen binnen programmaruimte

Uit argument 1.1 blijkt dat de twee ingediende plannen voldoende wenselijk en kansrijk zijn. Samen passen beide plannen bij de nu beschikbare programmaruimte, gebaseerd op de woningbehoefte conform prognoses (Companen 2023¹). Op basis van de ‘Regeling Prioritering woningbouw Overbetuwe’ kunnen beide plannen direct de prioritaire status verkrijgen. Hiermee kent het woningbouwprogramma dan een totale omvang van 1.652 woningen (zie verder argument 2.1).

2.1. Inzicht in voortgang en woningmix actueel programma is van belang

Met de huidige toevoegingen wordt de mix van prijssegmenten in het woningbouwprogramma steeds beter. Het programma past nog beter bij de kaders die de raad in de Woonagenda tot 2030 stelt. Nu is er bv. al 29% sociale huur en 54% betaalbaar. Het is zaak om dit programma daadwerkelijk te realiseren en als gemeente hierop effectief te sturen. Via de prioriteringsmethodiek zal de energie van betrokken partijen meer gericht en efficiënter kunnen worden ingezet. Zo focussen we qua inzet op de opgaven die bijdragen aan de gewenste versnelling in realisatie.

Om diezelfde reden is het van belang voor betrokken partijen om inzicht te hebben in de voortgang van het woningbouwprogramma. Vandaar dat we voortgang van woningbouw beschrijven met daarbij een weergave van het huidige programma. Dit programma delen we met provincie en regio(gemeenten). Deze informatie is ook van belang voor (burger)raadsleden om inzicht te hebben in realisatie van door hen gestelde ambities. Vandaar dat de informatie ook middels een TIC met hen wordt gedeeld.

3.1 Eén week uitgesteld openbaar biedt mogelijkheid tot zorgvuldige communicatie

Vanwege het belang dat betrokkenen erbij hebben om als eerste geïnformeerd te worden, is dit B&W-advies vanaf 29 augustus openbaar. Dit conform artikel 5.1, lid 4, Woo. Op deze manier kunnen initiatiefnemers de omwonenden en andere betrokkenen informeren over de plannen en vervolgproces.

Kanttelingen en onderbouwing

1.1. Ingediende initiatieven zijn nog niet volledig uitgewerkt

Er zal nog de nodige uitwerking plaats moeten vinden door de initiatiefnemers, welke wij de komende tijd gaan faciliteren. Vanzelfsprekend hoort overleg met belanghebbenden hierbij. Bij het schetsontwerp voor het plan in Driel zal de exacte vorm van participatie later worden bepaald. Bij Lingezicht is al een voorlopig ontwerp gemaakt, als resultaat van het doorlopen participatieproces waarin al aandacht is besteed aan fase 2. Over het proces tot realisatie zullen we aan de voorkant kaders stellen en privaatrechtelijke afspraken maken. Vervolgens zullen we hierop blijven sturen en toezien. Hier hoort ook bij om waar nodig interventies te plegen als vertraging dreigt door het ontbreken van randvoorwaarden. Denk bijvoorbeeld aan een tekort aan capaciteit bij overheid en markt, grondstoffen of financiering. Hierbij behoort ook nadrukkelijk het omgaan met risico's als gevolg van netcongestie conform de aanpak zoals verwoord in de raadsmemo die u hierover recent ontving.

1.2. Energievoorziening is aandachtspunt

De energievoorziening voor beide projecten moet nog nader in detail uitgewerkt worden. Op dat moment ontstaat meer duidelijkheid over de (on)mogelijkheden en consequenties. Als gevolg van netcongestie is

¹ Zie [Raadsmemo ‘Voortgang woningbouw’](#) (25 april 2023).

het geen vanzelfsprekendheid dat er voldoende capaciteit beschikbaar is op het elektriciteitsnetwerk om de woningen voor 2026 aan te sluiten. Hierover bent u geïnformeerd middels de raadsinformatiememo netcongestie die u recent ontving. Als gemeente Overbetuwe willen we het belang van woningbouw blijven benadrukken en projecten blijven prioriteren. We zijn voortdurend in gesprek met de netbeheerder en verkennen mogelijkheden voor maatschappelijk prioriteren om te kijken wat mogelijk is en welke mitigerende maatregelen toegepast kunnen worden.

3.1. Eén week uitgesteld openbaar is juridisch aanvechtbaar

Vanuit communicatieve en participatieve overwegingen is het van belang dat omwonenden als eerste geïnformeerd worden over de plannen en het vervolgproces (zie 'Vervolg'). Ook bestuurlijk kan het van belang zijn dat zij of andere geïnteresseerden dit niet 'uit de krant vernemen'. Om dit mogelijk te maken, wordt de openbaarheid van dit B&W-besluit met één week uitgesteld. Een grondslag daarvoor kan worden gevonden in artikel 5.1, 4^e lid, Wet Open Overheid (Woo). Om onevenredige bevoordeling of benadeling van partijen te voorkomen, is het van belang dat geadresseerden als eerste kennisnemen van de informatie. Juridisch is de grondslag hiervoor aanvechtbaar omdat het twijfelachtig is of het effect 'onevenredig' is. Ook spreekt het wetsartikel spreekt alleen over geadresseerden en niet over belanghebbenden of omwonenden. In de praktijk is dit juridische risico nihil en heeft het geen effecten. Mocht er namelijk al een Woo-verzoek binnen één week ontvangen worden, dan zijn de stukken na een week al pro-actief openbaar geworden.

Financiën

De loonkosten bij begeleiding van dit proces zijn reeds voorzien in het kader van regiekamer en woonbeleid. Bij uitwerking en uitvoering van de initiatieven is volledig kostenverhaal naar ontwikkelende partijen uitgangspunt. Dit vereist bij beide projecten nog separate besluitvorming door uw college over het aangaan van een anterieure overeenkomst. In Lingezicht volgt een voorstel voor de exploitatieovereenkomst op het moment dat het ontwerp-bestemmingsplan aan u wordt voorgelegd.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Wij faciliteren de initiatiefnemers bij noodzakelijke uitwerking en participatie in projecten, ten behoeve van uitvoering van onze beleidsdoelen. De exacte vorm van participatie wordt voor Verlengde Rijnstraat later bepaald, bij Lingezicht wordt aangesloten bij het reeds opgestelde communicatieplan (zie 'Communicatie').

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen aanvullende bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

Argument 1.1 beschrijft hoe dit voorstel bijdraagt aan duurzaamheid.

Vervolg

Planning

Spark Conceptontwikkeling en Jansen Bouwontwikkeling ontvangen per brief deze week de uitkomsten van deze prioriteringsronde. Voor de prioritaire projecten volgen contractuele afspraken en kan planuitwerking worden voorbereid. Doel is om uiterlijk in 2026 te komen tot start realisatie. We borgen de betaalbaarheid van betaalbare woningen door inzet van verschillende instrumenten' zoals opgenomen in de Woonagenda, Denk aan de voorgestelde doelgroepenverordening of zelfbewoningsplicht.

Nieuwe initiatieven hebben de kans in de eerstvolgende prioriteringsronde mee te dingen naar de dan beschikbare ruimte. U ontvangt daarvoor in oktober of november advies. Vanzelfsprekend houden we rekening met relevante ontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is de verstedelijkingsstrategie; de daar vastgestelde ontwerpprincipes en manier van werken verhoudt zich tot de werkwijze prioritering.

Communicatie

Nadat Spark Conceptontwikkeling en Jansen Bouwontwikkeling op de dag van dit B&W-besluit met een e-mail en brief op de hoogte zijn gebracht, gaan wij met hen (verder) in gesprek. We lichten de uitkomsten van deze prioriteringsronde toe. Tevens maken we bij de nieuwe prioritaire projecten afspraken over vervolgproces en uitwerking. We bieden initiatiefnemers de gelegenheid om binnen één week omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over hun plannen en het participatietraject. Voor Lingezicht kan aangesloten worden op het reeds bestaande communicatieplan.

Na één week wordt dit B&W-besluit op 29 augustus openbaar. De (burger)raadsleden ontvangen een kopie middels een TIC, als vervolg op de eerdere raadsmemo¹. Deze wordt aan hen per e-mail al aangekondigd op 22 augustus 2023.

Tenslotte worden de regio(gemeenten) en de provincie Gelderland met een kopie van ons actuele woningbouwprogramma geïnformeerd over de voortgang.

Evaluatie

We blijven continu de uitvoering van het woonbeleid monitoren. Dat betekent dat we ook uitvoering van dit B&W-besluit weer meenemen bij actualisatie van het woonbeleid.