ZFE38056E2A

RAADSVOORSTEL

gemeente Westervoort

Onderwerp : Vaststelling Ontwikkelingsvisie De Pals

Zaak- & documentnr. : Z/21/085711/201535382
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Opsteller : Yvette Visser
Team : RSO
Telefoonnr. 0800 695 3000

Samenvatting
Voor het gebied De Pals is een ontwerp ontwikkelingsvisie opgesteld met inbreng van het Adviesteam, bestaande uit gebiedseigenaren, omwonenden en vertegenwoordigers van de Historische Kring. De ontwikkelingsvisie is een visie die aangeeft wat ruimtelijke gezien verantwoord kan of niet kan in het gebied. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen. Hiertegen zijn vijf zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zijn beoordeeld en hebben niet geleid tot aanpassing ten aanzien van het ontwerp. De Ontwikkelingsvisie De Pals is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Beslispunten
De raad besluit

1. *De visie 'Westervoort De Pals – Ontwikkelingsvisie voor een uniek en gekoesterd stukje Westervoort' vast te stellen*

Aanleiding
In 2018 en begin 2019 is de gemeente benaderd door een drietal particuliere initiatiefnemers met plannen voor woningbouwontwikkeling in het gebied De Pals. Een bijzonder en cultuurhistorisch waardevol gebied in Westervoort. Daarom heeft het college op 22 januari 2019 (kenmerk 201385865) besloten om een ruimtelijke visie op te laten stellen. Hiervan is de commissie Samenleving op de hoogte gesteld met een notitie (kenmerk 201481124). Dit zodat de initiatieven in een breder perspectief en met inachtneming van de behoudenswaardige karakteristiek van het gebied, beoordeeld kunnen worden en op basis waarvan de initiatiefnemers hun plannen verder (planologisch) kunnen uitwerken.

Het ontwerp van de ontwikkelingsvisie is het resultaat van een grondige analyse van het gebied vanuit stedenbouwkundig/landschappelijk en historisch perspectief, maar zeker ook vanuit de beleving van de bewoners, eigenaren en bezoekers van het gebied.
Vanuit deze analyse zijn vier bouwstenen benoemd die de belangrijkste onderwerpen in het gebied bevatten en die samen beschouwd de integrale afwegingen van de visie vormen. Uitgangspunt van de ontwikkelingsvisie is dat bij het ruimte geven aan nieuwe ontwikkelingen het behouden en versterken van het bestaande en gewaardeerde ruimtelijk beeld voorop staat. Binnen dit 'frame' zijn een aantal locaties aangegeven, waarvan het ruimtelijk verantwoord is om woningen toe te voegen. Het aantal woningen per locatie houdt daarmee direct verband.

Het Adviesteam bestaande uit gebiedseigenaren, omwonenden en vertegenwoordigers van de Historische Kring, is nauw betrokken geweest bij de inhoud van de ontwerp ontwikkelingsvisie. Daarmee is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de kennis uit en van het gebied De Pals zelf.

Het ontwerp van de Ontwikkelingsvisie De Pals heeft van 2 september 2021 tot en met 13 oktober 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn vijf zienswijzen ingebracht. Deze zijn ontvankelijk, beoordeeld en hebben niet geleid tot aanpassing van de ontwikkelingsvisie.

De Ontwikkelingsvisie De Pals wordt nu aan u ter vaststelling aangeboden.

Planning
Wettelijk gezien zijn er geen termijnen die gehaald moeten worden. Wel is aan het Adviesteam en één van de initiatiefnemers de besluitvorming in de raad van 20 december 2021 aangekondigd.

Beoogd effect
De ontwikkelingsvisie vormt het (toetsings)kader voor eventuele toekomstige ontwikkelingen zodat deze het bestaande en gewaardeerde karakter van het gebied niet aantasten en mogelijk zelfs versterken.

Argumenten
1.1 De Ontwikkelingsvisie De Pals is het kader voor toekomstige ontwikkelingen.
Met de vaststelling van de ontwikkelingsvisie ligt er een basisdocument met kaders en uitgangspunten. Initiatieven die voor dit gebied binnen komen bij de gemeente kunnen hieraan worden getoetst. De Ontwikkelingsvisie De Pals is bijgevoegd in bijlage 201535380.

1.2 Zorgen van reclamanten worden meegenomen bij toekomstige ontwikkelingen.
De reacties hebben betrekking op:
- het woningbouwaantal;
- het behoud van het aanzicht van de Pals;
- de ontsluiting van een locatie en
- een verzoek een woningbouwlocatie toe te voegen, die buiten het plangebied ligt.

Daarnaast hebben reclamanten ook zorgen geuit over de huidige verkeersveiligheid, een mogelijke verkeerstoename door de toekomstige ontwikkeling van woningbouw en het behoud van de uitstraling nabij de Waaij. Deze zorgen worden meegenomen bij toekomstige ontwikkelingen. Ook wordt zo spoedig mogelijk voor de verkeersveiligheid een werkgroep ingesteld.

De beantwoording op de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzenota, zie bijlage 201535379

1.3. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om de Ontwikkelingsvisie De Pals vast te stellen.

Kanttekeningen
1.1.1 Eén terugkoppeling van de beantwoording van een zienswijze verdient de aandacht.
Een reclamant verzoekt opnieuw een woningbouwlocatie op zijn kavel toe te voegen. In het proces tot de ontwikkelingsvisie is deze locatie wel afgewogen. De terugkoppeling aan reclamant is echter achterwege gebleven. Hier zal in de terugkoppeling speciaal aandacht worden besteed en worden de welgemeende excuses namens de gemeente aangeboden.

De locatie ligt buiten het plangebied. Het toevoegen van een woning leidt tot een verdichting van de entree van het gebied De Pals. Los van de ontwikkelingsvisie is op basis van de Beleidsnotitie woningbouwsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen - het toevoegen van een woning niet mogelijk. Eén van de randvoorwaarden om medewerking te verlenen aan kleinschalige woningbouwinitiatieven is dat de ontwikkeling een ruimtelijk-maatschappelijk probleem dient op te lossen.
Op deze locatie is hier echter geen sprake van en biedt dit beleid geen ruimte om medewerking te verlenen aan het verzoek.

1.1.2 Onderzoek naar verkeerssituatie De Pals.
Het Adviesteam heeft in het proces van het ontwerp van de ontwikkelingsvisie aandacht gevraagd voor het vele doorgaande verkeer op de Pals (sluipverkeer en haal- en brengverkeer vanwege de school aan de overzijde van de Klapstraat). Bij de gemeente zijn hierover geen klachten en ook geen metingen bekend. Bij aanwonenden van de Pals is er behoefte aan ingrijpen door de gemeente zodat ongewenst gedrag en gebruik van de weg wordt verminderd en deze als veiliger wordt ervaren. Er is met het Adviesteam afgesproken dat er een ‘werkgroep’ wordt opgericht met omwonenden en mensen van de gemeente die de verkeerssituatie nader gaan onderzoeken, met als doel om te bepalen of er ingrepen of maatregelen nodig zijn.

Om de verkeerssituatie in beeld te brengen is een verkeerstelling nodig. De vakafdeling heeft eerder al aangegeven dat hiervoor geen budget is. Voor een verkeerstelling is een bedrag van € 1.000,- nodig. Op basis van de gegevens wordt dan bekeken of een nader onderzoek nodig is, waarvoor een bedrag van maximaal € 5.000,- nodig is. In de Voorjaarsnota zal dit punt worden ingebracht en gevraagd worden om het benodigde budget.

1.2.3 Benodigde middelen voor onderzoek verkeerssituatie De Pals.
Aanwonenden ervaren de huidige verkeerssituatie nu soms als onveilig en ook wordt er overlast van o.a. sluipverkeer ervaren. Bij de gemeente zijn echter geen klachten bekend. Wanneer wordt besloten het benodigde budget niet ter beschikking te stellen, dan kan de huidige verkeerssituatie niet als zodanig in beeld worden gebracht en komt de gemeente haar afspraak met het adviesteam niet na.

Hierbij wordt opgemerkt dat het goed is dit onderzoek wel uit te voeren en daarbij de ontwikkeling van het toevoegen van woningen in mee te nemen, zodat de verkeersintensiteit inclusief de toekomstige woningen inzichtelijk wordt en of eventuele aanpassingen van De Pals nodig zijn.

Financiële paragraaf
Het college heeft eerder besloten om de kosten voor het opstellen van de ontwikkelingsvisie te betalen uit het budget herziening bestemmingsplannen. Dit wijzigt niet met onderhavig besluit.
Als op grond van de ontwikkelingsvisie plannen en particuliere initiatieven gefaciliteerd gaan worden, worden de daaraan verbonden plankosten via een anterieure overeenkomst bij elke initiatiefnemer in rekening gebracht.

Relatie met het herstelplan (alleen voor Westervoort)
Voor de vaststelling van de ontwikkelingsvisie is het benodigde budget voorzien vanuit de post ‘herziening bestemmingsplannen’. Voor het vervolg om de verkeerssituatie in beeld te brengen zal maximaal een budget van € 6.0000,- benodigd zijn. Dit zal in de Voorjaarsnota worden voorgelegd.

Participatie en communicatie
Nadat het college heeft ingestemd met de Ontwikkelingsvisie De Pals, worden degene die een zienswijze hebben ingebracht hierover geïnformeerd met een brief. Hierin staat de beantwoording van de zienswijze. Ook wordt het proces tot vaststelling door de raad (o.a. de raadscommissie Ruimte en Financiën van 20 december 2021) kenbaar gemaakt, zodat reclamanten de mogelijkheid hebben hun zienwijze in de commissie toe te lichten.

De leden van het Adviesteam krijgen de Ontwikkelingsvisie De Pals toegezonden. Daarnaast wordt hen gevraagd om deel te nemen aan de werkgroep ‘Verkeerssituatie De Pals’.

De direct aanwonenden ontvangen een 4e nieuwsbrief met daarin informatie over de vaststelling van de ontwikkelingsvisie. Hierin wordt ook gevraagd om deel te nemen aan de werkgroep ‘Verkeerssituatie De Pals’.

Duurzaamheid
Zoals in de aanleiding is beschreven, is het uitgangspunt van de visie dat bij het ruimte geven aan nieuwe ontwikkelingen het behouden en versterken van het bestaande en gewaardeerde ruimtelijk beeld voorop staat. Toevoegingen in het gebied worden getoetst aan het kader vanuit de visie. Voor woningbouw geldt dat nieuwe woningen in een passende architectuurstijl worden vormgegeven, zodat een harmonieus ruimtelijk beeld ontstaat en/of in stand blijft. Daarbij dienen de nieuw te bouwen woningen te voldoen aan de dan geldende eisen vanuit duurzaamheid. Vanuit het Bouwbesluit gelden regels waaraan nieuwbouw woningen moeten voldoen v.w.b. de isolatie, ventilatie- en MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) eisen. Daarnaast geldt sinds 1 januari 2021 de regelgeving BENG. Dit staat voor Bijna Energie Neutraal en worden geen gasaansluitingen voor nieuwbouw woningen meer toe te staan. Initiatiefnemers mogen vrijwillig wel aan hogere eisen voldoen om bijvoorbeeld volledig energieneutraal te bouwen.

Daarnaast is klimaatadaptatie een belangrijk aandachtspunt voor de toekomst: zoals het voorkomen van hittestress, wateroverlast en verdroging. Dit zelfde geldt voor circulariteit. Deze punten zijn op dit moment niet afdwingbaar. Wel kan hiervoor aandacht worden gevraagd in het proces van de planontwikkeling van woningbouw.

Westervoort, 9 november 2021

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

M. (Maureen) Sluiter MA drs. A.J. (Arend) van Hout
secretaris burgemeester

Bijlagen

201535380 - Ontwikkelingsvisie De Pals
201535379 - Zienswijzenota
201535395 - Raadsbesluit
201385865 - collegebesluit over opstellen visie De Pals
201481124 - notitie aan Commissie Samenleving over opstellen visie De Pals