



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2018

**Datum
voorstel:** 12 juni 2018

Registratiekenmerk: 208399
Raadsvergadering van : 28 juni 2018
Vergadering Commissie van: 5 juli 2018
Portefeuillehouder: D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: H. Kamies
Afdeling Beleid en Ontwikkeling

Onderwerp / voorstel: Vaststelling bestemmingsplan Hoevelaar fase 1

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- 1) De ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Hoevelaar fase 1, ontvankelijk te verklaren;
- 2) Het bestemmingsplan Hoevelaar, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Hoevelaar, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig:
 - a. de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Hoevelaar fase 1;
 - b. de ambtshalve wijzigingen c.q. aanpassingen zoals weergegeven in de Notitie ambtshalve aanpassingen;
- 3) Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 4) De aanmeldnotitie MER vast te stellen.

Inleiding

In de structuurvisie Woudenberg 2030 is de nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied ten oosten van Woudenberg beschreven. Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad in vervolg hierop het Masterplan Hoevelaar vast gesteld. Het Masterplan schetst in hoofdlijnen de kaders voor de woningbouw ontwikkeling in het gebied Hoevelaar. In dit gebied zijn circa 900 woningen gepland die benodigd zijn voor de opvang van de eigen woningbehoefte. Uitgangspunt van het Masterplan is een organische ontwikkeling van het gebied in drie fases tot 2030.

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan richt zich op fase 1, het meest zuidelijk gelegen deel van het gebied Hoevelaar. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van de eerste fase juridisch-planologisch mogelijk. Dit betreft de oprichting van 250 woningen. Ten behoeve van de ontsluiting van de beoogde wijk wordt de N224 heringericht. Dit wegtracé van de Stationsweg Oost is tevens onderdeel van dit bestemmingsplan. Tot slot zijn enkele particuliere ontwikkelingen langs de randen van het plangebied onderdeel van dit bestemmingsplan. Dit betreft de toevoeging van een aantal woningen in het lint aan de Stationsweg Oost, de verplaatsing van de fruithut gevestigd aan de Stationsweg Oost 201 en de uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Zegheweg 6 inclusief de oprichting van 25 woningen. In totaal is er daarmee sprake van de toevoeging van 275 woningen.

Centrale vraag

Bent u bereid om het bestemmingsplan Hoevelaar fase 1 vast te stellen?

Beoogd resultaat (wat)

Een flexibel bestemmingsplan dat de mogelijkheid biedt om fase 1 van het gebied Hoevelaar te ontwikkelen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Structuurvisie Woudenberg 2030, Masterplan Hoevelaar en Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016)

Argumenten

Planopzet

Parallel met dit bestemmingsplan wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin duurzaamheid een belangrijke rol speelt. De hoofdkenmerken en de visie van het masterplan Hoevelaar worden vertaald in dit stedenbouwkundig plan waarbij tevens de reconstructie van de Stationsweg Oost wordt ingepast. Dit bestemmingsplan biedt het juridische kader waarin is gekozen voor een globale bestemming om ruimte te geven aan de stedenbouwkundige invulling, de locaties van de beoogde woningen en ruimtereservering voor wegen, water en groenstructuren.

Particuliere ontwikkelingen

In de afgelopen periode heeft er nader overleg plaatsgehad met 'particuliere ontwikkelaars' met gronden grenzend aan het plangebied. Dit heeft geleid tot opname van initiatieven tot woningbouw op de volgende locaties:

- naast de woning aan de Stationsweg Oost 193
- op de gronden behorende bij het bedrijf aan de Zegheweg 6 en de woning aan de Stationsweg Oost 195 (in bezit van dezelfde eigenaar)
- op het perceel van de nog bouwen woning aan de Stationsweg Oost 197
- op het perceel van de fruithut aan de Stationsweg Oost 201 (waar onder sloop en verplaatsing van de woning en de fruithut).

Met deze initiatiefnemers is overeenstemming over de exploitatiebijdrage en grondruil en wordt toegewerkt naar verankering van de afspraken in anterieure overeenkomsten.

Zienswijze periode

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 april 2018 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Op 11 april 2018 is een inloopavond georganiseerd. Deze avond is goed bezocht. Uiteindelijk zijn er 9 zienswijzen ingediend. De reacties hebben geleid tot een aantal kleinere aanpassingen van het plan. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Hoevelaar fase 1 wordt op de zienswijzen ingegaan.

Hogere grenswaarden Wet geluidhinder Nieuwbouw

Een deel van de woningbouwontwikkelingen in Hoevelaar ligt binnen de geluidszones van de Stationsweg Oost, de nog aan te leggen ontsluitingsweg en de Zegheweg. Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten einde de geluidsbelasting op de nieuwbouw te berekenen. Uit de geluidcontourenplots blijkt, dat als gevolg van het wegverkeer op Stationsweg Oost, de ontsluitingsweg en de Zegheweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden in de voorste delen van het plangebied. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarbij niet overschreden. Het is noodzakelijk om voor maximaal 65 nieuwe woningen ontheffing te verlenen van de vermelde voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeer. Het ontwerpbesluit hiertoe ligt vanaf 16 mei 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage. Wij verwachten op 26 juni 2018 de ontheffing te kunnen verlenen. Overigens geldt voor het grootste deel van het plangebied dat de berekende geluidbelasting beneden de grenswaard van 48 dB ligt.

Bestaande woningen

Door toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de fysieke wijziging van de Stationsweg Oost is er sprake van een toename van 1,5 dB of meer op de gevels van 5 bestaande woningen langs Stationsweg Oost. Bij deze woningen wordt ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeer wordt overschreden. De toename van geluid bij de woningen Stationsweg 185, 187, 189, 195 en 201 is zodanig dat er sprake is van een reconstructie Wet geluidhinder (Wgh). Ook voor deze woningen is een hogere grenswaarde vastgesteld. Dit betekent dat voor deze woningen een hogere geluidbelasting (hogere waarde) is toegestaan dan de voorkeursgrenswaarde.

Aanmeldnotitie MER

Voor het project Hoevelaar geldt in gevolge categorie D11.2 van bijlage D Beluut m.e.r. een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Deze verplichting is recent ontstaan door een wijziging van het Besluit m.e.r. Deze verplichting staat los van de uitgevoerde MER in het kader van de structuurvisie. Een (nieuwe) MER beoordeling kan achterwege blijven als uit een mer-beoordelingsnotitie (aanmeldnotitie) blijkt dat bij de realisatie van fase 1 van Hoevelaar geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Deze notitie is opgesteld waarbij gebruik is gemaakt van de reeds eerder uitgevoerde MER bij de structuurvisie. Hieruit blijkt dat er geen nadelige milieu effecten te verwachten zijn. De aanmeldnotitie is tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan Hoevelaar gepubliceerd. Uw gemeenteraad dient de notitie met het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen.

Duurzaamheid

In uw raad van 7 maart 2017 heeft u de duurzaamheidsambities voor Hoevelaar fase 1 vastgesteld. Deze ambities zijn vertaald in 9 concrete maatregelen en 5 nog nader te onderzoeken maatregelen. In het verkavelingsplan wordt waar nodig rekening gehouden met deze maatregelen. Met de provincie, de NMU, het waterschap en medegrondeigenaar wordt overleg gevoerd over het optimaliseren van de duurzaamheidsmaatregelen (waaronder de nog te onderzoeken maatregelen). Een en ander wordt komende periode verder uitgewerkt.

Draagvlak

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Hoevelaar fase 1. Gelet op het aantal en de inhoud van de zienswijzen kan worden gesteld dat er geen grote weerstand is tegen de voorgenomen uitbreiding.

Beoogd resultaat (hoe)

Door de ter visie legging van het ontwerpplan en het meenemen of ten dele tegemoet te komen aan de reacties is het draagvlak van het plan vergroot.

Financiële consequenties

Niet van toepassing.

Voor de ontwikkeling van het plan is separaat een grondexploitatie opgesteld. Deze exploitatie is op 26 april 2018 door uw raad herzien vastgesteld. Voor alle initiatieven in een bestemmingsplan dient het zogeheten "kostenverhaal" verzekerd te zijn. Voor gronden waarvan de gemeente eigenaar is, is het kostenverhaal verzekerd door de gemeentelijke gronduitgifte en de bijbehorende te realiseren grondopbrengsten. Voor gronden waarvan de gemeente geen eigenaar is, is die route logischerwijs niet mogelijk. Voor dergelijke gronden dient het kostenverhaal op andere wijze verzekerd te zijn. Dit kan door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de eigenaren van die percelen. Met de particuliere grondeigenaren in het gebied wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst aangegaan.

Aanpak/uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in de Woudenberger en de Staatscourant bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak door degenen die een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend. Op het bestemmingsplan is afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet van toepassing omdat er sprake is van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarbij tevens sprake is van de herstructurering van een woon- en werkgebied. Dit betekent dat er, in geval van beroep een versnelde behandeling bij de Raad van State plaatsvindt. Hiertoe wordt in de bekendmaking van uw vaststellingsbesluit vermeld dat afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet van toepassing is en dat de beroepsgronden (volledig) in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld (geen pro-forma beroep).

Conclusie

Wij stellen voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, op basis van de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Communicatie

Regulier volgens de wettelijke procedure.

Bijlage(n)

Concept raadsbesluit
College advies
Zienswijze nota
Anonieme zienswijzen
Nota ambtshalve aanpassingen
Ontwerp bestemmingsplan Hoevelaar
Aanmeldnotitie MER
Ontheffing hogere grenswaarde

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

drs. S.M.T. van der Marck-Verschoor
Secretaris

T. Cnossen
Burgemeester