RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Klapstraat 209-211 Westervoort'

Zaak- & documentnr. : Z/21/080164/201542848
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Opsteller : Jurriaan Vos
Team : RSO
Telefoonnr. 088 695 3122

Samenvatting

Al enige tijd staat voormalig Café 't Hoge End, Klapstraat 209-211 te Westervoort, leeg. De initiatiefnemer is voornemens dit voormalig café en de omliggende gronden te transformeren als woningbouwlocatie. In totaal komen er vijf (5) appartementen en één (1) vrijstaande woning. Het bestaande pand wordt gesloopt en in dezelfde hoedanigheid teruggebouwd ten behoeve van de appartementen. Op de locatie van de éénlaagse bebouwing (cafetaria) wordt een nieuwe vrijstaande woning teruggebouwd. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd conform artikel 3.1 Wro. Tevens is door uw college een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer, welke op 11 mei 2021 is ondertekend.

Beslispunten

De gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Klapstraat 209-211 Westervoort' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Op 2 november 2021 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Klapstraat 209-211 Westervoort'. Het ontwerpplan heeft vervolgens van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Klapstraat 209-211 Westervoort' zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Planning

De gemeenteraad dient binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn van het ontwerpplan een besluit te nemen over de vaststelling van het plan. Bij behandeling van dit voorstel in de raadsvergadering wordt de vaststelling op 21 februari 2022 bekrachtigd. Op 16 maart 2022 verloopt de 12 weken termijn waarbinnen vaststelling door de gemeenteraad moet plaatsvinden. Daarmee wordt voldaan aan de termijn waarbinnen de gemeenteraad dient te beslissen over het plan.

Beoogd effect

Het beoogde effect is het juridisch en planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling van 5 appartementen en 1 vrijstaande woning op de locatie aan de Klapstraat 209-211 om zo bij te dragen aan de actuele woningbehoefte in Westervoort.

Argumenten

1.1. De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.
Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast te stellen.

1.2. Wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling.
Op dit moment is het bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort' van toepassing op de locatie aan de Klapstraat 209-211. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Horeca', 'Groen'. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' noodzakelijk.

1.3. Woningbouw op deze locatie is in lijn met het beleid van de gemeente Westervoort
In de 'Woonvisie Westervoort 2021-2030' is de locatie aan de Klapstraat 209-211 opgenomen als 'Korte termijn locatie'. Ontwikkeling van deze locatie is daarmee in lijn met het beleid van de gemeente Westervoort en draagt bij aan de huidige vraag naar woningen in Westervoort.

1.4. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening
De ruimtelijke aanvaardbaarheid en de beoogde ontwikkeling is getoetst aan ruimtelijk beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten. Deze motivering is opgenomen in de toelichting behorend bij voorliggend plan. Hieruit blijkt dat voorliggend plan ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.1. Voor dit project wordt geen exploitatieplan vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.
De kosten die gemoeid zijn met de bestemmingsplanprocedure en overige kosten zijn verankerd in de anterieure overeenkomst die met het besluit van het college d.d. 4 mei 2021 is vastgesteld en 11 mei 2021 is ondertekend. Het verhaal van kosten van het plan is daarmee anderszins verzekerd.

Kanttekeningen
- *N.v.t.*

Financiële paragraaf

De kosten die gemoeid zijn met de bestemmingsplanprocedure en overige kosten zijn verankerd in de anterieure overeenkomst die met het besluit van 4 mei 2021 door uw college is overeengekomen. De anterieure overeenkomst is op 11 mei 2021 door partijen ondertekend.

Relatie met het herstelplan
- N.v.t.

Participatie en communicatie

Nadat de gemeenteraad het besluit tot vaststelling heeft genomen wordt de initiatiefnemer daarvan op de hoogte gesteld. Het besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Westervoort Post. Na bekendmaking kunnen belanghebbenden binnen zes weken beroep

aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer omwonenden van het plangebied c.q. belanghebbenden bij de planuitwerking betrekt. Initiatiefnemer heeft hiervoor een participatieplan opgesteld. Initiatiefnemer heeft de plannen in gespreken met omwonenden gepresenteerd. Deze plannen zijn goed ontvangen, dat blijkt ook uit het feit dat er geen zienswijzen naar voren zijn gekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Intergemeentelijke samenwerking

- *N.v.t.*

Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2021 moet aan de nieuwe BENG-norm wordt voldaan. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en kent een uniforme set parameters. Aan de nieuwe, lagere milieuprestatie-eis (MPG) moet worden voldaan, wat betekent dat leveranciers met milieuvriendelijker materialen of productie van materialen werken.

Bijlagen

Bijlage 1: 201542861 – Raadsbesluit – Vaststelling bestemmingsplan Klapstraat 209-211
Bijlage 2: 201543445 - Toelichting en Regels Klapstraat 209-211 Westervoort – Vastgesteld
Bijlage 3: 201543447 - Toelichting en Regels Klapstraat 209-211 Westervoort – Vastgesteld
Bijlage 4: Vastgesteld - Bijlage bij toelichting - Bijlage 1: Bodemonderzoek
Bijlage 5: Vastgesteld - Bijlage bij toelichting - Bijlage 2: Akoestisch Onderzoek
Bijlage 6: Vastgesteld - Bijlage bij toelichting - Bijlage 3: Watertoets
Bijlage 7: Vastgesteld - Bijlage bij toelichting - Bijlage 4: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 8: Vastgesteld - Bijlage bij toelichting - Bijlage 5: Voortoets stikstofdepositie
Bijlage 9: Vastgesteld - Bijlage bij toelichting - Bijlage 6: Parkeeronderzoek
Bijlage 10: Vastgesteld - Bijlage bij toelichting - Bijlage 7: Archeologisch Onderzoek

Westervoort, 21 februari 2022

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

M. Sluiter MA	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester