

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 30 mei 2023

Registratie nummer : GZDGWB586417/886049

Voorstelnummer : RV2023-044

Portefeuillehouder : Jacoline Hartman

Bijlage(n):

- Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Raadhuisplein 1-3, Asperen", documentnr. 885237;
- Planstukken van het ontwerpbestemmingsplan: toelichting (documentnr.: 743454), verbeelding (documentnr.: 743452) en regels (documentnr. 743457).

Onderwerp : Bestemmingsplan "Raadhuisplein 1-3, Asperen"

Onderwerp

Bestemmingsplan "Raadhuisplein 1-3, Asperen"

Beslispunten

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Raadhuisplein 1-3, Asperen";
2. Het bestemmingsplan "Raadhuisplein 1-3, Asperen", met inachtneming van de onder punt 1. genoemde "nota van zienswijzen", gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Inleiding

Na de gemeentelijke herindeling per 1-1-2019 zijn de gebouwen van het oude gemeentehuis van de voormalige gemeente Lingewaal vrijgekomen en in 2022 verkocht aan GWA-Investments. De huidige eigenaren hebben vervolgens een bouwplan ontwikkeld voor het transformeren van de opstallen naar wooneenheden.

In paragraaf 3.1 (planvoornemen) en paragraaf 3.2 (woningbouwprogramma) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de bouwplannen. Het gehele bestemmingsplan (ontwerp) is te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan heeft daarin het planidentificatienummer: **NL.IMRO.1960.AspRaadhuispl13-ON01**

Het bouwplan richt zich met name op het voormalige stadskantoor dat zal worden verbouwd tot 28 appartementen. Dit gebeurt vooral door een interne verbouwing (met aanpassingen aan de gevelaanzichten). Op één van de drie segmenten van het stadskantoor komt een extra bouwlaag voor een drietal appartementen (midden segment). Het grootste deel van de woningen zal als goedkope of middendure koop- of huurwoning op de markt komen.

De historische villa (gemeentemonument) zal binnen de kaders van het bestemmingsplan worden doorverkocht aan derden. Het gebruik van dat pand zal zich maximaal richten op 2 woningen en/of

een kantoorfunctie. De villa zal hiervoor alleen intern worden aangepast. De loopbrug tussen villa en stadskantoor zal verdwijnen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ingediend. Dit door een bewoner aan de Vrouwe Elburgstraat. De zienswijze is mede namens andere bewoners van die straat ingediend. Kern van de zienswijze is de vrees voor verkeers- en parkeeroverlast in de wijk van de Vrouwe Elburgstraat. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan zo aan te passen dat er een voorziening wordt getroffen waarmee er geen aansluiting zal zijn voor gemotoriseerd verkeer tussen de Vrouwe Elburgstraat en de parkeerplaats behorende bij het toekomstige appartementengebouw. De verkeersafwikkeling zal daarmee, zoals ook feitelijk was beoogd, via de voorzijde (Raadhuisplein) gaan plaatsvinden. In de nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van het raadsvoorstel wordt uitgebreid ingegaan op de zienswijze.

Besluitgeschiedenis

Het college van B en W heeft in de vergadering van 6 december 2022 ingestemd met het ter inzage laten leggen van de planstukken van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Door de gemeenteraad een besluit laten nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan om daarmee woningbouw mogelijk te maken.

Argumenten

1. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn verwoord in de nota van zienswijzen:
 - 1.1. De ontvangen zienswijze geeft aanleiding om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen waardoor een voorziening wordt getroffen waarmee er geen rechtstreeks doorgaand gemotoriseerd verkeer mogelijk is tussen de Vrouwe Elburgstraat en de parkeerplaats van het toekomstige appartementengebouw;
 - 1.2. In aanvulling op aanpassingen die voortkomen uit de zienswijze, zijn er nog enkele kleine ambtshalve aanpassingen nodig om de definitieve planstukken beter te laten aansluiten op de gewenste ontwikkeling;
 - 1.3. In de afsluitende paragraaf van de nota van zienswijzen (overzicht van alle voorgestelde aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan) worden de aanpassingen kort samengevat.
2. Het bestemmingsplan kan (gewijzigd) worden vastgesteld omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening:
 - 2.1. De onderzoeken die voor het bestemmingsplan zijn uitgevoerd tonen aan dat het bestemmingsplan binnen de geldende wetgeving kan worden gerealiseerd. Van die onderzoeken wordt uitgebreid verslag gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan (incl. bijlagen);
 - 2.2. De invulling van de vrijgekomen panden met een variatie aan woningtypes (koop/huur/verschillende doelgroepen) levert een wenselijke bijdrage aan de

uitbreiding van de woningvoorraad in Asperen. De woningen zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;

2.3. Er zijn geen zienswijzen ingediend die er toe zouden moeten leiden dat de gemeenteraad niet tot (gewijzigde) vaststelling overgaat.

3. Het kostenverhaal zoals bedoeld in afdeling 6.4 (grondexploitatie) Wro is geregeld:

3.1. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten kan worden afgezien van het afsluiten van een exploitatieplan.

Kanttekeningen

NVT

Financiën

De gemeente heeft geen financiële betrokkenheid bij de realisatie van dit plan. Het betreft hier een particulier initiatief. Zoals gebruikelijk is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten (voor kostenverhaal en vanwege planschadeverhaal).

Communicatie en participatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt -West Betuwe. De indiener van de zienswijze wordt aanvullend formeel op de hoogte gebracht van het besluit van de gemeenteraad.

Uitvoering/Planning

Het bestemmingsplan wordt zo spoedig mogelijk na besluitvorming gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

Risicoparagraaf

Het gaat hier om een reguliere bestemmingsplanprocedure. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, de burgemeester,
Philip Bosman Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 maart 2023.

besluit:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Raadhuisplein 1-3, Asperen";
2. Het bestemmingsplan "Raadhuisplein 1-3, Asperen", met inachtneming van de onder punt 1. genoemde "nota van zienswijzen", gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 30 mei 2023, nummer 2023-044,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop