

Informatienota

Datum vergadering	: 26 september 2023
Registratienummer	: GZDGWB603878/1002047
Informatienotanummer	: IN/070
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: Geen
Onderwerp	: Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan Plantage Noordoost

Onderwerp

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan Plantage Noordoost

Kennisnemen van

Het besluit van 27 juni 2023 van het college om het ontwerpbestemmingsplan "Plantage Noordoost" voor zes weken ter inzage te leggen. Tevens is het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd.

Inleiding

De ambitie van het college is om in 2030 2.600 woningen in ontwikkeling te hebben. Een significant deel hiervan komt in De Plantage, deelgebied De Woongaard. In 2009 is de gemeente hiertoe een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met 4 marktpartijen. Onderdeel van de afspraken is dat de gemeente tijdig een nieuw bestemmingsplan in procedure brengt dat de realisatie van woningen in het plangebied mogelijk maakt.

De oostzijde van de Plantage is het laatste deel van de nieuwbouwwijk waar nog geen nieuw bestemmingsplan voor is opgesteld. Met het oog op de voortgang van de bouwproductie, heeft de gemeenteraad ter voorbereiding voor de derde fase het voorbereidingsbesluit De Plantage Oost in februari 2022 genomen.

In januari 2023 is ervoor gekozen de procedures van de Plantage oostzijde in tweeën te knippen, namelijk Noordoost (deelgebied 3B) en Zuidoost (deelgebieden 3a+4). Zo kan het noordoostelijke deel, dat maximaal 330 woningen bevat, eerder in procedure, zonder risico's die in het zuidelijk gebied gelden. Noordoost zal overigens eerder worden ontwikkeld dan zuidoost.

Bestemmingsplan Noordoost is een globaal bestemmingsplan. Dat houdt in dat het plan bestaat uit een enkele bouwvlakken, waar woningen kunnen komen. Er wordt gewerkt met twee bestemmingen, namelijk "woongebied" en "groen". De regels zullen ervoor zorgen dat het goede woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd en de woningen goed stedenbouwkundig inpasbaar zijn. Ook zijn (ontsluitings-)wegen mogelijk gemaakt met dit plan. Tevens biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit aan het woningprogramma, dat namelijk niet in de regels wordt bepaald. De gemeente zal samen met de marktpartijen tot een goede programmatische invulling komen. Dit maakt het plan een stuk robuuster voor toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt aangezien de ontwikkeling geleidelijk over de jaren verspreid wordt.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Woongaard maakt tevens onderdeel uit van het plan. De bedoeling is dat deze straks samen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met dit beeldkwaliteitsplan worden welstandseisen gegeven specifiek voor dit plangebied.

Kernboodschap

Informereren over de ter inzage legging en kort gebonden ingaan op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan "Plantage Noordoost".

Consequenties / kanttekeningen

1. *Er zijn milieucontouren van een naast gelegen bedrijf.*

Door de ligging van een bedrijf aan de noordzijde van het plangebied, is er sprake van geurhinder. De gemeente heeft hiervoor in 2008 een overeenkomst afgesloten. Afsproken is dat er een schoorsteen gebouwd dient te worden van minimaal 11 meter. De schoorsteen is tot op heden niet gerealiseerd en het bedrijf kan momenteel deze schoorsteen niet betalen. Een ander probleem is dat de schoorsteen niet is vastgelegd in het bestemmingsplan, dat in die periode is vastgesteld. Verder is er sprake van industrielawaai. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er maatregelen moeten worden getroffen voor de woningen die grenzen aan het bedrijf. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze houdt in dat de woningen niet kunnen worden vergund zolang de milieucontour rondom de fabriek niet is verkleind.

2. *De geurbelasting van het bedrijf ligt over het gehele gebied waar woningen worden gebouwd.*

Het geuronderzoek van het bestemmingsplan van het bedrijf geeft geen inzage in de huidige geursituatie. Om die reden heeft de gemeente de Omgevingsdienst Regio Arnhem ingeschakeld. Zij hebben aan de hand van de gegevens van het bedrijf en de laatste (weer)modellen inzicht gegeven over de huidige geurbelasting. Die contour is opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan. In die contour geldt een voorwaardelijke verplichting.

Gelet op de woningbouwopgave van de gemeente en de snelheid die ze wil maken, is ervoor gekozen om alsnog een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Tijdens de ter inzagelegging zal gewerkt worden aan een oplossing voor dit probleem. Met deze werkwijze wordt enerzijds snelheid gemaakt (ambities gemeente m.b.t. woningbouw) en wordt anderzijds het belang van de fabriek niet geschaad.

3. *Er wordt nog een overwegrisicoanalyse uitgevoerd.*

ProRail heeft in haar vooroverleg reactie aangegeven een overwegrisico analyse te willen zien. De beoogde ontwikkelingen rondom het bestemmingsplan "De Plantage Noordoost" hebben invloed op de in de nabijheid van het plangebied gelegen spoorwegovergangen. Conform de Beleidsagenda Spoor 2020-2025 dient de gemeente als initiatiefnemer middels een risicoanalyse overwegen aan te geven hoe een eventuele risicotoename op deze overwegen beheerst en gecompenseerd wordt. Momenteel wordt dit onderzoek uitgevoerd.

Zoals in kanttekening 2 wordt aangegeven wil de gemeente gezien de woningbouw opgave snelheid maken en tegelijkertijd werken aan een oplossing.

4. *Er dient bij vaststelling een beslispunt te worden opgenomen om het restrisico externe veiligheid te aanvaarden in verband met de nabij gelegen gasleiding.*

Omdat in het plangebied een relevante ontwikkeling met het verblijf van personen in woningen wordt toegelaten en het plangebied binnen het invloedsgedebied van een hogedruk aardgasleiding ligt, moet op grond van artikel 12 van het Bevb het groepsrisico worden verantwoord. Voor het verantwoorden van het groepsrisico moet worden ingegaan op de verantwoordingselementen, zoals genoemd in dat artikel en zoals uitgewerkt in bijgevoegde EV-paragraaf. Op basis van de in de EV-paragraaf opgenomen overwegingen dient het bevoegd gezag te besluiten of zij het restrisico al dan niet acceptabel acht. Dit is een bestuurlijke verantwoordelijkheid die ook bij de vorige fasen van De Plantage is genomen

De beleidsvisie externe veiligheid van gemeente West Betuwe geeft aan dat een expliciete verantwoording van het restrisico door het bestuur in dit geval gewenst is. De actieve betrokkenheid van het bestuur bij de voorbereiding van het besluit en expliciete verantwoording van het restrisico is namelijk gewenst, omdat sprake is van het toelaten van nieuwe kwetsbare objecten binnen de 100% letaalzone van de hogedruk aardgasleiding (50 meter vanaf de leiding), met een restrisico als gevolg.

Het gaat er daarbij natuurlijk om dat het bevoegd gezag achter de in de EV-paragraaf vermelde overwegingen en conclusie staat. De omgevingsdienst adviseert om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een apart beslispunt op te nemen om het restrisico (expliciet) te accepteren/aanvaarden.

Financiën

Voor dit plan is een grondexploitatie opgesteld. De bestemmingsplanprocedure wordt door de gemeente betaald en is hierin opgenomen.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Aangezien het gaat om een groter en belangrijk plan, wordt de gemeenteraad geïnformeerd door middel van deze informatie-nota.

Vervolg

Afhankelijk van de planning en het oplossen van de milieucontouren van het naastgelegen bedrijf, zal het bestemmingsplan in het vierde kwartaal worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor vaststelling.

Bijlage(n)

Geen

26 september 2023

Kenmerk GZDGWB603878/1002047

Pagina 4 van 4

Suggestie ter afhandeling

Voor kennisgeving aannemen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,

de gemeentesecretaris,
Philip Bosman

de burgemeester,
Servaas Stoop