

De Gemeenteraad van Wijchen

09 RZ 272

Bijdrage van Wijchen aan de verstedelijkingsafspraken/opzet structuurvisie

Raadsbesluit

Wijchen, 3 februari 2009

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijchen stelt de raad voor;

1. akkoord te gaan met de bijgevoegde bijdrage van Wijchen aan de verstedelijkingsafspraken met in het bijzonder de volgende beslispunten:
 - a. Wijchen gaat met uitzondering van de lopende projecten (met name genoemd) inzetten op de grote locaties Huurlingsedam en Wijchen-west;
 - b. Wijchen zet in op een 50/50 differentiatie voor Wijchen-west;
 - c. Wijchen zet in op het stabilisatie-scenario

2. akkoord te gaan met de voorgestelde opzet en procedure voor de totstandkoming van de structuurvisie, waarbij het college deze visie verder gaat uitwerken binnen de reeds door de raad vastgestelde kaders.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 2 april 2009.

De voorzitter,

De griffier,

Portefeuillehouder : P. de Bruijn
Informatie : M. Fransen
Telefoonnr. : 024 6492 434
E-mailadres : m.fransen@wijchen.nl
Bijlage : reactie Wijchen op de bijdrage aan verstedelijkingsafspraken

Ter inzage :
In kennis stellen :

Inleiding

Na de versnelling woningbouw (convenant versnelling woningbouw 2005-2009) is het nu tijd ons te bezinnen op de nieuwe beleidsperiode 2010-2020. Zowel de regionale concessieafspraken als de verstedelijkingsafspraken met het rijk zullen in de loop van dit jaar gestalte krijgen.

Bij het maken van de nieuwe afspraken zijn de volgende uitgangspunten binnen de stadsregio van belang: het accent zal de komende periode minder liggen op tempo en woningbouwversnelling maar meer toegesneden zijn op versterking van de lokale woonkwaliteit, identiteit en regionale afstemming op het gebied van doelgroepen en woonkwaliteiten. Een ander verschil is de samenhang tussen de woningbouw en de gevolgen voor voorzieningen zoals infrastructuur, OV, groen en milieu.

De stadsregio stelt in dat kader de volgende vragen aan de gemeente Wijchen.

- Schets de ontwikkeling van de woningmarkt in de periode 2010-2020.
- Geef aan wat het gewenste/noodzakelijke scenario zal zijn (krimp, stabilisatie of groei)
- Geef aan welke consequenties dit scenario heeft op de andere opgaven binnen de gemeente Wijchen (voorzieningen, infrastructuur, OV, groen en milieu).

Daarnaast heeft uw raad al eens stilgestaan bij de structuurvisie. Door ons college en uw raad is vorig najaar gekozen voor een uitgebreide structuurvisie. Recente besluitvorming en goed luisterend naar het sentiment in uw raad hebben ons er echter toe gebracht om te kiezen voor de zgn. basisvariant. Wat deze inhoudt, wat dit betekent voor het proces komt later in dit voorstel aan de orde.

Beoogd effect

1. Om te beginnen wil het college een door u gedragen bijdrage leveren aan de verstedelijkingsafspraken met als belangrijkste beslispunten:
 - a. Wijchen gaat met uitzondering van de lopende projecten (met name genoemd) inzetten op de grote woningbouwlocaties Huurlingsedam en Wijchen-west;
 - b. Indien er initiatieven van derden binnenkomen zal het college alleen indien het plan een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit oplevert (met name het geval bij herstructurering/transformatie) het plan in een meningsvormende nota voorleggen aan de raad.
 - c. Wijchen zet in op een 50/50 differentiatie voor Wijchen-west;
 - d. Wijchen zet in op het stabilisatie-scenario

Overigens kunt u zien dat wij in de reactie de door de u gestelde kaders in de strategische visie als uitgangspunt nemen. Ook in dat kader heeft u in wezen al gekozen voor stabilisatie zodat de conclusie kan zijn dat het voorgestelde scenario geen invloed/consequenties heeft voor ons ruimtelijk beleid en de opgaven.

2. Het college wil duidelijkheid scheppen over de omvang van de te formuleren structuurvisie en de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad in dit proces. Het college stelt voor uit te gaan van de basis-variant structuurvisie.

Kernargumenten

1a.

- *Concept notitie inbreiden voor uitbreiden leverde weinig nieuwe potentiële locaties op.*
- *Veel weerstand tegen plannen*
- *Beschikbaarheid tweetal substantiële woningbouwlocaties*

1b

Goede nieuwe initiatieven moeten mogelijk blijven. Het college denkt dan met name aan herstructurering/transformatie.

