



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2023

**Datum
voorstel:** 14 februari 2023

Registratiekenmerk:

Raadsvergadering van : 23 maart 2023

Vergadering Commissie van: 7 maart 2023

Portefeuillehouder: H.J. Molenaar

Behandelend ambtenaar: R. Hanenburg en K. Kuperus

Onderwerp / voorstel: Vaststellen bestemmingsplan Hoevelaar fase 2

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor

1. De ingediende zienswijzen zoals verwoord in de Nota beantwoording zienswijzen Hoevelaar fase 2 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Hoevelaar fase 2', bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Hoevelaar fase 2, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig:
 - a. De wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Hoevelaar fase 2'.
 - b. De ambtshalve wijzigingen zoals weergegeven in de 'Nota ambtshalve wijzigingen Hoevelaar fase 2'.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Hoevelaar fase 2, Woudenberg' vast te stellen en als gebiedscriterium toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
4. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.
5. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaring.
6. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling 'Hoevelaar fase 2' vast te stellen.

Inleiding

In de Structuurvisie Woudenberg 2030 is de ruimtelijke invulling van Woudenberg Oost beschreven. Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad in vervolg hierop het Masterplan Hoevelaar vastgesteld. Het Masterplan schetst in hoofdlijnen de kaders voor de woningbouw ontwikkeling in het gebied Hoevelaar. In dit gebied zijn ca. 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. Hoevelaar fase 2 betreft de tweede fase van de uitbreidingswijk Hoevelaar en is het vervolg op de realisatie van fase 1. De eerste fase is in 2020 gestart en inmiddels al vergaand gereed. Eind 2023 is de afronding van de woningbouw en begin 2024 is de inrichting van het openbare ruimte gereed.

Het bestemmingsplan Hoevelaar fase 2 maakt de realisatie van de tweede fase juridisch-planologisch mogelijk. Dit betreft de realisatie van maximaal 275 woningen. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan voor Hoevelaar fase 2 opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader onderdeel uitmaken van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoevelaar fase 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. Door een voortschrijdend inzicht zijn er ook nog enkele ambtelijke aanpassingen gedaan. Naar aanleiding van deze zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen stellen wij voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met de formele vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan?

Beoogd resultaat (wat)

Een bestemmingsplan dat de mogelijkheid biedt om fase 2 van het gebied Hoevelaar te ontwikkelen binnen de kaders zoals bepaald in het opgestelde beeldkwaliteitsplan.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg/ Correctieve herziening Bebouwde Kom Woudenberg, Structuurvisie Woudenberg 2030, Interim Verordening Provincie Utrecht, Masterplan Hoevelaar, Project Woudenberg Oost onderdeel Hoevelaar.

Argumenten

Bestemmingsplan Hoevelaar fase 2

Het bestemmingsplan Hoevelaar fase 2 maakt de ontwikkeling van Hoevelaar fase 2 juridisch-planologisch mogelijk. Uit de onderliggende stukken blijkt dat de realisatie van de woonwijk haalbaar is en ontsloten kan worden op de bestaande wegen, zoals het uitgangspunt was bij het Masterplan. Wij blijven ons als college inzetten voor een oplossing ten aanzien van de drukte van de N224.

Het plangebied voor de woningbouwontwikkeling Hoevelaar fase 2 ligt ten oosten van de bestaande kern Woudenberg. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Zegheweg en aan de noordoostzijde van Hoevelaar fase 1. Om in de toekomst enige flexibiliteit te behouden is er gekozen voor een flexibel bestemmingsplan en zijn de gronden overwegend voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden, maar ook voor andere doeleinden die binnen het woongebied passen, zoals wegen en paden, groenvoorzieningen, water en openbare nutsvoorzieningen.

Voor het gehele gebied geldt een bouwhoogte van maximaal 11 meter. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van appartementengebouwen met maximaal 4 lagen en maatschappelijke voorzieningen zoals een kinderdagverblijf.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen van 8 juni 2022 tot 20 juli 2022. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ingebracht. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoevelaar fase 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. Naar aanleiding van deze zienswijze stellen wij voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen staan beschreven in de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen Hoevelaar fase 2.

De intentie was het ontwerpbestemmingsplan eind 2022 aan uw raad aan te bieden voor de vaststelling. Twee zaken hebben er echter toe geleid dat deze vaststelling is uitgesteld. In eerste plaats is door het Waterschap Vallei en Veluwe een zienswijze ingediend die handelt over de geurcirkel rond hun rioolgemaal aan de Zegheweg. Hierover is met het Waterschap overleg gevoerd. Dit overleg heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan en de daarmee samenhangende ontwerpversie van de grondexploitatie.

