Griffie Gemeente Westervoort

Technische vragen
Commissie Ruimte & Financiën
27 februari 2024

08. Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen Wyborgh

Bijlage 2 is de ruimtelijke onderbouwing.
Paragraaf 3.4.3 (pagina 17) hiervan gaat over de Centrumvisie Westervoort.

Er staat dat op 14 juni 2021 de Centrumvisie van Westervoort is vastgesteld.
Echter, dit voorstel is geamendeerd aangenomen waardoor de titel gewijzigd is naar 'Toekomstvisie Winkelcentrum De Wyborgh' en de raad dit heeft aangenomen, louter om daarmee het moment vast te stellen om voorzienbaarheid te creëren voor mogelijke bestemmingsplanwijziging.
Vraag 1: Klopt het dat dit geamendeerde besluit is bedoeld en dat er daarom beter had kunnen staan dat de raad op 14 juni 2021 de toekomstvisie van Winkelcentrum De Wyborgh heeft vastgesteld, ten behoeve van toekomstige bestemmingsplanwijziging ?

Op pagina 18 onder 3.4.3.1 staat dat voor de renovatie van het winkelcentrum en de herontwikkeling van winkels naar appartementen aan Dorpsplein en Kerkstraat ook beeldkwaliteitseisen zijn vastgelegd, waar bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (aan) getoetst moet worden.
Vraag/verzoek 2: Graag ontvangen we deze beeldkwaliteitseisen.

De voorgenomen bouw is strijdig met huidige bestemmingsplan op onder meer het aspect bouwhoogte en de contour van het bouwvlak (zie paragraaf 2.3).
Voor een goede ruimtelijke inpassing op deze punten is (pre-)toetsing aan de welstandsnota van wezenlijk belang. Dat wordt door de commissie omgevingskwaliteit gedaan.
Vraag 3: Wat is het resultaat van de (pre)advisering en (pre)toetsing van het bouwplan door de commissie omgevingskwaliteit? We ontvangen graag alle documenten daarover in een tijdslijn van momenten van advisering/(pre)-toetsing.

Bij de besluiten van het college B&W van 9 januari 2024 (punt 2 f uitgesteld openbaar) staat dat de (zes) leden van de commissie Omgevingskwaliteit zijn benoemd per 1 januari 2024 voor drie jaar.
Op de website van het Gelders Genootschap zijn de leden te vinden:
https://www.geldersgenootschap.nl/over-ons/commissies/uw-commissie/arnhem---nijmegen.aspx

Vraag 4: Welke leden zijn bij de advisering/ toetsing van dit bouwplan betrokken? Alleen de adviseur ruimtelijke kwaliteit (mevr L van Hooff), meer leden of de gehele commissie?
Vraag 5: Zijn deze leden ook voor 1 januari 2024 als commissie Omgevingskwaliteit actief geweest en bij dit project betrokken? Of zijn er wisselingen geweest (per 1 januari 2024).

De formele aanstellingsperiode van de commissie ruimtelijke kwaliteit was al geruime tijd verlopen (destijds via raadsbesluit benoemd).
Vraag 6: Is er een juridisch (vormfout-)risico dat de aanstelling van deze commissie geruime tijd voor 1 januari 2024 niet formeel geldig was? Zoja, welke, Zonee, waarom niet?

Antwoorden:

Vraag 1: Ja dit klopt. Aanvrager is gevraagd dit aan te passen in de ruimtelijke onderbouwing.

Vraag 2: Dit betreft een fout in de aanvraag. De genoemde beeldkwaliteitseisen zijn niet opgenomen in de Toekomstvisie Winkelcentrum De Wyborgh. Aanvrager wordt gevraagd dit aan te passen in de ruimtelijke onderbouwing.

Vraag 3: De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld omdat de voorgenomen bouw strijdig is met het huidige bestemmingsplan. Een (pre-)toetsing van de bouwvolumes aan de welstandsnota is procedureel niet aan de orde. Dit is een stedenbouwkundige afweging. Deze afweging is uitgewerkt in het kaders en uitgangspunten-document centrumplan Westervoort dat is vastgesteld door de raad op 29 januari. Naar aanleiding van vragen uit de raad wordt er in een aankomende kennisgeving nog een nadere toelichting gegeven op de bouwhoogte. Deze zal in concept voor de commissievergadering aan de raad worden toegezonden. De toetsing van de bouwhoogtes is een keuze voor de gemeenteraad die voorligt bij het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen.

Rol van Welstand
De welstandscommissie doet geen uitspraak over de bouwhoogte. In het kader van vooroverleg is het plan van de woningbouw voorgelegd aan welstand. Het vooroverleg is op 27 juli 2023 ingediend. Het plan is in de vergadering van 7 september besproken door welstand. De commissie heeft in dit overleg enkele adviezen meegegeven. De commissie kijkt in dit advies vooruit naar het architectonische ontwerp en de uiteindelijke beoordeling van de Omgevingsvergunning bouw. De commissie adviseert om de samenhang tussen de bouwdelen te borgen en om aandacht te hebben voor de overgang van openbaar naar privé en de entrees van woningen. Ook wordt het advies gegeven om de opbouw van de gevels te optimaliseren. De welstandscommissie geeft aan dat de materialisatie hoogwaardig aandoet en de gewenste samenhang brengt.

Vraag 4: Namens de commissie is alleen mevrouw Van Hooff bij het overleg geweest. Zij mag dit in mandaat doen.

Vraag 5: Tijdens de advisering van het vooroverleg waren dezelfde commissieleden actief als degene die per 1 januari 2024 opnieuw benoemd zijn.

Vraag 6: Er is geen sprake van een juridisch risico. De ingediende aanvraag gaat alleen over de afwijking van het bestemmingsplan. Hierin worden ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten afgewogen. Bij de aanvraag voor de 2e fase moet formeel aan de welstandsnota getoetst worden, dit zal dan gebeuren door de per 1 januari 2024 benoemde commissieleden.

-