gemeente Westervoort

ZIENSWIJZENNOTA

Woonblokken De Wyborgh

Documentnummer: 201666745
Datum: 29 juli 2024

1. Aanleiding

Op 27 november 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het mogelijk maken van twee woonblokken met maximaal 63 appartementen. De aanvraag gaat over Dorpsplein / Kerkstraat in Westervoort en heeft registratienummer Z2023-00000715.
Deze vergunningaanvraag wordt behandeld met toepassing van de uitgebreide procedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken (hierna: ontwerpbesluit) heeft van donderdag 4 april 2024 tot en met woensdag 15 mei 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar maken. De formele aankondiging (op 3 april) van de ter inzage legging is gepubliceerd in de Westervoort Post en het digitale Gemeenteblad.

2. Zienswijzen

De ingebrachte zienswijzen worden in deze nota voorzien van een reactie.

2.1 Indieners zienswijzen
De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. [redacted] ingekomen 13 mei 2024;
2. [redacted] ingekomen 13 mei 2024;
3. [redacted] ingekomen 13 mei 2024;
4. [redacted] Westervoort, pro forma ingekomen 15 mei 2024 en aangevuld op 27 mei 2024;
5. [redacted] ingekomen op 15 mei 2024.

2.2 Ontvankelijkheid
De zienswijzen zijn binnen de gestelde zienswijzentermijn van zes weken ingediend. Indiener 4 heeft in eerste instantie een pro forma zienswijze ingediend. Per brief van 15 mei is aan hem de gelegenheid geboden de gronden binnen twee weken na verzenden van de brief aan te vullen. Dit heeft hij op 27 mei 2024 alsnog gedaan. Daarmee zijn alle zienswijzen ontvankelijk.

2.3 Samenvatting van de zienswijzen
De zienswijzen zijn in deze paragraaf beknopt en zakelijk samengevat. Dit betekent niet dat onderdelen die in de samenvatting niet expliciet benoemd zijn, niet in de behandeling zijn betrokken, want de zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld.
Voor de beantwoording van de zienswijzen en conclusies wordt verwezen naar de relevante (sub) thema's in hoofdstuk 3.

Indieners 1, 2 en 3
De indieners 1, 2 en 3 hebben inhoudelijk dezelfde zienswijze ingediend.

Uit de parkeerberekeningen blijkt dat direct binnen het plangebied een tekort is van 40 parkeerplaatsen. Gesteld wordt dat deze parkeerplaatsen opgevangen kunnen worden in de openbare ruimte. Indieners vrezen dat deze extra parkeerdruk zich zal verplaatsen naar de Vredenburgstraat.
Zie paragraaf 3.1, parkeren

De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt 7 meter. Het voorgenomen plan heeft een bouwhoogte tussen de 15 en 18 meter. Volgens indieners staat deze afwijking van het bestemmingsplan in het ontwerpbesluit nergens nader gemotiveerd.
Zie paragraaf 3.2, bouwhoogte

De gevolgen voor de nabije percelen qua uitzicht en lichtinval worden niet besproken.
Zie paragraaf 3.3, uitzicht en lichtinval

Er wordt geen rekening gehouden met het aanzicht van de omgeving.
Zie paragraaf 3.4, welstand

Indiener 4
Bij het vaststellen van de parkeercapaciteit wordt tevens gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen die binnen de blauwe zone liggen. Binnen deze zone geldt op de aangegeven dagen en tijdstippen dat er maximaal 2 uur mag worden geparkeerd. Het is volgens indiener niet reëel om deze parkeerplaatsen aan te merken als parkeergelegenheid voor de bezoekers van de bewoners van de betreffende woonblokken.

Ten behoeve van de parkeertelling is op een vrijdag en zaterdag geteld. Op de vrijdag was de hoogste parkeerdruk 65% binnen het zoekgebied. Daaronder valt ook de parkeergelegenheid bij het station Westervoort. Die parkeergelegenheid voorziet in hoofdzaak voor parkeren in het kader van woon-werkverkeer. De vrijdag is in de regel een "populaire" thuiswerkdag, waarbij het aandeel van dat verkeer in de plaatselijke parkeerbehoefte dus minder is. Tevens is de ervaring van indiener dat de vrijdag ten aanzien van de parkeerdruk in de directe omgeving niet maatgevend is.
Zie paragraaf 3.1, parkeren

De parkeertellingen dateren van februari 2023. Het is regel dat bij een besluit in ieder geval gebruik gemaakt kan worden van onderzoeksgegevens niet ouder dan twee jaar. Het is niet uit te sluiten dat deze termijn op het moment van definitieve vergunningverlening dan wel bij de verlening van de vergunning voor het bouwen is verstreken. Mogelijk zal nader gemotiveerd moeten worden waarom de gegevens niettemin voldoende actueel zijn te achten.
Zie paragraaf 3.5, geldigheid onderzoeken

Het bouwplan heeft deels betrekking op gronden dit niet in eigendom van de aanvrager zijn. Dat betekent in beginsel dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk is de aanvrager niet ontvankelijk zolang toestemming van de eigenaar van de gronden ontbreekt. Het is niet duidelijk of de gemeente bereid is de gronden te verkopen. In geval van een vergunning voor de bouwactiviteit zal sprake zijn van een evident privaatrechtelijke belemmering.
Zie paragraaf 3.6, eigendom gronden

Indiener 5
Uit de parkeerberekeningen blijkt dat direct binnen het plangebied een tekort is van 40 parkeerplaatsen. Gesteld wordt dat deze parkeerplaatsen opgevangen kunnen worden in de openbare ruimte. Indiener vreest dat deze extra parkeerdruk zich zal verplaatsen naar de Vredenburgstraat en benadrukt het belang van een duidelijke onderbouwing van welke openbare parkeerplaatsen vermoedelijk gebruikt zullen worden dan wel verzoekt de gemeente om maatregelen te treffen, zodat overbezetting van de Vredenburgstraat voorkomen wordt.
Zie paragraaf 3.1, parkeren

De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt 7 meter. Het voorgenomen plan heeft een bouwhoogte tussen de 15 en 18 meter. Volgens indiener staat deze afwijking van het bestemmingsplan in het ontwerpbesluit nergens nader gemotiveerd.
Zie paragraaf 3.2, bouwhoogte

De gevolgen voor de nabije percelen qua uitzicht en lichtinval worden niet besproken.
Zie paragraaf 3.3, uitzicht en lichtinval

Er wordt geen rekening gehouden met het aanzicht van de omgeving.
Zie paragraaf 3.4, welstand

3. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de thematische zienswijzen beantwoord. In verband met de leesbaarheid zijn de thema's genummerd.

3.1 Parkeren

Het project Woningbouw De Wyborgh Westervoort voorziet in een toename van het aantal woningen, een afname van vierkante meters winkelruimte én in de realisatie van parkeerplaatsen voor bewoners achter de twee woonblokken. De parkeerbalans voor het project kijkt naar deze drie ontwikkelingen in samenhang. Bij het opstellen van de parkeerbalans is er ook onderscheid gemaakt in het parkeren van bezoekers en bewoners. Tot slot wordt er gekeken naar de momenten waarop bewoners en bezoekers van woningen of winkels aanwezig zullen zijn. Bezoekers van de winkels parkeren uiteraard vooral tijdens openingstijden, en de parkeerbehoefte van de bewoners van woningen is hoger in de avonduren dan overdag. Bij het opstellen van een parkeerbalans mag rekening gehouden worden met deze aanwezigheidsmomenten.

De parkeerbalans wordt berekend door de parkeerbehoefte voor de woningbouw op basis van de parkeernormen te verrekenen met de afname aan parkeerbehoefte door het weghalen van vierkante meters winkeloppervlak. Daarna wordt er gekeken naar de aanwezigheidsmomenten. De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.12, pagina 39) is dat op het drukste of maatgevende moment door deze ontwikkeling de parkeervraag afneemt met 17 parkeerplekken. Daarbovenop worden er in het plan nog 43 plaatsen gerealiseerd voor bewoners van de nieuwe woningen. Hiermee is er voldoende aangetoond dat er voor het aspect parkeren sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee is ook niet te verwachten dat het plan tot een grotere parkeerdruk zal leiden in omringende straten zoals de Vredenburgstraat.

De vierkante meters winkeloppervlak die planologisch gezien verdwijnen met deze ontwikkeling staan in de praktijk nu ook al leeg. Daarom is in aanvulling op deze onderbouwing de parkeeropgave ook bekeken in relatie tot de daadwerkelijke bezettingsgraad van parkeerplaatsen in het centrum. Daarvoor is een parkeerdruktelling in de huidige situatie bijgevoegd die is uitgevoerd op vrijdag en zaterdag. Voor het winkelcentrum zijn dit de drukste momenten. Op vrijdag is de markt en zaterdag is in Westervoort en in Nederland algemeen de drukste winkeldag. De norm is dat het wenselijk is dat de parkeerdruk onder de 85% blijft, zodat bezoekers nog een goede parkeerplaats kunnen vinden. De parkeerdruktelling geeft aan dat er in het centrum op de drukste momenten een maximale parkeerdruk is van 65%. Ook op basis van daadwerkelijke bezetting is er daarmee voldoende aangetoond dat er voor het aspect parkeren sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Indiener geeft aan dat de parkeerdruktelling op vrijdag en zaterdag een 'lage' bezetting zou geven, omdat er op deze dagen minder forensen parkeren bij het station dan op een dinsdag of donderdag. Bij de bezetting van 65% is echter alleen gekeken naar het centrum zelf met een heel klein deel van de P&R (19 pp). Het is aannemelijk dat er op de overige 105 parkeerplaatsen op de P&R op vrijdag en zaterdag ook nog veel parkeercapaciteit beschikbaar is waardoor het feitelijke bezettingspercentage op deze dagen nog significant lager uit zou vallen. Het merendeel van deze plaatsen op de P&R ligt binnen 250 meter lopen van het winkelcentrum.

Indiener geeft tot slot aan dat het niet reëel is om plaatsen in de blauwe zone te beschouwen als parkeergelegenheid voor de bezoekers van de bewoners van de betreffende woonblokken. Dit zal echter niet voor alle bezoekers gelden. Een deel van de bezoekers van de woningen zal ook parkeergelegenheid zoeken voor minder dan 2 uur. Daarbij geeft de landelijk gehanteerde richtlijn van de CROW aan dat de hoogste bezettingsgraad voor bezoekers van woningen te

verwachten is op momenten buiten winkeltijden. Dit zijn momenten wanneer er ook in de blauwe zone vrij geparkeerd kan worden. Daarnaast is ook de volledige P&R bij het station beschikbaar voor bezoekers van de woningen.

3.2 Bouwhoogte

In de huidige situatie zijn op de plek van de te realiseren woningen op de begane grond winkels en een passage aanwezig. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag aan het Dorpsplein en uit één bouwlaag met kap aan de Kerkstraat. Het bestemmingsplan "Kern" staat hier daarom een maximale bouwhoogte toe van 7 meter. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en hiervoor komt nieuwbouw terug.

De bouwhoogte van de nieuwe ontwikkeling is afgestemd met de gemeente en met een stedenbouwkundig adviseur. Daarbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de nieuwe woningbouw in maat en hoogte aansluit op de bestaande bebouwing. Daarom is meegegeven dat het woonblok aan de Kerkstraat maximaal vier lagen hoog mag worden waarbij de bovenste laag iets verder naar achteren ligt (een zogeheten setback). Voor het woonblok aan de straat Dorpsplein is het uitgangspunt meegegeven dat de bebouwing aan de westzijde op het woongebouw boven de oude Hema maximaal vier lagen hoog mag zijn met een setback voor de bovenste laag. Dit bouwblok mag naar het parkeerterrein oplopen naar maximaal vijf bouwlagen. De gemeente wil ook dat met deze de bebouwing de uitstraling van De Wyborgh naar het parkeerterrein verbeterd wordt. Omdat er aan deze zijde meer ruimte is rondom de bebouwing is het mogelijk hoger te bouwen. De extra bouwhoogte op deze locatie draagt ook bij aan het zichtbaarder maken van de Wyborgh naar het parkeerterrein.

Elke bouwlaag bedraagt ongeveer 3 meter. Dit komt neer op een totale bouwhoogte, exclusief installaties, van ongeveer 13 meter aan de Kerkstraat en een bouwhoogte van ongeveer 16 meter aan het Dorpsplein. Dit is exclusief de voorziene installaties, zoals de klimaatinstallaties, pv-panelen en liftopbouw. Omdat de installaties hoger zijn dan 1 meter kunnen zij niet worden aangemerkt als ondergeschikt bouwonderdeel en moeten worden meegerekend in de bouwhoogte. Hierdoor is in de ruimtelijke onderbouwing een maximale bouwhoogte van 15 tot 18 meter opgenomen.

3.3 Uitzicht en lichtinval

Aangegeven wordt dat de aspecten uitzicht en lichtinval niet in het ontwerpbesluit zijn besproken. Ten aanzien van dit aspect worden in de zienswijzen verder geen gronden aangedragen.

Het is niet uit te sluiten dat de voorziene woningen tot enige afname van uitzicht en privacy van de direct nabijgelegen woningen zal leiden. De gevolgen van het bouwplan voor de privacy en het uitzicht zijn echter niet onaanvaardbaar. De kleinste afstand van de nieuwbouw tot de tuin van indieners is ongeveer 50 meter en de afstand tot aan de achterzijde van het pand ongeveer 80 meter. Hiertussen staan bomen en een hoge haag langs de gehele achterzijde van de tuinen. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 17 april 2024[1] geoordeeld dat in een stedelijke omgeving, zoals het centrum van Westervoort, een woonsituatie is die vrij is van enige inkijk niet kan worden gegarandeerd.
Verder bestaat er volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (bijvoorbeeld de uitspraak van 8 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4121, onder 11.1) geen blijvend recht op vrij of ongehinderd uitzicht. Op de voorziene woningbouwlocatie is bovendien ook in de bestaande situatie al bebouwing aanwezig.

[1] ABRvS 17 april 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1611

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. Zie bijlage 1.
Hieruit blijkt dat op 21 juni (zomerperiode) de schaduw tot aan de voorgevel van de bestaande woningen aan de Kerkstraat reikt. In de middag en avond, wanneer de zon het hoogst schijnt, wordt er ter plaatse van de nieuwbouw een smalle strook schaduw gevormd op het Dorpsplein. Op 22 december (winterperiode) wanneer de zon veel lager staat, vindt de schaduwvorming uitsluitend op het eigen terrein en de bebouwing van de AH plaats. Uit de bezonningsstudie is gebleken dat de maximaal toegestane bouwhoogte geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat heeft ter plaatse van de naastgelegen woningen. Gelet op de grote afstand tot aan de woningen van indieners, zullen zij in elk geval geen schaduwhinder ondervinden.

Voor zover indieners een daling van de waarde van hun woning vrezen, bestaat er een wettelijke mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen nadat de omgevingsvergunning is verleend. Dit is schade die wordt geleden door bijvoorbeeld de waardevermindering van vastgoed door een planologische wijziging. Deze verzoeken zullen middels de hiervoor bestemde procedure worden afgehandeld. Op dit moment bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat hieraan een zodanig gewicht moet worden toegekend dat bij voorbaat van de planologische afwijking moet worden afgezien.

3.4 Welstand
Er wordt met de ingediende aanvraag een afwijking van het bestemmingsplan gevraagd voor het juridisch planologisch mogelijk maken van maximaal 63 woningen/appartementen. Er is op dit moment nog geen aanvraag voor de bouwactiviteit ingediend, waarbij het bouwplan wordt getoetst aan de welstandsnota.
In paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing zijn enkele impressies met gevelinzichten opgenomen. Dezelfde tekeningen zijn eind 2023 in het kader van een vooroverleg in concept voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is hiermee onder voorwaarden akkoord gegaan.

3.5 Geldigheid onderzoeken
Op grond van artikel 3.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag zich bij het verlenen van een omgevingsvergunning *in ieder geval* baseren op gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Hoewel de Omgevingswet op de voorliggende aanvraag niet van toepassing is, is deze lijn over de houdbaarheid van onderzoeksgegevens doorgezet onder de Omgevingswet in artikel 16.5.
Voor gegevens die ouder zijn dan twee jaar geldt een afweging per situatie. Ook deze gegevens kunnen bruikbaar zijn, afhankelijk van de aard van die gegevens, maar het bevoegde bestuursorgaan moet steeds bezien of deze gegevens nog voldoende actueel zijn om ze te kunnen gebruiken. Gebruik van gegevens ouder dan twee jaar behoeft een nadere motivering, wanneer de actualiteitswaarde van die gegevens als nieuwe onderzoeksgegevens beschikbaar zijn of in een zienswijze de actualiteit van de gebruikte onderzoeksgegevens wordt betwist. Die motiveringsplicht evenals het zorgvuldigheidsbeginsel bij de voorbereiding van besluitvorming volgen uit de Awb.

De onderzoeken bij deze omgevingsvergunning zijn allemaal minder dan twee jaar oud. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag voor de bouwactiviteit zal worden beoordeeld of het parkeeronderzoek en de overige onderzoeken nog actueel zijn. Wanneer dit niet het geval is, zal op dat moment een nieuw onderzoek worden gevraagd uitgaande van de op dan geldende situatie.

3.6 Eigendom gronden

De eigenaar van winkelcentrum De Wyborgh beschikt op dit moment inderdaad nog niet over het eigendom van alle gronden ten behoeve van de woningbouwlocatie. De gemeente Westervoort is echter wel voornemens de benodigde gronden aan de aanvrager te verkopen. Dit voornemen tot verkoop is naar aanleiding van het zogenoemde 'Didam-arrest'[2] op 21 februari 2024 in het Gemeenteblad gepubliceerd (bijlage 2). Op 7 juni 2024 is bovendien door beide partijen een samenwerkingsovereenkomst ondertekend waarin de beoogde grondverkoop is bekrachtigd. Ten behoeve van de grondtansactie wordt nog een verkoopovereenkomst opgesteld welke voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal zijn ondertekend. Hiermee is aannemelijk dat het bouwplan kan worden uitgevoerd.

3.7 Conclusie

De zienswijzen zijn ontvankelijk, maar ongegrond en geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

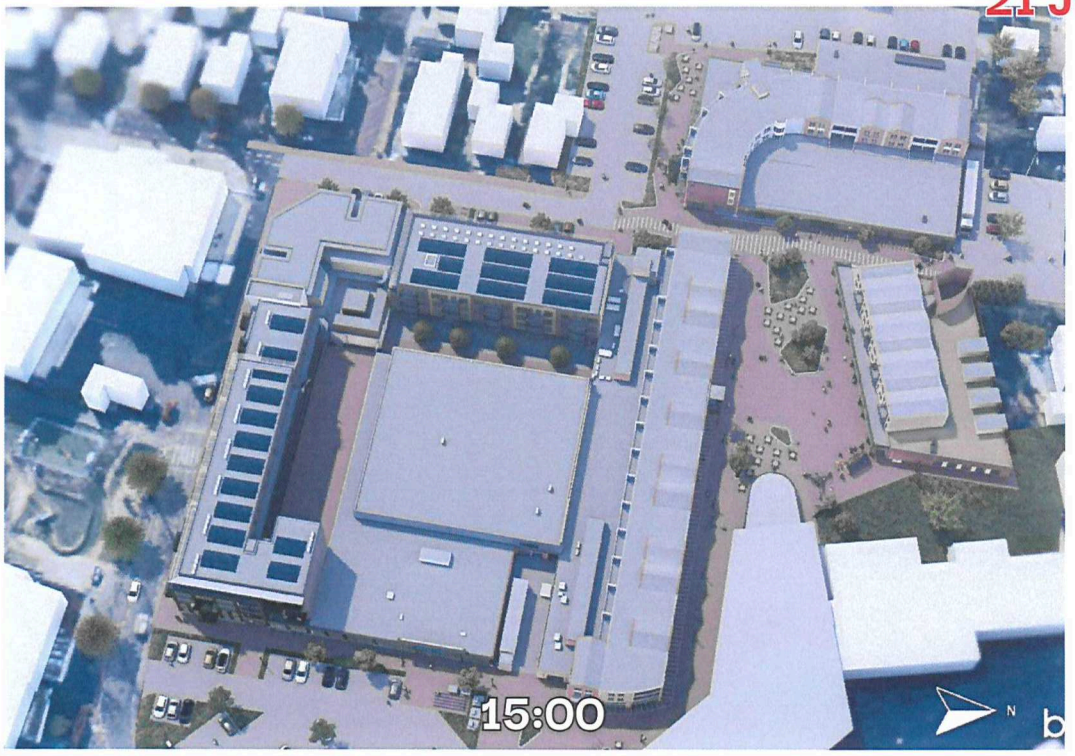
[2] HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778

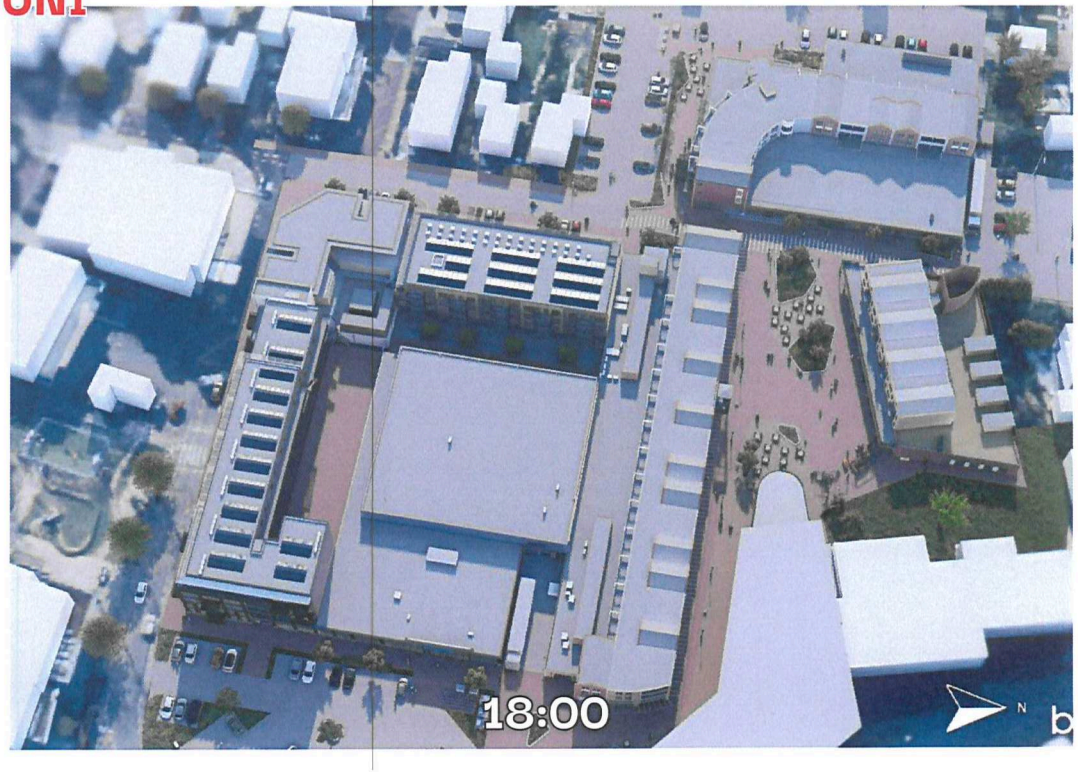
Bijlage 1 Bezonningsstudie

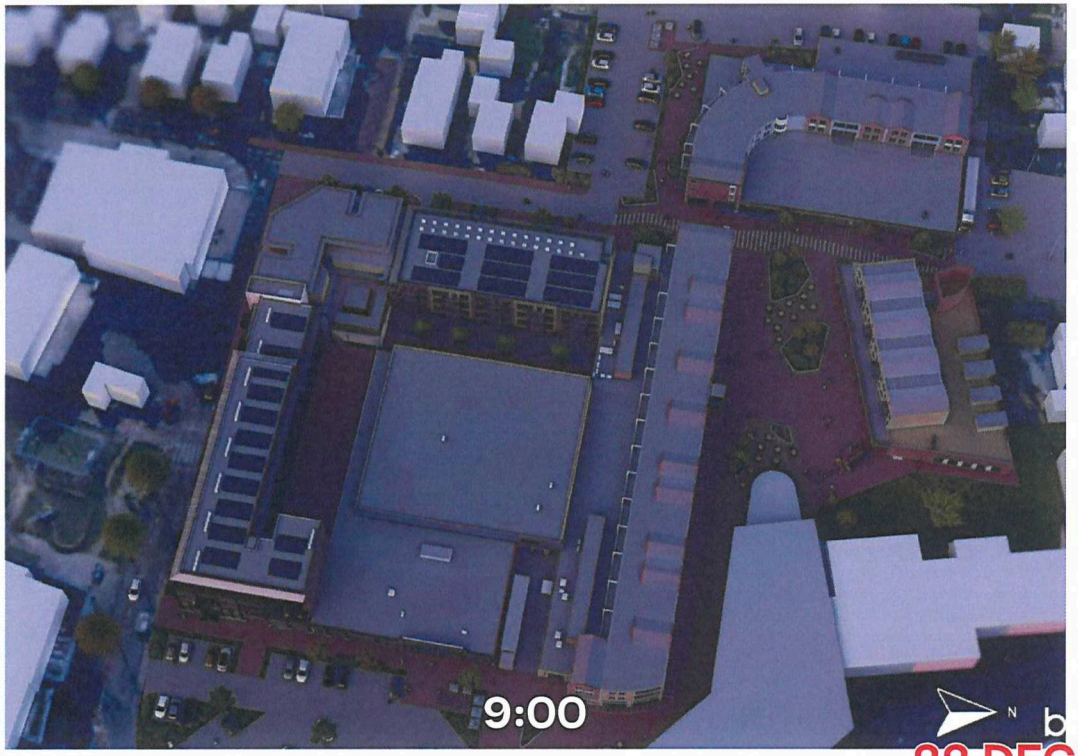


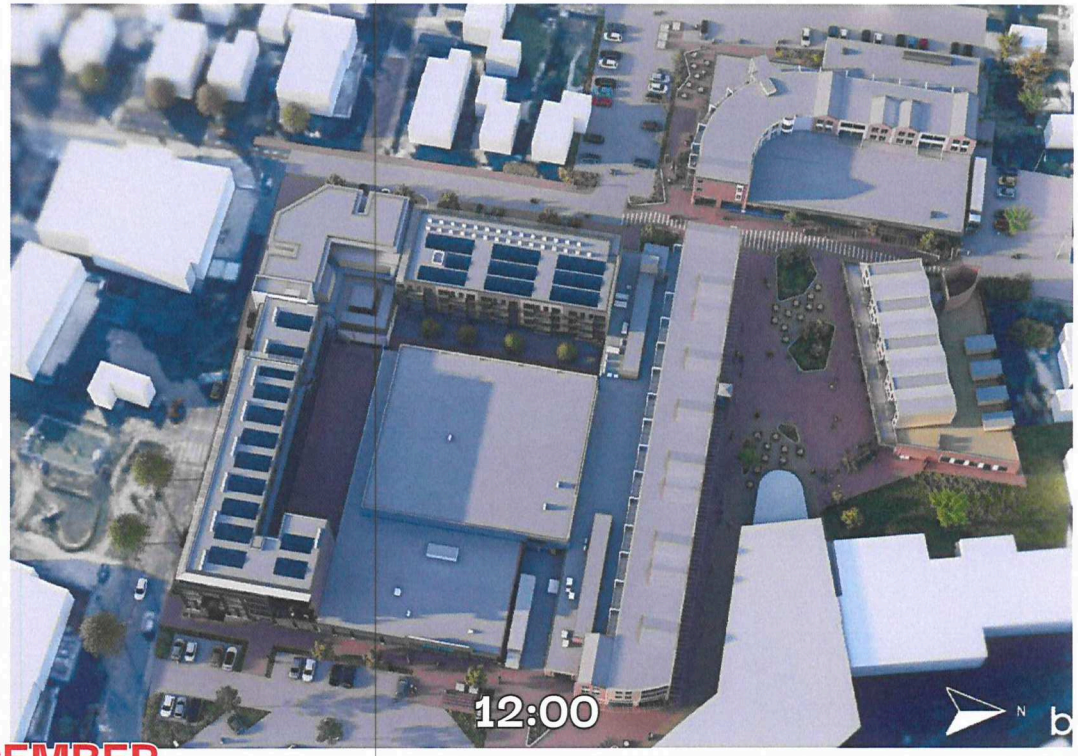


21 JUNI

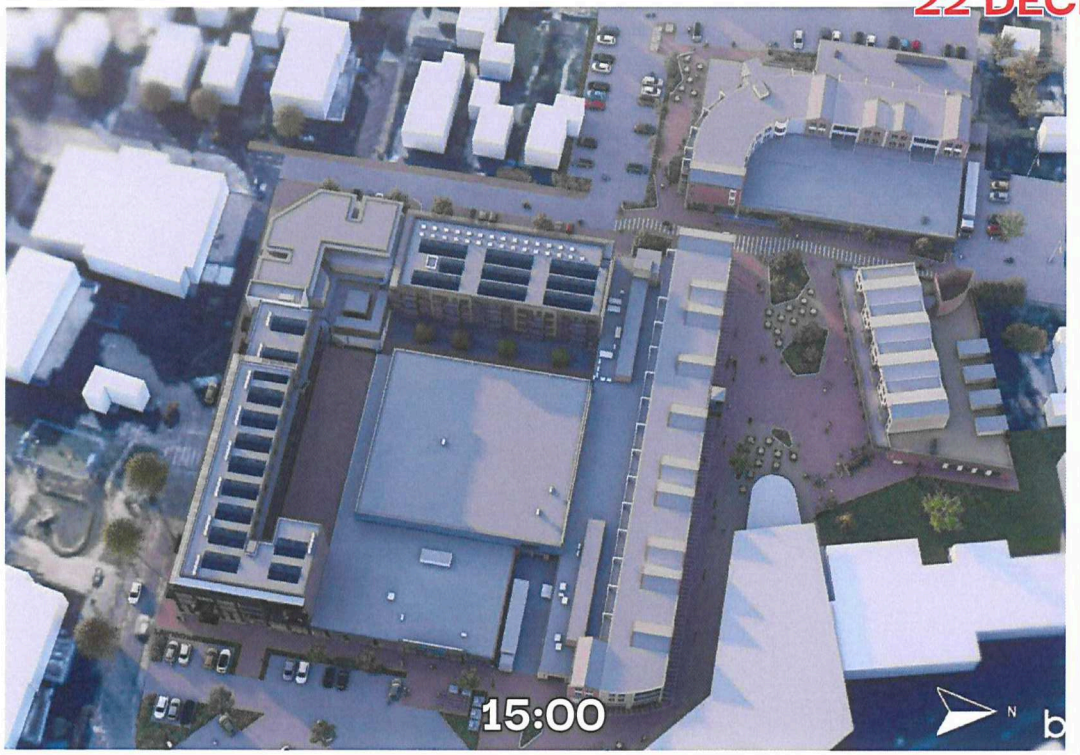


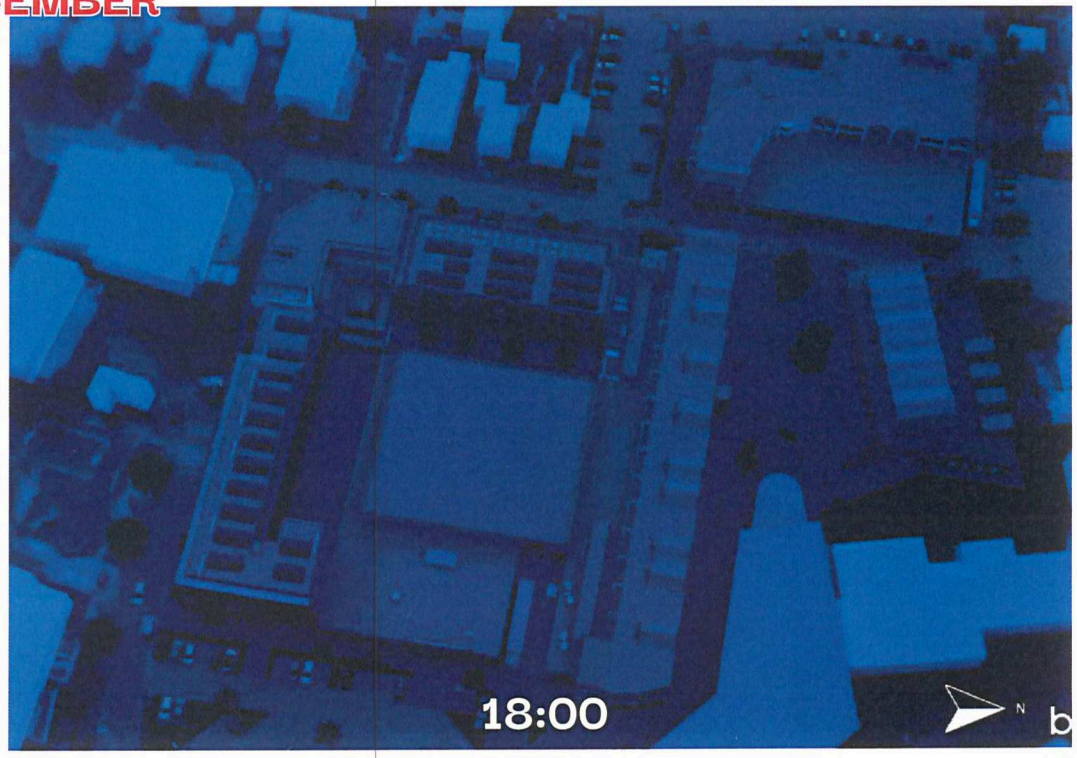






22 DECEMBER





Bijlage 2 Advies welstand datum 2 november 2023

gemeente Westervoort
Ontvangstdatum : 27-11-2023
Documentnummer: D2023-00006254

gemeente Westervoort

Gemeente Westervoort
Dorpsplein 1
Postbus 40
6930 AA Westervoort

(026) 317 99 11
gemeente@westervoort.nl
www.westervoort.nl

AANVRAAG OM ADVIES

GEMEENTENUMMER/WABO	Z2023-00000353
ONDERWERP	het bouwen van woonblokken (project Wyborgh - Centrum Westervoort)
ADRESLOCATIE	Dorpsplein 13, 6931CZ Westervoort
VASTGESTELDE BOUWKOSTEN	€ n.n.b.
WELSTANDSBELEID	Centrum / bijzondere toetsing
CONTACTPERSOON GEMEENTE	

STATUS	~~Aanvraag~~	Vooroverleg
ADVIESMANDAAT	Vooroverleg	Akkoord

DATUM ADVIES 2-11-2023 / 11-9-23

AANGELEVERDE STUKKEN

Nummer	Naam	Datum ontvangst
	7969679_1690453185998_Conceptaanvraag.pdf	
	N200-A-WD-Woonblok Dorpsplein en AH.pdf	
	Ontwerpboek woonblok Dorpsplein.pdf	
	Westervoort De Wyborgh - Posters.pdf	
	Woonblok Kerkstraat - schetsplattegronden.pdf	

TOELICHTING ADVIES

Overleg 2 11 2023
Plan is eerder in vooroverleg besproken. Het plan is verder uitgewerkt. De architect geeft een korte toelichting. Naar aanleiding van toelichting zijn volgende punten besproken:

Bouwblok Kerkstraat:
- In de gevel is meer plasticiteit aangebracht.
- Overgang prive openbaar woningen Kerkstraat; In straat profiel zijn twee hagen toegevoegd, 1 ter afscherming van parkeren en 1 op overgang prive openbaar van de woning. De haag op overgang prive openbaar wordt in de loop der jaren als kwetsbaar gezien de vraag is of een bebouwde afscheiding niet beter is. Het toevoegen van groen wordt wel als positief gezien, wellicht kan dit gecombineerd worden (groen en bebouwde afscheiding).

- Parkeren en woonkwaliteit achterzijde. Er wordt aandacht gevraagd om nog eens kritische te kijken naar de woningen (zeker de woningen op de eerste verdieping) die naar het binnenterrein zijn gekeerd. Dit betreft het uitzicht / daglicht maar ook geluid van de auto op een overwegend hard gematerialiseerd binnenterrein.

Dorpstraat
- Plint, er is een mooie hoogwaardige natuurstenen plint in het ontwerp toegevoegd, hiervoor wordt waardering uitgesproken.
- De bergingen in het plan zijn geclusterd tot 1 gemeenschappelijk fietsenstalling en individuele berging in de woning. Hiermee is een nieuw woning type over 1 ½ laag geïntroduceerd. Hier is in vergadering positief op gereageerd. Na bestudering van de plattegrond wordt het ontbreken van een interne trap als negatief gezien. De extra ruimte op maaiveld nodigt hiermee meer uit als extra opslag o.i.d. dan dat het woonkwaliteit aan de openbare ruimte geeft. Indien er een interne trap aanwezig is wordt de ruimte wel echt onderdeel van de woning.
- Ook voor dit bouwblok geldt dat de akoestiek en aankleding van het interne parkeerhof meegenomen dient te worden bij de verdere uitwerking.

Conclusie:
Akkoord mits

Advies 11-9-2023
Het plan is in teams overleg besproken. Aanwezig waren [redacted]

Het plan is onderdeel van meerdere deelplannen voor de revitalisering van het centrum Westervoort. Het plan is afgestemd met stedenbouw, de stedenbouwkundige opzet is akkoord.

Het plan wordt kort toegelicht door architect. De volgende punten zijn besproken en dienen bij de verdere uitwerking nog aandacht te krijgen:
- Samenhang tussen de verschillende gebouwdelen. Er wordt aandacht gevraagd voor de samenhang tussen de verschillende bouwdelen te borgen. Dit is in het plan terug te vinden door ritme van penanten en de materialisatie (hout komt in plint en bovenbouw terug). Indien dit vast gehouden wordt is samenhang voldoende geborgd.
- Materialisatie. Voorstel voor de materialisatie doet hoogwaardig aan en brengt gewenste samenhang.
- Overgang prive-openbaar woningen Kerkstraat. De overgang is nog onvoldoende opgelost. Zeker omdat voor de woningen ook het parkeren is opgelost. Er zal hier door

groen of door het toepassen van bijvoorbeeld een verhoogde stoep naar een betere overgang gezocht moeten worden.
- Gevel opbouw Kerkstraat. De opbouw van de gevel wordt nog als vrij vlak beoordeeld. Hier kan meer plasticiteit in worden gebracht (verdiepte negge/gevel penanten/sierbanden)
- Entrees woningen. Er wordt aandacht gevraagd dat entrees van de woningen goed herkenbaar zijn. Ook wordt aandacht gevraagd om bij verdere uitwerking brievenkasten en bellentableau's goed te integreren.
- Gevel opbouw plint Dorpstraat. Gezocht wordt naar een hoogwaardige opbouw van de gevel op maaiveld. Getoonde referentiebeelden glasgevel en groen hebben voldoende kwaliteit en gewenste afwisseling. Ook het doorzetten van het maatraster van bovenliggende verdiepingen geeft sterk kader aan de gevelopbouw mee.

[redacted]
Rayonarchitect, Gelders Genootschap

Bijlage 3 Publicatie voornemen tot verkoop gronden 21 februari 2024

gemeente Westervoort

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Westervoort

Nr. 80944

21 februari 2024

Voornemen tot verkoop gronden

De gemeente Westervoort geeft hierbij kennis van haar voornemen om de percelen, kadastraal bekend gemeente Westervoort, sectie A, nummers 8025 (gedeeltelijk), 6230 (gedeeltelijk) en 7414 (gedeeltelijk), in totaal groot circa 442,4 m^2 (hierna te noemen: "Plangebied") te verkopen aan Blackfisch Beheer B.V. (hierna te noemen: "de beoogd koper").

De beoogd koper komt als enige serieuze gegadigde in aanmerking voor de aankoop aangezien:

- Het winkelcentrum de Wyborgh in Westervoort (hierna: "de Wyborgh") is verouderd en dient te worden getransformeerd. Het Plangebied is gelegen binnen de Wyborgh.
- De beoogd koper is juridisch geheel of gedeeld eigenaar van diverse percelen/onroerende zaken gelegen binnen de Wyborgh en is daarmee aangrenzend eigenaar ten aanzien van de gemeentegronden gelegen binnen de Wyborgh.
- De gemeente en de beoogd koper hebben samen plannen opgesteld ten behoeve van de transformatie van de Wyborgh.
- Om de transformatie mogelijk te maken, zijn verschillende grondtransacties nodig van zowel de gemeente aan de beoogd koper en als van de beoogd koper aan de gemeente.
- Met de verkoop van het Plangebied én de aankoop door de gemeente van perceelgedeelten van de beoogd koper (in totaal circa 146,8 m^2) worden de grenzen eveneens logisch recht getrokken.

De gemeente gaat er van uit dat bij deze verkoop geen mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft te worden geboden, nu bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van bovenvermelde objectieve, toetsbare en redelijke criteria de beoogd koper de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de aankoop van deze percelen grond.

Vervaltermijn

Bent u het niet eens met dit voornemen tot verkoop omdat u van mening bent ook als serieuze gegadigde in aanmerking te kunnen komen voor de aankoop hiervan, dan dient u dit kenbaar te maken door binnen een termijn van 20 kalenderdagen na publicatie van deze bekendmaking, een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter bij de rechtbank Gelderland.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Dit betekent dat indien een serieuze gegadigde binnen deze termijn géén kort geding is gestart, alle rechten vervallen, waaronder het recht om nadien in rechte op te komen tegen dit voornemen tot verkoop. De gemeente hanteert deze handelwijze om rechtszekerheid te creëren, zodat zij na ommekomst van de termijn van 20 dagen of nadat de voorzieningenrechter in kort geding heeft geoordeeld dat geen sprake is van een andere serieuze gegadigde, één op één kan contracteren.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de thans gestelde termijnen uiterlijke termijnen zijn en dat een nadere verlenging van deze termijnen niet aan de orde is.