1c.

50/50 differentiatie vergroot haalbaarheid en kwaliteit van grote uitleglocaties en draagt bij aan onze volkshuisvestelijke doelen.

1d.

De conclusie is dat de woningmarkt in Wijchen stabiliseert. De totale groei van de bevolking zal weinig cq niet meer toenemen, echter het aantal huishoudens zal nog wel toenemen.

2. *We beschikken over een recent vastgesteld beleidskader en het college wil dit beleidskader verder uitwerken met als doel een juridisch document dat voldoet aan de eisen van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening.*

Onderbouwing Kernargumenten

Ad 1a

Concept notitie inbreiden voor uitbreiden leverde weinig nieuwe potentiële locaties op.

In 2007/2008 is gewerkt aan de evaluatie van de 'nota inbreiden voor uitbreiden'. Uw raad heeft hier diverse malen over gesproken maar de evaluatie niet vastgesteld.

Uit de evaluatie is na een integrale beoordeling (groen/milieu etc.) gebleken dat er weinig nieuwe locaties te vinden zijn. Met andere woorden er is sowieso niet veel ruimte voor inbreiding en in andere gevallen prefereert bijvoorbeeld de instandhouding van groen of worden we geconfronteerd met milieubelemmeringen.

Het college gaat verder met de voorbereiding c.q. bouw van de volgende projecten: Westflank (centrum), Oostflank (centrum), Trivium, Strik-Beuningsesteeg, Kraanvogel, Waalborg, Paschalishof (deel), Klapstraat/Elsthof, Achterlo/winkelcentrum.

Overigens is het altijd mogelijk dat initiatiefnemers komen met plannen. Indien het college deze idem als boven wenselijk c.q. haalbaar acht zal in een meningsvormende nota de raad gevraagd worden of het initiatief verder in behandeling zal worden genomen.

Weerstand tegen plannen

Met name het laatste jaar is de weerstand van de bevolking toegenomen als het gaat om inbreidingslocaties. Het college is hier niet voor weggelopen maar pikt dit signaal wel op. Hoewel de hierboven genoemde inhoudelijke argumenten zwaarder wegen zijn de ervaringen van de laatste tijd ook aanleiding om niet meer actief op zoek te gaan naar nieuwe locaties.

Beschikbaarheid tweetal substantiële woningbouwlocaties

Zoals blijkt uit het STEC-onderzoek zal Wijchen met name vanwege de gezinsverdunding de komende jaren nog een substantieel aantal woningen moeten bouwen. Dit aantal kan voor een groot gedeelte gerealiseerd worden op een tweetal grote locaties namelijk Huurlingsedam en Wijchen-west.

1b

Het uitgangspunt onder 1a is duidelijk. Het college kan zich echter voorstellen dat er goede initiatieven/plannen worden ingediend. U kunt dan met name denken aan herstructurering/transformatie. Indien het college een plan idem wenselijk en haalbaar acht dan wordt de raad middels een meningsvormende nota op de hoogte gesteld.

1c

50/50 differentiatie vergroot haalbaarheid en kwaliteit van grote uitleglocaties

Op dit moment is Wijchen-west een locatie liggend in een zoekgebied waarbij geldt als randvoorwaarde een differentiatie van 90/10 (90% sociaal, 10% vrije sector).

Er is binnen Wijchen en de stadsregio de laatste jaren veel discussie geweest over deze randvoorwaarde. Hoewel er inmiddels een aantal voorbeelden zijn van behoorlijk geslaagde 90-10-projecten zouden wij voor Wijchen-west een hoge ruimtelijke kwaliteit willen halen. Wij zien daartoe meer mogelijkheden in een 50-50 constructie. Dat gaan we voor de locatie Wijchen-West stevig bepleiten in Stadsregioverband.

1d.

De conclusie is dat de woningmarkt in Wijchen stabiliseert. De totale groei van de bevolking zal weinig cq niet meer toenemen, echter het aantal huishoudens zal nog wel toenemen.

Het stec-onderzoek levert de onderbouwing voor deze conclusie.

Hierbij zijn wij uit gegaan van de Pearl-prognose van het CBS/Ruimtelijk planbureau. Deze gaat uit van een gemiddelde nieuwbouw van 220 woningen per jaar de komende jaren. Gezien de nieuwbouw in Wijchen in de afgelopen tien jaar is dit zeer aannemelijk. Dit zou betekenen dat het aantal huishoudens 1,2% per jaar groeit. Het gaat hierbij om gezinsverduunning; het aantal gezinnen neemt af en er is sprake van een sterke vergrijzing. Ook het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar en alleenstaanden tussen 35 en 65 jaar neemt toe. Op dit moment is de gemiddelde woningbezetting 2.5. Als uitgegaan wordt van een gemiddelde woningbezetting van 2.2 in 2015 betekent dit dat er veel woningen nodig zijn om de gezinsverduunning op te vangen.

In het stec-onderzoek is de conclusie dat er 1500-2250 grondgebonden woningen en 1000 tot 1750 appartementen nodig zijn om tegemoet te komen aan de vraag.

2.

We beschikken over een recent vastgesteld beleidskader en het college wil dit beleidskader verder uitwerken met als doel een juridisch document dat voldoet aan de eisen van de nieuwe Wro.

Uw raad heeft in mei 2007 de strategische visie vastgesteld. Hier liggen de belangrijkste ontwikkelrichtingen qua ruimtelijke ordening vast. Om te komen tot goed kostenverhaal stelt de nieuwe Wro een structuurvisie met uitvoeringsparagraaf verplicht. Mede gelet op het bovenstaande waar wordt voorgesteld niet meer het accent te leggen op inbreiding stelt het college voor om te kiezen voor de basisvariant. Hierbij kunt u volstaan met het actualiseren van beleid. Dit betekent dat we de strategische visie als uitgangspunt nemen en vervolgens verschillende inmiddels vastgestelde beleidsdocumenten verwerken in de visie (er ligt al heel veel, je kunt denken aan geformuleerd milieubeleid, de nota inbreiden voor uitbreiden (concept), de welstandsnota, het groenstructuurplan, etc). Vervolgens gieten we dit in een uitvoeringsparagraaf met uitspraken over kostenverhaal. Omdat de raad middels vastgesteld beleid reeds kaders heeft gesteld is het college aan zet en

zal de raad tussentijds geïnformeerd worden en in ieder geval formeel de structuurvisie moeten vaststellen. Voordeel van deze keuze zijn de lage kosten en korte doorlooptijd.

Kanttekeningen

Ad 1a

Het rijk/stadsregio stelt verplicht dat gemeenten eerst inbreiden en dan uitbreiden.

Door alleen in te zetten op de twee grote woningbouwlocaties vergroot je de kwetsbaarheid.

Ad.2

Minder regie voeren bij binnenkomende verzoeken

Onderbouwing kanttekeningen

Ad 1a.

Het rijk stelt verplicht dat gemeenten eerst inbreiden en dan uitbreiden.

Hogere overheden hanteren strikt het beleid dat inbreiding gaat voor uitbreiding. Gelet op het bovenstaande zijn er aanknopingspunten om het gemeentelijk beleid te verdedigen. Dit zullen wij in de structuurvisie onderbouwen.

Door alleen in te zetten op de twee grote locaties vergroot je de kwetsbaarheid.

Op het moment dat om welke reden dan ook een grote locatie niet haalbaar is dan kun je niet tegemoet komen aan de vraag naar woningen zoals die wordt aangegeven in het Stec-onderzoek. We gaan echter nog grote locaties ontwikkelen aan de Oost- en Westflank, Beuningsesteeg, Achterlo en Trivium, zodat we voorlopig een goede balans houden.

Ad.2

Minder regie voeren bij binnenkomende verzoeken

Door de uitgebreide versie van de structuurvisie te kiezen creëer je een integraal afwegingskader voor binnenkomende verzoeken en bestrijdt daarmee ad-hoc planologie. Dit afwegingskader zal in de basisvariant minder aan de orde zijn. Door uitdrukkelijk niet te kiezen voor inbreiding met uitzondering van de twee grote locaties is dit geen groot probleem.

Financiën

Uw raad heeft in het kader van de begroting 2009 € 50.000,-- beschikbaar gesteld voor ondersteuning om te komen tot een structuurvisie.

De structuurvisie zal een uitvoeringsparagraaf bevatten welke de basis vormt voor kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uitvoering

Het college gaat starten met het opstellen van de structuurvisie. De raad zal uiteindelijk de structuurvisie vaststellen.

De bijgaande bijdrage aan de verstedelijkingsafspraken zal z.s.m. verstuurd worden aan de Stadsregio.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

drs. J.W.M. van der Knaap

De burgemeester,

G.H.W. Noordewier