Onderwerp: Raadsvoorstel Project Elst, De Pas Noord - vaststelling bestemmingsplan en stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan “Elst, De Pas Noord”

Ons kenmerk: 2023-011713

Nummer.

Elst, 1 oktober 2024

AAN DE RAAD

Voorstel

1. De nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Elst, De Pas Noord” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Elst, De Pas Noord’ voor de realisatie van maximaal 130 woningen gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel vast te stellen en daarmee de Welstandsnota ‘Overbetuwe 2016’ ex. Artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet en 4.19 Omgevingswet te wijzigen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Elst, De Pas Noord” maakt de bouw van maximaal 130 woningen in verschillende bouwstijlen en prijsklassen tussen de Groenestraat – Korte Bemmelseweg en de Aletta Jacobslaan mogelijk. Onderdeel van het bestemmingsplan is een bijzonder woongebouw. De precieze invulling van dit woongebouw wordt op dit moment nader uitgewerkt, maar o.b.v. het bestemmingsplan is een menging van verschillende functies mogelijk zoals zorg, wonen, recreatie en buurtontmoeting. Binnen het plangebied worden alle noodzakelijke infrastructuur, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen en speelvoorzieningen aangelegd.
Op 17 juli 2023 heeft het college van B&W besloten om de exploitatieovereenkomst te ondertekenen met Ten Brinke voor de realisatie van maximaal 130 woningen (inclusief woningen in het bijzondere woongebouw). Ten Brinke heeft op grond van deze overeenkomst t.a.v. het woningbouwprogramma 2 opties:

1. 120 woningen met 50% betaalbare woningen:
    a. 36 sociale huurwoningen (30%)
    b. 24 betaalbare koopwoningen tot € 390.000,- V.O.N. prijspeil 2024 (20%)
    c. 60 vrije sectorwoningen (50%)
2. 130 woningen met 62% betaalbare woningen:
    - 30 sociale huurwoningen (23%)
    - 30 betaalbare koopwoningen tot € 278.000,- V.O.N. prijspeil 2024 (23%)
    - 20 betaalbare koopwoningen tot € 390.000,- V.O.N. prijspeil 2024 (16%)
    - 50 vrije sectorwoningen (38%)

Ten Brinke gaat op dit moment in de uitwerking van het ontwerp op dit moment uit van scenario 1.

In het bestemmingsplan is naast de maximaal 130 woningen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de realisatie van maximaal 10 extra (zorg)woningen mogelijk is. Deze wijzigingsbevoegdheid betreft een perceel dat nog in eigendom van de gemeente is van circa 765 m2. Het college moet nog besluiten wat de exacte invulling wordt van dit perceel.

Bestemmingsplan
Het plangebied heeft in het bestemmingsplan “Elst” de enkelbestemmingen “Agrarisch”, “Bedrijf” en “Groen”. Binnen deze bestemmingen is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Een wijziging van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.

Op 28 november 2023 heeft het college van B&W besloten het ontwerpbestemmingsplan “Elst, De Pas Noord” (hierna: ontwerpbestemmingsplan) ter inzage te leggen voor zienswijzen en het ontwerp beeldkwaliteitsplan vrij te geven voor inspraakreacties.

Het ontwerpbestemmingsplan “Elst, De Pas Noord” heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

In januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is de vigerende planologisch-juridische regeling vastgelegd in het “Omgevingsplan gemeente Overbetuwe”. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, wordt de procedure nog conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afgehandeld. Daarom wordt in dit geval ook nog gesproken van een bestemmingsplan in plaats van een omgevingsplan.

Beeldkwaliteitsplan
Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld dat de architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden van het plan waarborgt.
Een van de zienswijzen op het bestemmingsplan bevatte ook een inspraakreactie op het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is namelijk als bijlage van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en openbaar gemaakt. Deze inspraakreactie is betrokken in de definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan en heeft geleid tot een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan zelf.

2. Doel en beoogd effect
Doel is om te komen tot de realisatie van circa 130 woningen in de Pas Noord in Elst. Hiervoor zijn een nieuw bestemmingsplan en nieuwe beeldkwaliteitseisen nodig. Met een besluit volgens het voorstel wordt een volgende stap gezet in de bestemmingsplanprocedure, en daarmee ook een volgende stap richting realisatie van dit woongebied.

Het effect is dat een actueel planologisch-juridisch kader gaat gelden waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk is.

3. Argumenten
1.1 De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben onder andere

betrekking op de juridische borging van de groencompensatie en waterberging. Ook zijn de akoestische gevolgen voor de verkeerssituatie in de directe omgeving extra getoetst met als uitkomst dat hier geen onevenredige gevolgen zijn voor de bestaande woonomgeving. Tevens is een ambtshalve wijziging doorgevoerd met betrekking tot het bodemonderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de nota van zienswijzen en wijzigingen “Elst, De Pas Noord” conform bijlage 5 van dit voorstel.

2.1 Deze ontwikkeling draagt bij aan realisatie van de Woonagenda, Woondeal 2.0 en het invullen van de gemeentelijke woningbehoefte.
De ambitie uit de Woonagenda is dat we in de periode 2019 tot 2030 minstens 2.000 woningen toevoegen om aan de woningbehoefte te voldoen. Aan de hand van behoefteonderzoek (Companen 2023) is dit recent opgehoogd tot 2.500 woningen. De woningbouw in De Pas Noord levert een substantiële bijdrage aan de doelstellingen van de lokale woonagenda 2025 en de Woondeal 2.0 om extra woningen te realiseren, met de focus op het betaalbare segment.. Het ontwerpbestemmingsplan de Pas Noord maakt maximaal 130 woningen mogelijk op deze locatie inclusief minimaal 50% betaalbare woningen. Tevens biedt het plan nog ruimte voor maximaal 10 extra woningen, mits deze op dat moment voldoen aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
In het bestemmingsplan zijn alle omgevingsaspecten (milieukundig en ruimtelijk) afgewogen en zijn de relevante beleidskaders toegelicht. Ter plaatse van de voormalige bedrijfsbestemming is een verontreiniging van de bodem geconstateerd. Voor verder onderzoek, inclusief de eventuele sanering van de gronden, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Uit deze beoordeling blijkt dat er ten aanzien van het planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een acceptabel woon- en leefklimaat voor zowel de beoogde woningbouwontwikkeling als de omgeving. Het planvoornemen levert geen belemmeringen op voor omliggende functies.

2.3 Het planvoornemen levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 130 woningen. Aan het bestemmingsplan ligt een beeldkwaliteitsplan ten grondslag waarin ruimtelijke, architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten zijn beschreven. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als beleidsregel en wijzigt daarmee de Welstandsnota. Hiermee is uitvoering van het beeldkwaliteitsplan, en daarmee ook de ruimtelijke kwaliteit, gegarandeerd. Tevens zijn voor de groencompensatie en waterberging voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die de realisatie, het beheer en de instandhouding van zowel groenvoorzieningen als waterhuishoudkundige voorzieningen in het plangebied juridisch waarborgen.

2.4 Het plan maakt een bijzonder woongebouw mogelijk.
De raad heeft voor dit gebied op 7 april 2015 de Ontwikkelingsvisie De Pas vastgesteld. In deze Ontwikkelingsvisie is opgenomen dat er een aantal ‘specials’ in het gebied de Pas zullen worden gerealiseerd. De Pas Noord bevat in het noorden van het plangebied zo’n ‘special’. Dit noemen we in dit voorstel een bijzonder woongebouw. Dit woongebouw zal maximaal 14 meter hoog worden en bevat maximaal 4 lagen. Voor de invulling van dit woongebouw zijn op dit moment nog 2 scenario’s:

A. Een invulling waarbij Vivare het gebouw in eigendom krijgt en een deel van dit gebouw verhuurt aan stichting Bij Ons Thuis (Ouders die voor hun kind met een beperking een permanente levensloopbestendige huisvesting en verzorging zoeken).
B. Een invulling met huisartsen op de begane grond en betaalbare koopappartementen op de verdiepingen erboven.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan "Elst, De Pas Noord" is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord bevonden als toetsingskader (welstand) voor de omgevingsvergunning.

Door invoering van de Omgevingswet is het beeldkwaliteitsplan bovenwettelijk en vormvrij geworden en kan deze enkel nog als beleidsregel worden vastgesteld.

Door het beeldkwaliteitsplan nu als formele beleidsregel vast te stellen wordt de welstandsnota op onderdelen gewijzigd en wordt het beeldkwaliteitsplan onderdeel van de welstandsnota. Directe toetsing aan de welstandsnota is bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de beoogde woningbouwontwikkeling verplicht. In de exploitatieovereenkomst is afgesproken met de ontwikkelaar dat het inrichtingsplan openbare ruimte moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Op deze wijze kunnen de in het beeldkwaliteitsplan beschreven uitgangspunten voor architectuur, stedenbouw en openbare ruimte worden geborgd.

Voor het betreffende gebied geeft de welstandsnota geen specifiek toetsingskader. Voor het plangebied zijn daarom stedenbouwkundige kwaliteitseisen opgesteld die zijn uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en akkoord bevonden. Met het beeldkwaliteitsplan ligt er naar oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een volwaardig toetsingskader om de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied te waarborgen bij het verlenen van omgevingsvergunning(en) voor het realiseren van de woningen. De landschappelijke elementen en realisatie van voldoende waterhuishoudkundige voorzieningen zijn tevens middels voorwaardelijke verplichtingen juridisch geborgd in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan lag vanaf december 2023 tot en met 17 februari 2024 ter inzage voor inspraakreacties. We hebben één inspraakreactie ontvangen. Deze reactie leidt tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de nota van zienswijzen en wijzigingen "Elst, De Pas Noord" conform bijlage 5 van dit voorstel.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins (anterieur) is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

2.1 Het plan voldoet niet aan de richtlijn 2/3e betaalbare woningbouw uit Woondeal 2.0.
Dit project heeft een prioritaire status verkregen via de Maatwerkregeling Versnellingslocaties. Een voorwaarde daarvoor was dat het woningbouwprogramma voor minimaal 50% voldoet aan het op dat moment geldende resterend streefprogramma. Hier

voldeed het programma van de Pas Noord aan. Aanvullende voorwaarde was dat er een voorzienbare bouwplicht geldt van 1 jaar, met optie voor verlenging met 1 jaar. De afspraken over het woningbouwprogramma en voorzienbare bouwplicht zijn vervolgens geborgd in de exploitatieovereenkomst. De Maatwerkregeling en de onderhandelingen over het programma liepen al voordat Woondeal 2.0 werd vastgesteld. Daarom zijn wij voor de afspraken met Ten Brinke nog uitgegaan van de richtlijn uit Woondeal 1.0 (minimaal 50% betaalbaar). In Woondeal 2.0 is opgenomen dat alle projecten vanaf juli 2023 een programma met minimaal 2/3e betaalbare woningen als richtlijn geldt. Er zijn via de exploitatieovereenkomst twee opties geboden aan Ten Brinke. Het definitieve ontwerp voor de Pas Noord wordt op dit moment uitgewerkt. Op dit moment is woningbouwprogramma scenario 1 met 50% betaalbare woningen (30% sociale huur en 20% betaalbare koop) voor de verdere uitwerking van het ontwerp het uitgangspunt.

2.2 Het betaalbare woningbouwprogramma is privaatrechtelijk in de exploitatieovereenkomst geborgd voordat de doelgroepenverordening is vastgesteld.
Daarom is het betaalbare woningbouwprogramma niet publiekrechtelijk geborgd via de bestemmingsplanregels en de doelgroepenverordening. Het woningbouwprogramma inclusief het aandeel betaalbare woningen is privaatrechtelijk met Ten Brinke overeengekomen in de exploitatieovereenkomst. In deze exploitatieovereenkomst is ook een boetebeding opgenomen in het geval Ten Brinke toch een plan zou realiseren dat niet aan één van deze twee scenario's voldoet.
Ten aanzien van de sociale huur is overeengekomen dat Ten Brinke deze bij voorkeur realiseert voor Vivare. Tussen deze partijen ligt er inmiddels een intentieovereenkomst en deze partijen zijn onlangs ook nadere prijsafspraken overeengekomen mondeling. Op dit moment staat de vraag uit bij Ten Brinke en Vivare om voordat het bestemmingsplan ter vaststelling op de agenda van de raad behandeld wordt (vermoedelijk zal dit 3 december 2024 zijn) aan te tonen dat deze prijsafspraken in een overeenkomst met elkaar formeel zijn overeengekomen. Op het moment dat dit aangetoond kan worden is privaatrechtelijk het betaalbare woningbouwprogramma voldoende geborgd, en is het acceptabel dat het bij dit project niet ook publiekrechtelijk geborgd is omdat dit al een lopend project was ten tijde van de vaststelling van de doelgroepenverordening. Op het moment dat dit niet op tijd wordt aangetoond is het betaalbare woningbouwprogramma echter onvoldoende geborgd en zal het college van B&W de gemeenteraad verzoeken om het voorstel t.a.v. vaststellen bestemmingsplan Pas Noord van de agenda te halen en terug te sturen naar college.

