

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

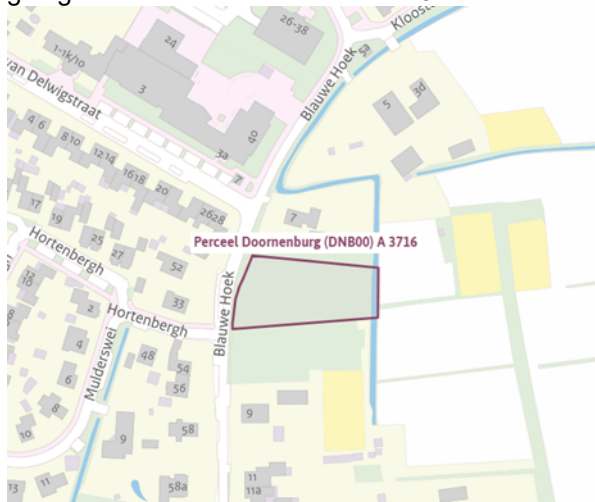
Onderwerp	Afwijzing aanvraag wijziging omgevingsplan negen woningen Blauwe Hoek te Doornenburg
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-848945

Beslispunten

1. De aanvraag om wijziging van het omgevingsplan voor het bouwen van negen woningen aan de Blauwe Hoek te Doornenburg (kad. perceel A 3716) af te wijzen.

Inleiding

Namens de eigenaar heeft aanvrager een aanvraag gedaan voor wijziging van het omgevingsplan voor het bouwen van negen woningen op het perceel A 3716 aan de Blauwe Hoek in Doornenburg. Het perceel is gelegen tussen Blauwe Hoek 7 en 9 in Doornenburg.



Het perceel heeft een agrarische functie (Agrarisch met waarden – Dijkzone) en is al jaren in gebruik als weiland. Aanvrager heeft het plan om op dit perceel woningen voor starters en senioren in de categorie betaalbare koop te realiseren. Het betreft vrijstaande woningen waarvan één van de twee bouwlagen onder het maaiveld ligt.

Voorgeschiedenis

Voor het perceel A3716 zijn meerdere malen verzoeken ingediend voor planologische medewerking voor het realiseren van meerdere woningen. Deze zijn eerder zowel ambtelijk als door het college afgewezen.

Na besluitvorming over verruimd particulier woonbeleid in oktober 2020 heeft u verzocht om de mogelijkheden voor dit perceel op basis van dit beleid te beoordelen. Toen heeft u besloten om niet mee te werken aan de bouw van maximaal twee woningen op dit perceel. Tegen dat raadsbesluit van 21 mei 2021 heeft de eigenaar van het perceel geen bezwaar gemaakt.

Nieuw verzoek

Namens dezelfde eigenaar heeft de aanvrager begin 2022 aan het college van B en W een principebesluit gevraagd voor het bouwen van negen woningen op dit perceel. Op 21 december 2022 heeft het college

meegedeeld dat het college geen medewerking aan dit initiatief wil verlenen (bijlage 4). Tegen het principebesluit kan geen bezwaar worden gemaakt. De aanvrager heeft daarom een aanvraag bij uw raad gedaan.

Wij stellen u voor om de aanvraag af te wijzen. Het toevoegen van negen woningen is in strijd met de beleidsuitgangspunten van het verruimd woonbeleid en de Omgevingsvisie. Daarnaast is het perceel gesitueerd in het Nationale landschap en is het niet wenselijk dat daar woningen worden toegevoegd. Kortom, het verlenen van medewerking aan dit plan leidt niet tot een evenwichtige toedeling van de woonfunctie aan deze locatie. Indien de woonfunctie wel aan deze locatie zou worden toegedeeld is geen sprake meer van een goede omgevingskwaliteit, zoals benoemd in artikel 1.3 van de Omgevingswet.

Beoogd effect

Voorkomen van een ongewenste toevoeging van woningen en voorkomen van precedentwerking voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in het beleid ten aanzien van het bouwen op deze locatie.

Argumenten

1.1 Het verzoek is in strijd met het gemeentelijk beleid

Uw raad heeft op 15 oktober 2020 verruimd woonbeleid voor particuliere verzoeken vastgesteld.

Overwogen is dat het algemeen belang van het vrijwaren van het buitengebied van nieuwe bebouwing, ook aan de randen van kernen, voorrang heeft ten opzichte van het belang om woningen toe te voegen in het buitengebied.

Het perceel waarop de aanvrager woningen wenst te bouwen ligt net in het aangewezen buitengebied (zoals aangewezen op de kaart behorend bij het verruimd woonbeleid).

Uitgangspunt is dat nieuwbouw op onbebouwde grond in het buitengebied in principe niet wordt toegestaan. Het beleid maakt echter het toevoegen van woningen in bepaalde situaties mogelijk. Daarvoor zijn ruimtelijke richtlijnen opgenomen. Dit zijn geen 'harde' maten maar richtlijnen. Voorop staat dat de ruimtelijke kwaliteit van een initiatief wordt getoetst.

Ook dit nieuwe initiatief voor de negen vrijstaande woningen voldoet niet aan het vastgestelde verruimd woonbeleid. Bovendien is het beleid dat in het buitengebied geen particuliere initiatieven voor woningbouw worden toegestaan. Enige uitzondering op dit uitgangspunt is functieverandering waarbij waar ruimtelijke kwaliteitswinst leidend is onder voorwaarde van bedrijfsbeëindiging en sloop voldoende (agrarische) bedrijfsgebouwen.

Daarnaast wordt in de Omgevingsvisie van de gemeente aan deze zijde van Doornenburg, tussen de kern en de dijk, niet voorzien in mogelijke woningbouwontwikkeling. Aangegeven is dat in de dorpsrand verbreding van de agrarische bedrijfsvoering of functieverandering kunnen bijdragen aan de versterking van het dorp en aan de opgave voor verduurzaming en vergroening van de (woon)omgeving. Dit plan sluit dus niet aan bij de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

1.2 Meewerken aan de wijziging is stedenbouwkundig en landschappelijk gezien niet gewenst

Tevens is het om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen niet aanvaardbaar om op deze locatie te bouwen. Zeker vanwege de ligging van het perceel binnen het Nationaal landschap De Gelderse Poort en de ligging ten opzichte van de dijk. Het gebied kenmerkt zich door een afwisselend open en kleinschalig landschap met afwisseling van bouwland, grasland en boomgaarden. Het algemeen belang om op deze locatie het buitengebied te vrijwaren van bebouwing is belangrijker. Het individuele belang om op deze locatie maximaal negen woningen te bouwen, telt minder zwaar.

1.3 Het plan voldoet niet aan de Woondeal 2.0

Volgens de Woondeal 2.0 voldoet elke nieuwbouwprogramma aan de richtlijn van minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huurwoningen. Dit plan voldoet niet aan de richtlijn van minimaal 30%

sociale huurwoningen. Van deze richtlijn kan volgens de Woondeal worden afgeweken, als de toevoeging van extra sociale huurwoningen aantoonbaar leidt tot sterk bovengemiddelde leefbaarheidsproblematiek op die locatie. Daarvan is hier geen sprake.

Als medewerking aan dit plan wordt verleend, betekent dit dat in een andere plan meer dan 30% sociale huurwoningen moeten worden gebouwd. Het is niet fair deze opgave op het bord van een andere planontwikkelaar te leggen. Daarom kan niet met een lager aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw kan worden ingestemd.

Overigens blijkt uit het door het college op 9 januari 2024 vastgestelde Woningbouwprogramma Lingewaard dat we met de huidige lopende projecten aan de doelstellingen van de Woondeal 2.0 kunnen voldoen.

1.4 Medewerking kan leiden tot precedentwerking

Het verlenen van medewerking aan dit verzoek kan leiden tot ongewenste precedentwerking. In woonkernen liggen aan de kant van het buitengebied percelen waarbij het uit landschappelijk oogpunt onwenselijk is deze te bebouwen.

1.5 De inwerkingtreding van de Omgevingswet verandert de beoordeling niet.

Hoewel de aanvraag gedaan is onder de oude wetgeving dient deze aanvraag volgens de Omgevingswet te worden behandeld. Onder de Omgevingswet worden initiatieven beoordeeld volgens het principe van 'ja, mits'. Dit betekent niet dat een verzoek niet wordt getoetst aan geldend beleid. De raad dient nog steeds te oordelen over de stedenbouwkundige en landschappelijke wenselijkheid van een initiatief. Bij het toelaten van een initiatief dat afwijkt van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat de kwaliteit van de omgeving blijft gewaarborgd.

Kanttelingen

De aanvraag dateert van 7 maart 2023. Vanwege andere prioriteiten is de behandeling van deze aanvraag niet eerder opgepakt. Op grond van het overgangsrecht is niet het moment van aanvragen bepalend, maar het moment dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Op de behandeling van deze aanvraag is de Omgevingswet dus van toepassing.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie en participatie

Aanvrager krijgt in het kader van de behandeling in uw raad gelegenheid om in te spreken. Na uw besluit ontvangt aanvrager hiervan schriftelijk bericht (bijlage 5).

Voortgang

Na uw besluit heeft aanvrager de mogelijkheid om bezwaar te maken bij de raad en kan vervolgens beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Aanvraag wijziging bestemmingsplan 07-03-2023 (inclusief 8 bijlagen, geanonimiseerd)
3. Principebesluit college brief B&W 21-12-2021 (geanonimiseerd)
4. Brief informeren inspreken in gemeenteraad (MET PERSOONSgegevens en geanonimiseerd)
5. Antwoordbrief (concept) aanvrager (MET PERSOONSgegevens en geanonimiseerd)

Bemmel, 6 februari 2024

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk

dr. P.T.A.M. Kalfs