

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Elst, De Pas"

Ons kenmerk: 2021-012680

Nummer.

Elst, 25 april 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Elst, De Pas" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Elst, De Pas" voor de realisatie van maximaal 354 woningen en twee zorgeenheden analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen conform bijlage 7;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 17 april 2015 heeft uw 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: ontwikkelaars) 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 (woonzorgeenheden 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.



Op 21 september 2021 besloten wij om medewerking te verlenen aan het verzoek en om een koop-/en realisatieovereenkomst met de ontwikkelaars aan te gaan. Hierin is privaatrechtelijk geborgd dat 30% van de woningen wordt gerealiseerd als sociale huurwoning¹ en 20% van de woningen als sociale koopwoning (een koopwoning met een koopprijs vrij op naam met een prijsgrens tot maximaal de grens van de Nationale Hypotheekgarantie). Dit is overeenkomstig de afspraken uit de Woondeal Arnhem-Nijmegen. Verder besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, geen inspraakprocedure te volgen en het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Tevens stemden wij in met het ontwerpbesluit Hogere Waarden op grond van de Wet Geluidhinder en de tervisielegging van dit ontwerpbesluit voor zienswijzen. Ten slotte stemden wij in met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en met het vrijgeven daarvan voor inspraak.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan en nieuwe beeldkwaliteitseisen voor de ontwikkeling van het Woongebied De Pas in Elst. Met een besluit volgens voorstel wordt het bestemmingsplan vastgesteld door uw gemeenteraad. Effect is dat een actueel juridisch-planologisch kader gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkeling mogelijk is.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan "Elst, De Pas" lag vanaf 30 september 2021 tot en met 10 november 2021 ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen negen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft gesproken met de indieners van de zienswijzen. Daarnaast is contact geweest met de ontwikkelaars en is de Omgevingsdienst Regio Arnhem en Nijmegen (hierna: ODRA) gevraagd om advies ten aanzien van geluid en geur. Naar aanleiding hiervan heeft aanvullend geluid- en geuronderzoek plaatsgevonden. Het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast.

¹ Op 10 mei 2021 hebben Amvest en BPD een intentieovereenkomst gesloten met Vivare inzake de ontwikkeling van de sociale huurwoningen in de Pas.

Voor de volledige samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Elst, De Pas " (bijlage 1).

1.2 Er is aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve aan te passen.

De gemeente heeft gesproken met de indieners van de zienswijzen. In goed overleg tussen de gemeente, indieners en de ontwikkelaars zijn enkele punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Elst, De Pas " (bijlage 1).

2.1 Er wordt aangesloten bij de gemeentelijke woningbouwprogrammering en Woonbeleid.

Het woningbouwprogramma dat ontwikkelaars gaan realiseren, bestaat voor 50% uit het betaalbare segment (huur en koop). Dit sluit aan bij de afspraken in de Woondeal Arnhem-Nijmegen. 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. Deze afspraken zijn privaatrechtelijk geborgd in de koop-/ en realisatieovereenkomst en het bestemmingsplan. Met Vivare zijn afspraken gemaakt over de afname van de sociale huurwoningen. Hiertoe hebben Vivare in ontwikkelaars een overeenkomst gesloten op 10 mei 2021.

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

2.2 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 ontwikkelaars, 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 Er zijn tegen het ontwerpbesluit Hogere Waarden geen zienswijzen ingediend. Inmiddels is het definitieve besluit Hogere Waarden genomen.

Het ontwerpbesluit Hogere Waarden op grond van de Wet Geluidhinder voor het perceel lag vanaf 30 september 2021 tot en met 10 november 2021 ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen geen zienswijzen op het ontwerpbesluit. Op 6 januari 2022 is het definitieve besluit Hogere Waarden genomen (bijlage 6).

2.6 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. De wetgeving inzake stikstof inclusief bijbehorende jurisprudentie is nog steeds in ontwikkeling. De gekozen aanpak en uitgangspunten in het bestemmingsplan (intern salderen) zijn verdedigbaar en in lijn met de huidige stand van zaken in de jurisprudentie, voor zover op dit moment bekend.

Door de uitgevoerde onderzoeken in combinatie met de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn vrijwel alle soorten verstoringen op voorhand uitgesloten. Gelet op de datering van de eerdere onderzoeken en een aantal wijzigingen in het plan, is een nieuwe, actuele berekening van de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd. De berekeningen zijn inclusief een toelichtende rapportage opgenomen in Bijlage 11 en 12 van het Bijlagenboek bestemmingsplan.

De realisatie van het woongebied wordt gefaseerd uitgevoerd. In de aanlegfase ontstaat in elk jaar van de aanlegfase een geringe toename van stikstofdepositie, namelijk 0,01 mol/ha/j op de gebieden Rijntakken en Veluwe. Conform de vigerende wetgeving is er geen vergunning benodigd. Er is enkel sprake van een geringe toename. Zorgvuldigheidshalve is door middel van verschilberekeningen onderzocht of er in de aanlegfase sprake is van een toename ten opzichte van de referentiesituatie. Dit is voor geen enkel jaar het geval. Significant negatieve effecten als gevolg van de aanlegfase zijn daarom uitgesloten. In de gebruiksfase treden geen resultaten 0,00 mol/ha/j op stikstofgevoelige habitats op. Significant negatieve effecten in de gebruiksfase zijn derhalve uitgesloten.

3.1 Er zijn op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor het perceel lag vanaf 30 september 2021 tot en met 10 november 2021 ter inzage voor inspraak. Wij ontvingen geen inspraakreacties op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

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 ontwikkelaars is een koop- /en realisatieovereenkomst 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 aanvullend onderzoek naar geluid en geur leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Naar aanleiding van een zienswijze van Heinz heeft aanvullend geluid- en geur onderzoek plaatsgevonden. De ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid (45 dB) wordt overschreden. Er wordt wel voldaan aan het stappenplan conform de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Een binnen niveau van maximaal 35 dB(A) kan worden gegarandeerd met bouwkundige maatregelen. De streefwaarde voor geur voor vier woningen wordt weliswaar overschreden, maar valt nog binnen de richtwaarde. Daarmee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in alle woningen geborgd.

2.2 Het bestemmingsplan geeft voldoende kaders voor het waterhuishoudkundig plan.

In het plan is mede vanuit ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw (meer groen), duurzaamheid (klimaatadaptatie) de keuze gemaakt voor het zoveel mogelijk bewaren van de groenelementen in het gebied. 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 (naast argumenten op het vlak van stedenbouw en duurzaamheid) omdat te veel 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) voorgesteld 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. Indien gewenst kan de gemeente nog kiezen voor een traditionele dichte buis.

In de toekomst zal vaker gekozen worden voor een concept met wadi's. In zowel het IKP OR als het Handboek locatie-eisen is het concept van wadi's ook opgenomen. Met name de (juiste) technische uitvoering is van belang. 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. De werking van het systeem kan na verloop van tijd afnemen. 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 budget areaaluitbreiding zal daartoe opgehoogd moeten worden.

Het waterschap is akkoord met het waterstructuurplan.

1.1 Draagvlak bewoners Groenestraat

Bij bewoners van de Groenestraat zijn zorgen over het behoud van het karakter van de Groenestraat. In de basis blijft de inrichting van de Groenestraat ongewijzigd en valt het ook buiten het bestemmingsplan. In het Beeldkwaliteitplan is specifiek aandacht besteed aan de Groenestraat en de overgang naar de nieuwe wijk. Het historische karakter van de Groenestraat wordt zo veel als mogelijk gerespecteerd.

2. 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 anterieure overeenkomst is de financiële en economische uitvoerbaarheid geregeld.

3. Duurzaamheid

N.v.t

4. Vervolg

Planning

Dit raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 7 juni 2022, waarna uw raad op 21 juni 2022 kan besluiten over vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét GemeenteNieuws. Verder wordt het plan geplaatst op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Verder publiceren wij het vaststellingsbesluit Hogere Waarden in Hét GemeenteNieuws tegelijkertijd met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Na bekendmaking ligt het besluit gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking na publicatie van het vaststellingsbesluit. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Communicatie

De ontwikkelaars en de indieners van de zienswijzen brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

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

Verder heeft voor dit bestemmingsplan, 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 is op 18 mei 2021 een informatieavond georganiseerd voor de omgeving. Er is goed gehoor gegeven aan de oproep van de ontwikkelaars 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 vanuit de ontwikkelaars wordt verwezen naar het participatieverslag (bijlage 8).

Tot slot is op 12 oktober 2021 een informatieavond georganiseerd door de gemeente. Gedurende deze informatieavond zijn de voorgenomen plannen toegelicht en hebben deelnemers hun bezwaren en wensen geuit. Deze informatieavond is als zeer positief ervaren. De deelnemers stonden over het algemeen positief kritisch tegenover de voorgenomen plannen.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris

de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

5. Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
2. Lijst NAW-gegevens **NIET OPENBAAR**
3. toelichting en regels bestemmingsplan
4. Verbeelding bestemmingsplan
5. Bijlagenboek bestemmingsplan
6. Definitief besluit Hogere Waarden
7. Beeldkwaliteitsplan
8. Participatieverslag
9. Raadsbesluit

Portefeuillehouder: Wethouder W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is mevrouw Pinar Izgi. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl