

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bouwmogelijkheden linten Ewijk	Raadsvergadering	: 19 december 2017
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW17.00565	Datum	: 7 december 2017
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Carlijn Crooijmans	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 14 november 2017
Persgesprek	: 14 december 2017	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Er zijn in de afgelopen jaren verzoeken ontvangen om op diverse locaties in de historische linten van Ewijk te mogen bouwen. Dit betreft particuliere verzoeken (zowel binnen als buiten het Groene Hart), maar ook de bestuurlijke wens om gemeentelijke gronden in de linten als bouwlocatie te kunnen verkopen. De verzoeken om te kunnen bouwen in de linten, staan momenteel on hold, omdat er geen goed afwegingskader is voor bouwmogelijkheden in de linten buiten het Groene Hart. Een aantal verzoeken heeft betrekking op het bouwen binnen het Groene Hart. De wens bestaat om ook in de linten in het Groene Hart bouwmogelijkheden toe te staan. In dit voorstel worden uitgangspunten voorgesteld voor de bouwmogelijkheden van de linten in en om het Groene Hart. Deze uitgangspunten worden vervolgens uitgewerkt in een concreet uitvoeringsplan.

Besluit om

1. Af te wijken van het beleid uit de huidige structuurvisie zodat bouwmogelijkheden in de linten van Ewijk binnen het Groene Hart mogelijk gemaakt kunnen worden;
2. Voor het bebouwen van de linten binnen en buiten het Groene Hart in Ewijk de volgende uitgangspunten te hanteren:
 - a. De belangrijkste doorzichten/vista's van de linten in en om het groene hart vast te leggen en hierin geen bebouwing toe te staan.
 - b. Het gebied Dam/Koningstraat als referentie/maatlat te hanteren voor de bouwmogelijkheden van percelen in de linten.
 - c. Voor bouwinitiatieven (zowel particuliere als gemeentelijke gronden) te werken met een (nog op te stellen) flexibel toetsingskader.
 - d. Het groene hart toegankelijk te maken voor wandelaars en fietsers.
3. Bovenstaande uitgangspunten door het college verder uit te laten werken in een uitvoeringsplan voor de linten van Ewijk.

Inleiding

Ewijk heeft een aantal historische linten door haar kern lopen die bepalend zijn voor de structuur van het dorp. Het huidige beleid laat bebouwing in de linten van het Groene Hart niet toe. Buiten het Groene Hart is beperkte bebouwing toegestaan waarbij voldoende open ruimte en doorzichten aanwezig moeten zijn.

Er zijn in de afgelopen jaren verzoeken ontvangen om op diverse locaties te mogen bouwen. Dit betreft particuliere verzoeken (zowel binnen als buiten het Groene Hart), maar ook de bestuurlijke wens om gemeentelijke gronden in de linten als bouwlocatie te kunnen verkopen (ontwikkellocaties, grondbedrijf, overig). Er is een kaart opgesteld die al deze verzoeken in beeld brengt. Zie bijlage 1.

De verzoeken om te kunnen bouwen in de linten, staan momenteel on hold, omdat er geen goed afwegingskader is voor de bouwmogelijkheden van de linten buiten het Groene Hart.

Een aantal verzoeken heeft betrekking op het bouwen binnen het Groene Hart. De wens bestaat om ook in de linten in het Groene Hart bouwmogelijkheden toe te staan.

In dit voorstel worden uitgangspunten voorgesteld voor de bouwmogelijkheden van de linten in en om het Groene Hart. Deze uitgangspunten worden vervolgens uitgewerkt in een concreet uitvoeringsplan.

Beoogd effect

Uitgangspunten vastleggen voor bouwmogelijkheden van de linten van Ewijk

Argumenten

Ad 1. Het bouwen van de linten binnen het Groene Hart is in strijd met het huidige beleid

Het mogelijk maken van bebouwing van de linten binnen het Groene Hart is een wijziging ten opzichte van het beleid uit de huidige structuurvisie. De raad dient zich daarom hierover uit te spreken.

In de Gemeentebrede Structuurvisie is nu voor Ewijk opgenomen dat Het Groene Hart en de linten een belangrijke drager zijn van de identiteit van Ewijk. Om het karakter en de kwaliteit van de historische linten te behouden is in de structuurvisie voor Ewijk voor de linten binnen het groene hart gekozen voor een beheersstrategie. Hier wordt niet nieuw gebouwd, alleen vervangende nieuwbouw is mogelijk. Voor de linten buiten het Groene Hart is enige verdichting mogelijk. Tussen de bebouwingsclusters moet voldoende open ruimte en doorzicht aanwezig zijn/de linten de dragers vormen van Ewijk.

In dit voorstel (zie ad 2) wordt geadviseerd om de belangrijke doorzichten in de linten vast te leggen en een flexibel toetsingskader op te stellen voor bebouwing van de linten in Ewijk binnen en buiten het Groene Hart. Hiermee blijven de kwaliteiten en het karakter van de linten optimaal beschermd en behouden, ook binnen het Groene Hart.

Aan de raad wordt daarom voorgesteld om in te stemmen met het afwijken van de structuurvisie en bebouwing van de linten in het Groene Hart van Ewijk mogelijk te maken.

Ad 2. Deze uitgangspunten sluiten aan op de bestaande kwaliteiten en de toekomstige ontwikkeling van het gebied

Om te komen tot een afwegingskader voor bebouwing van de Linten in Ewijk is aan Gerbert Smulders van LOS stadomland (destijds ook betrokken bij het masterplan Ewijk, structuurvisie Ewijk en supervisor van de ontwikkeling van Ewijk) gevraagd welke waardevolle plekken in de linten vrij moeten blijven van bebouwing en welke spelregels er kunnen gelden voor bouwmogelijkheden. Het advies van LOS stad om land (28-9-2017) is opgenomen als bijlage 2.

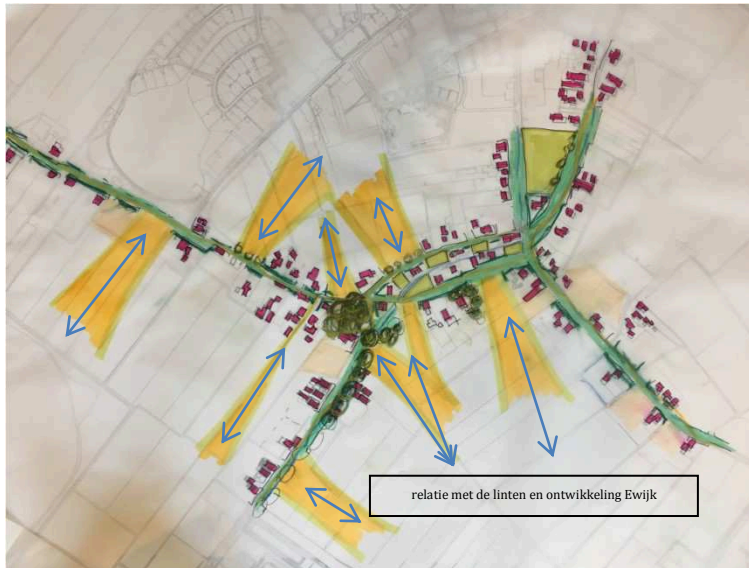
LOS stadomland adviseert om de ontwikkeling van de linten te plaatsen binnen de context van de langere termijn ontwikkeling van Ewijk (Hoge, Lage Woerd). Uitgaande van deze lange termijn ontwikkeling is het herkenbaar houden van de bestaande linten en een groene ruimte in Ewijk extra waardevol voor een goede dorpsopbouw en de identiteit van de nieuwe woongebieden.

Bij het verder bebouwen van de linten is het advies om het unieke gebied rondom de Dam en de Koningstraat (dubbellint) als maatlat te zien voor de invulling van deze linten.

Dit gebied karakteriseert zich door de doorzichten (vista's), de verkaveling (bebouwing met boerenerven) in combinatie met open achterland en de bijzondere karakteristiek van de kavels op zich (afwisseling in grootte, kap, rooilijnen, weijtjes).

Om de toekomstige bouwinitiatieven te faciliteren wordt daarom het volgende voorgesteld:

- Leg de belangrijkste doorzichten/vista's vast; binnen deze doorzichten dient te worden ingespeeld op de relatie met de linten in combinatie met de ontwikkeling van Ewijk (met name de ontwikkeling van Hoge en Lage Woerd). De doorzichten zijn op onderstaande tekening weergegeven. Bij verdere uitvoering zullen deze qua plaats, maat en mogelijkheden nog precies omschreven en vastgelegd moeten worden.