Daarnaast hebben in de periode na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de nutsbedrijven onverwacht nieuwe eisen gesteld aan profielmaten voor de tracés van hun

kabels en leidingen. Ook dit heeft geleid tot noodzakelijke aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie met als gevolg hiervan vertraging bij de uitwerking van het definitief ontwerp

Ambtshalve wijzigingen

Door een voortschrijdend inzicht zijn er de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

- In het beeldkwaliteitsplan zijn verschillende grondgebonden woningen als 'ster' locatie aangewezen, deze woningen worden met 3 bouwlagen en een platdak uitgevoerd. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden uitsluitend grondgebonden woningen bestaande uit 2 bouwlagen met kap mogelijk gemaakt. Om invulling te geven aan het beeldkwaliteitsplan wordt de afwijkingsbevoegdheid (artikel 7.3.1) uit het ontwerpbestemmingsplan aangevuld door voor grondgebonden woningen 3 bouwlagen mogelijk te maken.
- Ten behoeve van de ontwikkeling van Hoevelaar fase 2 is in eerste instantie een archeologisch bureau en verkennend bureauonderzoek uitgevoerd. Vervolgens is voor een deel van de gronden een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat een noordoostzijde van het plangebied van Hoevelaar fase 2 mogelijk archeologische resten aanwezig zijn. Dit wordt verder uitgezocht door het proefsleuvenonderzoek uit te breiden, dit onderzoek is echter op dit moment niet afgerond. Daarom zullen deze gronden voorzien worden van een archeologische dubbelbestemming.
- In het ontwerpbestemmingsplan is de grens van de bestemming 'Woongebied' gelegen in het hart van de watergang langs de Zegheweg. Door de grens van de bestemming 'Woongebied' ca. anderhalve meter in oostelijke richting te verplaatsen wordt het behoud van de watergang en bomen langs de Zegheweg geborgd en is er sprake van een natuurlijke overgang van de Zegheweg tot aan Hoevelaar fase 2.

In de 'Nota ambtshalve wijzigingen Hoevelaar fase 2' stellen wij u voor om het ontwerpbestemmingsplan ook op die onderdelen gewijzigd vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan

Voor Hoevelaar fase 2 is een beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) opgesteld. De hoofdkenmerken en de visie van het Masterplan zijn vertaald in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning onderdeel uitmaken van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Woudenberg en dus worden toegevoegd aan de gebiedscriteria woonwijk van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De beoogde ontwikkeling Hoevelaar fase 2 betreft maximaal 275 woningen in een gebied van circa 115.000 m² (11,5 ha). De drempelwaarde van 2.000 woningen en 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakteoverschreden wordt niet overschreden. Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie bijlage). Hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden uitgesloten. Deze meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Er wordt daarom voorgesteld de meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling vast te stellen.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is van toepassing omdat er sprake is van de bouw van meer dan 11 woningen. Dit heeft als voordeel dat de bestuursrechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn (artikel 1.6 lid 4 Chw), uitspraak over een eventueel ingesteld beroep zal doen.

In de publicatie van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt deze toepassing kenbaar gemaakt.

Duurzaamheid en Inclusie

Het bestemmingsplan is dynamisch ingericht waardoor het mogelijk is en blijft in te gaan op vraag en aanbod in de gemeente Woudenberg. In het stedenbouwkundig plan is gekeken naar de ligging van de woningen icm de situering van de daken (zonnepanelen), de hoogbouw is zodanig ontworpen dat de daken bijvoorbeeld voorzien kunnen worden van sedum. In de groene long van het plan is rekening gehouden met waterberging in de vorm van wadi's gecombineerd met speelgelegenheid.

Maatschappelijke participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in 2022 voor 8 weken ter inzage gelegen. Als onderdeel hiervan is op 25 mei 2022 een inloopavond georganiseerd. Tijdens de inloopavond is het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan gepresenteerd aan inwoners en belanghebbende. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ingebracht. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoevelaar fase 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. Tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Een samenvatting van de uitgevoerde participatie is op basis van de participatiewijzer verwerkt in het bijgevoegde participatieverslag.

Coronavirus

n.v.t.

Beoogd resultaat (hoe)

Het besluit van de raad over het ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Financiële consequenties

Voor het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet noodzakelijk indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor Hoevelaar fase 2 is grondexploitatie opgesteld die door uw gemeenteraad separaat wordt vastgesteld. Dit betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De raad dient hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro een besluit over te nemen.

Aanpak/uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan Hoevelaar fase 2 wordt op de gebruikelijke wijze via o.a. het Gemeenteblad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak door belanghebbenden die een zienswijzen hebben ingediend. Door wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad kan ook beroep worden ingesteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan Hoevelaar fase 2, het beeldkwaliteitsplan en de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling vaststellen en na de besluitvorming ter inzage leggen.

Communicatie

Regulier volgens de wettelijke procedure.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit
- Collegeadvies
- Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Zienswijzen en de Nota van beantwoording zienswijzen (anoniem)

- Nota ambtshalve wijzigingen
- Beeldkwaliteitsplan Hoevelaar fase 2, Woudenberg
- Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Participatieverslag Hoevelaar fase 2

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester