RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Afwijken geluidbeleid en definitieve verklaring van geen bedenkingen woonblokken De Wyborgh Westervoort

---

Zaak- & documentnr. : Z/24/117875 201663116
Portefeuillehouder : L. Kaper

Opsteller : Monique Giezen
Afdeling : VTH
Telefoonnr: (088) 695 3388

Samenvatting
De eigenaar van winkelcentrum De Wyborgh in Westervoort wil aan het Dorpsplein en de Kerkstraat twee woonblokken met in totaal 63 appartementen realiseren. Hiervoor heeft een ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend tegen dit ontwerpbesluit. De zienswijzen leiden niet tot aan ander oordeel over het bouwplan. Voorstel is de verklaring van geen bedenkingen definitief af te geven en af te wijken van de Nota geluidbeleid van de gemeente Westervoort voor het toestaan van een hogere waarde door wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai.

Beslispunten
1. Af te wijken van de Nota geluidbeleid (Rapport M.2005.0287.04.R0001, d.d. 7 februari 2007) en de daarmee samenhangende Nota hogere grenswaarde (M.2005.0287.04.R00, d.d. 12 februari 2006) voor het toestaan van een hogere waarde voor de bouw van 63 appartementen in winkelcentrum De Wyborgh in Westervoort door wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen volgens de ‘Zienswijzennota woonblokken De Wyborgh’ en de ingediende zienswijzen ontvankelijk maar ongegrond verklaren;
3. Een verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan “Kern” af te geven voor het mogelijk maken van 63 appartementen in winkelcentrum De Wyborgh in Westervoort.

Aanleiding
Op 27 november 2023 is er een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase (zaaknr. Z2023-00000715) ingediend voor het afwijken van bestemmingsplan “Kern” voor het mogelijk maken van in totaal 63 appartementen. De projectlocatie is gelegen aan de Kerkstraat en het Dorpsplein en is onderdeel van het bestaande winkelcentrum De Wyborgh. De aanvraag maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van winkelcentrum De Wyborgh.

In de huidige situatie zijn op de plek van de te bouwen woningen op de begane grond winkels en een passage aanwezig. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag aan het Dorpsplein en uit een bouwlaag met kap aan de Kerkstraat. Deze worden gesloopt en hiervoor komt nieuwbouw terug in de vorm van vier en gedeeltelijk vijf bouwlagen. Volgens het bestemmingsplan ‘Kern’ is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk, omdat alleen de bestaande woningen zijn toegestaan en een maximale bouwhoogte van 7 meter geldt. Daarom is een afwijking van het bestemmingplan noodzakelijk.
Ook is een hogere waarde nodig, omdat de geluidsbelasting op de gevels van de appartementen hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarden.

Nu de aanvraag is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het recht onder de Wet algemene bepalingen (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) nog van toepassing. De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de uitgebreide procedure op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een Verklaring van Geen Bedenkingen (hierna: VvGB) van de gemeenteraad nodig.

Op 11 maart 2024 heeft uw raad voor deze ontwikkeling een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Daarna heeft het ontwerpbesluit van 4 april tot en met 15 mei 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend door bewoners aan de Vredenburgstraat. Per mail van 19 juni hebben de bewoners van de Vredeburgstraat 4 ook hun zorgen kenbaar gemaakt. Deze mail kan formeel niet meer worden aangemerkt als zienwijze, maar omdat de inhoud hetzelfde is als de tijdig ingediende zienswijze worden de bezwaren van deze mensen ook beantwoord in de nota.

Planning
Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen kan het college een besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarde vaststellen.

Beoogd effect
Het mogelijk maken van 63 appartementen in winkelcentrum De Wyborgh op locaties waar nu winkels zijn gevestigd. Hiermee wordt voorzien in de woningbouwbehoefte van de gemeente Westervoort.

Argumenten
1.1 Er is een hogere grenswaarde nodig als gevolg van weg- en railverkeerslawaai
Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek (zie bijlage) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder als gevolg van weg- en railverkeerslawaai bij de woningen wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor zowel wegverkeer als railverkeer wordt niet overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onvoldoende doelmatig of stuitten op financiële bezwaren. Om het plan te kunnen uitvoeren is een hogere waarde geluid daarmee onontkoombaar.

1.2 De geluidsbelasting van wegverkeer overschrijdt de bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid
Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid geldt voor wegverkeer binnen het gebiedstype ‘Centrum Westervoort’ een bovengrens van 58 dB. Voor railverkeer geldt een bovengrens van 63 dB. De bovengrens voor wegverkeer wordt met een geluidsbelasting van maximaal 62 dB op de gevels aan het Dorpsplein overschreden. De bovengrens voor railverkeer wordt niet overschreden.

1.3 De geluidbelasting blijft onder maximale ontheffingswaarde van de Wet geluidhinder
Vanuit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder geldt een maximale ontheffingswaarde van respectievelijk 63 dB voor wegverkeerslawaai en 68 dB voor railverkeerslawaai. Hier wordt binnen gebleven. Op grond daarvan kan worden geconstateerd dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

1.4 Op grond van artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht kan van vastgesteld beleid worden afgeweken
Van gemeentelijk beleid kan worden afgeweken als dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (artikel 4:84 Awb). De woningbouwopgave in Nederland is erg groot, het woningtekort stijgt elk jaar. Ten tijde van het vaststellen van het gemeentelijk geluidbeleid is geen rekening gehouden met deze grote

woningbouwopgave. Deze locatie ligt midden in het centrum van Westervoort en is daarmee een geschikte locatie om te wonen. Omdat het in het centrum ligt, is het logisch dat hier een hogere geluidsbelasting afkomstig van de omliggende wegen is. De geluidsbelasting ligt binnen de grenzen van wat door de Wet geluidhinder als aanvaardbaar wordt gezien. In de omgevingsvergunning (bouw) zullen daarnaast gevelmaatregelen worden opgenomen die een binnenniveau waarborgen die voldoen aan de wettelijke norm. Gelet op voorgaande is het mogelijk om een aanvaarbaard woon- en leefklimaat te waarborgen en kan afgeweken worden op grond van artikel 4:84 van de Awb.

2.1 Er zijn vijf zienswijzen tegen de ontwerpvergunning ingediend
Bewoners van woningen aan de Vredenburgstraat hebben tijdig een gemotiveerde zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit. Daarmee zijn de ingediende zienswijzen ontvankelijk. In de bij dit voorstel gevoegde zienswijzennota worden de zienswijzen van een antwoord voorzien.

2.2 De zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan
De zienswijzen zijn in de zienswijzennota beantwoord. Voorstel is om de zienswijzen ongegrond te verklaren. Enkele zienswijzen gaan over de onderbouwing van de bouwhoogte. In de ruimtelijke onderbouwing was de begane grond niet als bouwlaag meegeteld. Omdat dit kan leiden tot onduidelijkheid is dit aangepast.
De zienswijzen leiden niet tot een ander oordeel over het bouwplan (de omgevingsvergunning).

3.1 Uw raad kan nu de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven
De ontvangen zienswijzen hebben enkel een kleine tekstuele aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing tot gevolg. Het (bouw)plan is niet gewijzigd.
Op verzoek van uw raad is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op 21 juni (zomerperiode) de bestaande woningen aan de Kerkstraat in de vroege ochtend enige schaduw in de voortuin zullen ondervinden. In de middag en avond, wanneer de zon het meest schijnt, wordt er hooguit een kleine strook schaduw gevormd op het Dorpsplein. Op 22 december (winterperiode) wanneer de zon veel lager staat, vindt de schaduwvorming uitsluitend op het eigen perceel en de bebouwing van de AH plaats. Gelet op de grote afstand tot aan de woningen van indieners van een zienswijze, zullen zij geen schaduwhinder ondervinden.
Uw raad kan de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven en vervolgens kan het college de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen.

Kanttekeningen
Er zijn nog mogelijkheden voor beroep en hoger beroep tegen de vergunning
Tegen de verleende omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde kunnen belanghebbenden in beroep en hoger beroep. De vergunning wordt daarvoor voor 6 weken ter inzage gelegd.

Financiële paragraaf
De voorgestelde ontwikkeling is een particulier initiatief en de kosten en het risico zijn geheel voor de aanvrager. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de ruimtelijke procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten. Met de eigenaar van het winkelcentrum is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn opgenomen over het verhaal van plankosten en planschade.

Relatie met het herstelplan
Het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. De leges voor de omgevingsvergunning worden volgens de Verordening leges omgevingsvergunning 2023 in rekening gebracht.

Participatie en communicatie
Na positieve besluitvorming van uw raad over de gevraagde verklaring van geen bedenkingen kan de definitieve omgevingsvergunning door het college worden verleend en wordt deze ter inzage gelegd. Van deze terinzagelegging zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Westervoort Post en het digitale Gemeenteblad. De indieners van een zienswijze alsmede de bewoners van de Vredenburgstraat 4 krijgen hierover een brief.

Duurzaamheid
Met de bouw van de woningen moet in ieder geval voldaan worden aan de Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) eisen en MilieuPrestatie Gebouwen (MPG). Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt specifiek gekeken welke duurzaamheidsmaatregelen eventueel nog toegepast kunnen worden.

Intergemeentelijke samenwerking
Er wordt voor deze aanvraag niet samengewerkt met andere instanties.

Bijlagen
1. 201666745 - Zienswijzennota woonblokken De Wyborgh (anonieme versie openbaar)
2. 201669951 - Mail bewoners Vredenburgstraat 4 d.d. 19 juni 2024 (anonieme versie openbaar)
3. 201670135 – Concept besluit hogere grenswaarde
4. *201669956 - Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw De Wyborgh Westervoort;*
5. *201643637 - Archeologisch onderzoek (anonieme versie openbaar)*
6. *201643638 – Bodemonderzoek (anonieme versie openbaar)*
7. *201643639 - Onderzoek externe veiligheid (anonieme versie openbaar)*
8. *201643640 – Geluidonderzoek (anonieme versie openbaar)*
9. *201643641 - Quick scan flora en fauna (anonieme versie openbaar)*
10. *201643643 - Nader onderzoek vleermuizen (anonieme versie openbaar)*
11. *201643644 - Onderzoek stikstof (excl. berekeningen) (anonieme versie openbaar)*
12. *201643646 – Parkeertellingen (anonieme versie openbaar)*
13. *201643647 – Vormvrije m.e.r. beoordeling (anonieme versie openbaar)*
14. *201643649 - Verslag infoavond (anonieme versie openbaar)*
15. *201643650 - Parkeerbalans*
16. *201643651 - Advies VGGM (anonieme versie openbaar)*
17. *201643657 - Situatietekening nieuw*
18. *201647665 - Raadsbesluit*

Westervoort, 30 september 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

mr. J. Kersten	drs. A.J. van Hout
(loco) secretaris	burgemeester