

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Ontwerpverklaring van geen bedenkingen twee woonblokken De Wyborgh Westervoort

Zaak- & documentnr. : Z/24/117875 201642605

Opsteller : Monique Giezen

Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Afdeling : VTH

Telefoonnr : (088) 695 3388

Samenvatting

Verlenen van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning eerste fase (zaaknr. Z2023-00000715) voor het afwijken van bestemmingsplan "Kern" voor het mogelijk maken van in totaal 63 appartementen in winkelcentrum De Wyborgh in Westervoort.

Beslispunten

1. In te stemmen met het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan "Kern" 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 planologisch mogelijk maken van in totaal 63 appartementen. De woningen worden deels als huurwoningen en deels als koopwoningen gerealiseerd. Van deze 63 woningen worden er 52 'kleine' woningen gerealiseerd met een oppervlakte onder de 90 m2 en 11 'middelgrote' woningen met een oppervlakte tussen de 90 m2 en 120 m2. De projectlocatie is gelegen aan de Kerkstraat en het Dorpsplein en is onderdeel van het bestaande winkelcentrum De Wyborgh.

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 een bouwlaag met kap aan de Kerkstraat. Deze worden gesloopt en hiervoor komt nieuwbouw terug in de vorm van gedeeltelijk drie en vier bouwlagen. Op de begane grond worden naast woonfuncties ook bergingen, parkeerplaatsen en één winkelunit in het woonblok Dorpsplein-Zuid gerealiseerd. Op de verdiepingen worden uitsluitend woningen gerealiseerd.

De aanvraag maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van winkelcentrum De Wyborgh.

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.

Planning

Na het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan het college een besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. De ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zullen vervolgens gedurende zes weken voor inspraak ter inzage worden gelegd.

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 De gewenste ontwikkeling past niet in de geldende bestemmingsplannen

Op de locatie zijn o.a. de bestemmingsplannen “Kern” en “Parapluplan Parkeren Westervoort” van toepassing. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Centrum’. Er geldt een bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden met een bouwhoogte maximaal 7 meter.

De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor centrumfuncties die op de begane grond worden uitgeoefend. Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor wonen op de verdieping(en), tot het bestaande aantal woningen. In de huidige situatie zijn er geen bestaande woningen ter plaatse van de projectlocatie. De gewenste woningen, welke ook gesitueerd zullen zijn op de begane grond, passen daarom niet binnen de planregels. De maximaal toegestane bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt 7 meter. De voorgenomen ontwikkeling varieert in hoogte tussen circa 15 meter en 18 meter (inclusief zonnepanelen en installaties op het dak). Ook steken de balkons twee meter buiten het bouwvlak uit en zijn daarmee geen ondergeschikt bouwonderdeel. Het gewenste volume past daarmee niet binnen de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

Het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren Westervoort’ ziet toe op het waarborgen van voldoende parkeermogelijkheden bij ruimtelijke ontwikkelingen. De benodigde parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd op eigen terrein of gronden die duurzaam daarvoor aangewend kunnen worden en welke direct aansluitend bij het gebouw/perceel zijn gelegen. Een deel van de parkeerplaatsen voor de bewoners wordt niet op eigen terrein aangelegd. Het niet voldoen aan deze voorwaarde is een vorm van strijdig gebruik van de bestemmingsomschrijving van de geldende enkelbestemming als opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan.

1.2 Er is een verklaring van geen bedenkingen vereist

Artikel 2.27, eerste lid van de Wabo stelt dat voor een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een VvGB is vereist.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning pas door het college verleend kan worden nadat uw gemeenteraad heeft verklaard dat er geen bedenkingen zijn om hiervoor af te wijken van het bestemmingsplan. Een ruimtelijke onderbouwing moet aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend, als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor de beoordeling hiervan is de ruimtelijke onderbouwing ‘Woningbouw De Wyborgh Westervoort’ opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling, de afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan en de (milieu)gevolgen hiervan voor de omgeving. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aangevraagde activiteit ruimtelijk aanvaardbaar is en daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wel dient voor het aspect geluid een hogere waarde vastgesteld te

worden vanwege wegverkeers- en railverkeerslawaaï en dient voor de AH supermarkt een maatwerkvoorschrift opgesteld te worden. Zie onder 1.1 van de kanttekening. De verklaring van geen bedenkingen kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is geen reden.

1.4 Ten behoeve van de totale herontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid

De bouw van de appartementen maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van winkelcentrum De Wyborgh. Door de gehele herontwikkeling van de Wyborgh zal het aantal m² bvo in totaal afnemen van circa 12.000 naar 8.000 tot 9.000 en het aantal woningen toenemen met 63 woningen. Voor deze herontwikkeling is in het geheel een parkeerbalans opgesteld gebaseerd op het huidige parkeerbeleid. Door het verdwijnen van winkels en het realiseren van nieuwe woningen verandert de parkeervraag en ontstaan er meer mogelijkheden voor dubbelgebruik. Door transformaties van de openbare ruimte worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Uiteindelijk komen er voor de gehele herontwikkeling van de Wyborgh in totaal meer nieuwe parkeerplaatsen bij dan er extra nodig zijn.

Kijkend naar enkel de te realiseren woningen blijkt dat er (afgerond naar boven) 83 parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen de nieuw te realiseren gebouwen wordt op de begane grond ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen. In het blok aan de Kerkstraat worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd en in het blok aan het Dorpsplein komen 27 parkeerplaatsen. In totaal worden er 43 parkeerplaatsen gerealiseerd. De 43 parkeerplaatsen zijn enkel voor de bewoners. Omdat er 43 parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen, moet vervolgens bekeken worden of de resterende (83-43) 40 parkeerplaatsen, waarvan aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers 19 is, in de openbare ruimte beschikbaar zijn.

Ten behoeve van de gehele herontwikkeling is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er momenteel op alle momenten voldoende overcapaciteit beschikbaar is om te kunnen voldoen aan de parkeervraag.

1.5 De woningen voorzien in een behoefte

Met voorliggend project worden zowel huur- als koopappartementen gerealiseerd in het centrum van Westervoort. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan zowel de kwantitatieve behoefte (toevoegen woningen) als de kwalitatieve behoefte (soort woningen).

Kantttekeningen

1.1 Er is een besluit hogere waarde nodig

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat een hogere waarde nodig is, omdat de geluidsbelasting op de gevel van de appartementen hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarden.

Voor de woningen op 4e en 5e verdieping in de oost- en noordgevel van bouwblok Kerkstraat dient ten gevolge van railverkeerslawaaï een hogere waarde te worden vastgesteld. Voor de zuid- en oostgevel van de woningen in bouwblok Dorpsplein dient een hogere waarde te worden vastgesteld ten gevolge van wegverkeer. Voor de bestaande AH supermarkt is een maatwerkvoorschrift nodig, omdat het gebruik van de winkelwagentjes te veel lawaaï maakt.

Door bij de verdere uitwerking van het plan te zorgen voor voldoende geluidisolatie van de gevels kan aan een goed binnenklimaat worden voldaan en zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het vaststellen van de hogere waarden zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

1.2 Zienswijzen zijn niet uit te sluiten

Mede naar aanleiding van de gehouden informatieavonden zijn door een bewoner van één van de appartementen aan het Dorpsplein vragen gesteld over de woningbouwontwikkeling in het centrum. Deze vragen zijn per mail van 17 november 2023 beantwoord (zie bijlage). Er wordt kritisch naar de bouwplannen in het centrum gekeken en het is daarom niet uit te sluiten dat er zienswijzen worden ingediend.

Financiële paragraaf

Het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen zelf brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee.

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 conform de Verordening leges omgevingsvergunning 2023 in rekening gebracht.

Participatie en communicatie

Op woensdag 21 juni 2023 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor zowel de woningbouwlocatie Westervoort Noord als de ontwikkelingen in het centrum van Westervoort. Voor Westervoort Centrum is tijdens de Zomerfair op 15 augustus 2023 ook een stand ingericht waarbij belangstellenden vragen konden stellen over de ontwikkelingen in het centrum. Op 23 oktober 2023 heeft er een informatieavond plaatsgevonden waar belangstellenden vragen konden stellen over specifiek de Lidl als ook de rest van het centrum.

Naast deze informatiemomenten vindt er ook periodiek overleg plaats tussen de ontwikkelaar, de gemeente en de winkeliers in Westervoort Centrum. Verder heeft de ontwikkelaar rechtstreeks contact met de VVE van de woningen boven de Lidl. Voor de woningbouw in het centrum zal door de ontwikkelaar in een later stadium nog een participatietraject worden opgestart. Voor de openbare ruimte zal de gemeente een participatietraject doorlopen met alle betrokkenen (inwoners, omwonenden, winkeliers).

De communicatie over de omgevingsvergunning vindt plaats conform de wettelijke verplichtingen. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt via de gebruikelijke weg bekendgemaakt. Binnen de termijn van terinzagelegging kan iedereen zijn/haar zienswijze kenbaar maken.

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

201643634 - *Aanvraag omgevingsvergunning d.d. 27 november 2023 (publiceerbaar)*
201643635 - *Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw De Wyborgh Westervoort (ROB)*
201643636 - *Kaart besluitgebied*
201643215 - *vragen en antwoorden bewoner Dorsplein (anonieme versie)*
201643637 - *Bijlage 1 ROB Archeologisch onderzoek*
201643638 - *Bijlage 2 ROB Bodemonderzoek*
201643639 - *Bijlage 3 ROB Onderzoek externe veiligheid*
201643640 - *Bijlage 4 ROB Geluidonderzoek*
201643641 - *Bijlage 5 ROB Quick scan flora en fauna*
201643643 - *Bijlage 6 ROB Nader onderzoek vleermuizen*
201643644 - *Bijlage 7 ROB Onderzoek stikstof (excl. berekeningen)*
201643646 - *Bijlage 8 ROB Parkeertellingen*
201643647 - *Bijlage 9 ROB Aanmeldnotitie m.e.r.*
201643649 - *Bijlage 10 ROB Verslag infoavond*
201643650 - *Bijlage 11 ROB Parkeerbalans*
201643651 - *Bijlage 12 ROB Advies VGGM*
201643652 - *Gevels 1 woonblok Kerkstraat*
201643653 - *Gevels 2 woonblok Kerkstraat*
201643654 - *Gevels 1 woonblok Dorpsplein Zuid*
201643655 - *Gevels 2 woonblok Dorpsplein zuid*
201643657 - *Situatietekening nieuw*
201643658 - *Tekening bestemmingsplan wijziging*
201642774 – *Raadsbesluit*

Westervoort, 11 maart 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. Sluiter MA
secretaris

drs. A.J. van Hout
burgemeester