

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Hoge Woerd en Beeldkwaliteitsplan	Raadsvergadering	20 december 2022
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	Ruimte
Registratienummer	: bb22.00672	Datum	6 december 2022
Registratiecode	: 	Commissie 2	
Auteur	: Nancy van der Zande, van der	Datum	
Status	: Beperkt Openbaar	B&W-vergadering	15 november 2022
		Portefeuillehouder	S. Versluijs

Samenvatting

Op 21 december 2021 heeft uw raad het stedenbouwkundig plan en bijbehorend exploitatieplan vastgesteld. Op basis van dit plan heeft het ontwerp bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn van twee inwoners zienswijzen binnen gekomen welke deels aanleiding geven tot aanpassing van het plan. Voorgesteld wordt om het Bestemmingsplan gewijzigd en het Beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan Hoge Woerd, met Imro codering NL.IMRO.0209.BPHoge Woerd-vadf, gewijzigd vast te stellen;
2. Het Beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. De ingediende zienswijzen te delen voor wat betreft de langzaam verkeerverbinding en bijgevoegde zienswijze nota vast te stellen.
4. Wijzigingen door te voeren in de regels;

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het nieuwe woongebied Hoge Woerd gelegen aan de zuidoostelijke zijde van Ewijk. De gemeenteraad heeft eerder uitgesproken het gebied ten zuiden van de Koningstraat in Ewijk te willen ontwikkelen met woningbouw. Het plangebied is in eigendom van de gemeente en heeft momenteel een agrarische bestemming. Het plan is om hier een nieuw woonlint te realiseren met woningen in diverse categorieën, parkeervoorzieningen en openbaar en landelijk groen. Het betreft een nieuw woongebied met maximaal 150 woningen. Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan met bijbehorende exploitatie vastgesteld. De nieuwe woningen met voorzieningen passen niet in de geldende beheersverordening. Om de gewenste ontwikkeling toch te kunnen realiseren is het noodzakelijk de geldende planologische regeling voor de gronden in het plangebied te herzien. Hiervoor is een bestemmingsplan Hoge Woerd opgesteld dat de uitvoering van het stedenbouwkundig plan (bijlage at22000212) juridisch mogelijk maakt. Daarnaast is een Beeldkwaliteitsplan (bijlage at22001621) opgesteld dat na vaststelling zal fungeren als toetsingskader voor het Gelders Genootschap bij de toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning. Tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnen gekomen. Alleen voor wat betreft de langzaam verkeer verbinding geven deze aanleiding tot een aanpassing.

Beoogd effect

Het uiteindelijk effect is de realisatie van een nieuwe woonwijk in Ewijk van maximaal 150 woningen zodanig ingepast in de omgeving dat het een aanvulling is op de bestaande omgeving.

Argumenten

1: Het bestemmingsplan maakt het stedenbouwkundig plan juridisch mogelijk.

Ten zuiden van de kern van Ewijk liggen de historische linten. Een aantrekkelijke, overwegend agrarische zone van lintbebouwing en erven, afgewisseld met zichten op het landschap. Hier wordt nu met de Hoge Woerd een nieuw lint met erven aan toegevoegd.

Voor de ontwikkeling van dit gebied is in 2021 een stedenbouwkundig plan opgesteld door LOS stadomland en door uw gemeenteraad op 21 december 2021 vastgesteld. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur zijn de archeologische vindplaatsen in dit gebied. Deze blijven onbebouwd of worden opgegraven. Langs deze plaatsen vormt zich een nieuw lint met erven, vanaf de Steeg tot de Goudwerf. Langs of aan dit nieuwe lint worden max. 150 woningen gerealiseerd, in verschillende erven en clusters, en voor diverse doelgroepen. Hiervan zal 42 % worden uitgevoerd in de sociale sector (huurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen). Uitgangspunt is dat de woningen levensloopbestendig uitgevoerd worden. Dit is juridisch geborgd in het bestemmingsplan.

Bestemmingssystematiek

Als u de verbeelding bekijkt, ziet u dat er niet voor gekozen is de toekomstige kavels gedetailleerd te bestemmen, zoals wel gebruikelijk was bij de bestaande wijken in de kernen. Gekozen is voor de systematiek van plangebied Den Elt. Een globale woonbestemming, met daaraan een regeling gekoppeld waar woningen aan moeten voldoen wat betreft maatvoering, aantal en categorie.

In de contracten met ontwikkelaars worden zodanige afspraken gemaakt dat mede geborgd is dat het gewenste stedenbouwkundige plan uitgevoerd wordt. Hiervoor is vooral gekozen omdat er op deze wijze nog enige flexibiliteit is in de uitvoering.

Het beeldkwaliteitsplan geeft aan welke sfeer/uitstraling het woongebied en de clusters moeten krijgen, door bijvoorbeeld impressies te geven van gewenst materiaal, kleurgebruik, kapvormen en richtingen. Het Gelders Genootschap toets bouwvragen hieraan.

1.2: Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Uw gemeenteraad heeft een grote mate van beleidsvrijheid bij het leggen van bestemmingen. Een belangrijk criterium is de vraag of er sprake is van *een goede ruimtelijke ordening*.

Onder de Omgevingswet wijzigt dat in de basis niet, de Omgevingswet stelt dat er sprake moet zijn van *evenwichtige toedeling van functies en activiteiten aan locaties*.

Om dit te beoordelen worden alle ruimtelijke belangen in kaart gebracht en vervolgens wordt geconcludeerd of de gewenste ontwikkeling kan plaatsvinden of dat er een onoverkomelijke belemmering aanwezig is.

Hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Zie hiervoor de bijlagen.

Geen van de onderzoeken concluderen dat de ontwikkeling niet kan worden uitgevoerd.

Daar waar er een belemmering is (archeologie), wordt deze weggenomen (door opgraving) of rekening mee gehouden (door er niet te bouwen).

Het bestemmingsplan past binnen de in december 2021 vastgestelde omgevingsvisie.

2: In dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit mede geborgd.

Het stedenbouwkundig plan dat uw gemeenteraad heeft vastgesteld in december 2021 laat een gewenste sfeer/uitstraling zien die niet alleen met een bestemmingsplan kan worden geborgd. Hiervoor is aanvullend het Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Ook zal het gewenste beeld worden geborgd in de contracten met de ontwikkelaars.

3: De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot wijziging met betrekking tot de langzaamverkeerssituatie.

Van twee omwonenden zijn zienswijzen binnen gekomen. Deze handelen met name over de stikstof depositie en de langzaam verkeer situatie. Beide zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van

het plan, met uitzondering van de langzaam verkeersverbinding. Deze wordt expliciet geregeld in de regels. Voor de motivering verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen bijlage at22001622.

Wat betreft de stikdepositie merken we nog het volgende op.

In de zienswijzen wordt aangegeven dat de gemeente de beroepszaak, die MOB (Mobilisation for the Environment) tegen een andere omgevingsvergunning heeft ingesteld, bij de Raad van State, zou moeten afwachten. Dit omdat er in hun visie oneigenlijk gebruik gemaakt wordt van de (voor 2 november 2022 nog wettelijk geldende) bouwvrijstelling.

Op 2 november heeft de Raad van State uitspraak gedaan over dit beroep.

Er waren twee mogelijkheden:

- 1) Het beroep wordt afgewezen; en dan blijft de bouwvrijstelling mogelijk, of
- 2) Het beroep wordt toegekend en dan moet ook de stikstof uitstoot van de bouw activiteiten worden meegerekend in de verspreidingsmodellen.

De Raad van state heeft de bouwvrijstelling doorgehaald, waardoor deze niet meer gebruikt mag worden. Voor een bouwproject moet daarom de depositie ook van de bouw fase berekend worden.

Het is dan ook daarom dat wij voor beide situaties de stikstof berekening al hebben uitgevoerd.

Een mét gebruik van de bouw vrijstelling; zie rapportage De Roever versie V.04 (zie bijlageboek)

Een zónder de bouw vrijstelling; zie rapportage De Roever van 23 augustus 2022 versie V.01 (at22001625).

Uit beide berekeningen volgt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar en dat er ten opzichte van de referentiesituatie (het agrarische gebruik) géén sprake is van een toename van de stikstof depositie.

Het is dus mogelijk om de interne saldering voor beide situaties toe te passen.

Er is daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwproject.

4: Er zijn enkele wijzigingen in de regels benodigd.

Er worden enkele wijzigingen voorgesteld in de regels. In artikelen 7.2.2 is de toevoeging gedaan van de maximale oppervlakte op de begane grond en de specifieke langzaam verkeer situatie in artikel 3.1.

Kantekeningen

Nvt

Financiën

Het exploitatieplan is op 21 december 2021 door uw raad vastgesteld.

Tijdsplan

Na uw vaststelling wordt het plan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Duurzaamheid

Dit plan getuigt van een duurzame ontwikkeling van het plangebied.

Communicatie

Het vastgestelde plan wordt ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Dit wordt kenbaar gemaakt via overheidspublicaties. Daarnaast wordt hiervan mededeling gedaan via social media en op de website van Beuningen. De indieners van zienswijzen worden persoonlijk op de hoogte gesteld.

Evaluatie

nvt

Bijlagen

01. Besluit tot vaststelling Stedenbouwkundig plan, bb21.00833;
02. Stedenbouwkundig plan, at22000212;
03. Het bestemmingsplan, de toelichting en regels, at22001618;

- 04. De verbeelding, at22001619;
- 05. Het Beeldkwaliteitsplan, at22001621;
- 06. Bijlageboek at22001628;
- 07. Nota zienswijzen (at22001622);
- 08a t/m 8d. Ingekomen Zienswijzen (in22.01878; in22.01883; in22.01879; in22.01877). **NIET OPENBAAR**
- 09. Publicatie ontwerp bestemmingsplan at22001623;
- 10. Concept besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder at22001624.
- 11. Stikstofonderzoek Aanlegfase De Roever, at22001625.

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d.

Esther Jonkman
griffier

Daphne Bergman
voorzitter