

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Geerken en Fort 2017.
Opgesteld door	: Evelyn Simonse
Zaaknummer	: Z-12434
Commissievergadering	: 12 september 2017
Raadsvergadering	: 25 september 2017

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017' heeft ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één door twee omwonenden. Dit voorstel omvat de, naar aanleiding van onder andere één van de zienswijzen, gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017'.

Beslispunten

1. De zienswijzen genoemd onder 2 en 3 in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Geerken en Fort 2017', ongegrond verklaren;
2. De zienswijze genoemd onder 1 gedeeltelijk gegrond verklaren;
3. Het bestemmingsplan met plannaam "Geerken en Fort 2017" en met planidentificatie NL.IMRO.0293.BPGeerkenFort2017-VA01 met bijlagen gewijzigd vaststellen en conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastleggen, waarbij de wijzigingen betrekking hebben op:
 - a. het verplaatsen van de zuidelijke bestemmingsgrens van 'Woongebied-1' met ca. 1,5 meter naar het noorden.
 - b. het aan deze strook van ca. 1,5 meter geven van de bestemming 'Verkeer' in plaats van de bestemming 'Woongebied-1' ten behoeve van het doorzetten van het trottoir langs Het Geerken.
 - c. het verleggen van het bouwvlak in 'Woongebied-1' naar het noorden, waarbij de zuidelijke bouwgrens in lijn ligt met de voorgevels van de woningen aan Het Geerken 306 t/m 318.
 - d. aanpassen van paragraaf 3.2 van de toelichting onder het kopje 'Planspecifiek'.
 - e. aanpassen van de verwijzing in artikel 5.4.1 onder a. waar het betreft de inachtneming van artikel 5.2.1 onder **c.** in plaats van onder **b.**
4. Geen exploitatieplan op grond van de afdelingen 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening vaststellen voor wat betreft het bestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017';
5. De indieners van de zienswijzen van dit raadsbesluit in kennis stellen.

Aanleiding

Voor de woningbouwontwikkeling De Schans geldt het bestemmingsplan De Schans dat in december 2010 onherroepelijk is geworden. Door de economische tegenwind en de veranderingen in de woningbehoefte zijn de deelgebieden Het Geerken en Fort Geldersoord nog niet tot ontwikkeling kunnen komen. Om ook de ontwikkeling van deze deelgebieden mogelijk te maken is de gemeente met de ontwikkelaar in overleg gegaan. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de woningbouwplannen voor beide deelgebieden. Voor deze aanpassing is een herziening van het bestemmingsplan De Schans nodig.

Doel / beoogd effect / resultaat

Met het bestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017' wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de veranderde situatie in de woningbouwontwikkeling in deze deelgebieden van het plan De Schans.

Argumentatie

De herontwikkeling

De bestaande plannen voor de deelgebieden Het Geerken en het Fort Geldersoorth sluiten onvoldoende aan bij de huidige markt, waardoor de ontwikkelaar zijn plannen moet aanpassen.

De herontwikkeling houdt in dat in het deelgebied Het Geerken wordt afgezien van de ontwikkeling van appartementen in het dure segment. Daarvoor in de plaats wordt uitgegaan van de uitgifte van bouw kavels voor de bouw van vrijstaande- en 2¹kapwoningen. De verwachting is dat de uitgifte van bouw kavels beter aansluit bij de marktvraag. Dit wordt ook onderbouwd door de regionale woningbouw-prognoses. In deelgebied Het Geerken waren eerder 26 woningen geprojecteerd. Dat aantal daalt in de nieuwe plannen naar 9 woningen. Voor deze herontwikkeling is een grondruil tussen gemeente en ontwikkelaar noodzakelijk. Hierover zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar (zie ook onder het kopje Financiën).

Voor het deelgebied Fort Geldersoorth wordt een meer bij de markt aansluitende verkaveling voorgesteld die nog steeds recht doet aan de cultuurhistorische waarde van dit deelgebied en de daarop gebaseerde kwaliteitseisen. De beoogde woningen zijn rijwoningen met achtertuin en een overdekte parkeerruimte in de rand tegen de buitenmuur van het Fort. In de 'punten' van het Fort komen eenlaags patiowoningen.

Het aantal woningen in het deelgebied Fort Geldersoorth was 20 en stijgt met dit aangepaste plan naar 24 woningen. De verwachting is dat door deze ontwikkeling sprake is van woningen die beter aansluiten bij de Westervoortse marktvraag. De beoogde herontwikkeling van beide deelgebieden past binnen het maximum aantal woningen voor het gehele plan De Schans (76 woningen).

Regionale woningbouwafspraken

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat er in Westervoort met name behoefte is aan koopwoningen in de hoge prijsklasse. Woningen van deze klasse kunnen op basis van het voorliggende bestemmingsplan worden gebouwd. Op kwantitatief gebied hebben de gemeenten in de Liemers in 2017 nieuwe regionale woningbouwafspraken gemaakt. Op basis van de nieuwe woningbehoefteprognoses is voor Westervoort een behoefte van 310 woningen tot 2027 vastgesteld. Inclusief het voorliggende bestemmingsplan bedraagt de harde plancapaciteit in Westervoort 183 woningen. Op basis hiervan is het totale plan De Schans met dezelfde aantallen woningen (76 totaal) te handhaven. Het voorliggende bestemmingsplan past daarmee ruimschoots binnen de regionale woningbouwafspraken in de Liemers.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het stedelijk gebied op een locatie waar al jaren een bestemming ligt voor woningbouw. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de ladder voor duurzame verstedelijking en is het plan in lijn met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Beeldkwaliteit

Vanwege de herontwikkelingsopgave is zowel voor deelgebied Geerken als voor deelgebied Fort een beeldkwaliteitskader in de vorm van een kwaliteitshandboek opgesteld. Deze kwaliteitshandboeken zijn gebaseerd op het kwaliteitshandboek De Schans en als bijlage opgenomen bij de regels van het voorliggende bestemmingsplan. De herontwikkeling past binnen deze kwaliteitskaders.

Het voorliggende bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017' heeft enkel betrekking op deze beide deelgebieden van het plan De Schans. Voor het overige deel van De Schans blijven de geldende bestemmingsplannen (De Schans, Heegsche Bouwing en Wonen achter de Dijk) van toepassing.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt voor deelgebied Het Geerken:

- de bouw van vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen in plaats van appartementen in dezelfde ritmiek als de bestaande woningen aan Het Geerken;

versie in artikel 5.2.1 een sub is toegevoegd, is de verwijzing niet mee aangepast. Artikel 5.4.1 onder a. "artikel 5.2.1 onder a voor het bouwen tot maximaal 5 meter buiten het bouwvlak, met inachtneming het gestelde in artikel 5.2.1 onder **b**;" is daarom als volgt aangepast:

"artikel 5.2.1 onder a voor het bouwen tot maximaal 5 meter buiten het bouwvlak, met inachtneming van het gestelde in artikel 5.2.1 onder **c**;"

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 mei tot en met 14 juni 2017 ter inzage gelegen. Op 10 mei 2017 is een informatieavond gehouden waarvoor omwonenden van het plan De Schans via een informatiebrief waren uitgenodigd.

De indieners van de zienswijzen hebben ter informatie voorafgaande aan de raadscommissievergadering de zienswijzennota en het concept van het raadsvoorstel en – besluit toegezonden gekregen.

Het besluit van uw gemeenteraad wordt in de Staatscourant, de Westervoort Post en op de website gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen vervolgens bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit (artikel 8.2, lid 1a Wro).

Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

Financiële consequenties

In een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is o.a. afgesproken dat de kosten voor het opstellen en in procedure brengen van onderhavige bestemmingsplanherziening voor rekening van de gemeente is. Deze kosten worden gedekt door het budget Bestemmingsplannen.

Eventuele planschade als gevolg van deze herziening zijn op grond van dezelfde anterieure overeenkomst voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor het bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan volgens de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. Dit moet expliciet besloten worden.

Voor de herontwikkeling van deelgebied Geerken is een grondruil tussen de ontwikkelaar en de gemeente noodzakelijk. Het aantal vierkante meters bij beide partijen wijzigt over en weer niet. De grondruil kan daarom met gesloten beurs worden uitgevoerd.

Het effectueren van deze grondruil bij de notaris vindt plaats in opdracht en voor rekening van de ontwikkelaar.

De uitvoering

Nadat uw gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt deze gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd.

Commissieadvies

De commissie Ruimte en Veiligheid agendeert dit voorstel als hamerstuk voor de raad van 25 september.

Reactie van het college op het commissieadvies

N.v.t.

- een aanpassing van de bestemmingsgrenzen ten opzichte van het bestemmingsplan De Schans;
- een aanduiding van een zone waar de voet-/fietsverbinding tussen de straat Het Geerken en het noordelijk gelegen voet-/fietspad moet worden gerealiseerd. De aanleg en instandhouding van dit pad wordt afgedwongen met een voorwaardelijke bepaling in de planregels.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt voor het deelgebied Fort Geldersoorth:

- een verschuiving van de bouwvlakken vanwege de gewijzigde locatie van de (rij)woningen. De bouwvlakken liggen strak om de geplande woningen heen.
- een afwijkingmogelijkheid voor de bouw van 2 extra patiowoningen, mits dit stedenbouwkundig kan en hierdoor niet het vastgelegde maximaal aantal woningen voor het gehele plan De Schans overschreden wordt.
- een eenduidige uitstraling als fort door
 - o het opnemen van de aanduiding 'geen achtererfgebied', zodat het niet mogelijk is om vergunningsvrij dakkapellen of andere opbouwen te realiseren;
 - o het opnemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur', ter plaatse waarvan een muur moet worden gebouwd, waarvan de realisatie wordt afgedwongen door het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de planregels.

In het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat voor alle woongebieden binnen het plan De Schans het totale woningbouwprogramma niet meer mag bedragen dan 76 wooneenheden. Deze regeling is bindend in Hoofdstuk 3 van de planregels opgenomen. In artikel 16 'Waarde - Welstand' van het bestemmingsplan wordt voor beide deelgebieden het beeldkwaliteitskader gekoppeld aan de planregels. Het Kwaliteitshandboek Fort Geldersoorth en Kwaliteitshandboek Het Geerken worden elk afzonderlijk als welstandsbeleid vastgesteld bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening en de daaraan verbonden richtlijnen en voorschriften. Het plan is volledig digitaal opgesteld en zal ook via www.ruimtelijkeplannen.nl en RoView (via de gemeentelijke website) voor iedereen raadpleegbaar zijn. Het plan bestaat uit regels, toelichting en verbeelding met bijlagen.

Terinzagelegging en zienswijzen

Ons college heeft op 25 april 2017 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017' ter inzage te leggen. Het ontwerpplan heeft van 4 mei tot en met 14 juni 2017 ter inzage gelegen.

Gedurende de inzageperiode zijn drie zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze door twee omwonenden. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. In de bij het raadsvoorstel/-besluit horende 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017' is een geanonimiseerde samenvatting van de zienswijzen opgenomen en van reactie voorzien.

Eén zienswijze en een tweetal ambtshalve aanpassingen zijn aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen en uw gemeenteraad een voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan te doen.

Naar aanleiding van de zienswijze onder 1 (in de Zienswijzennota) is op de verbeelding:

- de zuidelijke bestemmingsgrens van 'Woongebied-1' ca. 1,5 meter naar het noorden verplaatst.
- aan deze strook van ca. 1,5 meter de bestemming 'Verkeer' in plaats van de bestemming 'Woongebied-1' gegeven ten behoeve van het doorzetten van het trottoir langs Het Geerken.
- het bouwvlak in 'Woongebied-1' naar het noorden verlegd, waarbij de zuidelijke bouwgrens in lijn ligt met de voorgevels van de woningen aan Het Geerken 306 t/m 318.

De ambtshalve aanpassingen zijn de volgende:

Toelichting

Paragraaf 3.2 is onder het kopje 'Planspecifiek' inhoudelijk aangepast vanwege de recent door het college vastgestelde regionale woningbouwafspraken.

Planregels

In artikel 5.4.1 onder a. is een verkeerde verwijzing opgenomen. In een eerder concept van het bestemmingsplan werd naar de goot- en bouwhoogte verwezen. Nadat er in een volgende

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

de secretaris,

P. Breukers

de burgemeester,

A.J. van Hout

RAADSBSLUIT

Nummer : BW-171150 / Z-12434

Datum : 25 september 2017

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Geerken en Fort 2017.

Samenvatting

Met het bestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017' wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de veranderde situatie in de woningbouwontwikkeling in deze deelgebieden van het plan De Schans.

Het bestemmingsplan regelt voor deelgebied Het Geerken:

- de bouw van vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen in plaats van appartementen in dezelfde ritmiek als de bestaande woningen aan Het Geerken;
- een aanpassing van de bestemmingsgrenzen ten opzichte van het bestemmingsplan De Schans;
- een aanduiding van een zone waar de voet-/fietsverbinding tussen de straat Het Geerken en het noordelijk gelegen voet-/fietspad moet worden gerealiseerd. De aanleg en instandhouding van dit pad wordt afgedwongen met een voorwaardelijke bepaling in de planregels.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt voor het deelgebied Fort Geldersoorth:

- een verschuiving van de bouwvlakken vanwege de gewijzigde locatie van de (rij)woningen. De bouwvlakken liggen strak om de geplande woningen heen.
- een afwijkmogelijkheid voor de bouw van 2 extra patiowoningen, mits dit stedenbouwkundig kan en hierdoor niet het vastgelegde maximaal aantal woningen voor het gehele plan De Schans overschreden wordt.
- een eenduidige uitstraling als fort door
 - o het opnemen van de aanduiding 'geen achtererfgebied', zodat het niet mogelijk is om vergunningsvrij dakkapellen of andere opbouwen te realiseren;
 - o het opnemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur', ter plaatse waarvan een muur moet worden gebouwd, waarvan de realisatie wordt afgedwongen door het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de planregels.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat voor alle woongebieden binnen het plan De Schans het totale woningbouwprogramma niet meer mag bedragen dan 76 wooneenheden. Deze regeling is bindend in Hoofdstuk 3 van de planregels opgenomen.

In artikel 16 'Waarde - Welstand' van het bestemmingsplan wordt voor beide deelgebieden het beeldkwaliteitskader gekoppeld aan de planregels. Het Kwaliteitshandboek Fort Geldersoorth en Kwaliteitshandboek Het Geerken worden elk afzonderlijk als welstandsbeleid vastgesteld bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 mei tot en met 14 juni 2017 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze door twee omwonenden. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Eén zienswijze en een tweetal ambtshalve aanpassingen zijn aanleiding geweest om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen en het bestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017' gewijzigd vast te stellen.

De raad besluit

1. De zienswijzen genoemd onder 2 en 3 in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Geerken en Fort 2017', ongegrond te verklaren;
2. De zienswijze genoemd onder 1 gedeeltelijk gegrond te verklaren;

3. Het bestemmingsplan met plannaam "Geerken en Fort 2017" en met planidentificatie NL.IMRO.0293.BPGeerkenFort2017-VA01 met bijlagen gewijzigd vast te stellen en conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen, waarbij de wijzigingen betrekking hebben op:
 - a. het verplaatsen van de zuidelijke bestemmingsgrens van 'Woongebied-1' met ca. 1,5 meter naar het noorden.
 - b. het aan deze strook van ca. 1,5 meter geven van de bestemming 'Verkeer' in plaats van de bestemming 'Woongebied-1' ten behoeve van het doorzetten van het trottoir langs Het Geerken.
 - c. het verleggen van het bouwvlak in 'Woongebied-1' naar het noorden, waarbij de zuidelijke bouwgrens in lijn ligt met de voorgevels van de woningen aan Het Geerken 306 t/m 318.
 - d. aanpassen van paragraaf 3.2 van de toelichting onder het kopje 'Planspecifiek'.
 - e. aanpassen van de verwijzing in artikel 5.4.1 onder a. waar het betreft de inachtneming van artikel 5.2.1 onder **c.** in plaats van onder **b.**
4. Geen exploitatieplan op grond van de afdelingen 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening vast te stellen voor wat betreft het bestemmingsplan 'Geerken en Fort 2017';
5. De indieners van de zienswijzen van dit raadsbesluit in kennis te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad voornoemd d.d. 25 september 2017,

de griffier

mevr. drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter

drs. A.J. van Hout