ZFE5C315765

RAADSVOORSTEL

gemeente Westervoort

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Fort Geldersoord Westervoort 2021'

Zaak- & documentnr. : Z/20/061958/201543684
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Opsteller: Rudi Segers/ Jurriaan Vos
Team : RSO
Telefoonnr. 088 695 3000

Samenvatting

In 2009 is de gemeente Westervoort met ontwikkelaar Van Bekkum Projecten B.V. een ontwikkelingsovereenkomst aangegaan voor meerdere projecten waaronder ‘Fort Geldersoord’. Op de locatie ‘’Fort Geldersoord’’ aan de zuidrand van de kern Westervoort ligt een ontwikkellocatie voor woningbouw. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken heeft de raad in 2017 het bestemmingsplan ‘Geerken en Fort 2017’ vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan is de bouw van 24 woningen mogelijk. In februari 2020 heeft Van Bekkum Projecten B.V. aan de gemeente laten weten af te zien van de ontwikkeling van het project ‘Fort Geldersoord’ en de grond wenst over te dragen aan een andere ontwikkelaar, Bemog Projectontwikkeling B.V. (hierna: de ontwikkelaar). Het initiatief voor de bouw van 20 woningen door de ontwikkelaar past niet binnen het bestemmingsplan ‘Geerken en Fort 2017’. Om te voorzien in de mogelijkheid tot het ontwikkelen van het bouwplan van de ontwikkelaar is een bestemmingsplanwijziging ex. Artikel 3.1 Wro benodigd. Voorliggend bestemmingsplan ‘Fort Geldersoord Westervoort 2021’ voorziet in deze mogelijkheid. Voor deze ontwikkeling is eveneens een anterieure overeenkomst ondertekend met de ontwikkelaar en een ontbindingsovereenkomst met Van Bekkum Projecten B.V. ondertekend.

Beslispunten

De gemeenteraad besluit om:

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpplan conform de ‘*Nota van beantwoording zienswijzen – ontwerpbestemmingsplan Fort Geldersoord 2021’* te beantwoorden, ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan ‘Fort Geldersoord Westervoort 2021’ als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0293.BPFortGeldersoord-ON01 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd conform de zienswijze nota vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

In 2017 is voor de nieuwe woonlocatie 'Fort Geldersoord' aan de zuidrand van de kern Westervoort het bestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017' vastgesteld. Het bouwplan van destijds om in totaal 24 woningen te realiseren bleek echter niet haalbaar. Nu heeft zich een nieuwe initiatiefnemer aangediend, Bemog Projectontwikkeling, met het plan om in totaal 20 woningen te realiseren. Daartoe is een nieuw bouwplan ontwikkeld, dat niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Om uitvoering te geven aan het initiatief is het

noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Deze ontwikkeling draagt bij aan de actuele woningbehoefte in Westervoort. De plannen en afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst, welke door partijen op 29 november 2021 is ondertekend. Onderdeel van de gemaakte afspraken is dat de restant koopsom van het perceel, zijnde € 328.823,-, die nog aan de gemeente verschuldigd is, wordt voldaan. Om de eerder gemaakte afspraken tussen de gemeente en Van Bekkum Projecten B.V. te ontbinden is een ontbindingsovereenkomst opgesteld welke door partijen op 29 november 2021 is ondertekend.

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 23 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 van de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Fort Geldersoord Westervoort 2021’ is het juridisch en planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling van 20 woningen op de locatie ‘Fort Geldersoord’ om zo bij te dragen aan de actuele woningbehoefte in Westervoort.

Argumenten

1.1. De ingediende zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ontvangen en daarmee ontvankelijk verklaard.

1.2. De nota van beantwoording zienswijzen bevat de beantwoording van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 november 2021 tot en met 29 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. De nota van beantwoording zienswijzen geeft een samenvatting van de inhoud en de beoordeling van de ingekomen zienswijzen. In deze nota is te lezen dat één inhoudelijk argument gegrond is en leidt tot aanvulling op de planregels in het ontwerpplan. Deze aanvulling betreft een ondergeschikte wijziging welke niet leidt tot een wezenlijk ander plan. Daarnaast zijn gedurende deze periode optimalisatiemogelijkheden geconstateerd waardoor er een aantal ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in de planregels die met name betrekking hadden op een wijzigingsbevoegdheid die niet meer benodigd is.

2.1. 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.

2.1. Wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling.
Op dit moment is het bestemmingsplan ‘Geerken en Fort 2017’ van toepassing op de locatie van het project ‘Fort Geldersoord’. De bouwmogelijkheden die dit plan biedt zijn tot op heden niet uitvoerbaar gebleken. De beoogde nieuwe ontwikkeling is wel

uitvoerbaar Binnen dit bestemmingsplan is de beoogde nieuwe ontwikkeling niet mogelijk.

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

2.3. De locatie is gelegen op een Rijksmonument. Het bouwplan dat is opgesteld, is samenspraak met Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland
In het Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland zijn vertegenwoordigd:
Experts vanuit de:
- Provincie Gelderland
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand)

Tevens zijn het kwaliteitsteam van de gemeente Westervoort, de ontwikkelaar en zijn architect betrokken bij het opstellen van dit plan.

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

2.5. De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanvullen van het ontwerpbestemmingsplan, vandaar wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Op basis van de inhoud van de '*Nota van beantwoording zienswijzen – ontwerpbestemmingsplan Fort Geldersoord Westervoort 2021'* wordt geconcludeerd dat er aanleiding is om in het plan op één punt aan te vullen in de planregels. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen door gevoerd. Vandaar wordt voorgesteld om het plan gewijzigd ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

3.1. 3.1 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. Het verhaal van kosten van het plan is daarmee anderszins verzekerd.

Kanttekeningen

2.1. Tegen een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is nog beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Eenieder die belanghebbend is kan, na vaststelling van het bestemmingsplan, een beroepsschrift kenbaar maken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële paragraaf

Voor het gehele plan de Schans is een grondexploitatie opgesteld, waarbinnen rekening is gehouden met de plankosten die gemaakt moeten worden voor deze ontwikkeling.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de vereiste onderzoeken komen voor de helft voor rekening van de gemeente. Dat is in de lijn met eerdere afspraken die gemaakt zijn met Van Bekkum Projecten B.V. Mogelijke planschadekosten komen geheel voor rekening van initiatiefnemer. De kosten van de planologische procedures zijn onderdeel van de verschuldigde exploitatiebijdrage die van de initiatiefnemer wordt verlangd.

De verschuldigde leges voor het verlenen van vergunningen, alsmede vergoeding van eventuele kosten voor nutsvoorzieningen, vergoeding van de plankosten voor vervolgonderzoeken en/of maatregelen en kosten voor planschade maken geen onderdeel uit van de exploitatiebijdrage. Deze kosten zijn ten alle tijden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

De gronden gelegen binnen het gebied Fort Geldersoord, zijn door Van Bekkum destijds gedeeltelijk betaald. Op deze gronden ligt nog een restant koopsom van € 328.823,- die nog aan de gemeente Westervoort verschuldigd is. Voor nakoming van deze betalingsverplichting door de grondeigenaar is destijds een tweede recht van hypotheek gevestigd. Van Bekkum is met de ontwikkelaar overeengekomen dat deze de restantkoopsom van Van Bekkum overneemt. De betaling zal in delen plaatsvinden naar rato van het aantal verkochte woningen. Deze afspraken zijn in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van het plan. Dit was ook met Van Bekkum overeengekomen. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat er een vast bedrag door de gemeente aan de ontwikkelaar wordt betaald voor het bouwrijp maken, wat vervolgens door de ontwikkelaar wordt uitgevoerd. Zo loopt de gemeente hier geen risico in.

Relatie tot herstelplan
De betaling van de 2e hypotheek ter hoogte van € 328.823,- is onderdeel van deze ontwikkeling.

Participatie en communicatie
De inwoners zijn, in aanvulling op de reguliere publicaties in de Westervoort Post en het Gemeenteblad, middels een brief op de hoogte gesteld van de inzagetermijn en in de gelegenheid gesteld om een afspraak te maken met behandeld ambtenaren om de plannen gezamenlijk in te zien.

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.
De woningen worden niet op het gasnet aangesloten.

Uitvoering
Middels het bijgevoegde raadsvoorstel en het concept-raadsbesluit wordt zowel de zienswijzennota als het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De zienswijzennota wordt na het besluit van het college ter kennisname aangeboden aan alle reclamanten. Vervolgens worden alle reclamanten op de hoogte gesteld van de behandeling van het voorstel in de raadscyclus.

Intergemeentelijke samenwerking
n.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1: *201546232 – Nota van beantwoording zienswijzen – ontwerpbestemmingsplan Fort Geldersoord Westervoort 2021(geanonimiseerd)*
Bijlage 2: *201543699 – Raadsbesluit – Vaststelling bestemmingsplan 'Fort Geldersoord Westervoort 2021*
Bijlage 3: *201546166* **–** *Toelichting en Regels, bijlage bij de regels en bijlage bij de toelichting ontwerpbestemmingsplan Fort Geldersoord Westervoort 2021*
Bijlage 4: *201536014 – Ontwerpbestemmingsplan Fort Geldersoord 2021 - verbeelding*

Westervoort, 23 maart 2022

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

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