

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 21BW000355

Datum voorstel: 15 september 2021	Onderwerp: Woongebied De Pas in Elst
Voorstel portefeuillehouder: 1. Instemmen met het aangaan van de Koop-/realisatieovereenkomst inzake De Pas te Elst tussen de gemeente Overbetuwe en Ontwikkelcombinatie De Pas B.V. conform bijlage 1; 2. Instemmen met het aangaan van de planschadeovereenkomst tussen de gemeente Overbetuwe en Ontwikkelcombinatie De Pas B.V. conform bijlage 2; 3. Het tijdelijk onttrekken van de openbaarheid van bijlagen 1 en 2 op grond van artikel 10, tweede lid, sub g van de Wob tot aan het moment van de ondertekening van de overeenkomsten; 4. Voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage (laten) opstellen; 5. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Elst, De Pas" voor de realisatie van maximaal 354 woningen en twee zorgeenheden; 6. Voor dit ontwerpbestemmingsplan geen inspraakprocedure volgen en het plan direct voor zienswijzen ter inzage leggen; 7. Instemmen met het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden op grond van de Wet Geluidhinder en dit ontwerpbesluit voor zienswijzen ter inzage leggen; 8. Instemmen met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan conform bijlage 8 als vervanging van de Welstandsnota Overbetuwe en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor inspraak vrijgeven; 9. Het voorrangskruispunt voor de oostelijke ontsluiting Olympiasingel (TEOstraat) vaststellen en nader onderzoek doen naar twee varianten voor de westelijke ontsluiting Olympiasingel (Sportpark de Pas) die moet leiden tot een robuuste en duurzaam veilige verkeersoplossing.	
Team/ behandelend ambtenaar: TSP / P. Izgi	Status voorstel: openbaar
Portefeuillehouder: W.H. Hol	Datum b&w-vergadering: 21 september 2021
Doorgeleiding naar de raad: ja	Indien naar de raad: ter kennisname
Betrokkenen bij voorstel extern: BRO	Betrokkenen bij voorstel intern: R. Peet (TSP/projectmanager), R. Keesmaat (TO/stedenbouwkundige), L. Albers van der Linden (TSP/grondzakenjurist, M. Kuenen (TSP/planeconoom)
Advies type voorronde raad: n.v.t.	TIC: Ja



Bijlagen voor B&W:

1. *Koop-/realisatieovereenkomst (21uit18317) met alle bijlagen (zie laatste pagina overeenkomst voor het overzicht van alle bijlagen) (21bij14337, 21bij14335, 21bij14334, 20bij14941, 20bij05849, 21bij14333, 21bij14329, 20uit21683, 21bij14328, 21bij14332, 21bij14331, 21bij14330, 21bb00026) NIET OPENBAAR;*
2. *Planschadeovereenkomst (21bb00026) NIET OPENBAAR;*
3. *Toelichting en regels ontwerpbestemmingsplan (21bij14373);*
4. *Bijlagenboek ontwerpbestemmingsplan (21bij14372);*
5. *Verbeelding ontwerpbestemmingsplan (21bij14370);*
6. *Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (21bwb00035);*
7. *Ontwerpbesluit Hogere Waarden (21bij13983);*
8. *Ontwerpbeeldkwaliteitsplan (21bij14258);*
9. *Participatieverslag (21bij13982).*

Bijlagen voor de raad:

1. *Koop-/realisatieovereenkomst (21uit18317) met alle bijlagen (zie laatste pagina overeenkomst voor het overzicht van alle bijlagen; 21bij14337, 21bij14335, 21bij14334, 20bij14941, 20bij05849, 21bij14333, 21bij14329, 20uit21683, 21bij14328, 21bij14332, 21bij14331, 21bij14330, 21bb00026) NIET OPENBAAR;*
2. *Planschadeovereenkomst (21bb00026) NIET OPENBAAR;*
3. *Toelichting en regels ontwerpbestemmingsplan (21bij14373);*
4. *Bijlagenboek ontwerpbestemmingsplan (21bij14372);*
5. *Verbeelding ontwerpbestemmingsplan (21bij14370);*
6. *Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (21bwb00035);*
7. *Ontwerpbesluit Hogere Waarden (21bij13983);*
8. *Ontwerpbeeldkwaliteitsplan (21bij14258);*
9. *Participatieverslag (21bij13982).*
10. *Collegevoorstel (21bw000355)*



Voorstel

1. Instemmen met het aangaan van de Koop-/realisatieovereenkomst inzake De Pas te Elst tussen de gemeente Overbetuwe en Ontwikkelcombinatie De Pas B.V. conform bijlage 1;
2. Instemmen met het aangaan van de planschadeovereenkomst tussen de gemeente Overbetuwe en Ontwikkelcombinatie De Pas B.V. conform bijlage 2;
3. Het tijdelijk onttrekken van de openbaarheid van bijlagen 1 en 2 op grond van artikel 10, tweede lid, sub g van de Wob tot aan het moment van de ondertekening van de overeenkomsten;
4. Voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage (laten) opstellen;
5. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Elst, De Pas" voor de realisatie van maximaal 354 woningen en twee zorgeenheden;
6. Voor dit ontwerpbestemmingsplan geen inspraakprocedure volgen en het plan direct voor zienswijzen ter inzage leggen;
7. Instemmen met het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden op grond van de Wet Geluidhinder en dit ontwerpbesluit voor zienswijzen ter inzage leggen;
8. Instemmen met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan conform bijlage 8 als vervanging van de Welstandsnota Overbetuwe en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor inspraak vrijgeven;
9. Het voorrangskruispunt voor de oostelijke ontsluiting Olympiasingel (TEOstraat) vaststellen en nader onderzoek doen naar twee varianten voor de westelijke ontsluiting Olympiasingel (Sportpark de Pas) die moet leiden tot een robuuste en duurzaam veilige verkeersoplossing.

Inleiding

Op 17 april 2015 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie De Pas vastgesteld inclusief het amendement 'Duurzaam Overbetuwe in De Pas'. In vervolg daarop hebben gemeente, Amvest Development en BPD Ontwikkeling (hierna initiatiefnemers) in het najaar van 2018 een intentieovereenkomst gesloten om tot ontwikkeling van het plan te komen. Op 16 oktober 2020 is een Hoofdlijnenakkoord gesloten waarin de belangrijkste afspraken zijn opgenomen die uiteindelijk hebben geleid tot overeenstemming over het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, ontwerpbestemmingsplan en een concept van een koop-/realisatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst met de Ontwikkelcombinatie De Pas B.V.

Het woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 354 woningen waar ruimte is voor diverse woningtypen (koop/huur, rijwoningen, gestapeld, vrijstaand etc.). Ook is er ruimte voor twee maatschappelijke voorzieningen (zorgeenheden voor dementerenden) met twee beheerderswoningen, veel groen, wegen en paden en speelvoorzieningen. Hiermee biedt dit plan de mogelijkheid om een belangrijk deel van de woningbouwopgave binnen de gemeente en de regio op te vangen.

Dit plan is opgenomen in de Woondeal waarbij gemeente, de Regio Arnhem-Nijmegen en het Rijk afspraken hebben gemaakt over het versneld realiseren van woningen om daarmee het woningtekort te verminderen.



Ter illustratie is hieronder een afbeelding van de verkaveling opgenomen.



Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het woongebied de Pas. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de woningen mogelijk zijn.

Argumenten

1.1 Door het aangaan van de Koop-/realisatieovereenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente (gedeeltelijk) geborgd en kan het bestemmingsplan verder in procedure worden gebracht.

Het Hoofdlijnenakkoord dat in 2020 tussen gemeente, Amvest en BPD (bestuurders van initiatiefnemers) was overeengekomen is inmiddels uitgewerkt in een Koop-/realisatieovereenkomst. In de overeenkomst zijn vooral afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma, de planning van bouw, de verkoop van gemeentegrond en het gemeentelijk kostenverhaal. De koopsom van de gemeentegrond is gebaseerd op een marktconforme waarde zoals bepaald via taxatie. Het gemeentelijk kostenverhaal bestaat uit de posten: gemeentelijke plankosten, een bijdrage aan het Fonds Bovenwijks en een bijdrage aan reconstructie van een deel van de Groenestraat. Daarnaast worden de gebruikelijke afspraken gemaakt, zoals over afwenteling van eventuele planschade en het overleggen van garantstellingen. Omdat de wederpartij van de gemeente een speciaal voor deze ontwikkeling opgerichte entiteit is waarin zowel BPD als Amvest zeggenschap hebben, zijn specifieke afspraken gemaakt over zekerheidstellingen. Betreffende moeders van beide concerns staan uiteindelijk garant voor alle betalingsverplichtingen van de Ontwikkelcombinatie De Pas B.V.



