

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Ecowieck Ewijk	Raadsvergadering	: 19 oktober 2021
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	:
Registratienummer	: bb21.00735	Datum	: 5 oktober 2021
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Christine Hutting	Datum	:
Status	: Beperkt openbaar	B&W-vergadering	: 14 september 2021
Persgesprek	: 15 september 2021	Portefeuillehouder	: S. Versluijs

Samenvatting

In 2018 heeft de gemeenteraad besloten een ecowijk te ontwikkelen op het nog te ontwikkelen plangebied Keizershoeve 3. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze nieuwe ecowijk juridisch mogelijk. Het gaat om de bouw van maximaal 73 woningen, waarvan minimaal 30% sociale woningbouw. Het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot een aantal zienswijzen. Deze geven deels aanleiding het plan aan te passen. Het plan is gereed om gewijzigd vastgesteld te worden.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan Ecowieck Ewijk met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPEcowieckEw-vadf gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met bijgevoegde zienswijzennota die is opgesteld naar aanleiding van de zienswijzen (at21002046).

Inleiding

Op 20 februari 2018 heeft u besloten dat op het nog te ontwikkelen plangebied Keizershoeve 3, op gemeentelijke gronden gelegen tussen de Klaphekstraat en Keizershoeve II in Ewijk, een ecowijk wordt gerealiseerd. Daarbij zijn een aantal eco-principes vastgesteld als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de wijk. Deze zijn gericht op biodiversiteit, groen/klimaat, materiaalgebruik, energie en vitaliteit. Het project wordt gerealiseerd, middels collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Het ontwikkelgebied (16.550 m²) is onderverdeeld in deelgebieden. Deze gebieden zijn toegewezen aan twee CPO's en twee gezinnen die de toezegging hebben zich in het plangebied te vestigen. In samenwerking met de twee CPO-groepen is een vlekkenplan opgesteld, waarin de stedenbouwkundige en ecologische kaders zijn vastgelegd. De realisatie van maximaal 73 burgerwoningen, waarvan minimaal 30% sociale woningbouw, met ruimte voor openbaar groen, watercompensatie en (langzaam)verkeersverbindingen is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie hiervan juridisch mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 juni 2021 tot en met 2 augustus 2021 ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot een aantal zienswijzen. Eén zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. De beantwoording van de zienswijzen vindt u terug in bijgaande notitie (bijlage at21002046).

Beoogd effect

Het juridisch mogelijk maken van een ecologische wijk in het plangebied Keizershoeve 3

Argumenten

1. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aan de uitgangspunten van de raad.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn alle beleidskaders, planologische en ruimtelijke aspecten getoetst, onderzocht en afgewogen. Uit dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan is passend in de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Hieronder zijn een paar aandachtspunten samengevat.

Woningen

Het geplande aantal te realiseren woningen is 73. Minimaal 30% hiervan bestaat uit sociale woningbouw. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Alle woningen zullen naar eerlijkheid verdeeld moeten worden in overleg met de CPO's. Contractueel is dit vastgelegd door middel van reserveringsovereenkomsten.

Parkeren

Vanwege de ecologische principes die als uitgangspunt gelden voor deze wijk wordt in het bestemmingsplan afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm. Er wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning aangehouden. Qua ruimte zijn er voldoende uitwijkmogelijkheden in de omgeving binnen het plangebied en er zal gebruik worden gemaakt van deelauto's.

Gezamenlijke voorzieningen

Er is rekening gehouden met gezamenlijke ruimtes, zoals ontmoetingsplekken, plekken om collectief gebruik mogelijk te maken van bijvoorbeeld wasmachines en opslag of plekken welke zijn bedoeld voor bijvoorbeeld energieopwekking, een helofytenfilter of een moestuin. Alle gewenste gezamenlijke voorzieningen dienen de CPO's op eigen terrein te realiseren. Zij zullen dit onderbrengen in een mandelig gebied.

Een CPO heeft al aangegeven een gemeenschappelijk gebouw te willen realiseren waarin ze de wasmachines, een logeerkamer, een huiskamer, berging voor mandelig gebied e.d. zullen onderbrengen. Daarom maakt het bestemmingsplan één gemeenschappelijke voorziening mogelijk van maximaal 180 m², middels de aanduiding 'maatschappelijk' dat geldt voor het noordelijke gebied.

Openbare ruimte

De gemeente Beuningen richt het openbaar terrein buiten de uitgeefbare gebieden in. Daarbij wordt rekening gehouden met de gewenste ecologische gedachte voor deze wijk. Op het mandelige terrein binnen het uitgeefbare gebied is de CPO-ontwikkeling zelf verantwoordelijk voor de aanleg van een ontsluiting e.d. Dit blijft ook in eigendom en onderhoud van de CPO-ontwikkeling zelf.

Archeologie

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er vroege vormen van bewoning zijn geweest, waardoor delen van het plangebied als behoudenswaardig worden aangemerkt. D.m.v. nader onderzoek (opgraving) zal dit verder in kaart worden gebracht. In het bestemmingsplan is daarom dubbelbestemming 'Waarde Archeologie -1' opgenomen.

Bodem

Middels nader bodemonderzoek is een olieverontreiniging binnen het plangebied aangetoond met een volume van 45 m³, ter hoogte van het garagebedrijf aan de Klaphekstraat 25A. Omdat het om een ernstig geval van bodemverontreiniging gaat, zal een sanering van de verontreiniging moeten plaatsvinden. Na sanering vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. De zienswijzen zijn zorgvuldig beantwoord en geven op één punt aanleiding tot wijziging van het plan.

Naar aanleiding van de inzageperiode zijn er 4 zienswijzen ingediend afkomstig van omwonenden en een toekomstige bewoner. Eén zienswijze is namens 26 omwonenden ingediend. De volledige inhoud is

in bijlage at21002046 te lezen. Hieronder een korte samenvatting van de aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan.

Wijziging naar aanleiding van zienswijze

Eén zienswijze van een toekomstige bewoner geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- Onder Wonen: '6.2.2 lid c. is het volgende toegevoegd:

2. bijbehorende bouwwerken aan de niet aaneengebouwde zijde ook buiten het bouwvlak, tot op 1,0 m van de bouwperceelsgrens, mogen worden gerealiseerd.

De regeling die nu is opgenomen is met de gedachte van een ruime opzet van een ecologische wijk gemaakt. Het is niet wenselijk als de afstand van bijbehorende bouwwerken t.o.v. het bouwvlak volledig wordt losgelaten. Echter kunnen we de belangen van de toekomstige bewoner behartigen door planologisch te borgen in de regels van het bestemmingsplan dat bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter van de perceelsgrens moeten worden gepositioneerd. Door deze maatregel alleen toe te passen voor bijbehorende bouwwerken en niet voor het hoofdgebouw, is nog steeds sprake van voldoende ruimte tussen de woningen onderling.

Ambtshalve wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen die ambtshalve zijn toegepast, zijn opgesomd de volgende:

- N.a.v. reacties van toekomstige bewoners en omwonenden is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' voor de bestemming Wonen verwijderd in de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

- Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dit om een dakkapel tot aan de goot mogelijk te maken na het verlenen van een omgevingsvergunning.

- De aanduiding Ontsluiting (OS) is toegevoegd in de verbeelding, aangrenzend aan het Woongebied en ten zuiden van de Hekkeslag. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte willen we minder verhard oppervlakte aanleggen en meer groen terugbrengen. I.c.m. de optimalisatie voor de ontsluiting van het CPO wordt dit aangepast door waar eerst de ontsluiting was bedacht een parkachtige setting te maken met een wandelpad. Zo kunnen we kijken of we het gebied aan de zuidwestzijde van de Hekkeslag meer parkachtig in kunnen richten om dit ecologische principe steviger te borgen.

- De bestemmingsplankaart viel niet geheel samen met de ondergrond (kadastrale kaart). De bestemmingsplankaart is aangepast naar de juiste versie en de verbeelding is hierop aangepast. De ondergrond is hooguit enkele meters ten opzichte van de bestemmingsplankaart verschoven.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het uitgeefbare gebied is gereserveerd d.m.v. reserveringsovereenkomsten waarvoor een financiële vergoeding voor het reserveren van de grond wordt gevraagd. Iedere partij heeft inmiddels de gevraagde financiële vergoeding voldaan. Momenteel werken we nog aan de laatste allonge van de reserveringsovereenkomst van een van de CPO's, zodat het totale plangebied contractueel is vastgelegd. Bij de vaststelling van het ontwikkelplan, waar het bestemmingsplan op gebaseerd is, is de grondexploitatie opnieuw doorgerekend en past binnen de kaders van de vigerende grondexploitatie. Hierdoor zijn eventuele kosten van dit bestemmingsplan zoals de bodemsanering gedekt en is de financiële haalbaarheid voor de gemeente geborgd.

Tijdspad

Na vaststelling zal het bestemmingsplan en het raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Duurzaamheid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ontwikkeling van een duurzame en ecologische wijk. De ecologische principes geven een duurzame invulling van de wijk, gericht op biodiversiteit, groen/klimaat, materiaalgebruik, energie en vitaliteit.

Communicatie

Het plan wordt bekendgemaakt via overheid.nl en raadpleegbaar gemaakt op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast stellen we de indieners van de zienswijzen hiervan op de hoogte.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Toelichting en regels bestemmingsplan (at21002044);
2. Verbeelding bestemmingsplan (at21002068);
3. Bijlage 1 Verkennend en nader bodemonderzoek (at21001375);
4. Bijlage 2 Onderzoek bedrijven en milieuzonering (at21001376);
5. Bijlage 3 Oriënterend onderzoek flora en fauna (at21001377);
6. Bijlage 4 Aanvullend onderzoek kleine marterachtigen (at21001378);
7. Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek (at21001386);
8. Bijlage 6 Geohydrologisch Onderzoek (at21001387);
9. Bijlage 7 Nota Zienswijzen (at21002046);
10. Zienswijze reclamant 1 (AT21002119)(niet openbaar);
11. Zienswijze reclamant 2 (IN21.04531)(niet openbaar);
12. Zienswijze reclamant 3 (IN21.04544)(niet openbaar);
13. Zienswijze reclamant 4 (IN21.04545)(niet openbaar).

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 19/10/2021
Akkoord

de griffier



de voorzitter,

