

Ontwerp Omgevingsvergunning

Datum besluit:

Onderwerp

Burgemeester en wethouders hebben op 27 november 2023 een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van twee woonblokken. De aanvraag gaat over Dorpsplein / Kerkstraat in Westervoort en heeft registratienummer Z2023-00000715.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c en artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

Ingevolge artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Op 11 maart 2024 heeft de gemeenteraad een verklaring afgegeven waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" is de aanvraag getoetst aan de weigeringsgronden in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de geldende bestemmingsplannen "Archeologie en cultuurhistorie", "Kern" en "Parapluplan Parkeren Westervoort". De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan "Kern" en het "Parapluplan Parkeren Westervoort". Burgemeesters en wethouders kunnen vergunning verlenen als het strijdig planologisch gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter beoordeling hiervan is de ruimtelijke onderbouwing 'Woningbouw De Wyborgh Westervoort' opgesteld. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en daarom zijn wij voornemens de omgevingsvergunning waar u om heeft gevraagd te verlenen.

Bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning wordt toegekend onder de bepaling dat de hieronder genoemde, gewaarmerkte stukken deel uitmaken van dit besluit:

- D2024-00002178, 240219 - GRO woningbouw Wyborgh 2.3 (1).pdf, 20 februari 2024;
- D2023-00006898, stikstof_AERIUS_Gebruiksfase_WWW.pdf, 18 december 2023;
- D2024-00000708, bijlage_12_-_Advies_VGGM.pdf, 29 januari 2024;
- D2023-00006955, 2023-12-19_Situatie_bestaand_WWW.pdf, 19 december 2023;
- D2023-00006956, De_Wyborg-A3_2023-12-19.pdf, 19 december 2023;
- D2023-00006893, 2023-12-12_Bestemmingsplan_wijziging_WWW.pdf, 18 december 2023;
- D2023-00006896, stikstof_AERIUS_Aanlegfase_2023_Wyborgh_WWW.pdf, 18 december 2023;
- D2023-00006897, stikstof_AERIUS_Aanlegfase_2024_Wyborgh_WWW.pdf, 18 december 2023;
- D2023-00006899, stikstof_AERIUS_referentie_Aanlegfase_2023_Wyborgh_WWW.pdf, 18 december 2023;
- D2023-00006901, stikstof_AERIUS_referentie_Gebruiksfase_Wyborgh_WWW.pdf, 18 december 2023;
- D2023-00006246, bijlage_9_-_aanmeldnotitie_m.e.r..pdf, , 27 november 2023;
- D2023-00006894, 2023-12-12_Onderzoek_stikstofdepositie_Wyborgh_blokken_A_en_B_WWW.pdf, 8 december 2023;

- D2023-00006900, stikstof_AERIUS_referentie_Aanlegfase_2024_Wyborgh_WWW.pdf, 18 december 2023;
- D2023-00006252, bijlage_2_-_bodem.pdf, 27 november 2023;
- D2023-00006258, Archeologie.pdf, 27 november 2023;
- D2023-00006264, bijlage_8_-_parkeertellingen.pdf, 27 november 2023;
- D2023-00006265, publiceerbareaanvraag.pdf, 27 november 2023;
- D2023-00006268, bijlage_10_-_verslag_infoavond.pdf, 27 november 2023;
- D2023-00006263, BAI_20119_N001_Situatie_nieuw.pdf, 27 november 2023;
- D2023-00006273, bijlage_5_-_quickscan_ff.pdf, 27 november 2023;
- D2023-00006283, bijlage_4_-_geluid.pdf, 27 november 2023;
- D2023-00006284, bijlage_6_-_onderzoek_vleermuizen.pdf, 27 november 2023;
- D2023-00006280, bijlage_3_-_externe_veiligheid.pdf, 27 november 2023;

Ter inzage legging

Tussen @@ 2024 en @@ 2024 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Westervoort,

M. Sluiter MA
gemeentesecretaris

drs. A.J. van Hout
burgemeester

PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 27 november 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Vergunninghouder:

Blackfish Beheer B.V.
Generaal Vetterstraat 74
1059 BW AMSTERDAM

Het project waarvoor een omgevingsvergunning eerste fase is aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van twee woonblokken met in totaal 63 appartementen in winkelcentrum De Wyborgh.

Gelet op deze omschrijving wordt omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende omgevingsaspecten die in de Wabo omschreven zijn:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bor en de bijlage die daarbij hoort, zijn wij het bevoegd gezag om de (integrale) omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en documenten die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden aangeleverd om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 18 december 2023. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met **13** dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Verlengen

Volgens artikel 3:18, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht is op 24 januari 2024 de beslistermijn met maximaal 6 weken verlengd. De reden hiervoor was dat door de bestuurlijke besluitvorming die voor uw aanvraag noodzakelijk is, en het ambtelijk traject dat hieraan gekoppeld is, de beslistermijn waarschijnlijk te kort zal zijn om binnen de termijn van de uitgebreide procedure op de aanvraag te besluiten.

Verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Op 11 maart 2024 heeft de gemeenteraad een verklaring afgegeven waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Eindconclusie

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenkomst met het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. Daarbij is de aanvraag per aangevraagde activiteit beoordeeld aan de hand van in de Wabo genoemde afwegingsgronden. Verder is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet. Gelet op het limitatieve- imperatieve stelsel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij voornemens de door u gevraagde omgevingsvergunning aan u toe te kennen.

De volgende onderdelen, afwegingen en voorwaarden horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van twee woonblokken op het perceel Dorpsplein / Kerkstraat te Westervoort.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag dient te voldoen aan de eisen gesteld in artikel 2.12 van de Wabo:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan:
 - a. Met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over afwijking
 - b. In de bij algemeen maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - c. Als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat

Dit leidt tot de volgende overwegingen:

- Op de locatie zijn de bestemmingsplannen 'Kern', 'Parapluplan Parkeren Westervoort' en het bestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie' van toepassing;
- De projectlocatie heeft de bestemming 'Centrum' met daarbij een bouwvlak;
- De voor 'Centrum' aangewezen gronden bestemd zijn voor centrumfuncties die op de begane grond worden uitgeoefend. Daarnaast zijn de gronden 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 appartementen, 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) en past daarmee niet binnen de planregels. Daarnaast steken de balkons meer dan één meter buiten het bouwvlak uit en zijn daarmee geen ondergeschikt bouwonderdeel. Het gewenste bouwvolume past daarmee niet binnen de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan 'Kern' biedt;
- Het '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;
- Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan medewerking worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Ter beoordeling hiervan is de ruimtelijke onderbouwing 'Woningbouw De Wyborgh Westervoort' opgesteld die deel uitmaakt van de aanvraag;
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er wordt voldaan aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten en er geen nadelige effecten op de situatie in en in de omgeving van het projectgebied te verwachten zijn;
- 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;
- Kijken naar enkel de te realiseren appartementen zijn 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;

- 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);
- 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 railverkeerslawaai 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. Ook is voor de bestaande AH supermarkt een maatwerkvoorschrift nodig, omdat het gebruik van de winkelwagentjes te veel lawaai maakt. Hiervoor zal een aparte procedure worden gevolgd. Met goede isolatie kan bij de woningen een goed binnenklimaat worden behaald;
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aangevraagde activiteit ruimtelijk aanvaardbaar is en daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande blijkt dat er geen overwegende bezwaren zijn en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierdoor kan er toepassing worden gegeven aan artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.

Algemene toelichting

burgemeester en wethouders kunnen, in bepaalde gevallen, een omgevingsvergunning (geheel of gedeeltelijk) intrekken wanneer niet binnen een jaar na verzending van het besluit een begin met de werkzaamheden is gemaakt, wanneer blijkt dat de vergunning is verleend op basis van een onjuiste of onvolledige opgave of wanneer niet binnen de in de omgevingsvergunning voorgeschreven termijn de gevraagde gegevens worden ingediend.

wanneer men de openbare weg of gemeentegrond wil gebruiken voor het opslaan van bouwmaterialen, het plaatsen van containers en dergelijke, dan moet de bouwer hiervoor eerst toestemming vragen aan burgemeester en wethouders.

Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving. Bouwmaterialen en dergelijke die op de openbare weg of gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente worden verwijderd.

het bouwen en alles wat hiermee verband houdt, moet op veilige wijze gebeuren. Zo nodig moeten veiligheidsmaatregelen ter bescherming van de omgeving worden getroffen. De bouwer is aansprakelijk voor de schade die aan de gemeente of aan derden wordt toegebracht bij de uitvoering van de werkzaamheden.

u dient een melding in te dienen voor aansluiting op het vuilwater riool bij het team Realisatie en Beheer. Hierover kunt u contact opnemen met een medewerker van het team realisatie en Beheer op telefoonnummer 088-695 3000;

een hemelwaterafvoer kan niet worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

Indien het plan inhoudt dat bouwwerken dan wel verharding wordt toegevoegd, dient afvloeiend hemelwater te worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Als redelijkerwijs infiltratie van hemelwater op eigen terrein niet mogelijk is kunt u contact opnemen met een medewerker van het team realisatie en beheer op telefoonnummer 088-695 3000;

de gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor vergoeding van door derden geleden schade ten gevolge van het gebruik van deze vergunning en wordt door de vergunninghouder zo nodig gevrijwaard tegen de hieruit voortvloeiende aanspraken op schadevergoeding.

de vergunninghouder vrijwaart de gemeente voor aanspraken van hemzelf of derden op vergoeding van schade, die direct of indirect verband houdt met de uit deze toestemming voortvloeiende werkzaamheden of gebruik.

de vergunninghouder vergoedt eventuele schade aan gemeente-eigendommen, die direct of indirect verband houdt met het gebruik van deze toestemming aan de gemeente zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Wijzigingen in het plan

Als u het plan wilt wijzigen, is een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het plan dat er nu ligt. Als er zich een situatie voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met één van de medewerkers van Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving.