

## Beantwoording vragen inforonde 29 september 2022

### Bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat 2”

1. Is één van deze twee woningen in de categorie betaalbaar? Dit in verband met het beleid voor woonbeleid dat 50% betaalbaar is. Is die 50% van toepassing in dit geval? Of niet, omdat het om functieverandering gaat? Wat is ervoor nodig om dit eventueel toch mogelijk te maken? Beleid was wel de bedoeling onder aan de streep 50% van alle projecten in Lingewaard, maar voorkeur is om dat per plan te bewerkstelligen. Graag een voorstel / voorbeeld van hoe er in dit plan toch 50% betaalbaar kan worden gemaakt (als voorbeeld werd genoemd om die ene woning te splitsen, zodat er betaalbare woningen van kunnen worden gemaakt).
2. Wat zijn precies de gronden wanneer je wel/niet de bouwwerken mag omzetten naar woningen? Wat is dus het verschil met de Molenwei (daar is het omzetten van een schuur naar een woning niet doorgegaan vanwege tweedelijns bebouwing)?

1.

Het gaat bij dit plan niet om woningbouw, waarbij rekening gehouden dient te worden met de uitgangspunten van de Woondeal en de Nota Wonen 2020-2025. Het gaat om een functieverandering, waarmee andere doelen nagestreefd worden. Twee bedrijfsgebouwen worden verwijderd en vervangen door twee nieuwe vrijstaande woningen, wat de ruimtelijke kwaliteit in deze woonomgeving ten goede komt.

De gesprekken over dit plan zijn overigens al langer geleden gestart, in 2015, ver voordat de Woondeal werd gesloten en de Nota Wonen werd vastgesteld. Het is niet terecht om gedurende de planontwikkeling de uitgangspunten zo ingrijpend te veranderen. Het vragen van een aanpassing om een woning in dit plan toch 50% betaalbaar te maken is een gepasseerd station, afgezien van de zeer beperkte toevoeging van één woning.

Splitsing van één vrijstaande woning zou leiden tot toevoeging van een derde woning, wat in het kader van het beleid niet is toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan moet dan volledig worden herzien, omdat dit ook tot een aanpassing van o.a. de parkeernormen zou leiden.

2.

Aanvragen voor het omzetten van bedrijfsgebouwen naar woningen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan en het verruimd woonbeleid en functieveranderingsbeleid. Een nieuwe woning moet een eigen ontsluiting op de openbare weg hebben en volgens het beleid direct aan een woonstraat liggen. De Molenwei 37-39 is een andere situatie dan Bloemstraat 2, omdat de nieuwe woning in het bijgebouw aan de Molenwei achter een bestaande woning zou worden gepland.

Het naastgelegen perceel aan de noordzijde, nummer 31c-31b, is geen vergelijkbare situatie met Molenwei 37-39. Het gaat daar namelijk om een voormalige glastuinbouwlocatie. Dit perceel is vanuit functieverandering herontwikkeld, waarbij een grootschalig kassencomplex is gesloopt. Dit kassencomplex aan de Molenwei paste qua schaal en functie niet goed in de omgeving. Daar was sprake van ruimtelijke verbetering. Daarnaast hebben we binnen Molenwei ook te maken met een beschermd dorpsgezicht. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht.

De aanleiding voor de ontwikkeling op het naastgelegen perceel was dus functieverandering en niet het wijzigen van het gebruik van een bestaande bijgebouw. Daarnaast is van bijzondere omstandigheden geen sprake. Het toestaan van een woning in het bijgebouw lost geen evident (milieu)knelpunt en/of ruimtelijke dissonant op.