

Initiatiefvoorstel verzoek planologische medewerking Blauwe Hoek Doornenburg Concept-beantwoording schriftelijke vragen tafeltjesmarkt

Maarten van den Bos (PvdA)¹

Fractie B06

B06 vraagt om het ter beschikking stellen van een advies van de GGD over de Blauwe Hoek. Deze vraag kan niet worden beantwoord door de steller van het initiatiefvoorstel.

Vanuit de ambtelijke organisatie is aangegeven dat de GGD op dit moment geen advies heeft uitgebracht en dat er derhalve ook geen advies aan de stukken kan worden toegevoegd.²

In het bestemmingsplan zal moeten worden gemotiveerd waarom het acceptabel wordt geacht op deze locatie woningen toe te voegen. Daarbij moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van een geitenhouderij binnen een zone van 2 km. Gebruikelijk is dat een ontwerp bestemmingsplan waarin deze motivering is opgenomen, voor advies wordt voorgelegd aan de GGD. De raad zal dus bij vaststelling van het bestemmingsplan dit advies kunnen wegeen. Het is aan de initiatiefnemer – verantwoordelijk immers voor voorbereiding bestemmingsplan c.q. ruimtelijke onderbouwing – zorg te dragen voor een houdbare motivering aangaande de nabijheid van bijvoorbeeld intensieve veehouderijen.

Fractie GL

- Vraag: is het mogelijk een maximale koopsom af te spreken met de ontwikkelaar, bij voorkeur in de categorie goedkope koop? Antwoord: Met een initiatiefnemer kunnen via de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt worden. Als de gemeente zou beschikken over een zogenoemde doelgroepenverordening, kunnen die afspraken vervolgens ook vastgelegd worden in het bestemmingsplan. De gemeente heeft echter geen doelgroepenverordening. Het is daarom belangrijk vooraf duidelijk aan te geven binnen welke voorwaarden de raad principemedewerking wil verlenen. Daarom is dat in het dictum (onderdeel 1c) opgenomen. Het is aan de raad te bezien bij vaststelling bestemmingsplan of aan die voorwaarden voldaan is.
- Vraag: kan ontwikkelaar preciezer aangeven in welke prijscategorie de woningen vallen? Antwoord: in zijn inspraakreactie is de initiatiefnemer op deze vraag ingegaan. De raad kan (zie antwoord op vorige vraag) momenteel alleen aangeven onder welke voorwaarden principemedewerking verleend wordt aan het initiatief. Daarbij is aangesloten bij de categorieën zoals vastgelegd in het door de raad aangenomen amendement bij de nota wonen. Steller van het initiatiefvoorstel wijst er vervolgens op dat ook aan woningen in de categorie betaalbare koop grote behoefte is.
- Vraag: is het mogelijk in plaats van vier grote seniorenwoningen meerdere kleinschalige woningen te bouwen? Antwoord: deze vraag is door steller van het initiatiefvoorstel niet te beantwoorden. Theoretisch zou het mogelijk zijn op het perceel zo veel woningen te bouwen als de raad bij bestemmingsplan of bij afwijking daarvan zou willen toestaan.

¹ Deze antwoorden zijn op vrijdag 9 april 2021 naar de griffie gezonden met verzoek om ambtelijke bijstand bij beantwoording. Op 13 april is gereageerd op dit verzoek. Naar aanleiding van de reactie zijn de antwoorden aangepast en nog een maal ter controle voorgelegd. Vervolgens is de definitieve versie van beantwoording via de griffie door steller van het initiatiefvoorstel aan de raad gezonden.

² Reactie per mail via de griffie verzonden aan steller van het initiatiefvoorstel op 8 april 2021.

De vraag is echter of dat zou passen op dit perceel. Bovendien is het verzoek van initiatiefnemer om maximaal vier woningen te mogen bouwen het verzoek dat door de raad in overweging genomen moet worden.

- Vraag: kan de garantie worden gegeven dat er vanuit de straat ruim uitzicht is op de dijk, ook op langere termijn? Antwoord: waar het gaat om de landschappelijke inpassing, is in het initiatiefvoorstel aangegeven dat het betreffende perceel onderdeel is van het Nationaal Landschap en als zodanig beschermd wordt door de Provinciale Omgevingsverordening. Het toevoegen van woningen zal dus moeten voldoen aan stringente voorwaarden en initiatiefnemer zal zich rekenschap moeten geven van het behouden of versterken van bestaande landschappelijke kwaliteiten. Mede daarom wordt in de voorwaarden voor principemedewerking aangegeven dat de landschappelijke inpassing (waaronder onder meer verstaan wordt de kwaliteit van het landschap en de zichtlijnen richting de dijk) moet worden vastgelegd in een inrichtingsplan. Het is aan de raad dit inrichtingsplan te toetsen bij vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat bouwhoogten prima in een bestemmingsplan zijn vast te leggen, maar dit voor bijvoorbeeld de hoogte van groen veel lastiger is.
- Vraag: kan contractueel worden vastgelegd wat groene inpassing inhoudt? Antwoord: de gemeente kan aan de principemedewerking voorwaarden verbinden die vervolgens worden vastgelegd in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting. Dat is gebruikelijk bij bijvoorbeeld functieverandering. In de praktijk betekent dit, dat het realiseren en in standhouden van het inrichtingsplan verplicht wordt gesteld in de regels. Het is aan de raad daar bij vaststelling van het bestemmingsplan op toe te zien.

Fractie LBL

- Vraag: komt het kavel in aanmerking voor functieverandering? Antwoord: woningbouw in het buitengebied kan blijkens het beleid (zoals neergelegd in het beleidsplan *Verruiming woonbeleid*) op grond van individuele verzoeken alleen dan als er sprake is van functieverandering. Daar is in dit initiatief geen sprake van.
- Vraag: past het voorstel binnen het beleidsplan *verruiming woonbeleid*? Antwoord: in het beleidsplan *Verruiming woonbeleid* wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemmingsplannen voor de binnenkom en het bestemmingsplan buitengebied. Eenvoudig gezegd is voor die percelen binnen de bebouwde kom de houding dat medewerking verleend wordt, mits voldaan wordt aan voorbeelden en de houding buiten de bebouwde kom dat geen medewerking verleend wordt, tenzij sprake is van functieverandering. Echter, in de behandeling in de raad is de vraag gesteld hoe dan om te gaan met percelen gelegen net buiten de bebouwde kom (of technisch gezegd: daar waar het bestemmingsplan buitengebied grenst aan een ander bestemmingsplan, in dit geval bestemmingsplan kom Doornenburg). Antwoord was dat dit per geval bekeken zou moeten worden. Initiatiefvoorstel weegt derhalve dit verzoek op zijn eigen merites en komt tot de conclusie dat in principe medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van het bestemmingsplan om zodoende de bouw van woningen op dit perceel mogelijk te maken.

Fractie LFS

- Vraag: waarom wordt in het initiatiefvoorstel gesproken over maximaal twee woningen in plaats van over twee, drie of vier woningen zoals in een eerdere versie van het

voorstel? Antwoord: omwille van de mogelijkheden tot ruimtelijke inpassing enerzijds en bezwaren van omwonenden (per brief, herhaald tijdens inspraakreactie op de inforonde van 8 april) anderzijds heeft steller van het initiatiefvoorstel gemeend het aantal woningen te beperken tot twee. In een eerdere versie van het initiatiefvoorstel was er in der daad sprake van principemedewerking aan de bouw van twee, drie of vier woningen. Als daar politiek draagvlak voor is, kan dat opnieuw in het dictum van het initiatiefvoorstel worden opgenomen. Daarbij moet wel worden aangetekend dat in het initiatiefvoorstel is overwogen dat het onwenselijk is om te veel richting de achterzijde van het perceel te bouwen (eerste overweging in reactie op afwijzing principemedewerking door het college). In geval van principemedewerking aan de bouw van twee, drie of vier woningen zou het aan initiatiefnemer zijn te bezien of de bouw van twee, drie of vier woningen voldoet aan eisen met betrekking tot landschappelijke inpassing in relatie tot de Provinciale Omgevingsverordening. Het is aan de raad dat uiteindelijk bij vaststelling bestemmingsplan af te wegen.

- Vraag: is het niet wenselijk meer expliciet te maken waarom er geen sprake is van precedentwerking? Antwoord: naar het oordeel van de steller van het initiatiefvoorstel is precedentwerking niet aan de orde. Het is en blijft aan de raad en/of het college steeds per geval af te wegen of er grond is voor het verlenen van principemedewerking voor de bouw van woningen. Gewezen kan worden op door het college verleende medewerking aan de bouw van woningen in het buitengebied aan de Molenstraat in Gendt.³ In het initiatiefvoorstel is dit omschreven als een meer casusgerichte blik ten opzichte van een meer gebiedsgerichte blik. Hierbij zij bovendien verwezen naar uitspraak van de afdeling RvS van 3 december 2014 [201311032/1/A1], waarin door de afdeling inzake een geschil tussen de gemeente Wageningen en een appellant het volgende wordt overwogen: ‘Hierbij wordt in aanmerking genomen dat uit het besluit niet blijkt dat het college de ruimtelijke gevolgen van dit plan op zichzelf onaanvaardbaar acht en dat eventuele toekomstige verzoeken (...) zowel ten aanzien van de voorwaarden voor afwijking van het bestemmingsplan als ten aanzien van de daarbij te maken belangenafweging *op hun eigen merites* moeten worden beoordeeld. Tot die beoordeling behoort ook de invloed van de betreffende functiewijziging op het woon- en leefklimaat en waarbij ook de beïnvloeding van dat klimaat door reeds vergunde functiewijziging zal moeten worden betrokken.’ (mijn cursivering) Het is en blijft dus aan de raad af te wegen of in het voorliggend geval medewerking verleend kan worden aan de bouw van woningen dan wel een bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Of en in hoeverre er sprake is van een in het kader van de brede belangenafweging te billijken aantasting van het woon en leefklimaat van omwonenden is vervolgens een vraag die aan de orde is bij het vaststellen van het bestemmingsplan, ook naar aanleiding van mogelijk daartegen ingebrachte zienswijzen.
- Vraag: is het zinvol om kleinere kavels toe te staan om zo meer ruimte te laten voor landschapsontwikkeling? Antwoord: waar het gaat om de precieze indeling van het perceel en de landschappelijke inpassing zal de initiatiefnemer dat moeten vastleggen in een inrichtingsplan. Dat is immers voorwaardelijk aan principemedewerking.
- Vraag: is het mogelijk als voorwaarde te stellen dat woningen gebouwd worden in de categorie 230.000 tot de NHG-grens? Antwoord: In het initiatiefvoorstel is als voorwaardelijk voor principemedewerking opgenomen dat de te realiseren woningen gebouwd worden in de prijscategorie betaalbare koop.
- Vraag: is het zinvol nadere verplichtingen op het gebied van duurzaam bouwen op te nemen? Antwoord: nee, het is naar het oordeel van de steller niet zinvol aanvullende

³ Voor verdere achtergrond zij verwezen naar stukken bij agendapunt 13, Politieke Avond 25 februari 2021.

eisen te stellen aangaande duurzame bouw. Initiatiefnemer zal zich, net als ieder ander, moeten houden aan wet- en regelgeving dienaangaande. Dat wil dus onder meer zeggen dat de woningen gerealiseerd worden zonder gasaansluiting.

- Is het wenselijk dat initiatiefnemer goed overleg heeft met omwonenden? Antwoord: ja, dat is wenselijk. Daarom is in het dictum van het initiatiefvoorstel aangegeven dat 'initiatiefnemer zorgt voor duidelijke communicatie over zijn plannen met de omgeving'.