ZFEA2E8BFD6

RAADSVOORSTEL

gemeente Westervoort

Onderwerp : Vaststellen Bestemmingsplan Klapstraat 185, wonen op het erf van Lindner

---

Zaak- & documentnr. : Z/21/077861/201559827
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Opsteller : Ole van Beers
Afdeling : RSO
Telefoonnr. 3352

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Klapstraat 185-185a te herontwikkelen en ter plaatse woningen en appartementen te realiseren waar in Westervoort behoefte aan is. Concreet ziet het voornemen toe op het splitsen van de bestaande woning in twee wooneenheden, het bouwen van een appartementengebouw met 16 appartementen en acht rijwoningen, verdeeld over twee rijen en het herstel van de bestaande kapschuur waarbinnen de bergingen van de appartementen zijn voorzien en een aantal parkeerplaatsen. Voorliggend initiatief is strijdig met het geldende bestemmingsplan “Komplannen Westervoort”. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische planologische kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan ‘Klapstraat 185, Wonen op het erf van Lindner’ (bijlage I t/m III) als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0293.BPKLAPSTRAAT185-ON01 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Klapstraat 185, Wonen op het erf van Lindner’ heeft van 16 december 2021 tot en met woensdag 26 januari 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Planning

De gemeenteraad dient binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn van het ontwerpplan een besluit te nemen over de vaststelling van dit plan. Door de tussenkomst van de gemeenteraadsverkiezingen is deze termijn overschreden. De termijn van 12 weken is echter geen fatale termijn. Dit betekent dat de gemeenteraad ook na de 12 weken nog bevoegd blijft om het bestemmingsplan vast te stellen. De raadsvergadering van 13 juni is de

eerste raadsvergadering na de verkiezingen waar onderhavig plan ter besluitvorming voorgelegd kan worden aan de gemeenteraad.

Beoogd effect

De onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan ‘Klapstraat 185, Wonen op het erf van Lindner’, om zodoende de splitsing van de bestaande woning, de realisatie van een appartementengebouw met 16 appartementen en acht rijwoningen mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1, eerste lid Wro het bevoegd gezag om bestemmingsplannen vast te stellen.

1.2 Er zijn gedurende de periode van de terinzagelegging geen zienswijzen naar voren gebracht op het ontwerpbestemmingsplan.
Vandaar wordt voorgesteld om het bestemmingsplan in ongewijzigde vorm vast te stellen.

1.3 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 plantoelichting (bijlage IV) en onderliggende stukken in de vorm van een aantal bijlagen bij de toelichting. Hieruit blijkt dat voorliggend initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Het beoogde woningbouwprogramma is een belangrijke toevoeging aan het woningaanbod in de gemeente Westervoort.
Op 9 november 2020 heeft de gemeenteraad het geactualiseerde “Uitvoeringsprogramma woningbouw gemeente Westervoort 2020 – 2024” vastgesteld waarin de Klapstraat 185 is opgenomen als een locatie om te verkennen als mogelijke woningbouwlocatie en te toetsen op ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. Het definitieve woningbouwprogramma voor deze locatie sluit goed aan bij de behoefte zoals beschreven in de *‘Woonvisie Westervoort 2021-2030’*. Deze locatie is tevens benoemd als *‘korte termijn ontwikkellocatie’* in diezelfde Woonvisie.

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

Kanttekeningen

1.1 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.

Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de vereiste onderzoeken en mogelijke planschadekosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten van de planologische procedures zijn onderdeel van de exploitatiebijdrage die inmiddels zijn betaald door de initiatiefnemer. De kosten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn ook voor de initiatiefnemer. Deze afspraken zijn geborgd in de reeds ondertekende anterieure overeenkomst.

Relatie met het herstelplan

De gemeente heeft de mogelijkheid om 12 parkeerplaatsen buiten het Plangebied, die onderdeel uitmaken van een grotere parkeerplaats en niet gebruikt worden, aan de Lange Maat beschikbaar te stellen voor het Plan zodat deze parkeerplaatsen niet binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden. Deze laatstbedoelde parkeerplaatsen hebben een openbaar karakter waardoor de exploitant geen aanspraak kan maken op exclusieve gebruiksrechten daarvan. De exploitant is aan de gemeente een eenmalige bijdrage verschuldigd van € 1.500,00 exclusief BTW per parkeerplaats als hij van deze optie gebruik maakt. Dit bedrag komt ten goede aan het herstelplan.

Participatie en communicatie

Voor de omwonenden en belanghebbenden zijn een tweetal, digitale, informatieavonden gehouden op 15 december 2020 en 16 februari 2021. Ook de wijkraad was uitgenodigd. De initiatiefnemer heeft de plannen toegelicht en de aanwezigen konden aangeven wat ze van de plannen vonden. De bekendmaking van de inzagetermijn van het ontwerpplan zijn zowel in de Westervoort Post als het digitale Gemeenteblad gepubliceerd. Ook hebben de omwonenden kennis kunnen nemen van de plannen via de nieuwsbrieven die zijn verspreid.
Het besluit van de gemeenteraad zal wederom bekendgemaakt worden in de Westervoort Post als het digitale Gemeenteblad, waarna het bestemmingsplan voor de beroepstermijn van zes weken ter inzage wordt gelegd.

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 nieuw te bouwen woningen worden niet op het gasnet aangesloten.

Intergemeentelijke samenwerking

n.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1 - 201539742	*Toelichting - ON-BP 'Klapstraat 185, wonen op het erf van Lindner'*
Bijlage 2 - 201539740	*Regels - ON-BP 'Klapstraat 185, wonen op het erf van Lindner'*
Bijlage 3 - 201539741	*Verbeelding - ON-BP 'Klapstraat 185, wonen op het erf van*
Bijlage 4 - 201559829	*Concept-raadsbesluit vaststelling Bestemmingsplan Klapstraat 185, Wonen op het erf van Lindner*

Westervoort, 13 juni 2022

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

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