2.3 De uitvoering van het bestemmingsplan kan vertraging oplopen als gevolg van congestie op het elektriciteitsnet.
Netbeheerders Tennet en Liander hebben aangegeven dat vanwege de congestie op het elektriciteitsnet het op dit moment niet mogelijk is om alle nieuwe ontwikkelingen aan te sluiten op het elektriciteitsnet. Dit geldt voor elke grote ontwikkeling in de gemeente Overbetuwe. De woningen in het plan zijn aangemeld bij Liander voor de aansluiting op het elektriciteitsnet, met een verzoek om de aansluiting voor deze woningen te prioriteren. Ongeacht de mogelijke vertraging als gevolg van de netcongestie, zal met dit bestemmingsplan de ontwikkeling van de woningen alvast juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden, zodat deze in de toekomst zo snel mogelijk gerealiseerd kunnen worden. Enige vertraging als gevolg van de aansluiting op het net doet geen afbreuk aan het feit dat deze ontwikkeling wenselijk is voor de gemeente en gepast is voor deze locatie. Samen met de ontwikkelaar zijn we nu al in overleg met Liander met als doel te voorkomen dat de congestie oorzaak is voor vertraging in de planning.

3.1 Een actueel juridisch kader met betrekking tot spuitzoneringen ontbreekt.
Ten aanzien van het aspect spuitzoneringen is er geen landelijk juridisch kader. Het planvoornemen voorziet echter in een ontwikkeling in lijn met de recent door het college uitgezette beleidslijn inzake spuitzoneringen.

6.Financiën

Met de getekende exploitatie- (anterieure) en planschadeovereenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente geborgd. In de overeenkomst is opgenomen dat de geraamde exploitatiekosten worden verhaald bij de exploitant. De inschatting is dat alle plankosten gedekt kunnen worden uit de exploitatiebijdragen.

7. Duurzaamheid

Voor de aanleg van het openbaar gebied is het IKP OR (Integraal kwaliteitsplan Openbare ruimte) en de LIOR (Leidraad inrichting openbare ruimte) als voorwaarde opgenomen in de exploitatieovereenkomst. Ook dient het inrichtingsplan openbare ruimte te voldoen aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Tevens zijn de voorwaarden voor groen en waterberging uit deze beleidsstukken middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan. De woningen zullen daarnaast voldoen aan alle wettelijke vereisten zoals de BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) norm.

8. Vervolg

Planning
Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 19 november 2024, waarna de gemeenteraad op 3 december 2024 kan besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en de beleidsregel “Beeldkwaliteitsplan”. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad publiceren wij in het Gemeentenieuws. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn. Op de vaststelling van de beleidsregel “Beeldkwaliteitsplan” is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Communicatie
De aankondiging van het besluit van de raad over het bestemmingsplan en de beleidsregel “Beeldkwaliteitsplan” wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét Gemeentenieuws en het Gemeenteblad en de stukken van het bestemmingsplan worden geplaatst op www.officielebekendmakingen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Als gemeente faciliteren we bij het verzoek van initiatiefnemer. De initiatiefnemer is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt de

wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Voor dit project is een participatieproces doorlopen. En een participatieplan is vooraf door de ontwikkelaar met de gemeente gedeeld. Middels diverse overlegmomenten is invulling gegeven aan het participatieproces en zijn zorgen, wensen en ideeën ten aanzien van het planvoornemen opgehaald. Het participatieproces is vastgelegd in een participatieverslag dat als bijlage is bijgevoegd aan het bestemmingsplan.
De initiatiefnemer is ook in gesprek met stakeholders zoals het ouderinitiatief Stichting Bij Ons Thuis en de werkgroep Toekomstig Wonen Elst.

Evaluatie
Niet van toepassing op dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

N.M.P. van Hooy R.P. Hoytink-Roubos

Relevante stukken

1. Toelichting en regels bestemmingsplan “Elst, De Pas Noord”;
2. Verbeelding bestemmingsplan “Elst, De Pas Noord”;
3. Beleidsregel en Bijlage 1 bij bestemmingsplan beeldkwaliteitsplan “Elst, De Pas Noord”;
4. Bijlagenboek bestemmingsplan “Elst, De Pas Noord”;
5. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan “Elst, De Pas Noord”;
6. Lijst NAW-gegevens (NIET OPENBAAR);
7. Concept-raadsbesluit.

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol
De behandelend ambtenaar is Sanne Gielis. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl