

Zienswijzennota bestemmingsplan en exploitatieplan Keizershoeve II te Ewijk

De ontwerpplannen hebben van 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 ter inzage gelegen op de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente. De publicatie hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende die periode zijn acht zienswijzen ingediend. In deze zienswijzennota wordt een samenvatting gegeven van deze zienswijzen en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen.

Zienswijzen

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Provincie Gelderland IN13.01289 ontvangen 11-03-2013	<u>Verstedelijkingscontour</u> In voorliggend bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt buiten de verstedelijkingscontour zoals die opgenomen is in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. In de verordening is de mogelijkheid om buiten de contour te bouwen onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In het artikel 3.1.1. advies van de afdelingen is daarop gewezen. Naar aanleiding van het bovengenoemde advies heeft er overleg plaatsgevonden. Na dit overleg is afgesproken dat indien er niet gewacht kan worden op een mogelijke herziening van de contouren door Provinciale Staten, de afwijking van de contour beargumenteerd moet worden op basis van de huidige verordening. De provincie kan instemmen met een overschrijding van de contour zodra elders in de gemeente de contour ingeleverd wordt. Bij de benodigde argumentatie verwacht de provincie een raadsbesluit waarbij kaarten zijn gevoegd met de oude en nieuwe contouren, zodat het inleveren van contouren in ieder geval op gemeentelijk niveau geformaliseerd is. De provincie constateert dat de afwijking van de verordening niet getoetst is aan de voorwaarden conform artikel 2.6. Tevens constateert de provincie dat zij geen raadsbesluit hebben ontvangen om de contour te verleggen.	De woningbouwplannen van Keizershoeve II liggen inderdaad voor een klein gedeelte buiten de verstedelijkingscontour. Na overleg met de provincie is er afgesproken dat er naast een motivatie waarom we afwijken van de verordening, er ook een raadsbesluit genomen zou worden in verband met het inleveren van de woningbouwcontour elders in de gemeente. Dit raadsbesluit is op 2 oktober 2012 genomen maar per abuis niet toegezonden aan de provincie. Dit raadsbesluit zal worden toegevoegd aan de motivatie waarom we conform artikel 2.6 van de verordening afwijken van het bouwen binnen de verstedelijkingscontour. De motivatie is opgenomen in de toelichting paragraaf 4.2. De motivatie zal worden uitgebreid met het raadsbesluit en er zal nog duidelijker worden uitgelegd waarom de geplande uitbreiding niet past binnen de genoemde gebieden van de verordening. Daarmee wordt voldaan aan de afspraak met de provincie en aan de afwijkingsmogelijkheid die is opgenomen in de verordening.
	<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u>	

	De provincie constateert dat het bestemmingsplan onvoldoende getoetst is aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking. In het bestemmingsplan wordt namelijk gesteld dat het plan grenst aan bestaand bebouwd gebied. De vraag of de gewenste woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden wordt daarmee niet beantwoord.	Onder paragraaf 4.1 worden de stappen doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking. In deze motivering wordt bij trede 2 gemotiveerd waarom de 182 woningen niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast heeft de gemeente in het kader van de verstedelijkingsafspraken met de Stadsregio Arnhem Nijmegen in 2010 haar woningbouwcapaciteit heroverwogen. Dit heeft geleid tot een hernieuwde prioritering van de woningbouwlocaties. Onderlegger voor die keuzes was de prognose van de provincie en de uitkomsten van het WoON. Het lokale programma kent een mix van inbreidings- en uitbreidingslocaties waarmee ingespeeld wordt op de woningbehoefte. Met de inbreidingslocaties mikt de gemeente meer op de behoefte van senioren en zorgvragers, met de uitbreidingslocaties als Ewijk meer op starters en doorstromers. De gemeente vindt het niet verstandig om dit woonprogramma te realiseren in de inbreidingslocaties die we hebben omdat daarmee de bouw mogelijkheden voor de doelgroep senioren en zorgvragers afnemen. Dit woonprogramma is afgestemd met de subregio. Het resultaat is het subregionaal programma Zuid-West dat is vastgelegd in de nota van Koers naar Keuze van de Stadsregio in juni 2011. Bovenstaande motivering zal worden toegevoegd aan de beantwoording van trede 2 van de duurzaamheidsladder. Hierdoor wordt beantwoord waarom de regionale behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied is op te vangen.
Conclusie De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aanpassingen Toelichting: De toelichting wordt conform bovengenoemde punten verbeterd en aangevuld. Specifiek gaat het om paragraaf 4.1 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en paragraaf 4.2 'Motivatief afwijken woningbouwcontour'.		

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
2.	<u>Verkeerssituatie</u>	

IN13.01151 ontvangen 04-03-2013	Indieners geven aan dat zij bezwaar hebben tegen het plaatsen van de brug die aansluit op de Hortus. Hoewel de brug gebouwd wordt voor voetgangers zijn indieners van mening dat de brug ook gebruikt zal worden door fietsers en scooters. Zij zien liever dat de brug 20 meter verderop gesitueerd wordt en zo evengoed aansluit op het wandelpad. Of dat er in plaats van 3 bruggen 2 bruggen gebouwd worden. Deze beide opties komen de verkeersveiligheid ten goede.	Het voorliggende plan sluit aan bij de voorziene infrastructuur zoals verwoord in de structuurvisie Ewijk. In het plangebied worden verschillende ontsluitingen en paden aangelegd. Linten, clusterwegen, fietspaden, voetpaden en paadjes. De brug die indieners aanhalen zorgt voor de verbinding van een paadje in Keizershoeve II met het fiets- en voetpad in Keizershoeve I. Dit pad sluit vervolgens aan bij het voetpad dat voor de woningen van de Hortus loopt. De brug en de padenstructuur worden zo ingericht dat fietsers en scooters ontmoedigd worden deze te gebruiken. Het betreft een pad met halfverharding en maximaal 1 meter breed. Desnoods worden er hekjes geplaatst om fietsers en scooters te weren. De verkeersveiligheid is hierdoor voldoende gewaarborgd.
Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aanpassingen -		

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
3. IN13.01636 ontvangen 28-03-2013	<u>Ontsluitingsweg naar kern Ewijk</u> Indiener geeft aan dat het van cruciaal belang is dat er een goede ontsluiting naar de kern Ewijk komt. In het voorliggende plan is deze weg niet ingetekend.	Keizershoeve II zal voorzien worden van diverse wegen en paden die aansluiten op de linten naar Ewijk en naar de andere plangebieden. Aan de westzijde is er via het plangebied Keizershoeve III een ontsluiting op de Klaphekstraat voorzien. Deze ontsluitingen zijn gebaseerd op de verschillende structuurvisies, zoals die van de Uitbreiding Ewijk. Omdat Keizershoeve III niet in voorliggend plan is opgenomen lijkt het net alsof er geen ontsluiting naar de Klaphekstraat is voorzien. Dit is dus niet het geval. Mocht de planontwikkeling van Keizershoeve III te lang op zich laten wachten kan de gemeente besluiten om een aparte procedure te doorlopen om de ontsluiting te realiseren. De gronden waarop de ontsluiting is voorzien zijn volledig in eigendom van de gemeente.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen

-

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
4. IN13.01631 ontvangen 28-03-2013	<u>Algemeen</u> Indiener vraagt om een aanvullende termijn om de zienswijze verder aan te vullen.	Op 5 april 2013 heeft de gemeente schriftelijk bevestigd dat de termijn om de zienswijze verder aan te vullen opgeschort werd tot en met 17 april 2013. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot aanvullen van de zienswijze.
	<u>Waterhuishouding</u> In de paragraaf over waterhuishouding wordt aangegeven dat er 2035 m3 aanvullende berging benodigd zou zijn. Gesteld wordt dat deze gevonden wordt in de watergangen. Indiener is van mening dat er geen waterberging in de watergangen gevonden kan worden. Tevens valt niet in te zien dat gesteld kan worden dat in die watergangen een bergingsoverschot ontstaat. Indiener is van mening dat er sprake is van strijdigheid met provinciaal beleid.	In het waterhuishoudingsplan is uitgelegd hoe men komt tot de benodigde berging en waar deze gerealiseerd wordt. Dat er uiteindelijk een bergingsoverschot ontstaat betekent dat er nog extra ruimte is in de watergangen. Waterschap Rivierenland is waterbeheerder in het plangebied. Zij zijn betrokken bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan. Het waterschap is akkoord gegaan met het plan en de daarbij behorende voorzieningen. Van strijdigheid met provinciaal beleid is geen sprake.
	<u>Economische uitvoerbaarheid</u> Gesteld wordt dat de belanghebbende ontwikkelaar eigenaar is van de gronden binnen het plangebied. Indiener is van mening dat dit niet het geval is. In dit verband is niet met zekerheid vast te stellen dat het volledige plan te realiseren is. Het plan dient om die reden ingeperkt te worden.	Indiener merkt terecht op dat in het ontwerpbestemmingsplan onder paragraaf 7.1 vermeld wordt dat de belanghebbende ontwikkelaar eigenaar is van alle gronden binnen het plangebied. Dit is onjuist. De ontwikkelaar beschikt niet over de gronden waar de ontsluiting naar de Koningstraat is voorzien. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zullen echter de nog niet verworven gronden, voor de ontsluiting op de Koningstraat, verwijderd worden uit het plan. De tekst in paragraaf 7.1 hoeft daardoor niet aangepast te worden. Het plan is hierdoor direct te realiseren. Overigens

		is het geen voorwaarde voor vaststelling van een bestemmingsplan, dat alle gronden in eigendom zijn. Eventueel is onteigening dan een instrument.
	<u>Wegverkeerslawaaai</u> Indiener is van mening dat er bij het onderzoek naar wegverkeerslawaaai verkeerstelgegevens moeten worden gebruikt. Omdat het niet zeker is dat de Koningstraat een 30 km/u weg wordt moet er gerekend worden met de huidige snelheid, namelijk 60 km/u. Indiener kan zich daarom niet vinden in het feit dat wordt gesteld dat er bij een 30 km/u weg geen beoordeling noodzakelijk is.	Er is voor de berekening van het wegverkeerslawaaai gebruik gemaakt van verkeersgegevens 2020. Het is gebruikelijk dat men verkeersgegevens hanteert die zijn gebaseerd op tellingen en inzichten van de gemeente en niet voor elke nieuwe ontwikkeling opnieuw verkeerstellingen gaat uitvoeren. Daarnaast heeft er een aanvulling op het onderzoek plaatsgevonden waarbij intensiteiten van 2022 zijn gebruikt. In de Wet geluidhinder is bepaald dat een 30 km/u weg buiten de zonering van de Wet geluidhinder valt. Een beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk. Omdat er geen zekerheid is dat de Koningstraat deels ingericht zal worden als 30 km/u zone, is in het onderzoek naar de geluidsbelasting de huidige maximale snelheid aangehouden. Er is wel gerekend met 60 km/u.
	<u>Geluidsbelasting en lichthinder</u> Indiener stelt dat het uitgevoerde geluidsonderzoek onvoldoende is. Zo is alleen de geluidsbelasting van de woningen die geprojecteerd worden binnen het plangebied berekend, maar vindt er geen berekening plaats van de geluidsbelasting op de woning van indiener. Ook moet er bij het geluidsonderzoek rekening gehouden worden met de wijzigingsmogelijkheid. Dit wil zeggen dat er meer woningen gerealiseerd mogen worden en dat deze ook berekend moeten worden in het geluidsonderzoek.	Zie ook onderstaande beantwoording over de ontsluiting naar de Koningstraat. Deze wordt uit het bestemmingsplan gehaald. De bestaande woningen vallen overigens niet binnen een geluidszone omdat de nieuwe wegen in het plangebied ingericht zullen worden als 30 km/u weg. In de Wet geluidhinder is bepaald dat een 30 km/u weg buiten de zonering van de Wet geluidhinder valt. Een beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk. De wijzigingsbevoegdheid is voldoende objectief begrenst. Er is een voorwaarde opgenomen dat er uit onderzoek moet blijken dat het nieuwe plan voldoet aan bijvoorbeeld de geluidsnormen zoals vermeld in de Wet geluidhinder. Op deze manier is gewaarborgd dat zodra er gebruik zal worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid er een geluidsonderzoek moet worden uitgevoerd. Daarnaast blijkt uit het onderzoek naar

		wegverkeerslawaaï dat in het gehele plangebied woningbouw mogelijk is. Een wijziging in het aantal woningen of in een nieuwe situering doet hier niets aan af.
	<u>Ontsluiting</u> Indiener is van mening dat een afzonderlijke ontsluitingsweg van het zuidelijk plangebied niet noodzakelijk is. De ontsluiting van het woongebied dient plaats te vinden via de Schoenaker en niet via de Koningstraat naar de Schoenaker. Verder stelt indiener dat de straat Alst geen ontsluitingsweg hoeft te zijn tussen het woongebied en de Koningstraat. De Alst is nu een doodlopende weg. Door deze situatie te handhaven, voorkomt dit ook sluipverkeer.	De gemeente deelt de mening van de indiener. De ontsluiting voor het zuidelijk deel van Keizershoeve II kan ook via de Ooigraaf en de overige ontsluitingen. De verkeersstructuur kan worden aangepast zodra er in de toekomst woningbouw plaats gaat vinden ten zuiden van de Koningstraat (de Woerd). Op dit moment is de ontsluiting via de Koningstraat niet noodzakelijk en zal uit het bestemmingsplan gehaald worden. De straat Alst vormt een ontsluitingsweg voor de bestaande en enkele nieuwe woningen aan die straat. De Alst zal geen doorgaande weg worden naar de andere clusters van Keizershoeve II. Het betreft daarmee alleen bestemmingsverkeer en geen sluipverkeer van het gehele plangebied.
Conclusie De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aanpassingen Op de verbeelding zal de ontsluiting naar de Koningstraat worden verwijderd (verkeersbestemming en naastgelegen groenbestemming over de percelen in eigendom van derden).		

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
5. IN13.01755 ontvangen 02-04-2013	Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan	
	<u>Woningbouwcontour</u> Er wordt onvoldoende onderbouwd waarom de gemeente buiten de woningbouwcontour tot planontwikkeling over gaat. Het bestemmingsplan is in strijd met de provinciale verordening. Daarnaast ontbreekt de benodigde ontheffing.	In paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan wordt toegelicht waarom een klein gedeelte van de woningbouwplannen buiten de verstedelijkingscontour van de provincie gesitueerd is. Daarnaast wordt er ook in paragraaf 4.2 toegelicht hoe er afgeweken wordt van deze contour. Dit is gebaseerd op de afwijkingsmogelijkheid die in de Ruimtelijke Verordening Gelderland is opgenomen in artikel 2.2 van de verordening. Artikel 2.2 spreekt over een afwijkingsmogelijkheid en niet over een ontheffing. Daarom is er ook geen ontheffing aanwezig/noodzakelijk. In het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom er afgeweken wordt van het provinciale beleid. Ook zijn hierover afspraken gemaakt met de provincie, zie hiervoor beantwoording zienswijze 1. De motivatie wordt wel verbeterd en aangevuld zodat het duidelijker verwoord is dat er geen strijdigheid is met de provinciale verordening.
	<u>Verstedelijkingsvisie</u> Uit de reactie van de gemeente op de concept verstedelijkingsvisie volgt dat feitelijk de s-flanken niet meer relevant zijn voor de Vinex-locatie in de stadsregio Nijmegen/Arnhem. Indiener is van mening dat de stadsregio niet meer zit te wachten op de hoge ambities die Beuningen zich destijds heeft aangemeten. De Verstedelijkingsvisie gaat tevens uit van het stimuleren van groei en ontwikkelingen ter promotie van de regio en heeft minder oog voor mobiliteit en bereikbaarheid. Er is onvoldoende visie van de regio om tot adequate oplossingen te komen. Het bestemmingsplan is in tegenspraak met deze verstedelijkingsvisie.	In het kader van de verstedelijkingsafspraken heeft de gemeente haar woningbouwplannen opnieuw gefaseerd en afgestemd met de regio en daarmee haar ambities bijgesteld. Dit is vastgelegd in de nota van Koers naar keuze (2011) van de Stadsregio en in de bestuursovereenkomsten die met de stadsregio zijn afgesloten (2012). Op basis van deze afspraken is de ontwikkeling van Keizershoeve 2 opgepakt. Daarmee levert de gemeente een bijdrage aan de afgesproken regionale behoefte en is er geen strijdigheid met de visie.
	<u>Economische haalbaarheid</u>	

	Gezien de economische ontwikkelingen zijn nut en noodzaak van de totale woningbouwontwikkeling in Ewijk niet meer valide. Dit wordt niet in de beschouwingen meegenomen. Financieel worden er grote risico's aangegaan met dit bestemmingsplan, terwijl bouwrijpe gronden liggen te wachten op kopers. Hiermee gooit de gemeente haar eigen financiële glazen in en ontstaan er gaten in de huidige bebouwing (nabij MFA, centrum en Keizershoeve I). Een genoemde prioritering m.b.t. Keizershoeve II en III is onzinnig. Keizershoeve I is geheel zelfstandig te ontwikkelen en is niet afhankelijk van Keizershoeve II en III. Kengetallen moeten in de economische haalbaarheid worden genoemd, alsmede een sluitende grondexploitatie. Hiervan is geen sprake. Er is überhaupt niets gepubliceerd m.b.t. de ontwikkelaar én de haalbaarheid is niet aangetoond. Ook dient de gemeente m.b.t. de financiële haalbaarheid volgens jurisprudentie een interne grondexploitatie te overleggen.	De ontwikkeling maakt onderdeel uit van het door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma voor de gemeente tot 2020. Zo er al risico's worden gelopen, zijn die niet voor de gemeente. Er zijn op dit moment onvoldoende bouwrijpe gronden beschikbaar om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte. Deze opmerking is onduidelijk. Keizershoeve I is al ontwikkeld en bijna helemaal gerealiseerd. De logische vervolgstap is dan de ontwikkeling van Keizershoeve II, zoals nu in gang is gezet. Ontwikkellende partij committeert zich aan het voorliggende plan. Het gebied wordt in concessie ontwikkeld. Ontwikkellende partij neemt hierbij de verantwoordelijkheid van totale gebiedsontwikkeling over van de gemeente. Hiertoe zijn in het verleden reeds bindende afspraken over gemaakt. Deze overeenkomst wordt thans verder uitgewerkt tot een grondexploitatieovereenkomst. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal deze anterieure overeenkomst bekrachtigd zijn. De financiële consequenties van de afspraken met ontwikkelende partij zijn opgenomen in de grondexploitatie van de gemeente. Deze laat een (bescheiden) tekort zien. Ter dekking van dit tekort is een voorziening getroffen. Zie verder jaarrekening 2013.
	<u>Woningmarkt</u> Gezien de huidige woningmarkt zal volgens indiener de verkoop op een laag peil zitten waardoor er gebouwd zal worden voor leegstand. Daarnaast zal het tussengebied na transformatie (bouwrijp maken) onherstelbaar beschadigd zijn. Er is overleg gevoerd over de woningbouwaantallen en prioritering van projecten. Deze afspraken zijn in de bestuursovereenkomst verstedelijking en mobiliteit (BOV) vastgelegd. Eén van de belangrijkste afspraken in de BOV is om	Een ontwikkelaar bouwt niet voor leegstand, maar zal pas bouwen wanneer er zekerheid is over de afzet. Er is nog steeds voldoende vraag naar woningen om deze plannen te kunnen realiseren. Vanwege de huidige woningmarkt is ook de ontwikkeling van Keizershoeve II verder gefaseerd en uitgesmeerd over 7 jaar, zodat er in kleinere eenheden gebouwd wordt en in de toekomst bijstellingen mogelijk zijn voor wat betreft het woningaanbod. Dit is afgesproken in regionaal verband en

	voor 1 januari 2014 tot een kwalitatief regionaal woningbouwprogramma te komen. Dit is in tegenspraak met het bestemmingsplan Keizershoeve II. De laatste woningbehoeften dateren daarnaast van 2011 en zijn inmiddels achterhaald. Er dienen nieuwe cijfers opgesteld te worden zoals in de BOV is afgesproken. Vaststellen van dit bestemmingsplan is zonder onderbouwing vooruitlopen op het nieuwe regionale woningbouwprogramma.	opgenomen in de verstedelijkingsafspraken. Verder is met de regio en provincie afgesproken terughoudend om te gaan met nieuwe plannen tot de nieuwe actualisatie. De ontwikkeling van het plan Ewijk vindt in overleg met de regio plaats en loopt dus niet vooruit op de afgesproken actualisatie van het woningbouwprogramma voor 1 januari 2014. In elk geval geldt dat Beuningen nog steeds behoefte heeft aan woningen om de huishoudensverdunding op te vangen en om te kunnen blijven voorzien in de lokale woningbehoefte.
	<u>Ontsluiting</u> De ontsluiting van Keizershoeve II via de Koningstraat en het autoluw maken van de Koningstraat is in strijd met elkaar. Het is planologisch onduidelijk en/of er sprake van een bussluit of van een permanente ontsluiting. Bovendien is het onduidelijk of de ontsluiting alleen voor langzaam verkeer geldt. Het planologisch ontsluiten op de Koningstraat kan naar een volgende fase van de uitbreiding (Hoge/Lage Woerd) van Ewijk worden doorgeschoven. De ontsluitingsweg naar de Koningstraat zal leiden tot aantasting van het woongenot van indiener.	De ontsluiting op de Koningsstraat is van secundair belang. De aansluiting is vooral bedoeld voor een toekomstige woonwijk ten zuiden van Keizershoeve II ten behoeve van openbaar vervoer. Pas dan zal een bussluit worden aangebracht om het gewone verkeer vanuit de nieuwe woonwijk te verhinderen gebruik te maken van de route via Keizershoeve II naar de Schoenaker. De verkeersstroom op de Koningsstraat ten gevolge van deze aansluiting is gering. De gemeente deelt de mening van de indiener. De ontsluiting voor het zuidelijk deel van Keizershoeve II kan ook via de Ooigraaf en de overige ontsluitingen. De verkeersstructuur kan worden aangepast zodra er in de toekomst woningbouw plaats gaat vinden ten zuiden van de Koningstraat (de Woerd). Op dit moment is de ontsluiting via de Koningstraat niet noodzakelijk en zal uit het bestemmingsplan gehaald worden. Dit punt komt te vervallen met het weg laten van de ontsluitingsweg naar de Koningstraat.
	<u>Onderzoeken</u> Indiener is van mening dat de onderzoeken veelal gedateerd zijn. Daarnaast is het bodemonderzoek door Klok Milieu uitgevoerd. Indiener twijfelt	Er zijn enkele onderzoeken met een wettelijke houdbaarheidsdatum, namelijk bodem, Flora en Fauna (5 jaar) en bij het wegverkeerslawaaier onderzoek wordt

	daarmee aan de onafhankelijkheid van het bureau.	gerekend met gegevens voor een planperiode van 10 jaar. De andere onderzoeken kennen geen houdbaarheidsdatum en zijn daardoor niet gedateerd. De onafhankelijkheid en objectiviteit van bodemonderzoeken zijn geborgd omdat de monsters genomen worden door een BRL 2000 respectievelijk BRL 2018 gecertificeerd veldwerker. De organisatie van KlokMilieu heeft hier géén invloed op. Dat geldt ook voor de analyse van monsters. Dit valt ook te lezen in alle rapporten. Het veldwerk is uitgevoerd door een derde partij die heeft, als onafhankelijk adviesbureau, geen andere relatie met opdrachtgever dan opdrachtgever/opdrachtnemer.
	<u>Milieucontour</u> Binnen het plangebied ligt een agrarisch bedrijf met een milieucontour. Indien er geen overeenstemming met dit bedrijf wordt bereikt zal er sprake zijn van een belemmering van de ontwikkeling.	Binnen het plangebied ligt inderdaad een agrarisch bedrijf. Dit deel wordt bestemd als woongebied. De milieucontour komt te vervallen met de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is contractueel vastgelegd met de belanghebbende van het bedrijf. Van een belemmering van de ontwikkeling is hierdoor geen sprake.
	<u>Natura 2000</u> Ten aanzien van 'Natura 2000' is er geen passende beoordeling opgesteld m.b.t. uiterwaarden Waal.	Een passende beoordeling is niet van toepassing omdat er geen significante effecten zullen optreden op de natuurwaarden van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal', zoals geformuleerd in de instandhoudingsdoelstellingen.
	<u>Milieueffectrapportage</u> Er is geen M.E.R. uitgevoerd. Gezien de grootte van de bouwplannen in de stedelijke regio is dit volgens indiener een verplicht nummer.	In het Besluit milieueffectrapportage staan activiteiten waarbij het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is. De ontwikkeling van ca. 200 woningen op een plangebied van ca. 25 ha valt niet onder deze activiteiten. Omdat deze ontwikkeling niet onder de genoemde activiteiten valt is er geen milieueffectrapportage uitgevoerd.
	<u>Scheiding kern Ewijk en Beuningen: het 'Ewijkse karakter'</u> In het Masterplan wordt omschreven dat, om de positie van Ewijk ten opzichte van Beuningen te benadrukken én de kern af	De bufferzone tussen Ewijk en Beuningen is aangelegd in de vorm van sportvelden en wordt bovendien gescheiden door de

	te schermen van snelwegen en bedrijventerreinen, Ewijk wordt omarmd door groen. Door bezuinigingen is de geplande groenzone weggefallen. Op deze manier wordt Ewijk aaneengeschaald aan de Beuningse kern en verliest hiermee haar eigen specifieke karakter. Het verliezen van de Ewijkse identiteit is zeer zwaarwegend met feitelijk alleen de Beuningse voetbalvelden als buffer (zonder groen). Tussen Ewijk en Beuningen kan nimmer meer worden gesproken van het Ewijkse karakter.	Schoenaker. Daarnaast komt er aan de oostzijde van Keizershoeve II een ecologische zone en een laan met bomen. De bebouwing zal dus nooit aaneen sluiten en het eigen dorpskarakter van Ewijk zal hierdoor niet worden aangetast.
	Zienswijze tegen ontwerpexploitatieplan	
	<u>Voorovereenkomsten</u> Schijnbaar zijn er voorovereenkomsten gesloten. De noodzakelijk te publiceren zakelijke inhoud van de te sluiten anterieure overeenkomsten kan niet worden beoordeeld in het kader van het Exploitatieplan. Dit geeft onzekerheid m.b.t. het exploitatieplan. Voorovereenkomst had ook als anterieure overeenkomst gepubliceerd moeten worden. Het niet binnen 14 dagen publiceren is in strijd met de wet. Mogelijk dat de anterieure overeenkomst staatssteunelementen bevat. Volgens recente jurisprudentie is het verboden om niet rendabele projecten via ontwikkelaars toch tot ontwikkeling te brengen.	De afspraken uit de voorovereenkomst zijn nader uitgewerkt in een door partijen nog te ondertekenen anterieure grondexploitatieovereenkomst. Binnen twee weken na het sluiten van deze grondexploitatieovereenkomst zal de gemeente kennis geven van deze grondexploitatieovereenkomst. Daarnaast zal binnen twee weken na het sluiten van de grondexploitatieovereenkomst een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage worden gelegd. In deze beschrijving wordt het volgende weergegeven: vermelding van de naam van de wederpartij, de locatie (de betrokken kadastrale percelen), eventuele locatie-eisen en het bouwprogramma. De gemeente is van mening dat deze "voorovereenkomst" niet gepubliceerd had hoeven te worden als een anterieure overeenkomst. De anterieure grondexploitatieovereenkomst bevat geen staatssteunelementen.
	<u>Kennisgeving en beschikbaarheid</u> De belanghebbenden zijn niet, middels een schrijven, op de hoogte gebracht van het ontwerp exploitatieplan.	De gemeente heeft op 14 maart 2013 een brief verzonden in het kader van deze procedure. In deze brief werd indiener op de hoogte gebracht van de afhandeling van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan en werd aangekondigd dat het

	Ook was het exploitatieplan aanvankelijk niet beschikbaar via website van de gemeente. Daarnaast ontbreekt bijlage 7, indiener kan hierdoor geen goede afweging maken m.b.t. waardering.	ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken (waaronder het ontwerpexploitatieplan, zoals ook expliciet genoemd in de aan de brief bijgevoegde publicatietekst) ter inzage zou komen te liggen. Het ontwerpexploitatieplan lag ter inzage op het gemeentehuis en was ook beschikbaar via de gemeentelijke website. Bijlage 7 zat wel bij de ter inzage liggende stukken op het gemeentehuis. Per abuis was bijlage 7 niet digitaal beschikbaar op de website.
	<u>Artikel 2 van de toelichting</u> Er wordt niet gesproken over het gemeentelijk aanbestedingsbeleid.	In artikel 2 van de regels wordt inderdaad niet gesproken over het gemeentelijke aanbestedingsbeleid.
	<u>Parameters en kaders</u> Genoemde parameters wijken af van paragraaf grondbeleid zoals opgenomen in de jaarrekening 2011. Er wordt gerekend met opbrengststijgingen terwijl dit conform BBV wordt afgeraden. Daarnaast is indiener van mening dat de kaders m.b.t. het grondbeleid onvoldoende zijn verankerd in de verordening 212.	Het ontwerpexploitatieplan is op prijspeil 1 januari 2013. De gehanteerde parameters in het ontwerpexploitatieplan zijn derhalve conform de, in de recent geactualiseerde c.q. herziende grondexploitaties, gehanteerde parameters. Deze rekenrentes zijn als zodanig opgenomen in de paragraaf grondbeleid behorende bij de jaarrekening 2012. De parameters worden verondersteld marktconform te zijn. Op de paragraaf grondbeleid (2012) is een second opinion uitgevoerd. Deze stelt dat de gehanteerde indexen marktconform zijn. Deze mening is niet relevant voor het ontwerpexploitatieplan en is derhalve niet beantwoord.
	<u>Fasering</u> Indiener is van mening dat de fasering onduidelijk is. Tabel 4 en 5 zijn onduidelijk in relatie met de genoemde fasering. Indiener vraagt zich af wat er feitelijk wel of niet gefaseerd.	Tabel 4 betreft de (globale) planning van werken en werkzaamheden van de gehele gebiedsontwikkeling. Tabel 5 betreft de planning van de woningen. Beide planning zijn opgenomen in de regels (en derhalve bindend). Omdat de planning onduidelijk is zal deze worden aangepast in het exploitatieplan.
	<u>Sociale woningbouw</u>	

	Er is geen Verordening doelgroepen sociale woningbouw vastgelegd . De ontwikkelaar kan niet worden gedwongen sociale woningen te bouwen. Dit is geen wenselijke situatie: prijscategorieën liggen in het geheel niet vast/geen borging gemeentelijk beleid.	Er zijn contractuele afspraken met de ontwikkelaar gemaakt over de te realiseren woningen. Daarnaast is er een verankering van het aantal sociale woningen in de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor is de ontwikkelaar voldoende gedwongen deze sociale woningen ook te bouwen.
	<u>Taxatie</u> Indiener vraagt zich af hoe de onafhankelijkheid van de taxateur geborgd is. Omdat het taxatierapport niet beschikbaar is kan er geen goede beoordeling gemaakt worden.	De taxatie is uitgevoerd door een bij VastgoedCert geregistreerde taxateur. Hiermee is vakbekwaamheid en onafhankelijkheid van betreffende taxateur geborgd. Het taxatierapport was tijdens de terinzagelegging wel beschikbaar. Abusievelijk was het taxatierapport alleen niet digitaal beschikbaar.
	<u>Inbrengwaarde</u> De inbrengwaarde is in vergelijking met referenties erg laag ingeschat ad € 20/m². Indiener kan de onderbouwing niet beoordelen.	De hoogte van de inbrengwaarde is door een onafhankelijk taxateur bepaald en wordt derhalve marktconform verondersteld.
	<u>Planschadekosten</u> De planschadekosten ontbreken in het plan. Het rapport is niet openbaar gemaakt (jurisprudentie).	Ten tijde van de terinzagelegging van de ontwerpplannen was het planschaderapport nog niet voorhanden. Het rapport is t.z.t. in te zien op het gemeentehuis/ te verkrijgen op verzoek.
	<u>Plankosten</u> Huisaansluitingen zijn kosten die voor rekening ontwikkelaar komen. Daarnaast dienen de plankosten afgeleid te zijn van het beleid zoals in de nota grondbeleid is vastgesteld en niet vanuit een rapport van 'Pas' uit 2008. Ook is het volgens indiener onduidelijk	Huisaansluitingen zijn onderdeel van de rioolaanleg en betreffen het riooldeel tussen het hoofdriool en kavelgrens. Deze worden niet doorbelast aan ontwikkelaar (c.q. eindgebruiker) en zijn derhalve opgenomen in de limitatieve kostenlijst (ex. Art. 6.2.4 Bro). Plankosten dienen marktconform te worden ingeschat. De wijze waarop dit plaatsvindt is niet (wettelijk) vastgesteld. De gehanteerde plankosten voor Keizershoeve II zijn in 2010 door een onafhankelijk ter zake deskundig adviesbureau (PAS bv) getoetst en vastgesteld op 33,6 % van de kosten. De civieltechnische kosten zijn normatief geraamd en op hoofdlijnen gefaseerd. De

	hoe de kosten zijn verdeeld over de genoemde fasering. Civieltechnische kosten zijn feitelijk niet onderbouwd. Verder zijn er geen plankosten meer opgenomen voor de resterende looptijd. In de jaarrekening 2011 wordt aangegeven dat dit zelfs een verbeterpunt is.	kosten worden verondersteld marktconform te zijn. Verdere onderbouwing is volgens gemeente niet noodzakelijk. Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt 8%. De gerealiseerde kosten bestaan vooral uit gemaakte plankosten. Hiermee is niet gezegd dat er geen resterend budget voor plankosten is. Conform Bro moeten de plankosten op basis van netto contante waarde ingevoerd worden. Om dit rekenkundig mogelijk te maken is verondersteld dat de post plankosten boekwaarde is (tabel 9). Het exploitatieplan is opgesteld vanuit de fictie dat de gemeente alle gronden verwerft, bouw en woonrijp maakt en uitgeeft. Het totale budget plankosten bedraagt ruim € 2 miljoen. Momenteel heeft de gemeente voor € 1,0 miljoen aan plankosten gemaakt (conform boekwaarde per 31 december 2012)
	<u>Grond- en uitgifteprijsen</u> Indiener is van mening dat de nota grondbeleid niet is gebruikt bij het bepalen van de residuele uitgifteprijsen, terwijl hier in de jaarrekening melding van wordt gemaakt. Daarnaast vraagt indiener zich af hoe de onafhankelijkheid van de uitgifteprijsen is vastgesteld.	De grondprijzen zijn bepaald met de residuele grondwaardemethodiek. De berekeningen worden periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie heeft begin 2013 plaatsgevonden. Hierbij is de huidige woningmarkt (wederom) kritisch beschouwd. De grondprijzen zijn derhalve naar beneden bijgesteld (t.o.v. voorgaande jaren). De gehanteerde grondprijs wordt momenteel verondersteld marktconform te zijn.
	<u>Bovenwijken</u> Indiener meent dat de actualisatie achterhaald is vanwege de vele uitgestelde projecten en art. 12 status van de gemeente. Dit geeft een onvolledig beeld en is niet transparant.	We verwijzen hier naar de laatste versie van de nota bovenwijken. Deze wordt periodiek geactualiseerd. Bij herziening van het exploitatieplan wordt bekeken of de investeringen voor bovenwijken moeten worden aangepast. Zo blijft het plan actueel.
	<u>Boekwaarde</u> Boekwaarde per 31 december 2012 is onduidelijk en niet onafhankelijk onderbouwd met een accountantsverklaring. Indiener vraagt zich af hoe het zit met de kosten van de Ooigraaf die inmiddels is aangelegd.	Het exploitatieplan gaat uit van de boekwaarden per 31 december 2012 zoals opgenomen in de jaarrekening 2012. De vaststelling van de jaarrekening is binnenkort voorzien. Hierbij worden de cijfers door de accountant gecontroleerd

	Er is onduidelijkheid m.b.t. startwaardes en contante waardes, eindwaardes worden onterecht niet weergegeven.	en vrijgegeven. De gemeente is van mening dat dit niet nodig is. De netto exploitatiebijdrage per eigenaar is netto contant weergegeven.
	<u>VTU</u> Het is indiener onduidelijk waar de VTU zijn opgenomen (plankosten?). Genoemd percentage ad 33,6 % klopt niet met genoemde plankosten.	VTU is onderdeel van de plankosten. De plankosten zijn als volgt gedefinieerd: <i>"kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen, de bijbehorende gemeentelijke apparaatskosten en de kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU)"</i> Er wordt inderdaad terecht geconstateerd dat het genoemd percentage niet klopt met de berekende plankosten. De plankosten worden over de limitatieve kostensoorten en 10% onvoorzien berekend. Dit laatste is niet correct. Onvoorziene kosten mogen niet opgevoerd worden in een exploitatieplan. Dit zal worden aangepast in het exploitatieplan.
	<u>Het deficit</u> Het deficit ad € 1.461.536 mln (contant 1 jan 2013) wordt door ontwikkelaar gedragen. Indiener is van mening dat dit op gespannen voet staat met de genoemde residuele berekende bedragen. Er is een contant deficit van gemiddeld €8.000/woning.	Het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente alle gronden verwerft, bouw en woonrijp maakt en uitgeeft. Hierbij is de inbrengwaarde (c.q. verwervingsprijs) ingeschat op € 20/m2. De feitelijke aankoopprijs van de ontwikkelaar is echter (substantieel) lager, waardoor er geen sprake is van een tekort op de plan. Het plan wordt door ontwikkelend partij haalbaar geacht.
	<u>Ontbinding overeenkomst</u> In het geval van ontbinding van de anterieure overeenkomst loopt de gemeente volgens indiener een enorm risico. Gezien het economisch tij is dit een onaanvaardbaar risico.	Dit is juist de reden dat de gemeente een exploitatieplan zal vaststellen. Met het exploitatieplan is, bij ontbinding van de anterieure overeenkomst om welke reden dan ook, het kostenverhaal publiekrechtelijk alsnog zeker gesteld.
Conclusie De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan. Aanpassingen Bestemmingsplan: De toelichting wordt conform bovengenoemde punten verbeterd en aangevuld. Specifiek gaat het om paragraaf 4.2 'Motivatie afwijken woningbouwcontour'. Op de verbeelding zal de ontsluiting naar de Koningstraat worden verwijderd (verkeersbestemming en		

naastgelegen groenbestemming over de percelen in eigendom van derden).

Exploitatieplan:

De plankosten berekening zal worden aangepast. De onvoorziene kosten zullen niet opgevoerd worden. Omdat de planning van de fasering onduidelijk is zal deze worden aangepast in het exploitatieplan. Daarnaast zal het exploitatieplan ook worden aangepast vanwege het vervallen van de ontsluitingsweg naar de Koningstraat.

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
6. IN13.01753 ontvangen 03-04-2013	<u>Situering en openbaar groen</u> Indiener heeft afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij. In het kader van deze overeenkomst blijft een deel van het perceel eigendom van indiener. Ten onrechte is dit deel ingetekend als door derden te ontwikkelen projectgebied, meer in het bijzonder voor het realiseren van een fietspad. Het perceel mag volgens indiener niet bestemd worden voor andere dan particuliere doeleinden, zo ook niet voor openbaar groen. Exacte in meting van het perceel en intekening daarvan op de plankaart moet verzekeren dat het perceel niet bestemd wordt voor openbare doeleinden.	In overleg met indiener en de ontwikkelende partij is er een nieuwe situatietekening gemaakt. Deze wordt verwerkt op de verbeelding van het bestemmingsplan. Zo ligt het fietspad niet binnen het perceel van indiener. Het perceel blijft de bestemming 'Wonen' behouden.
	<u>Exploitatieplan</u> In het ontwerpexploitatieplan wordt indiener als partij genoemd. Volgens het exploitatieplan zou verhaal van kosten van de exploitatie van het grondgebied bij bijvoorbeeld omgevingsvergunningen kunnen plaatsvinden. Volgens indiener is dit onjuist. Dit vanwege een overeenkomst die gesloten is tussen indiener en ontwikkelende partij. Op grond daarvan kunnen dergelijke kosten niet op indiener verhaald worden. Indiener wenst een bevestiging dat zij geen enkele formele of materiële procespartij is inzake financieel verhaal op basis van het exploitatieplan.	De gemeente zal een grondexploitatieovereenkomst afsluiten met de ontwikkelende partij. De afspraken tussen ontwikkelende partij en indienende partij worden hierin door gemeente erkend en verankerd. Daarmee is indiener geen financiële bijdrage zoals vermeld in het exploitatieplan verschuldigd aan de gemeente. Op het moment dat de gemeenteraad het bestemmingsplan Keizershoeve II vaststelt, is de grondexploitatieovereenkomst getekend. Daarmee is de zekerheid ten aanzien van de positie van indiener met betrekking tot het exploitatieplan contractueel gewaarborgd.
Conclusie De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aanpassingen Op de verbeelding zal de woonbestemming 'Den Alst' iets verschuiven conform de overeengekomen		

situatietekening.

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
7. IN13.01754 ontvangen 03-04-2013	Indiener is geen belanghebbende voor wat betreft de punten die betrekking hebben op het exploitatieplan en specifiek op de financiële aspecten. Indiener is namelijk geen eigenaar in het plangebied, of heeft geen overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het plangebied. De zienswijzen worden voor de volledigheid wel beantwoord.	
	<u>Woningbouwcontour</u> Indiener is van mening dat er onvoldoende wordt onderbouwd waarom de gemeente buiten de 'rode contour' tot planontwikkeling over gaat. De hiervoor benodigde noodzakelijk provinciale ontheffing ontbreekt. Als motivatie wordt gesproken over een maximaal gecreëerde groene (ecologische?) zone. Deze zone is echter wegbezuinigt.	In paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan wordt toegelicht waarom een klein gedeelte van de woningbouwplannen buiten de verstedelijkingscontour van de provincie gesitueerd is. Daarnaast wordt er ook in paragraaf 4.2 toegelicht hoe er afgeweken wordt van deze contour. Dit is gebaseerd op de afwijkingsmogelijkheid die in de Ruimtelijke Verordening Gelderland is opgenomen in artikel 2.2 van de verordening. Artikel 2.2 spreekt over een afwijkingsmogelijkheid en niet over een ontheffing. Daarom is er ook geen ontheffing aanwezig/noodzakelijk. In het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom er afgeweken wordt van het provinciale beleid. Ook zijn hierover afspraken gemaakt met de provincie, zie hiervoor beantwoording zienswijze 1. De motivatie wordt wel verbeterd en aangevuld zodat het duidelijker verwoord is dat er geen strijdigheid is met de provinciale verordening. De zone is aangelegd in de vorm van sportvelden, er komt aan de oostzijde van Keizershoeve II een ecologische zone en een laan met bomen. Er is straks wel sprake van een bufferzone.
	<u>Woningmarkt</u> Gezien de huidige woningmarkt zal volgens indiener de verkoop op een laag peil zitten waardoor er gebouwd zal worden voor leegstand. Daarnaast zal het tussengebied na transformatie (bouwrijp maken) onherstelbaar beschadigd zijn. Indiener is ook van mening dat de 10-jaars planperiode van het	Een ontwikkelaar bouwt niet voor leegstand, maar zal pas bouwen wanneer er zekerheid is over de afzet. Er is nog steeds voldoende vraag naar woningen om deze plannen te kunnen realiseren. Vanwege de huidige woningmarkt is ook de ontwikkeling van Keizershoeve 2 verder gefaseerd en uitgesmeerd over 7

	bestemmingsplan zal moeten worden opgeknipt omdat het een utopie is om te denken dat de 182 woningen in 2020 geheel zijn gerealiseerd. Er is overleg gevoerd over de woningbouw aantallen en prioritering van projecten. Deze afspraken zijn in de bestuursovereenkomst verstedelijking en mobiliteit (BOV) vastgelegd. Eén van de belangrijkste afspraken in de BOV is om voor 1 januari 2014 tot een kwalitatief regionaal woningbouwprogramma te komen. Dit is in tegenspraak met het bestemmingsplan Keizershoeve II. De laatste woningbehoeften dateren daarnaast van 2011 en zijn inmiddels achterhaald. Er dienen nieuwe cijfers opgesteld te worden zoals in de BOV is afgesproken. Vaststellen van dit bestemmingsplan is zonder onderbouwing vooruitlopen op het nieuwe regionale woningbouwprogramma. De afgesproken tussentijdse afstemming met de Stadsregio ontbreekt in het geheel.	jaar, zodat er in kleinere eenheden gebouwd wordt en in de toekomst bijstellingen mogelijk zijn voor wat betreft het woningaanbod. Dit is afgesproken in regionaal verband en opgenomen in de verstedelijkingsafspraken. Verder is met de regio en provincie afgesproken terughoudend om te gaan met nieuwe plannen tot de nieuwe actualisatie. De ontwikkeling van het plan Ewijk vindt in overleg met de regio plaats en loopt dus niet vooruit op de afgesproken actualisatie van het woningbouwprogramma voor 1 januari 2014. In elk geval geldt dat Beuningen nog steeds behoefte heeft aan woningen om de huishoudensverdunding op te vangen en om te kunnen blijven voorzien in de lokale woningbehoefte.
	<u>Ontsluiting</u> Indiener geeft aan dat het van groot belang is dat er een definitieve ontsluiting naar het centrum Ewijk komt. De ontsluiting en het autoluw maken van de Koningstraat is onvoldoende gewaarborgd en in strijd met de huidige ontwikkeling. Het is planologisch onduidelijk en/of er sprake van een bussluis, knip of van een permanente ontsluiting. Het planologisch ontsluiten op de Koningstraat kan naar een volgende fase van de uitbreiding (Hoge/Lage Woerd) van Ewijk worden doorgeschoven.	De gemeente deelt deze mening. Er komt een ontsluiting aan de westzijde. Hiermee wordt Keizershoeve II verbonden met de Klaphekstraat. Dit is voorzien in een ander bestemmingsplan, namelijk Keizershoeve III. De ontsluiting op de Koningsstraat is van secundair belang. De aansluiting is vooral bedoeld voor een toekomstige woonwijk ten zuiden van KH II ten behoeve van openbaar vervoer. Pas dan zal een bussluis worden aangebracht om het gewone verkeer vanuit de nieuwe woonwijk te verhinderen gebruik te maken van de route via KH II naar de Schoenaker. De verkeersstroom op de Koningsstraat ten gevolge van deze aansluiting is gering. De gemeente deelt deze mening. De ontsluiting naar de Koningstraat die voorzien was in het ontwerpbestemmingsplan zal uit het plan

		worden gehaald.
	<u>Structuurvisie 'Groen en Dynamisch'</u> De bouw van 182 woningen in Keizershoeve II is in tegenspraak met de Structuurvisie 'Groen en Dynamisch. Volgens indiener is er tegenspraak met het bestemmingsplan en de structuurvisie voor wat betreft het type woningen. In de structuurvisie wordt ook vermeld dat elke kern een eigen karakter heeft en dat de sociale structuur binnen de kern een groot goed is. De woningen worden gebouwd om invulling te geven aan onze eigen woningbehoefte. Dit is op gemeentelijke niveau correct, maar in tegenspraak met de versterking in de kern Ewijk. Er zullen voornamelijk Beuningenaren in Keizershoeve II komen wonen.	De ontwikkeling van woningbouw ten oosten van Ewijk past binnen de genoemde structuurvisie. Alle ontwikkelingen, zoals Keizershoeve I, II en III, worden expliciet genoemd in deze visie. Er is geen sprake van strijdigheid. In het bestemmingsplan wordt onder hoofdstuk 5 het woningbouwprogramma toegelicht. Er worden verschillende typen woningen gerealiseerd. Het is onduidelijk welke tegenspraak wordt bedoeld. In de koop- en huurmarkt kan niet gestuurd worden dat alleen mensen uit Ewijk een huis gaan huren of kopen in Keizershoeve II. De tijd zal het leren welke mensen komen wonen in kern Ewijk.
	<u>Sociale woningbouw</u> Sociale woningbouw is hiernaast niet verankerd in een zogenaamde 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw'. Door het achterwege laten van deze Verordening is de doelgroep Sociale Woningbouw niet duurzaam verankerd.	Er zijn contractuele afspraken met de ontwikkelaar gemaakt over de te realiseren woningen. Daarnaast is er een verankering van het aantal sociale woningen in de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor is de ontwikkelaar voldoende gedwongen deze sociale woningen ook te bouwen.
	<u>Scheiding kern Ewijk en Beuningen: het 'Ewijkse karakter'</u> In het Masterplan wordt omschreven dat, om de positie van Ewijk ten opzichte van Beuningen te benadrukken én de kern af te schermen van snelwegen en bedrijventerreinen, Ewijk wordt omarmd door groen. Door bezuinigingen is de geplande groenzone weggevallen. Op deze manier wordt Ewijk aaneengeschakeld aan de Beuningse kern en verliest hiermee haar eigen specifieke karakter. Het verliezen van de Ewijkse identiteit is zeer zwaarwegend met feitelijk alleen de Beuningse voetbalvelden als buffer (zonder groen). Tussen Ewijk en Beuningen kan nimmer meer worden gesproken van het Ewijkse karakter.	De bufferzone tussen Ewijk en Beuningen is aangelegd in de vorm van sportvelden en wordt bovendien gescheiden door de Schoenaker. Daarnaast komt er aan de oostzijde van Keizershoeve II een ecologische zone en een laan met bomen. De bebouwing zal dus nooit aaneen sluiten en het eigen dorpskarakter van Ewijk zal hierdoor niet worden aangetast.

	<u>Verstedelijkingsvisie</u> De Verstedelijkingsvisie gaat tevens uit van het stimuleren van groei en ontwikkelingen ter promotie van de regio en heeft minder oog voor mobiliteit en bereikbaarheid. Er is onvoldoende visie van de regio om tot adequate oplossingen te komen. Problemen met geluid en luchtkwaliteit beïnvloeden het woonklimaat aanzienlijk. Het bestemmingsplan is in tegenspraak met deze verstedelijkingsvisie (congestie A73/A50).	Uitgangspunt van de verstedelijkingsvisie is dat bij de keuze van ontwikkellocaties (wonen en werken) rekening gehouden wordt met mobiliteit en bereikbaarheid. Het woningprogramma waarin de locatie Ewijk is opgenomen, is afgestemd in regionaal verband. Voor de locatie Ewijk geldt een goede bereikbaarheid voor weg en OV (toekomstige HOV-lijn Nijmegen Beuningen).
	<u>Economische haalbaarheid</u> Gezien de economische ontwikkelingen zijn nut en noodzaak van de totale woningbouwontwikkeling in Ewijk niet meer valide. Dit wordt niet in de beschouwingen meegenomen. Financieel worden er grote risico's aangegaan met dit bestemmingsplan, terwijl bouwrijpe gronden op genoemde locaties liggen te wachten op kopers. Hiermee gooit de gemeente haar eigen financiële glazen in en ontstaan er gaten in de huidige bebouwing (nabij MFA, centrum en Keizershoeve I). Een genoemde prioritering m.b.t. Keizershoeve II en III is onzinnig. Keizershoeve I is geheel zelfstandig te ontwikkelen en is niet afhankelijk van Keizershoeve II en III. Kengetallen moeten in de economische haalbaarheid worden genoemd, als mede een sluitende grondexploitatie. Volgens indiener is hiervan geen sprake. Er is überhaupt niets gepubliceerd m.b.t. de ontwikkelaar én de haalbaarheid is niet aangetoond. Ook dient de gemeente m.b.t. de financiële haalbaarheid volgens jurisprudentie een interne grondexploitatie te overleggen.	De ontwikkeling maakt onderdeel uit van het door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma voor de gemeente tot 2020. Zo er al risico's worden gelopen, zijn die niet voor de gemeente. Er zijn op dit moment onvoldoende bouwrijpe gronden beschikbaar om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte. Deze opmerking is onduidelijk. Keizershoeve I is al ontwikkeld en bijna helemaal gerealiseerd. De logische vervolgstap is dan de ontwikkeling van Keizershoeve II, zoals nu in gang is gezet. Ontwikkellende partij committeert zich aan het voorliggende plan. Het gebied wordt in concessie ontwikkeld. Ontwikkellende partij neemt hierbij de verantwoordelijkheid van totale gebiedsontwikkeling over van de gemeente. Hiertoe zijn in het verleden reeds bindende afspraken over gemaakt. Deze overeenkomst wordt thans verder uitgewerkt tot een grondexploitatieovereenkomst. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal deze anterieure overeenkomst bekrachtigd zijn. De financiële consequenties van de afspraken met ontwikkelende partij zijn opgenomen in de grondexploitatie van de gemeente. Deze laat een (bescheiden) tekort zien. Ter dekking van dit tekort is een

		voorziening getroffen. Zie verder jaarrekening 2013.
	<u>Onderzoeken</u> Indiener is van mening dat de onderzoeken veelal gedateerd zijn. Daarnaast is het bodemonderzoek door Klok Milieu uitgevoerd. Indiener twijfelt daarmee aan de onafhankelijkheid van het bureau.	Er zijn enkele onderzoeken met een wettelijke houdbaarheidsdatum, namelijk bodem, Flora en Fauna (5 jaar) en bij het wegverkeerslawaaï onderzoek wordt gerekend met gegevens voor een planperiode van 10 jaar. De andere onderzoeken kennen geen houdbaarheidsdatum en zijn daardoor niet gedateerd. De onafhankelijkheid en objectiviteit van bodemonderzoeken zijn geborgd omdat de monsters genomen worden door een BRL 2000 respectievelijk BRL 2018 gecertificeerd veldwerker. De organisatie van KlokMilieu heeft hier géén invloed op. Dat geldt ook voor de analyse van monsters. Dit valt ook te lezen in alle rapporten. Het veldwerk is uitgevoerd door een derde partij die heeft, als onafhankelijk adviesbureau, geen andere relatie met opdrachtgever dan opdrachtgever/opdrachtnemer.
	<u>Natura 2000</u> Ten aanzien van 'Natura 2000' is er geen passende beoordeling opgesteld m.b.t. uiterwaarden Waal.	Een passende beoordeling is niet van toepassing omdat er geen significante effecten zullen optreden op de natuurwaarden van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal', zoals geformuleerd in de instandhoudingsdoelstellingen.
	<u>Milieueffectrapportage</u> Er is geen M.E.R. uitgevoerd. Gezien de grootte van de bouwplannen in de stedelijke regio is dit volgens indiener een verplicht nummer.	In het Besluit milieueffectrapportage staan activiteiten waarbij het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is. De ontwikkeling van ca. 200 woningen op een plangebied van ca. 25 ha valt niet onder deze activiteiten. Omdat deze ontwikkeling niet onder de genoemde activiteiten valt is er geen milieueffectrapportage uitgevoerd.
	<u>Milieucontour</u> Binnen het plangebied ligt een agrarisch bedrijf met een milieucontour. Indien er geen overeenstemming met dit bedrijf	Binnen het plangebied ligt inderdaad een agrarisch bedrijf. Dit deel wordt bestemd als woongebied. De milieucontour komt

	wordt bereikt zal er sprake zijn van een belemmering van de ontwikkeling.	te vervallen met de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is contractueel vastgelegd met de belanghebbende van het bedrijf. Van een belemmering van de ontwikkeling is hierdoor geen sprake.
	<u>Ontbinding overeenkomst</u> In het geval van ontbinding van de anterieure overeenkomst loopt de gemeente volgens indiener een enorm risico. Gezien het economisch tij is dit een onaanvaardbaar risico.	Dit is juist de reden dat de gemeente een exploitatieplan zal vaststellen. Met het exploitatieplan is, bij ontbinding van de anterieure overeenkomst om welke reden dan ook, het kostenverhaal publiekrechtelijk alsnog zeker gesteld.
	<u>Voorovereenkomsten</u> Schijnbaar zijn er voorovereenkomsten gesloten. De noodzakelijk te publiceren zakelijke inhoud van de te sluiten anterieure overeenkomsten kan niet worden beoordeeld in het kader van de haalbaarheid van het plan. Daarnaast kan indiener het bestemmingsplan niet goed beoordelen door het op dit moment achterwege laten van de anterieure overeenkomst. Ook is indiener van mening dat de 'voorovereenkomsten' gepubliceerd hadden moeten worden.	De afspraken uit de voorovereenkomst zijn nader uitgewerkt in een door partijen nog te ondertekenen anterieure grondexploitatieovereenkomst. Binnen twee weken na het sluiten van deze grondexploitatieovereenkomst zal de gemeente kennis geven van het sluiten van deze grondexploitatieovereenkomst. Daarnaast zal binnen twee weken na het sluiten van de grondexploitatieovereenkomst een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage worden gelegd. In deze beschrijving wordt het volgende weergegeven: vermelding van de naam van de wederpartij, de locatie (de betrokken kadastrale percelen), eventuele locatie-eisen en het bouwprogramma. De gemeente is van mening dat deze "voorovereenkomst" niet gepubliceerd had hoeven te worden. Daarnaast is de zakelijke beschrijving zo summier omschreven dat deze geen invloed heeft op een beoordeling.
	<u>Staatssteunelementen en bijdrage</u> Indiener is van mening dat er naar alle waarschijnlijkheid sprake is van Staatssteunelementen aangezien de uitgifteprijsen residueel zijn berekend. De ontwikkelaar neemt daarmee een deficit van ruim € 10.500 per woning. Indiener denkt dat gezien de crisis dit bedrag niet kan worden terugverdiend. Daarnaast vraagt indiener zich af of de bijdrage van de derde partij (hier niet bij naam genoemd) verhaald kan worden. Als dit niet gebeurt stijgt het totale deficit	Er is geen verband tussen staatssteunelementen en residueel rekenen. Door residueel te rekenen wordt staatsteun uitgesloten, omdat hierbij een marktconforme uitgifteprijs bepaald wordt. Er zijn geen bijdragen van derde partijen. Het is onduidelijk wat indiener met deze passage bedoelt.

	naar ongeveer € 17.500 per woning.	
	<u>Parameters en kaders</u> Indiener is van mening dat de gebruikte parameters in tegenspraak zijn met het gemeentelijke grondbeleid. Daarnaast is indiener van mening dat de kaders m.b.t. het grondbeleid onvoldoende zijn verankerd in de verordening 212.	In gemeentelijke grondbeleid zijn geen expliciete parameters opgenomen. De gehanteerde parameters volgen de parameters van de recent geactualiseerde c.q. herziende grondexploitaties zoals opgenomen in de paragraaf grondbeleid horende bij de jaarrekening 2012. Deze mening is niet relevant voor het ontwerpexploitatieplan en is derhalve niet beantwoord.
	<u>Taxatierapport inbrengwaarde</u> Indiener vraagt zich af of het taxatierapport inbrengwaarde onafhankelijk is opgesteld en is van mening dat deze ten onrechte niet gepubliceerd is.	De taxatie is uitgevoerd door een bij VastgoedCert geregistreerde taxateur. Hiermee is vakbekwaamheid en onafhankelijkheid van betreffende taxateur geborgd. Het taxatierapport was tijdens de terinzagelegging wel beschikbaar. Abusievelijk was het taxatierapport alleen niet digitaal beschikbaar.
Conclusie De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aanpassingen De toelichting wordt conform bovengenoemde punten verbeterd en aangevuld. Specifiek gaat het om paragraaf 4.2 'Motivatie afwijken woningbouwcontour'. Op de verbeelding zal de ontsluiting naar de Koningstraat worden verwijderd (verkeersbestemming en naastgelegen groenbestemming over de percelen in eigendom van derden).		

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
8. IN13.01776	<u>Ontsluiting plangebied</u> Indiener is van mening dat het van groot belang is dat er een ontsluiting komt naar	Keizershoeve II zal voorzien worden van diverse wegen en paden die aansluiten

ontvangen 03-04-2013	de kern Ewijk. Dit doormiddel van het aansluiten van deelplan II naar deelplan III. Dit lost ook een groot deel van de problemen op die de Koningstraat met zich mee brengt (gevaarlijke weg).	op de linten naar Ewijk en naar de andere plangebieden. Aan de westzijde is er via het plangebied Keizershoeve III een ontsluiting op de Klaphekstraat voorzien. Deze ontsluitingen zijn gebaseerd op de verschillende structuurvisies, zoals die van de Uitbreiding Ewijk. Omdat Keizershoeve III niet in voorliggend plan is opgenomen lijkt het net alsof er geen ontsluiting naar de Klaphekstraat is voorzien. Dit is dus niet het geval. Mocht de planontwikkeling van Keizershoeve III te lang op zich laten wachten dan kan de gemeente besluiten om een aparte procedure te doorlopen om de ontsluiting te realiseren. De gronden waarop de ontsluiting is voorzien zijn volledig in eigendom van de gemeente.
Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aanpassingen -		

Ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan:

Regels

1.	In artikel 6 'woongebied' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een aantal woningen binnen cluster 8 (zuidelijkste cluster Keizershoeve II). Binnen deze voorwaardelijke verplichting wordt het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen afhankelijk worden gesteld van het verdwijnen van de milieubeperking. Deze beperking is afkomstig van het agrarische bouwperceel aan de Koningstraat nummer 2. In het geldende bestemmingsplan is hier een bouwperceel gelegen voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Dit is per abuis niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan en wordt nu hersteld. "De geprojecteerde woningen binnen de zone met de aanduiding "Voorwaardelijke verplichting" mogen slechts gerealiseerd worden indien onherroepelijk vaststaat dat deze locatie niet meer gelegen is binnen de hindercirkel van het bedrijf aan de Koningstraat nr. 2 in Ewijk"
----	--

Verbeelding

1.	Binnen cluster 8 (zuidelijkste cluster Keizershoeve II) wordt er voor een aantal woningen een aanduiding opgenomen ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting ter bescherming van het agrarisch bouwperceel aan de Koningstraat 2 in Ewijk.
----	---

Exploitatieplan:

1.	Op basis van de wijzigingen uit deze reactienota worden de verschillende kaarten aangepast. Het gaat hierbij om de bestemmingsplakaart (bijlage 1), eigendommenkaart (bijlage 2), exploitatieplankaart (figuur 2, bijlage 3) en faseringskaart (bijlage 5).
2.	Op basis van aangepaste verbeeldingen zal het ruimtegebruik opnieuw bepaald worden (tabel 6). Aanpassing oppervlak primaire verharding (c.q. wijkweg) en groen (c.q. wijkgroen).
3.	Op basis van bijgesteld ruimtegebruik wordt exploitatieberekening herzien. Bij de herziening zullen de plankosten (33,6%) op correcte wijze over de te verhalen kosten (excl. onvoorziene kosten) berekend worden.

4.	Op basis van bovenstaande en van de wijzigingen uit deze reactienota zal de toelichting worden bijgesteld/verbeterd.
----	--