Ook zijn er duidelijke afspraken gemaakt over de fasering en het uiterste moment waarop dit plan tot ontwikkeling moet komen (uiterlijk 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden).

Vooruitlopend op de mogelijke komst van een landelijke regeling voor het opnemen van een zelfbewoningsplicht hebben initiatiefnemers aangeboden om, voor wat betreft de sociale koopwoningen die zij realiseren, in hun koop-/aanneemovereenkomsten een contractueel beding hiervoor op te zullen nemen. Hierover hebben we concrete afspraken vastgelegd. We zullen met beleidsveld Wonen bezien binnen welke andere projecten een dergelijke regeling kan worden ingebed. Dit is ook een van de onderwerpen in de Woonagenda.

Met het aangaan van deze overeenkomst is de financiële en economische uitvoerbaarheid geregeld en kan het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

2.1 Door het aangaan van de planschadeovereenkomst wordt geregeld dat eventuele planschadeclaims worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Gebruikelijk is bij particuliere ontwikkelingen eventueel toewijsbare planschade te verhalen op de ontwikkelaar. Met het sluiten van een planschadeovereenkomst met initiatiefnemers is de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling goed geborgd.

3.1 De bescherming van de (financiële) belangen van gemeenten en/of derden weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking.

Voor besluitvorming ligt een concept van de genoemde overeenkomsten aan u voor. Tot het moment dat deze definitief zijn gemaakte en ondertekend verkeren partijen nog in een onderhandelingsfase. In dat opzicht past het niet om stukken openbaar te maken en kan dit nadelig zijn voor partijen. Na ondertekening kunnen de stukken als openbaar worden beschouwd in de zin van de Wet openbaarheid van bestuur.

4.1 Van het plan zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten. Op grond van wettelijke procedure regels dienen B&W een beoordelingsbesluit te nemen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuw woongebied met in totaal 354 extra woningen, twee woonzorgvoorzieningen, infrastructuur en groen mogelijk. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling, is het plan aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. De ontwikkeling blijft wel ruimschoots onder de drempelwaarden voor een m.e.r. beoordelingsplicht op basis van onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Een directe m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde, er moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Hiervoor is een aanmeldnotitie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 3 van het bijlagenboek. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen nadelige milieugevolgen zijn. Door middel van bijgevoegd beoordelingsbesluit (bijlage 6) kan uw college besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.



5.1 Er wordt aangesloten bij de gemeentelijke woningbouwprogrammering en Woonbeleid.

Het woningbouwprogramma dat initiatiefnemers gaan realiseren bestaat voor 50% uit het betaalbare segment (huur en koop). De beoogde ontwikkeling omvat zowel sociale huur (30%), sociale koop tot aan de NHG-grens (20%) als vrij in te vullen programma, koop en/of huur (50%). Er zijn grondgebonden woningen voorzien, maar ook gestapelde bouw. Met Vivare zijn afspraken gemaakt over de afname van de sociale huurwoningen. Hiertoe hebben Vivare in initiatiefnemers een overeenkomst gesloten.

Het programma sluit aan op het streefprogramma in de uitgangspuntennotitie voor de Woonagenda 2025.

5.2 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van in totaal maximaal 354 woningen. Dit betreft 350 woningen door initiatiefnemers, de ontwikkeling van 2 woningen aan de Groenestraat gelegen op gronden van derden en het toevoegen van 2 woningen na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid op het perceel Groenestraat 11. Daarnaast maakt het bestemmingsplan 2 maatschappelijke voorzieningen mogelijk met een totaal van maximaal 40 zorgeenheden (ca. 4.000 m² bvo). Beide ontwikkelingen zijn als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro, te beschouwen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve van toepassing.

Ten aanzien van de woningen en de zorgwoningen zijn ladderonderbouwingen verricht. Uit deze onderbouwingen volgt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de onderbouwing en meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan en bijlage 1 van het bijlagenboek.

5.2 De omliggende functies en bedrijven worden door het plan niet belemmerd.

Het bestemmingsplan maakt nieuwe woongebieden en woonzorgwoningen mogelijk. Hiermee is er sprake van nieuwe gevoelige functies. Er worden geen milieubelastende functies mogelijk gemaakt, maar wel bestaande milieubelastende functies wegbestemd (opslagbedrijf, agrarisch bedrijf). Verder zijn in de omgeving van het plangebied bedrijven, een sportpark en agrarische (teelt)gronden aanwezig. Hoewel het plangebied gedeeltelijk binnen de richtafstanden ten opzichte van een deel van de omliggende functies ligt, leidt het plan niet tot onevenredige beperkingen voor de omliggende functies. Andersom is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwe woongebied voldoende gegarandeerd. In dit kader zijn ook spuitzones voor gewasbeschermingsmiddelen en trillinghinder vanwege het spoor beschouwd. Het aspect bedrijven en milieuzonering levert derhalve geen belemmering op voor het plan.

5.3 De betrokken overheidspartners hebben geen bezwaren tegen dit plan.

De betrokken overheidspartners zoals de Provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland zijn in een vroeg stadium betrokken in de planvorming van het bestemmingsplan. Er volgen geen belemmeringen en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.



Ten aanzien van de waterparagraaf wordt het volgende opgemerkt.

Ten gevolge van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied aanzienlijk toe. Het wateraspect is daarom in een vroegtijdig stadium bij de planvorming betrokken en is een integraal onderdeel geweest bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. In overleg met het Waterschap is een waterstructuurplan opgesteld, dat in Bijlage 7 van het bijlagenboek is opgenomen. Er is sprake van een goede waterhuishouding.

5.4 Gelet op de aard van de ontwikkeling kunnen nadelige gevolgen op stikstofgevoelige habitats worden uitgesloten en kan de bestemmingsplanprocedure worden voortgezet.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het PAS.

Gevolg hiervan is dat op dit moment alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen

worden gebracht als is onderbouwd dat er door de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats optreden.

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Wel ligt Natura 2000-gebied "Rijntakken" in de directe omgeving van Elst, op bijna 7 kilometer van het plangebied. Natura 2000-gebied "Veluwe" ligt op ruim 7 kilometer van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer van het plangebied. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn vrijwel alle soorten verstoringen op voorhand uitgesloten. Zorgvuldigheidshalve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. Deze berekeningen, inclusief toelichting, zijn in Bijlage 10 van het Bijlagenboek opgenomen. Uit de berekeningen volgt dat er, zowel in de aanlegfase als de toekomstige gebruiksfase, geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied komen niet in gevaar. Negatieve effecten zijn niet aan de orde. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor het plan.

6.1 Door de inspraakprocedure over te slaan, wordt de procedure verkort zonder dat belangen van eventueel bezwaarden worden geschaad.

Volgens de inspraakverordening kunt u besluiten af te zien van een inspraakprocedure. Hiermee komt het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage te liggen voor zienswijzen. De bestemmingsplanprocedure wordt hiermee aanzienlijk verkort, terwijl eventuele bezwaarden toch kunnen reageren. Gelet op de uitgebreide participatie van de ontwikkelde

partij voorafgaand aan deze procedure, wordt inspraak niet noodzakelijk geacht. In de voorbereiding van de planontwikkeling heeft de initiatiefnemer de directe omgeving betrokken. Met de direct aanwonenden is op 19 april 2021 een informatieavond georganiseerd. Aan de hand van deze informatieavond zijn gesprekken gevoerd en is het plan verder ontwikkeld. Verder heeft op 18 mei 2021 opnieuw een informatieavond georganiseerd voor de omgeving. Wij stellen daarom voor om de inspraakprocedure over te slaan.

7.1 Het vaststellen van een Hogere Grenswaarde door uw college is noodzakelijk voor de realisatie van de woningen in het woongebied de Pas in Elst, omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar onder de wettelijke bovengrens blijft.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï volgt dat de voorkeursgrenswaarde voor de Olympiasingel/Bussel, de Rijksweg-Zuid en diverse woningen aan de randen van het plangebied wordt overschreden. Om die reden is het verlenen van hogere waarden door uw college conform bijlage 7 noodzakelijk. Met



deze hogere waarden wordt niet aan de gemeentelijke ambitiewaarde uit het geluidsbeleid voldaan, maar wel aan de wettelijke bovengrens.

8.1 Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan geeft een passend ruimtelijk beoordelingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) voor de realisatie van woningen binnen het woongebied de Pas in Elst.

Speciaal voor de ontwikkeling van de woningen binnen het woongebied de Pas is een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan vervangt – na vaststelling – door de gemeenteraad de welstandsnota voor de betreffende locatie. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan op 14 september besproken. De CRK kan zich op hoofdlijnen vinden in de plannen. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt aandacht gevraagd de balans tussen diversiteit en eenheid en de aanwijzing van voorkeurslocaties voor ‘specials / buitenbeentjes’.

9.1 Verkeersveiligheid heeft hoge prioriteit en de westelijke ontsluiting wordt nog nader onderzocht.

Het plan de Pas wordt op twee locaties ontsloten via de Olympiasingel: de oostelijke ontsluiting (TEOstraat) en de westelijke ontsluiting (sportpark de Pas). Voor de nieuwe kruispunten zijn drie varianten onderzocht: voorrangskruispunten met middengeleider en separate fietsoversteek, voorrangspoleinen en rotondes. Hierbij zijn verschillende relevante aspecten beoordeeld en tegen elkaar afgewogen, waaronder verkeersveiligheid, verliestijden voor auto- en fietsverkeer, ruimtebeslag, kosten en mogelijke terugslagen op andere kruisingen.

Op basis van het onderzoek wordt een voorrangskruispunt voor de oostelijke ontsluiting De Pas-TEOstraat gekozen.

Op basis van het onderzoek worden voor de westelijke ontsluiting De Pas (sportpark de Pas) de komende maanden twee varianten nog nader uitgewerkt en onderzocht. Deze ontsluiting heeft prioriteit o.b.v. een aangenomen Motie M-08 ‘Onderzoek verkeersveiligheid rondom scholen en sportaccommodaties (18mo068)’. Er is eerder ook een budget beschikbaar gesteld van € 150.000 voor de optimalisatie aansluiting sportpark de Pas.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan (naar verwachting Q1 '22) zal een voorkeursvariant gekozen worden die het meest robuust en veilig is. Zowel de variant van een voorrangskruispunt met een middengeleider inclusief de optie van een verkeersregelinstallatie een separate fietsoversteek als voorrangspolein (LARGAS polein) worden nader onderzocht.

Aandachtspunten bij de nadere uitwerking van de westelijke ontsluiting zijn:

- functioneren bestaande rotonde Olympiasingel/Rijksweg
- evt. ontvechting toegang sportpark van autoverkeer en fietsers.
- wateropgave zuidzijde Olympiasingel bij Sportpark de Pas
- mogelijke wijziging in de fietsstructuur Olympiasingel t.b.v. project Knoop 38 en Westflankroute (snelfietsroute tussen Arnhem-Elst-Nijmegen)

In Q1 '22 volgt een separaat raadsvoorstel met voorkeursvariant inclusief bijbehorende planning voor de uitvoering en budgetaanvraag.



Kanttekeningen en risico's

1.1 Geluid

Het verlaten van het gemeentelijke ambitieniveau inzake geluid is acceptabel aangezien de locatie De Pas een open plek opvult binnen bestaande bebouwing en er sprake is van een grote woningbehoefte in de regio. Er wordt bovendien voldaan aan de wettelijke voorschriften.

1.2 Water

In het plan is de keuze gemaakt voor het zoveel mogelijk bewaren van de groenelementen in het gebied. Dit heeft tot gevolg dat er geen integrale ophoging van het terrein gaat plaatsvinden. In het gemeentelijk waterstructuurplan wordt uitgegaan van waterberging in de vorm van oppervlaktewater (graven van watergangen en vijvers of verbreden van bestaande watergangen). Voor De Pas is hiervan afgeweken omdat teveel sprake zou zijn van doodlopende watergangen zonder de mogelijkheid deze door te spoelen, waardoor een slechte waterkwaliteit verkregen zou worden.

Daarom wordt er een systeem van wadi's in combinatie met een DIT riool (infiltratieriool) toegepast om voldoende waterberging en drooglegging te verkrijgen. Het DIT riool zorgt ervoor dat het water vanuit de wadi's indien nodig afgevoerd kan worden. De werking moet nog nader uitgewerkt worden in een waterhuishoudkundig plan en onderbouwd worden met een hydraulisch berekening.

Ophoging van het plan is volgens het waterstructuurplan niet noodzakelijk. De resultaten van de stresstest laten zien dat op verschillende locaties verspreid over het plangebied water op straat wordt berekend. Gezien de lagere maaiveldhoogtes ten opzichte van de omgeving is het plan gevoeliger voor wateroverlast.

Het vervangen van oppervlaktewater door wadi's betekent dat het beheer niet langer voor rekening is voor het waterschap, maar voor de gemeente. Hierdoor zal het beheer in tijd en in kosten voor de gemeente naar verwachting toenemen. Bovendien vereisen wadi's een grotere onderhoudsfrequentie en is een beheerplan nodig waarin ook rekening wordt gehouden met onder andere het beheer van de beplanting in wadi's. Ook de toepassing van het DIT riool vraagt een ander type beheer, en is minder goed te beheren. De werking van het systeem neemt na verloop van tijd af. Welke gevolgen dit heeft voor de onderhoudskosten op termijn, is nog niet in te schatten. Wel kan worden gesteld dat deze hoger dan gemiddeld zullen worden.

Het waterschap is akkoord met het waterstructuurplan.

Financiën

In de Koop-/realisatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de koopsom voor de te verkopen gronden van de gemeente. De koopsom is gebaseerd op een onafhankelijk taxatierapport dat voldoet aan de gebruikelijke eisen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over het gemeentelijk kostenverhaal. Bovengenoemde opbrengsten en bijdragen dekken de boekwaarde van de grond plus de in de het verleden gemaakte en in de toekomst te maken (plan)kosten. De te betalen fondsbijdrage per woning is gebaseerd op de Nota bovenwijks 2018.

Met het aangaan van de overeenkomsten is de financiële en economische uitvoerbaarheid geregeld.



Vervolg

Planning

Na uw besluit volgens voorstel volgt ondertekening van de koop-/realisatie- en planschadeovereenkomst door de portefeuillehouder op grond van het Mandaatbesluit gemeente Overbetuwe 2021. Hiervoor wordt (waarschijnlijk eind september) een formeel moment ingepland.

Verder ligt het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit Hogere Waarden met bijbehorende stukken - na publicatie - gedurende zes weken ter inzage. Een ieder kan een zienswijze indienen. Tevens ligt het ontwerpbeeldkwaliteitsplan na publicatie gedurende zes weken ter inzage. Een ieder kan een inspraakreactie indienen.

Communicatie

De aankondiging over de terinzagelegging wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét GemeenteNieuws. Verder wordt het plan geplaatst op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

De gemeente organiseert gedurende de terinzagelegging (medio oktober) een informatieavond voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Afhankelijk van de dan geldende corona maatregelen wordt deze bijeenkomst ingevuld (fysiek dan wel digitaal). De voorkeur gaat uit naar een fysieke bijeenkomst.

Van het aangaan van overeenkomsten zal binnen twee weken na het sluiten ervan een kennisgeving in Hét GemeenteNieuws worden geplaatst. Dit is een wettelijke verplichting.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemers zijn betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Ook wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Verder heeft voor dit ontwerpbestemmingsplan, vanwege de aard en omvang van het plan, een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Met de direct aanwonenden is op 19 april 2021 een informatieavond georganiseerd. Aan de hand van deze informatieavond zijn gesprekken gevoerd en is het plan verder ontwikkeld. Tevens heeft op 18 mei 2021 een informatieavond georganiseerd voor de omgeving. Er is goed gehoor gegeven aan de oproep van de initiatiefnemers om de informatieavonden bij te wonen. In totaal namen meer dan 250 mensen deel aan de bijeenkomsten en hebben ruim vijfhonderd betrokkenen de enquête op de website ingevuld. Voor meer informatie over de participatie wordt verwezen naar het participatieverslag (bijlage 9).

Evaluatie

N.v.t.

