Memo
Dossier: Centrumplan Westervoort
Onderwerp: Toelichting bij raadsvoorstel ‘verklaring van geen bedenkingen’ omgevingsvergunning afwijken van bestemmingsplan Woningbouw Wyborgh.
Opgesteld door: Wouter van Boekel
In afstemming met: Monique Giezen, Jurriaan Vos, Maureen Sluiter
Portefeuillehouders: Jan Derksen en Hans Sluiter.

Februari 2024

Aanleiding

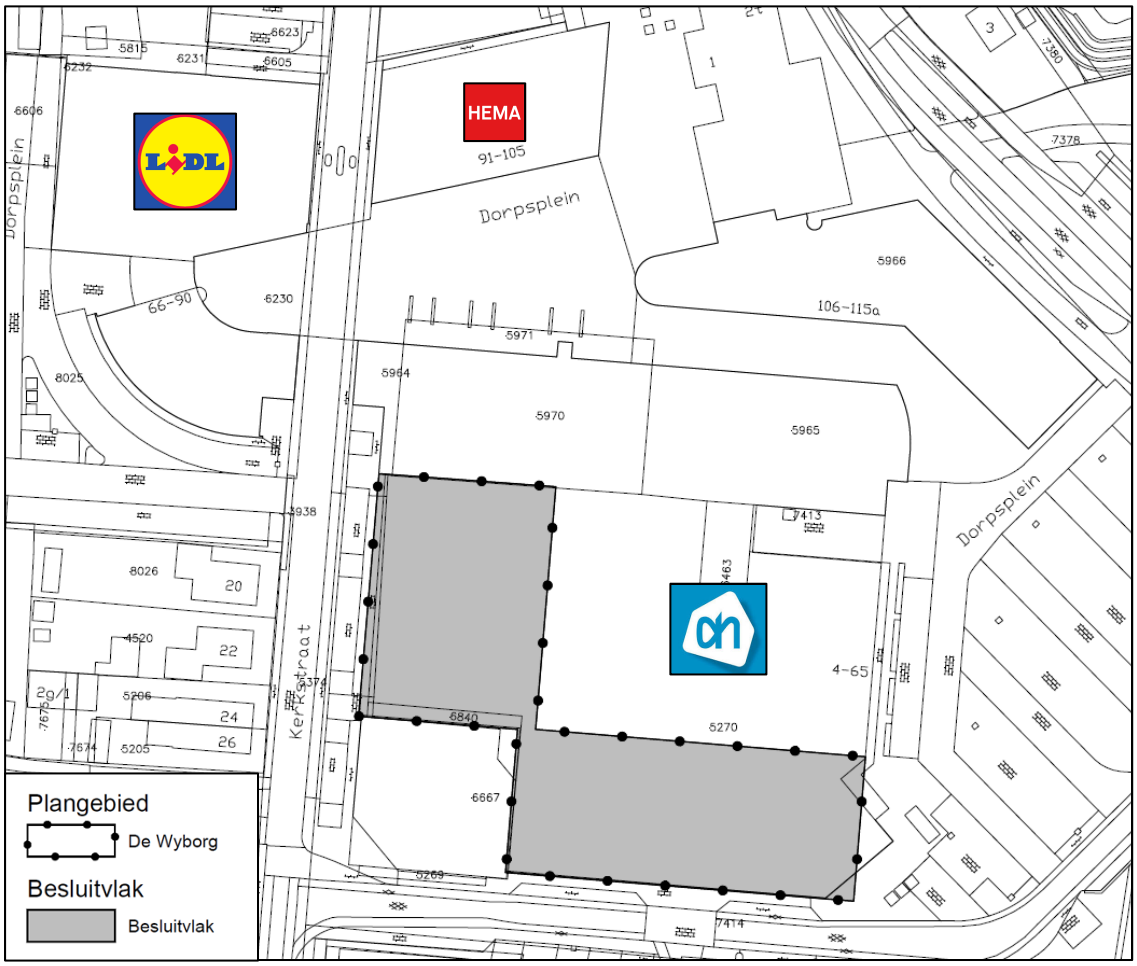
De ontwikkelaar heeft in afstemming met de gemeente plannen gemaakt voor de Wyborgh. Zoals ook verwoord in een kennisgeving aan de raad in juni 2022 is daarbij het plan dat de winkels gebundeld worden aan het plein en dat de winkels die nu aan de passage liggen vervangen worden door woningbouw. Het woongebouw boven de oude Hema op de hoek van de Kerkstraat en de straat Dorpsplein blijft behouden.

Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan
De gemeente is blij dat de ontwikkelaar de transformatie voortvarend oppakt. Op 27 november 2023 is er door ontwikkelaar Nieuw Holland, namens de eigenaar van de gebouwen, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het ‘afwijken van het bestemmingsplan’ voor de gewenste woningbouw. Deze vergunning moet mogelijk maken dat er woningen gebouwd mogen worden op de plaats van de huidige passages. Die vergunning bepaalt de hoogte, breedte en diepte van de woongebouwen en geeft aan hoeveel woningen er gebouwd mogen worden. Het gaat er in deze vergunning nog niet om of de woningen technisch voldoen. Dat komt in een latere ‘bouwvergunning’ aan de orde. Er zijn nu dus ook nog geen definitief uitgewerkte plattegronden, gevels, doorsneden en details. Er worden nu ook nog geen uitspraken gedaan over bijvoorbeeld brandveiligheid, isolatie of constructie. Er wordt op dit moment uitgaan van 4 bouwlagen aan de Kerkstraat en 5 bouwlagen aan de zijde van het Dorpsplein.

In de raadsvergadering van 29 januari jongstleden heeft de gemeenteraad de kaders en uitgangspunten van het centrumplan vastgesteld. Bij de behandeling van de kaders en uitgangspunten is er ook stilgestaan bij de bouwhoogtes in het gebied. In de raadsvergadering heeft de portefeuillehouder toegezegd nog te komen met een aanvullende toelichting op deze bouwhoogtes. Hiervoor wordt een separate kennisgeving aan de raad toegezonden.

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Er is overgangsrecht voor de gevallen waarin een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als de vergunningprocedure op de datum van inwerkingtreding nog niet is afgerond, dan blijft het oude recht van toepassing. Het uitgangspunt is dus onder andere de oude beoordelingsregels, de oude totstandkomingsprocedure en de oude rechtsmiddelen.

De gemeente heeft alle ingediende stukken voor het ‘afwijken van het bestemmingsplan’ beoordeeld en aangegeven waar er toevoegingen of wijzigingen nodig waren. Het proces tot aanvullen en wijzigen van de stukken heeft ongeveer tot half januari 2024 geduurd.



Figuur 1: Plangebied omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan woningbouw Wyborgh

Vervolg vergunningsproces:
Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een Verklaring van Geen Bedenkingen (hierna: VvGB) van de gemeenteraad nodig. Hiermee geeft de raad aan, eventueel onder voorwaarden, geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Het voorstel voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen zal in de raadsvergadering van 11 maart aanstaande worden behandeld. Na het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen door uw raad kan het college een besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. Wij verwachten dat die begin april 2024 gepubliceerd gaat worden. De ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zullen vervolgens gedurende zes weken voor inspraak ter inzage worden gelegd.

Inspraak
Bewoners hebben de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan. Het is daarna aan de ontwikkelaar en gemeente om de voor- en nadelen van de ingediende zienswijzen te bekijken. Op basis daarvan brengen zij wijzigingen aan in de aanvraag.

Vervolg
Op dit moment gaan we uit van het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen door de raad in de vergadering van 30 september 2024. Bij afgifte van die verklaring kan het college kort daarop besluiten de vergunning te verlenen. Dat besluit zal dan gepubliceerd worden en zes weken ter visie liggen.

Deze vergunning voor het 'afwijken van het bestemmingsplan', wordt gevolgd door waarschijnlijk voor elk blok één afzonderlijke bouwvergunningsaanvraag. Dit heet onder de Omgevingswet: omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
Het is nog niet bekend wanneer deze vergunningen voor de bouw aangevraagd gaan worden. Omdat de vergunningaanvragen voor het bouwen na inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen worden ingediend, is op deze aanvragen de Omgevingswet wel van toepassing.

Participatie
Op 21 juni 2023 zijn ook de brede plannen voor De Wyborgh al gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden. Daarbij zijn ook al de eerste tekeningen van de woningbouw getoond. Op een inloopavond op 23 oktober 2023 zijn de meer uitgewerkte plannen voor de woningbouw gepresenteerd aan omwonenden op een inloopavond in Wieleman. Na deze avond zijn de plannen definitief gemaakt en is de vergunningsaanvraag ingediend. Bewoners zijn afgelopen week met een nieuwsbrief geïnformeerd over de plannen in het gebied.
Gemeente en Nieuw Holland zullen geïnteresseerden op de hoogte houden van de verdere ontwikkeling van de woningbouwplannen, en de voorbereiding van de bouwvergunningsaanvraag.

Voor de verdere uitwerking zal de ontwikkelaar in lijn met de wensen van de raad een participatieplan opstellen en de plannen verder afstemmen met omwonenden.

TRAJECT AFWIJKINGSVERGUNNING BESTEMMINGSPLAN	
• Inloopavond centrumplan	21 juni 2023
• Inloopavond publiek voor de woningplannen	23 oktober 2023
• Indienen aanvraag 'afwijken bestemmingsplan'	27 november 2023
• Aanvullen van de aanvraag	Tot half januari 2024
• Afgeven 'verklaring van geen bedenkingen' College	29 januari 2024
• Afgeven 'verklaring van geen bedenkingen' Raad	11 maart 2024 (naar verwachting)
• Besluit 'ontwerpvergunning' College + publicatie	Eind maart 2024 (naar verwachting)
• Ter inzage legging 'ontwerpvergunning'	Zes weken, april en half mei (n.v.)
• Beoordelen en eventueel verwerken van zienswijzen belanghebbenden	Ca. vier weken tot medio juni 2024
• Definitieve afgifte van 'verklaring van geen bedenkingen' Raad	30 september 2024 (n.v.)
• Besluit afwijkingsvergunning College + publicatie	Ca. 15 oktober (n.v.)
• Ter inzagelegging afwijkingsvergunning	Zes weken na publicatiedatum
TRAJECT OMGEVINGSVERGUNNING BOUWEN	
• Kennisgeving plannen aan geïnteresseerden in het kader van participatie	n.t.b.

• Indienen aanvraag	n.t.b.
• Beoordeling ontvankelijkheid en eventueel aanvullen	n.t.b.
• Beoordeling inhoudelijke stukken	8 weken
• Afgifte vergunning	n.t.b.
• Bezwarentermijn	6 weken

Figuur 2: Traject omgevingsvergunningen woningbouw Wyborgh