

B&W-voorstel

Onderwerp	: Uitvoeringsplan Linten Ewijk
B&W-vergadering	: 16 april 2019
Registratienummer	: BW19.00170
Registratiecode	: 
Auteur	: Diana Jansen
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Beperkt openbaar
Persgesprek	: 23 april 2019

Samenvatting

In de raadsvergadering van 19 december 2017 is het besluit genomen om bouwen in de linten van Ewijk mogelijk te maken, waarbij de uitgangspunten door het college worden uitgewerkt in een uitvoeringsplan. Dit toetsingskader met spelregels ligt voor ter besluitvorming zodat gestuurd kan worden op het aantal woningen en de gewenste beeldkwaliteit. Op basis van het toetsingskader zijn de bestaande en mogelijk toekomstige bouwinitiatieven (zowel particulier als gemeentelijk) nader uitgewerkt. Na besluitvorming worden bewoners geïnformeerd.

Besluit om

1. Het toetsingskader Linten vast te stellen
2. De spelregels voor toekenning particuliere bouwinitiatieven en de uitwerking voor de gemeentelijke gronden vast te stellen.

Inleiding

In de raadsvergadering van 19 december 2017 is het besluit genomen om af te wijken van het beleid in de structuurvisie, om bouwmogelijkheden in de Linten van Ewijk mogelijk te maken. De vastgestelde uitgangspunten worden door het college uitgewerkt in een uitvoeringsplan voor de Linten. In de afgelopen periode is door LOS stad om land het advies van 28 september 2017 verder uitgewerkt in een toetsingskader Historische Linten Ewijk.

Beoogd effect

De kwaliteit van het groene Hart te bewaren en woningbouwinitiatieven in de Linten te sturen op aantal en op beeldkwaliteit.

Argumenten

1.1 in belangrijke doorzichten wordt niet gebouwd.

De belangrijkste doorzichten / vista's van de Linten zijn vastgelegd. In het toetsingskader zijn de plaats, maat en mogelijkheden omschreven. Op deze plaatsen wordt geen bebouwing toegestaan, zodat de waarde van de historische Linten wordt behouden.

1.2 het gebied rondom Dam en Koningstraat (dubbel Lint) is als maatlat gebruikt.

Het advies van LOS stad om land van september 2017 is verder uitgewerkt, waarbij het gebied rondom de Dam en de Koningstraat (dubbellint) als maatlat is gehanteerd. Om te zorgen dat de ontwikkeling van de linten organisch gaat groeien, is het bouwtempo beperkt. De bouwmogelijkheden in de Linten zijn vastgelegd in stedenbouwkundige eisen, referentiebeelden en in bouwlocaties met verkaveling, rooilijnen en maximale aantallen per locatie.

1.3 het groene hart kan toegankelijk worden gemaakt voor wandelaars en fietsers.

In het toetsingskader wordt een mogelijke route aangegeven om het groene hart toegankelijk te maken voor langzaam verkeer, waarbij de infrastructuur van de Linten gehandhaafd blijft. Bij ontwikkelingen van gemeente en particulieren wordt gekeken naar de mogelijkheden voor realisatie.

2.1 particuliere verzoeken voor bouwinitiatieven kunnen worden vormgegeven

Op basis van het toetsingskader kunnen de particuliere verzoeken gehonoreerd worden (soms met minder woningen of op een andere plek). Voor particuliere bouwinitiatieven sluiten we aan bij de spelregels die in 2011 zijn vastgesteld. De hierin genoemde kaders met betrekking tot de hoge beeldkwaliteit zijn vastgelegd in het toetsingskader. Bij de uitwerking moeten door de initiatiefnemer de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd, waaronder archeologisch onderzoek. Vanaf 2019 tot 2024 worden 2 van de 5 particuliere woningbouwinitiatieven toegewezen aan de Linten.

2.2 gemeentelijk bouwinitiatieven kunnen worden vormgegeven

Op basis van het toetsingskader is het mogelijk om op de 10 percelen gemeentelijke grond langs de historische Linten, in totaal 28 woningen te realiseren. Een aantal percelen langs de Linten valt onder de ontwikkeling Hoge Woerd (4 percelen / 5 woningen). Deze worden in dit voorstel buiten beschouwing gelaten. Voor de Linten blijven dus maximaal 23 bouw mogelijkheden over. In de woningbouwplanning voor de Linten zijn 18 woningen meegenomen. Het is dus mogelijk om deze te realiseren.

Kanttekeningen

2.1 hoge archeologische verwachting heeft invloed op bouw mogelijkheden

In de voorbereiding voor de ontwikkeling Hoge Woerd / De Linten is in september 2018 archeologisch sleuvenonderzoek uitgevoerd in het gebied. Hierbij is veel archeologische informatie gevonden. Het definitieve rapport volgt in juni 2019, helder is dat langs de historische Linten ook in het verleden bewoning was en daarmee de archeologische verwachting hoog is. Bouwen op deze locaties betekent hoge bouwkosten. Op 2 percelen gemeentelijke grond (met een bouw mogelijkheid voor 11 woningen) is geen archeologisch materiaal gevonden.

2.2 particuliere bouwinitiatieven kunnen veelal niet op korte termijn gerealiseerd worden

Voor woningbouw voor particulieren gaan we uit van 2 woningen per jaar. De particuliere verzoeken voor woningbouw die de afgelopen jaren zijn binnengekomen staan on hold, in afwachting van het afwegingskader. Er is een wachtlijst van 9 concrete verzoeken. In december 2018 zijn de aanvragers geïnformeerd over het archeologisch onderzoek en de relatie met de Lintenstudie. Aangegeven is dat na vaststelling van het uitvoeringskader een besluit over de aanvraag wordt genomen.

2.3 een aantal particuliere verzoeken kan niet volledig worden ingevuld

In basis kan op alle particuliere verzoeken positief geantwoord worden. In een aantal gevallen zal de woning op een ander gedeelte van het perceel gesitueerd moeten worden in relatie tot een groen kamertje of vista. De drie aanvragers die meerdere woningen wilden realiseren krijgen conform de spelregels toestemming 1 woning te realiseren.

2.3 de ontwikkel mogelijkheden voor de gemeente zijn beperkt

De mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningen op gemeentelijke grond is beperkt door het vastleggen van groene ruimte in het toetsingskader (en door archeologische waarde). Realisatie van de voorgenomen 18 woningen in de woningbouwplanning is mogelijk. Op basis van het toetsingskader en de (financiële) randvoorwaarden wordt de ontwikkeling in de linten gefaseerd opgepakt. Binnen de ontwikkeling Hoge Woerd wordt voor de percelen langs de Linten het toetsingskader als randvoorwaarde meegenomen.

Financiën

Zie bijlage 3

Tijdspad

Na vaststelling van het toetsingskader worden de particuliere initiatiefnemers geïnformeerd over de besluitvorming en worden de eerste 2 verzoeken in behandeling genomen.

Duurzaamheid

Communicatie

Nu bouwmogelijkheden in de Linten helder zijn geworden, zullen er meer verzoeken binnenkomen. Deze worden in volgorde van aanmelding meegenomen. Op basis van de planning met 2 verzoeken per jaar worden de eerste nieuwe verzoeken pas in 2024 behandeld.

Evaluatie

Bijlagen

1. Toetsingskader Historische Linten Ewijk (at19000804)
2. Spelregels particuliere woningbouw Historische Linten (at19000714)
3. Ontwikkeling gemeentelijke gronden De Linten (INT19.0257) **Niet openbaar**

Routingformulier: AT19000788.