

**Programma** : Wonen en Werken  
**Onderwerp** : Woonprogramma appartementengebouwen Vinckebuurt  
**Zaaknummer** : 2024-066561  
**Van** : College van burgemeester en wethouders  
**Portefeuillehouder** : J.P.G. Hazen  
**Datum** : 05-09-2024  
**Bijlage** : geen

## Inleiding

De raadsfractie van de PvdA heeft op 12 juni 2024, in het besloten gedeelte van de Commissie Wonen & Werken, een vraag gesteld over het oorspronkelijk aantal toegestane woningen in het bestemmingsplan Vinckebuurt in de appartementengebouwen ter hoogte van de Thamerkerk en het gebouw De Mix. Daarnaast informeren wij u over het gegeven dat er onlangs een addendum is gesloten met projectontwikkelaar BPD over het soort en het aantal te realiseren woningen in deze gebouwen.

## Inhoudelijke informatie

### Aantal woningen in bestemmingsplan

Voor de woonwijk Vinckebuurt is op 17-10-2013 het bestemmingsplan 'Vinckebuurt' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is niet veel later onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is, naast de bestemmingen 'Water', 'Groen', 'Verkeer', de bestemming 'Wonen – Uit te werken' vastgelegd. De uitwerkingsregels die in het bestemmingsplan 'Vinckebuurt' (artikel 9, lid 2) zijn opgenomen zijn ingedeeld in de gebieden 1 tot en met 5. De appartementengebouwen ter hoogte van de Thamerkerk en het gebouw De Mix vallen onder gebied 5. Dit betreffen twee appartementengebouwen (respectievelijk gebouw B en C). Voor de uitwerkingsregels voor gebied 5 is het volgende opgenomen, zie rode kader:

	1	2	3	4	5
Gestapeld/grondgebonden	grond-gebonden	grond-gebonden	grond-gebonden	gestapeld	gestapeld
Minimaal en maximaal aantal woningen	1/1	60/85	2/4	20/30	45/55
Maximale bouwhoogte	14	-	-	21	18
Maximale goot- en bouwhoogte	-	7/11	9,5/13	-	-
Maximaal aantal bouwlagen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	5	4
parkeergarage toegestaan	nee	nee	nee	ja	ja

Het uitwerkingsplan 'Regentes gebouw B Vinckebuurt' is op 8-1-2018 vastgesteld en later onherroepelijk geworden. In dit uitwerkingsplan is gebouw B verder uitgewerkt en is het mogelijk gemaakt om 12 appartementen (vrije sector verkoop) toe te voegen. Het uitwerkingsplan 'Vinckebuurt gebouw C' is op 2-4-2024 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. In dit uitwerkingsplan is gebouw C verder uitgewerkt en is het mogelijk gemaakt om 40 appartementen (20 sociale huurwoningen en 20 vrije sector huurwoningen) toe te voegen.

Het totaal aantal toe te voegen appartementen van gebouw B en C tezamen betreft dus 52 appartementen. Dit valt binnen de 'minimaal en maximaal aantal woningen' uit het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Vinckebuurt'.

## *Aantal woningen in het addendum op de oorspronkelijke grondexploitatieovereenkomst uit 2011*

Het gewijzigde aantal woningen wijkt af ten opzichte van de eerder gemaakt afspraken uit de oorspronkelijke grondexploitatieovereenkomst uit 2011. Dit gaf aanleiding voor het sluiten van een addendum op deze overeenkomst. In de initiële overeenkomst bestond het woonprogramma in het totaal 32 huurwoningen, dat zijn er nu 40 geworden (20 sociaal en 20 middenhuurwoningen). Daarnaast is de maximale huurprijs van de 20 sociale huurwoningen nu verhoogd naar de huidige liberalisatiegrens (€ 879,66). De 20 grote huurwoningen (70m<sup>2</sup>) vallen nu in het segment van de middenhuur en zullen gedurende 10 jaar verhuurd worden conform de Wet Betaalbare Huur.

Het totale woonprogramma van BPD in de Vinckebuurt (gebied 1 t/m 5) is groter dan alleen gebouw B en C. Het totale woonprogramma bestaat uit 155 woningen. Na het doorvoeren van bovengenoemde wijzigingen in gebouw B en C bevat het gehele programma 34 sociale woningen (zowel huur- als koop), oftewel 22% van het totale woonprogramma van BPD. Dit is conform de afspraken die in 2011 gemaakt zijn over het aandeel van de te realiseren sociale woningbouw (minimaal 20% van het totale programma). Nieuwe afspraken over het aantal te realiseren parkeerplaatsen (en de locatie daarvan), en de ambtelijke kosten als gevolg van het gewijzigde woonprogramma zijn ook vastgelegd in het addendum op de oorspronkelijke overeenkomst uit 2011.

---

## **Conclusie**

---

In het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Vinckebuurt' is een bandbreedte van het aantal woningen en appartementen opgenomen in de uitwerkingsregels. Met de uitwerking van gebouw B en C in het uitwerkingsplan 'Regentes gebouw B Vinckebuurt' en 'Vinckebuurt gebouw C' worden de appartementsgebouwen planologisch mogelijk gemaakt. BPD heeft besloten om het woonprogramma aan te passen t.o.v. de afspraken hierover in de oorspronkelijke grondexploitatieovereenkomst uit 2011 (maar binnen de bandbreedte van het bestemmingsplan). Nieuwe afspraken hierover, alsmede over de parkeerplaatsen en de ambtelijke kosten als gevolg van het gewijzigde woonprogramma zijn vastgelegd in een addendum op de oorspronkelijke overeenkomst uit 2011. Het College gaat er vanuit dat hiermee invulling is gegeven aan de toezegging T 180 van 12-06-2024.