- Beschouw het gebied Dam/Koningstraat als referentie voor de verdere invulling van de linten. Dit deel van de linten is een bijzonder gebied met een unieke kwaliteit, kenmerkend voor het dorp. Dit betekent ook dat verdere bebouwing van het gebied Dam /Koningstraat voorkomen moet worden. Juist de afwisseling van boerderijen en open erven dient behouden te blijven. Eventuele functieverandering, met behoud van de bestaande openheid is wel mogelijk. Het gebied dient als voorbeeld voor de ontwikkeling van percelen in de overige linten.
- Ontwikkel een flexibel toetsingskader voor bouwinitiatieven, bijvoorbeeld een intern projectgroepje (landschap, RO, openbare ruimte) met een inspiratiedocument.
Op basis van de bijzondere kenmerken van het gebied Dam/Koningstraat, is een flexibel toetsingskader nodig om toekomstige aanvragen aan te toetsen. Het flexibel maken van het toetsingskader doet recht aan het organische karakter en de spontaniteit en toevalligheid van de linten. Er kan bijvoorbeeld een kwaliteitsteam voor de ontwikkelingen in de linten worden opgericht en er kan gewerkt worden met referentiebeelden/inspiratieboek.
- Maak het groen hart toegankelijk (wandelaars, fietsers), door gebruik te maken van initiatieven in dit gebied of door fondsvorming.
In het masterplan Ewijk wordt het toegankelijk maken van het Groene Hart voor voetgangers en fietsers als speerpunt genoemd. Tot op heden is dit nog niet gebeurt. Het zou een waardevolle aanvulling zijn voor de beleving en verbinding van Ewijk om deze ontsluitingsmogelijkheden alsnog te realiseren. Het verder bebouwen van het Groene Hart met bebouwing is niet toegestaan.

Ad 3. Aan de hand van een uitvoeringsplan kunnen particuliere verzoeken en gemeentelijke locaties verder vorm gegeven worden

Nadat is ingestemd met de uitgangspunten voor ontwikkeling van de linten zal een uitvoeringsplan worden opgesteld om initiatieven mogelijk te maken. Dit uitvoeringsplan omvat in ieder geval:

- De exacte bepaling van en mogelijkheden in de doorzichten/vista's (ligging, maatvoering, bepalingen, randvoorwaarden)
- Een flexibel toetsingskader voor initiatieven, met als basis de bijzondere kenmerken van het gebied Dam/Koningstraat (kwaliteitsteam, referentiebeelden, stedenbouwkundige eisen, nota ruimtelijke kwaliteit, waterberging)
- De relatie met huidige woningbouwprogramma (bebouwingscontouren/provinciaal beleid) en het streven naar bouwen voor verschillende inkomens variërend van betaalbaar tot duur.
- De relatie met de mogelijke toekomstige invulling en ontsluiting van Hoge/Lage Woerd (ecologische wijk?).
- Een overzicht van belangrijkste planologische belemmeringen (bodem, archeologie, milieu)

- Een aanpak voor verkoop van gemeentelijke percelen, in relatie tot project ontwikkellocaties en bestaande GREX voor de linten (voor de gemeentelijke kavels zal een nieuwe GREX worden opgesteld)
- Een aanpak om de ontsluiting voor voetgangers en wandelaars in het Groene Hart mogelijk te maken (aankoop gronden, overleg eigenaren, fondsvorming)
- Een concept overeenkomst voor ontwikkeling van kavels (o.a. eisen voor duurzame ontwikkeling)

Kanttelingen

Ad 1: Enkele doorzichten liggen over locaties waarvoor al eerder bouwverzoeken voor zijn ingediend

Enkele voorgestelde doorzichten zijn gelegen over particuliere locaties, die al eerder om ontwikkeling hebben verzocht. Deze verzoeken zijn in het verleden afgewezen. Na vaststelling van deze uitgangspunten zullen deze locaties vrij blijven van bebouwing.

Eén locatie waarover een doorzicht is gelegen betreft een ontwikkellocatie (gemeentegrond). De verkoop van de ontwikkellocaties in de linten Ewijk zijn nog niet in gang gezet, omdat een afwegingskader ontbrak. Na vaststellen van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de linten en het uitvoeringsplan, is dit afwegingskader er wel en kunnen de locaties (deels) ontwikkeld worden. De betreffende locatie waarover het doorzicht is gelegen, komt niet in aanmerking voor verdere ontwikkeling. Deze ontwikkellocatie maakt geen onderdeel uit van de GREX voor de linten in Ewijk, maar zit wel in de MVA (maatschappelijk vaste activa). Andere ontwikkellocaties zijn wel in deze GREX opgenomen, samen met enkele gemeentelijke gronden en kunnen op basis van de uitgangspunten verder tot ontwikkeling worden gebracht. Omdat de GREX niet meer overeenkomt met de locaties die ontwikkeld kunnen worden, wordt voorgesteld de huidige GREX voor de linten Ewijk op te heffen. Er zal vervolgens een nieuwe GREX voor de te ontwikkelen gemeentelijke locaties in de linten worden gemaakt.

Ad 2: De woningbouwplanning laat beperkte woningbouw in de linten toe.

Bij het bouwen van woningen in de linten dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke woningbouwplanning. Deze planning laat beperkte woningbouw toe. Dit past bij de gewenste organische groei van de linten.

Voor de gemeentelijke locaties voorziet de woningbouwplanning totaal in de bouw van 18 woningen in de linten (12 in de GREX en 6 overige locaties linten).

Voor de particuliere initiatieven dient rekening te worden gehouden met de 5 woningen per jaar conform het beleid voor particuliere woningbouw.

In het uitvoeringsplan zal nader worden ingegaan op de bebouwing van de linten in relatie tot het woningbouwprogramma. Ook wordt ingezet op bouwmogelijkheden voor verschillende inkomens variërend van betaalbaar tot duur.

Ad 3. Mogelijke planologische belemmeringen

De linten hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde en er zijn enkele archeologische monumenten gesitueerd. Ook voor wat betreft bodem en milieu is de kans op belemmeringen aanwezig. Bij het uitvoeringsplan zal op hoofdlijnen een inschatting worden gemaakt van de planologische belemmeringen, zodat afgewogen kan worden of ontwikkeling haalbaar is.

Financiën

Voor ontwikkeling van gemeentelijke gronden wordt voorgesteld om in de jaarrekening van 2017 de huidige GREX af te sluiten en een nieuwe GREX te openen. Het voordeel hierbij is dat de winst van de reeds gerealiseerde projecten in de Linten in Ewijk, 1,337 mln, kan worden genomen.

Op basis van onze huidige inzichten verwachten wij in de nieuwe GREX een positief saldo van 1,6 mln of meer.

Tijdspad

Als uw raad onderhavige uitgangspunten heeft vastgesteld, zal het college vervolgens een uitvoeringsplan uitwerken en vaststellen. Verwacht wordt dat in het voorjaar van 2018 het uitvoeringsplan gereed kan zijn. Vervolgens kan gestart worden met de ontwikkeling van de gemeentelijke locaties en het toepassen van het afwegingskader voor ingediende particuliere verzoeken.

Duurzaamheid

Bij het bouwen van nieuwe woningen zal als eis worden opgenomen om energie neutrale woningen te bouwen. Door rekening te houden met een zongerichte verkaveling en het toepassen van duurzame materialen wordt ingespeeld op een duurzaam en levensloopbestendig ontwerp. Door flexibele kaders te stellen en oog te hebben voor een optimale landschappelijke inpassing wordt er ook duurzaam omgegaan met het ruimtegebruik. Door eigen ontwikkellocaties duurzaam te ontwikkelen kan dit werken als stimulans en als voorbeeld dienen. In een op te stellen overeenkomst zullen de duurzaamheidsaspecten worden vastgelegd.

Communicatie

Na het besluit over dit voorstel zullen degene die eerder verzoeken hebben ingediend om te mogen bouwen in dit gebied, op de hoogte worden gebracht van de uitgangspunten die we hiervoor gaan hanteren.

Evaluatie

nvt

Bijlagen

1. Kaart bouwen linten in en om Groene Hart Ewijk (incl doorzichten) (at17004550)
2. advies LOS stad om land (28-9-2017) (at17004404)
3. Routingformulier (at17004551)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Carol van Eert
burgemeester