

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp : Ontwerpbesluit omgevingsvergunning woonblokken De Wyborgh

Zaak- & documentnr. : Z/24/117875/ADV/24/201653083 **Opsteller:** Monique Giezen

Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter **Afdeling** : Vergunningen,
Toezicht en
Handhaving

Openbaarheid : Openbaar m.i.v. publicatie

Afstemming met : Dennis van Kapel (VTH), Jurriaan VOS (RSO)

Samenvatting

Het in procedure brengen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het planologische mogelijk maken van in totaal 63 appartementen in winkelcentrum De Wyborgh in Westervoort.

Beslispunten

1. De ontwikkeling van 63 appartementen in winkelcentrum De Wyborgh toe te staan;
2. Hiervoor een ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' in procedure te brengen.

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 woningen worden deels als huurwoningen en deels als koopwoningen gerealiseerd. Het gaat om zowel kleine als middelgrote woningen. 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 vier en gedeeltelijk vijf 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.

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. Bovendien past het gewenste bouwvolumen niet binnen de bouwmogelijkheden 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.

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 de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Daarom kan nu het ontwerpbesluit omgevingsvergunning in procedure worden gebracht.

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 woningen voorzien in een woningbehoefte

Met voorliggend project worden zowel huurappartementen als koopappartementen gerealiseerd in het centrum van Westervoort. De leefbaarheid van het centrum wordt hiermee vergroot en versterkt en de woningen bereiken de doelgroepen van zowel starters als doorstromers. Er wordt een bijdrage geleverd aan zowel de kwantitatieve behoefte (toevoegen woningen) als de kwalitatieve behoefte (typologie woningen: huur- en koopappartementen).

1.2 De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met 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 bestemmingplan 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 railverkeerslawaai en dient voor de AH supermarkt een maatwerkvoorschrift opgesteld te worden. Zie onder 1.1 van de kanttekening.

1.3 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 vloeroppervlak in totaal afnemen 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.

1.4 De gemeenteraad heeft een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven

Artikel 2.27, eerste lid van de Wabo stelt dat voor een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit betekent dat de omgevingsvergunning pas door uw college verleend kan worden nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat er geen bedenkingen zijn om hiervoor af te wijken van het bestemmingsplan. De verklaring van geen bedenkingen kan op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is geen reden. De gemeenteraad heeft op 11 maart 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor voorliggend plan.

2.1 Uw college is bevoegd om op de aanvraag omgevingsvergunning te beslissen

Op grond van artikel 2.4, eerste lid Wabo is uw college bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. Daarbij is uw college procedureel en inhoudelijk verantwoordelijk voor alles wat in de omgevingsvergunning aan de orde komt met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Nu gebleken dat met het toevoegen van een extra woning alsnog sprake is van een goede ruimtelijke ordening kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en de vergunning worden verleend.

Overigens betreft dit een vergunning fase 1. Wanneer de vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onherroepelijk is, zal de vergunning voor de activiteit 'bouwen' worden aangevraagd.

Kanttekeningen

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 aan 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 lawaai 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 wordt een afzonderlijk besluit voorbereid.

1.2 Voor het woonblok aan het Dorpsplein moet nog een koopovereenkomst afgesloten worden

Het woonblok aan het Dorpsplein overschrijdt op twee plekken voor een klein gedeelte de perceelsgrenzen. Deze stukjes grond zijn nu nog in eigendom van de gemeente. Met de aanvrager wordt een koopovereenkomst afgesloten voor de aankoop van de gronden. Voor de vergunningverlening is het voldoende dat de aanvrager uiteindelijk over de gronden kan beschikken. Nu de gemeente zelf eigenaar is en medewerking wil verlenen aan de grondverkoop is dit voldoende gewaarborgd.

Financiële paragraaf

De realisatie van het plan vindt geheel voor rekening en risico van de aanvrager plaats. Met de eigenaar van het winkelcentrum wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken worden opgenomen over het verhaal van plankosten en planschade.

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 op korte termijn 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. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling 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.

Uitvoering

Na inwerkingtreding van het besluit omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan door initiatiefnemer de aanvraag omgevingsvergunning fase 2 voor de activiteit bouwen worden ingediend.

Bijlagen

201643634 - Aanvraag omgevingsvergunning d.d. 27 november 2023 (openbaar)
201643635 - Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw De Wyborgh Westervoort (openbaar)
201643636 - Kaart besluitgebied (openbaar)
201643637 - Bijlage 1 ROB Archeologisch onderzoek (openbaar)
201643638 - Bijlage 2 ROB Bodemonderzoek (openbaar)
201643639 - Bijlage 3 ROB Onderzoek externe veiligheid (openbaar)
201643640 - Bijlage 4 ROB Geluidonderzoek (openbaar)
201643641 - Bijlage 5 ROB Quick scan flora en fauna (openbaar)
201643643 - Bijlage 6 ROB Nader onderzoek vleermuizen (openbaar)
201643644 - Bijlage 7 ROB Onderzoek stikstof excl. berekeningen (openbaar)
201643646 - Bijlage 8 ROB Parkeertellingen (openbaar)
201643647 - Bijlage 9 ROB Aanmeldnotitie m.e.r. (openbaar)
201643649 - Bijlage 10 ROB Verslag infoavond (openbaar)
201643650 - Bijlage 11 ROB Parkeerbalans (openbaar)
201643651 - Bijlage 12 ROB Advies VGGM (openbaar)
201643657 - Situatietekening nieuw (openbaar)
201643658 - Tekening bestemmingsplan wijziging (openbaar)
@@ - ontwerpbesluit omgevingsvergunning