

Raadsvoorstel

Onderwerp : Afwijking Omgevingsprogramma 2.0 t.b.v. Ewijk-West-Noord
Zaaknummer : 851245
Behandelend team : Ruimtelijke ontwikkeling
Status : Openbaar

Besluit om

1. Voor het woningbouwplan Ewijk-West-Noord het plangebied te verruimen in de richting van de A50 volgens bijlage 1.
2. Voor het woningbouwplan Ewijk-West-Noord de maximale woningdichtheid te verhogen naar 26 woningen per hectare gerekend over het hele plangebied.

Inleiding

In november 2022 is door de gemeenteraad het Omgevingsprogramma 2.0 vastgesteld met daarin het Structuurmodel Ewijk. Deze visie geeft richting voor de uitbreiding van Ewijk met ca. 1.000 woningen voor de periode tot 2040. Dit als onderdeel van de ambitie om te groeien naar een gemeente van 30.000 inwoners in 2040. Afgelopen jaar is voor de eerste fase van het plan Ewijk-Zuid en West (Ewijk-West-Noord) een intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente en projectontwikkelaars. Ook is een stedenbouwkundige visie uitgewerkt en zijn meerdere participatiebijekomsten georganiseerd. Het college wenst de planuitwerking te vervolgen in lijn met hetgeen aan bewoners gepresenteerd en hiervoor tot een haalbaar en uitvoerbaar plan te komen. Dit vraagt een aantal besluiten van de raad.

Beoogd effect

Het beoogd effect van de besluitvorming is om in de periode tussen 2028 en 2033 in Ewijk-West-Noord minimaal 200 woningen te bouwen. Hiermee jongeren de kans te geven in hun dorp te blijven wonen, gezinnen te laten doorgroeien en ouderen een nultredenwoning te bieden. Ook willen we bouwen voor mensen die meer ruimte zoeken en in een landelijke omgeving willen wonen. Dit alles in lijn met de Woondeal 2.0. De ontwikkeling van Ewijk-Zuid en West beoogt daarnaast voor het dorp Ewijk meerwaarde te creëren op het vlak van het voorzieningenniveau, de verkeersafwikkeling, het beperken van geluids- en geurhinder en het toevoegen van recreatiemogelijkheden aan de dorpsranden.

Argumenten

1.1 Kaders Structuurmodel zijn niet in beton gegoten

Het Omgevingsprogramma 2.0 en het Structuurmodel Ewijk is meer dan 3 jaar geleden opgesteld met de kennis van toen. Wetende dat er nieuwe inzichten zouden komen, is in de kanttekening van het raadsvoorstel voor vaststelling van het Omgevingsprogramma 2.0 opgenomen dat de kaders niet voor 100% vastliggen. De locaties voor woningbouw liggen vast, maar binnen de aangewezen locaties is sprake van maatwerk. Aangezien de toekomst onbekend is en onze behoeften en inzichten zich continu ontwikkelen, is het belangrijk dat we het Omgevingsprogramma Woningbouw hierop kunnen bijstellen. Als het nodig is, passen we op deze momenten het omgevingsprogramma geheel of gedeeltelijk aan.

1.2 Maakt de verwerving en beëindig van agrarisch bedrijf mogelijk.

Om in Ewijk-West-Noord woningbouw mogelijk te maken, is de verwerving van een agrarisch bedrijf noodzakelijk. Met de verwerving komen de gronden in bezit van de betrokken projectontwikkelaar. Ook stopt hiermee de agrarische bedrijfsvoering en de hieraan verbonden geurhinder voor de omgeving. Om de verwerving mogelijk te maken, dienen echter alle bedrijfsgronden verworven en benut te worden. Het perceelnummer 2134 moet om die reden onderdeel worden van het plangebied.

1.3 Biedt de mogelijkheid de bestaande geluidsvoorziening langs de A50 te verhogen en daarmee de geluidshinder voor bestaande en nieuwe bewoners te beperken.

Door het plangebied tot de A50 door te trekken, ontstaat de noodzaak en tegelijkertijd de mogelijkheid om de bestaande geluidsvoorziening langs de A50 op te hogen. Dit heeft samen met het realiseren van woningen in het tussengebied een positief effect op het reduceren van geluidshinder van de A50 voor bestaande bewoners van Ewijk. Voor de bekostiging van de op te hogen geluidsvoorziening is de bouw van woningen op perceel 2134 noodzakelijk.

1.4 Biedt de mogelijkheid een landschapspark te realiseren als doorlopende groenstructuur ten westen en zuiden van Ewijk.

Door het plangebied tot de A50 door te trekken, ontstaat de ruimtelijke mogelijkheid om aan de rand van het plangebied een landschapspark te realiseren. Deze kan direct verbonden worden met het Oeverwallengebied en het routenetwerk ten noorden van de Van Heemstraweg. Met de verdere planontwikkeling van Ewijk-Zuid en West kan het een doorlopende groenstructuur vormen die het Oeverwallengebied en Kommengebied met elkaar verbindt. En hiermee in de directe omgeving van het dorp volop gelegenheid biedt voor recreatie, natuurontwikkeling en klimaatadaptatie. Ten zuiden van Ewijk zijn hiervoor inmiddels de geluidsduinen in de maak.

2.1 Dit is een bij het dorp Ewijk passende woningbouwdichtheid.

Voor dorpsse uitbreidingsplannen is anno 2025, 25 tot 30 woningen per hectare een gangbare woningdichtheid. Dit onder invloed van de noodzaak van het bouwen van betaalbare woningen, het hoge aandeel woningen voor 1-3 persoons huishoudens en het hierdoor relatief grote aandeel kleinere kavels en woningen. Dit is aan de raad nader toegelicht tijdens de informatieve raadsbijeenkomst van 9 september 2025.

Vergelijkbare dichtheden waren voorzien in het Structuurmodel Ewijk (25-30 woningen per hectare) en het 10-punten-plan (30 woningen per hectare). De raad heeft echter het amendement (nr. A4 uit 2022 met iBabs ID.98) aangenomen dat de woningdichtheid terugbracht naar 18 woningen per hectare. Ter vergelijking; de aangrenzende woonbuurt De Vording heeft een dichtheid van circa 29 woningen per hectare, het plan Winssen-Zuid circa 25 woningen per hectare.

2.2 Maakt een financieel haalbaar plan mogelijk.

De woningbouwontwikkeling Ewijk-West-Noord kent erg hoge kosten vanwege de noodzakelijke uitkoop van een agrarisch bedrijf en de door de gemeente gevraagde financiële bijdragen aan de op te hogen geluidsvoorziening en de te realiseren ontsluitingsweg Ewijk. Met het kwalitatieve programma van de Woondeal 2.0 in combinatie met een woningdichtheid van 18 woningen per hectare is geen haalbaar plan te maken. Dit is wel mogelijk als gerekend over het gehele plangebied van Ewijk-West-Noord de woningbouwdichtheid wordt verhoogd naar 26 woningen per hectare.

2.3 Past binnen de regionale benchmark voor marktconforme en betaalbare woningbouw.

De GMR (Groene Metropoolregio) heeft in samenwerking met regionaal actieve projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties een benchmark opgesteld voor marktconforme betaalbare woningbouw. In dit 'Mengpaneel Betaalbaar wonen' (bijlage 2) hebben zij de uitgangspunten bijeengebracht voor een haalbare businesscase bij een standaard uitleglocatie. Zij hebben daarbij gekeken naar wat de afspraken zijn in de Woondeal. Die afspraken hebben zij vertaald naar gemiddelde programmakaders, op basis van eigen benchmarks. Deze zijn gepresenteerd als een nullijn. De gemiddelde woningbouwdichtheid is hierbij 29 woningen per hectare. De 26 woningen per hectare voor Ewijk-West-Noord ligt hier een flink stuk onder.

2.4 Zorgt ervoor dat we kunnen voldoen aan de voorwaarden van de subsidies Wokt (Wonen op korte termijn) en WBI (Woningbouwimpuls).

De woningbouwontwikkeling in Ewijk in combinatie met de benodigde infrastructurele maatregelen vragen aanzienlijke publieke investeringen. Om de kosten voor de gemeente te beperken, zetten we volop in op subsidies. In 2025 hebben we dit gedaan in de vorm subsidieaanvragen in het kader van de Wokt en WBI. De Wokt-subsidie (ca. € 5,4 miljoen excl. btw) en de WBI-subsidie (ca € 1,3 miljoen excl. btw) zijn inmiddels gehonoreerd. Aan het daadwerkelijk kunnen benutten van subsidies hangen voorwaarden. Voor zowel de Wokt-, als de WBI-subsidie, zullen wij in Ewijk-West-Noord minimaal 200 woningen moeten realiseren. Voor de Wokt-subsidie dient de bouw van deze woningen uiterlijk 2033 van start te zijn gegaan. Om minimaal 200 woningen te kunnen bouwen in dit plangebied dient de woningbouwdichtheid verhoogd te worden naar 26 woningen per hectare.

2.5 Met deze dichtheid is een ruimtelijk goed plan te maken.

Tijdens de participatiebijeenkomsten met het dorp en de informatiebijeenkomst met de gemeenteraad op 21 oktober 2025 zijn concepten van de stedenbouwkundige visie getoond met een woningbouwdichtheid van 26 woningen per hectare. De reacties op deze concepten waren veelal positief. Wij zijn van mening dat sprake is van een goed ruimtelijk plan.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

N.v.t.

Tijdspad

Besluitvorming voor de gemeenteraadsverkiezingen in 2026 biedt het college van burgemeester en wethouders de gelegenheid de stedenbouwkundige visie in het voorjaar van 2026 af te ronden en vast te stellen. De volgende stappen in de planuitwerking betreffen het uitwerken van een (ontwerp) omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan en het opstellen van een anterieure overeenkomst. Het is aan de gemeenteraad een omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen. De verwachting is dat dit voorstel eind 2026 of begin 2027 aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Dit tijdspad is niet haalbaar als besluitvorming over afwijking van de raadsaders pas na de verkiezingen wordt genomen. Dit zou leiden tot vertraging van de woningbouw in dit plangebied.

Duurzaamheid

Het besluit draagt bij aan het wegnemen van agrarische geurhinder en verminderen van de geluidshinder van de A50. Daarnaast draagt het bij aan de totstandkoming van een groenstructuur aan de westrand van Ewijk met volop kansen voor natuurontwikkeling en klimaatadaptatie.

Communicatie/Participatie

Het besluit geeft geen aanleiding tot communicatie. Het eerstvolgende moment van communicatie vindt plaats wanneer sprake is van een door het college vastgestelde stedenbouwkundige visie.

De stedenbouwkundige visie voor Ewijk-West-Noord komt tot stand met behulp van een uitgebreid participatieproces. Naast individuele gesprekken met direct aanwonenden hebben er twee dorpsbrede omgevingsdialogen plaatsgevonden op 26 augustus 2025 en 24 november 2025. Op 21 oktober 2025 is de raad geïnformeerd over de concept stedenbouwkundige visie. Vervolgparticipatie vindt plaats na vaststelling van de stedenbouwkundige visie, aan de hand van het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

- Bijlage 1: Plangebied Ewijk-West-Noord
- Bijlage 2: Flyer GMR Mengpaneel Betaalbaar wonen

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester