

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'De Clossei Westervoort'

Zaak- & documentnr. : Z/22/101425 201634546

Opsteller : Oswin Eurlings

Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Afdeling : RSO

Telefoonnr.:

Samenvatting

Aan De Clossei in Westervoort is woningcorporatie Vivare in samenwerking met de gemeente van plan om sociale huurwoningen te realiseren. De in totaal 25 woningen zijn passend in de omgeving en het bestaande groen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan aangepast worden. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is meegenomen in het definitieve plan. Het plan kan nu gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'De Clossei Westervoort' conform de 'Nota beantwoording zienswijze' (bijlage 18) te beantwoorden, ontvankelijk en grotendeels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'De Clossei Westervoort' zoals vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0293.BPDeClossei-VS01 (bijlagen 2 t/m 19) langs elektronische weg en in analoge vorm, met inachtneming van de ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Om aan de regionale en gemeentelijke woningbouwopgave te voldoen is gekeken naar locaties die voor (her)ontwikkeling in aanmerking komen. In de Omgevingsvisie en de Woonvisie is de locatie aan De Clossei aangewezen voor woningbouw, specifiek voor (sociale) huur. Deze locatie is ook opgenomen in de prestatieafspraken met Vivare. In samenwerking met woningcorporatie Vivare en omwonenden is gekeken naar het meest passende plan. In meerdere bijeenkomsten zijn de plannen afgestemd met omwonenden. Met het nu voorliggende plan wordt een inbreidingslocatie ingevuld met sociale woningbouw, die qua aard en omvang aansluit bij de omgeving.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort'. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

De zienswijze was mede aanleiding om een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidshinder van de nabijgelegen kinderopvang. De zienswijze is hiermee nagenoeg volledig gegrond verklaard en ook zo verwerkt in het vast te stellen plan. Het plan kan nu gewijzigd worden vastgesteld om de woningbouw mogelijk te maken.

Planning

Na instemming van uw raad zal het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt worden. Het ligt dan zes weken ter inzage en door belanghebbenden kan beroep ingediend worden bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend is het plan na de ter inzage termijn onherroepelijk.

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan de realisatie van 25 grondgebonden sociale huurwoningen conform de prestatieafspraken met Vivare, de Omgevingsvisie en de Woonvisie planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het gewijzigde plan komt tegemoet aan de zienswijze

De door de naastgelegen kinderdagopvang ingediende zienswijze ziet op het ontbreken van een akoestisch onderzoek. Dit onderzoek is nodig om inzicht te geven in de (mogelijke) geluidshinder vanaf de kinderopvang ter plekke van de vijf noordelijk gelegen woningen en de eventueel te nemen geluidswerende maatregelen. Bij de eerdere beoordeling van het concept plan is ambtelijk al geadviseerd dat een akoestisch onderzoek gewenst is. Dit onderzoek kon echter niet meer meegenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan om de planning niet te veel uit te laten lopen. Er is daarom gekozen dit bij het vast te stellen plan als wijziging mee te nemen. De zienswijze is daarom mede de aanleiding geweest tot het uitvoeren van het akoestisch onderzoek en de te nemen geluidswerende maatregelen (zie verder argument 2.1). Aan de zienswijze is hiermee tegemoet gekomen en grotendeels gegrond verklaard (zie verder 'Nota beantwoording zienswijze' in bijlage 18).

2.1 De geluidswerende maatregelen waarborgen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek geeft inzicht in de te nemen maatregelen om geluidshinder ter plekke van de vijf noordelijke woningen te voorkomen. Deze maatregelen zijn het realiseren van een dove gevel aan de noordgevel van de dichtbijgelegen woning en het plaatsen van een geluidswerend scherm van 2 meter hoog op een deel van de zijdelingse – en achterste perceelsgrenzen. Deze geluidswerende maatregelen zijn in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting verwerkt waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

2.2. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is getoetst aan het ruimtelijke beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten (zoals bodem, archeologie, externe veiligheid e.d.). Deze motivering is opgenomen in de plantoelichting en onderliggende stukken. Ook ten aanzien van parkeren worden alle benodigde parkeerplaatsen binnen of aansluitend aan het plangebied toegevoegd. Ten aanzien van geluid is alsnog een akoestisch onderzoek verricht en zijn de te nemen geluidswerende maatregelen gewaarborgd.

2.3 Het bestemmingsplan maakt de bouw van 25 grondgebonden sociale huurwoningen mogelijk

Het plan draagt hiermee bij aan de regionale en gemeentelijke woningbouwagenda en betaalbare huurwoningen. Het plan maakt ook onderdeel uit van de prestatieafspraken die gemaakt zijn met Vivare. De woningen hebben een vloeroppervlakte van circa 80m² en zijn geschikt voor ouderen. Dit bevordert ook de doorstroming vanuit grotere eengezinswoningen.

2.4 Naar verwachting wordt 50% van de woningen toegekend aan inwoners van Westervoort

De toewijzing van de sociale huurwoningen vindt conform de geldende huisvestigingsverordening plaats. De nog vast te stellen nieuwe huisvestigingsverordening geeft de mogelijkheid om 50% van de woningen toe te wijzen aan inwoners van Westervoort.

De sociale huurwoningen zullen naar verwachting conform de nieuwe verordening worden toegekend.

2.5 De plannen zijn met de omwonenden afgestemd en deze waren overwegend positief

In het voortraject hebben informatieavonden met de omwonenden plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan zijn de plannen van Vivare aangepast in een plan met enkel grondgebonden woningen. De variant met ook appartementen is afgefallen. Het bestemmingsplan maakt het meest gewenste ontwerp mogelijk. De bestaande bomen worden behouden en de situering houdt zo veel als mogelijk rekening met de bestaande bebouwing. Het definitieve ontwerp (ook van de openbare ruimte) zal nog met omwonenden worden afgestemd.

2.6 De provincie en waterschap Rijn en IJssel hebben ingestemd met het plan

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg worden gevoerd met waterschappen, andere overheden en met partijen die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De provincie is zeer positief over het toevoegen van sociale huurwoningen en akkoord met het plan. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven na een kleine aanpassing ook akkoord te zijn.

Kanttekeningen

1.1 Beroep is niet uit te sluiten

Hoewel de ingediende zienswijze grotendeels gegrond is verklaard en verwerkt is in het vast te stellen plan kan niet uitgesloten worden dat er beroep bij de Raad van State wordt ingediend door de indiener of een andere belanghebbende.

Financiële paragraaf

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure en mogelijke planschadeposten komen geheel voor rekening van de gemeente. Voor deze ontwikkeling wordt een grondexploitatie opgesteld die aan de gemeenteraad gelijktijdig ter vaststelling wordt aangeboden. De in de grondexploitatie geraamde kosten worden deels gedekt vanuit de verkoop van bouwrijpe gronden aan Vivare. Eventuele planschadeposten worden eveneens gedekt uit deze grondexploitatie. Het tekort op de exploitatie wordt gedekt uit het begrotingsresultaat. Voor de verdere financiële gegevens wordt verwezen naar de grondexploitatie en het daarbij behorende voorstel.

Relatie met het herstelplan

Het tekort op de grondexploitatie wordt gedekt uit het begrotingsresultaat. Voor de verdere financiële gegevens wordt verwezen naar de grondexploitatie en het daarbij behorende voorstel.

Participatie en communicatie

Het ontwerp van het bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. De direct omwonenden zijn per brief geïnformeerd over de publicatie van het ontwerp. Het is voor eenieder gedurende zes weken mogelijk geweest een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp. Er is één zienswijze ingediend. De indiener van de zienswijze is geïnformeerd over de (concept) zienswijzenota en gewezen op de mogelijkheid om in de betreffende raadscommissie in te spreken.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen zijn gasloos en goed geïsoleerd. Hiermee dragen ze bij aan een energiezuiniger en duurzamer woningaanbod binnen de gemeente.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. 201634850 - Concept raadsbesluit gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Clossei
2. 201635005 - Toelichting en regels bestemmingsplan De Clossei, d.d. 27/10/2023
3. 201635006 - Verbeelding ontwerp bestemmingsplan De Clossei, d.d. 27/10/2023
4. 201635008 - Bijlage 1 bij toelichting Schetsontwerp De Clossei
5. 201635009 - Bijlage 2 bij toelichting Verkennend bodemonderzoek
6. 201635010 - Bijlage 3 bij toelichting Memo geluidsbelasting kaart wegverkeer
7. 201635378 - Bijlage 4 bij toelichting Akoestisch onderzoek milieuzonering
8. 201635017 - Bijlage 5 bij toelichting Vormvrije m.e.r.-notitie
9. 201635018 - Bijlage 6 bij toelichting Advies EV ODRA
10. 201635021 - Bijlage 7 bij toelichting Advies EV VGGM
11. 201635023 - Bijlage 8 bij toelichting Carola risicoberekening
12. 201635025 - Bijlage 9 bij toelichting Watertoets
13. 201635026 - Bijlage 10 bij toelichting Quicksan Flora en Fauna
14. 201635027 - Bijlage 11 bij toelichting Voortoets Stikstofdepositie
15. 201635028 - Bijlage 12 bij toelichting Archeologisch onderzoek
16. 201635031 - Bijlage 13 Archeologisch PvE.pdf
17. 201635029 - Bijlage 14 bij toelichting Archeologisch vervolgonderzoek
18. 201635377 - Bijlage 15 bij toelichting Nota beantwoording zienswijze De Clossei, d.d. 31/10/20203
19. 201634834 – Bijlage 16 bij toelichting Nota ambtshalve wijzigingen De Clossei, d.d. 26/10/2023

Westervoort, 14 november 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. (Maureen) Sluiter MA
secretaris

drs. A.J. van Hout
burgemeester