Geachte leden van de gemeenteraad,

Ik zal mij eerst even voorstellen. Voor u staat Walter Frehé eigenaar van REF-bouwadvies de initiatiefnemer en ontwikkelaar van het voorliggende plan.

In het schrijven “Afwijzing aanvraag wijziging omgevingsplan negen woningen Blauwe Hoek te Doornenburg” zijn veel fouten geconstateerd evenals in voorgaande communicatie.

Vanaf het initiatief tot heden is er informatie aangereikt om deze fouten te herstellen en oplossingen aan gedragen om aan gestelde eisen te voldoen.

Het is cruciaal dat het besluit wordt genomen op feiten, vigerende documenten en besluiten.

Er zijn teveel fouten weergegeven vandaar de belangrijkste feiten op een rijtje:

Feit; Uitgangspunten, regelgeving en locatie omstandigheden zijn gewijzigd tussen eerste aanvraag en de meest recente bescheiden behorende bij dit plan en desbetreffende locatie.

Feit; Het bestemmingsplan is sinds vaststelling in 2013 meerdere malen herzien op basis van geconstateerde omissies en nieuwe ontwikkelingen.

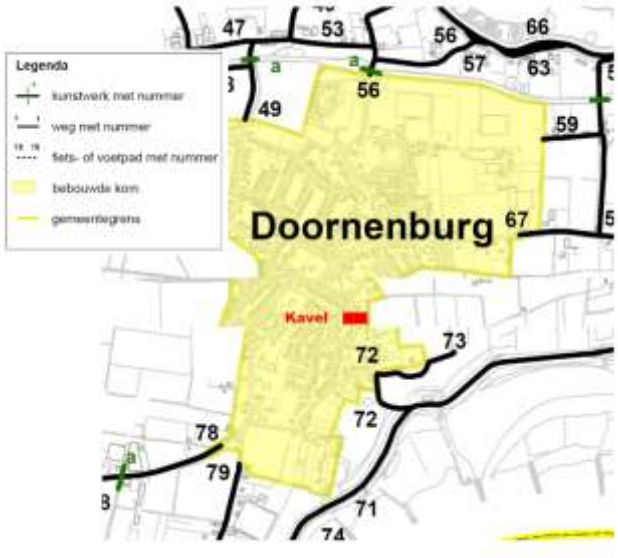
Feit; In zaaknummer ZS-391900 is vastgelegd dat de benodigde 4e herziening wordt uitgesteld tot na de inwerkintreding van de Omgevingswet.

Dat is nu (2024)

Dit betekend dat “Planviewer” waarop bestemmingplannen ingezien kunnen worden niet 100% actueel is.

Feit; Gemeente Lingewaard heeft de bebouwde kom nauwkeurig vastgelegd in de “Wegenlegger Lingewaard Kaart”

Feit; De Wegenlegger Lingewaard Kaart “ is opgenomen in het vaststellingsbesluit van gedeputeerde staten op 27 mei 2019.



Uitsnede wegenlegger t.p.v. Doornenburg

Feit; Bezwaar op het “vaststellingsbesluit van gedeputeerde staten” zijn door de rechtbank tot aan raad van state in 2023 ongegrond verklaard.

Feit; Het perceel van dit plan ligt op basis van vastgestelde bescheiden van de Gemeente Lingewaard en de Raad van State binnen bebouwde kom.

Feit; De begrenzing woonkernen zoals aangegeven in “Verruimd woonbeleid” zijn niet meer actueel.

Feit; Het perceel van dit plan ligt in geen enkel van belang zijnde deel zoals deze zijn vastgelegd in het Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard", "Nationaal landschap De Gelderse Poort" en de "Dijkzone".

Feit; Door dit plan ontstaat er geen aantasting aan land en leefmilieu.

Feit; Het plan voldoet aan de eisen van woondeal 2.0 categorie 2

Feit; Eis 30% sociale huurwoningen is niet van toepassing voor woondeal 2.0 categorie 2 "Plannen tot 30 woningen"

Feit; Het aantal woningen van het "Woningbouwprogramma Lingewaard" is al niet meer actueel door stopzetten bepaalde ontwikkelingen.

Feit; Indien vergunningvoorschriften en maatwerkvoorschriften het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb) en het daarbij horende zorgvuldigheidsbeginsel (o.a. artikel 3:2 Awb) goed zijn vastgesteld kan er geen sprake zijn van precedentwerking.

Feit; Het plan betreft 8 en geen 9 woningen.

Feit; Uit publicatie blijkt dat het raadsbesluit van 28 maart 2024 en politieke avond van 21 maart 2024 nu al zijn vastgesteld!

Er zijn op basis van feiten en aangeleverde bescheiden geen steekhoudende argumenten om geen medewerking te verlenen aan dit plan.
Daarnaast sluit dit plan volledig aan bij doelstelling van gemeente Lingewaard.

- De locatie is dichtbij de school, dagopvang en het dorpscentrum en derhalve perfect voor de doelgroep.
- Het plan ligt binnen de dorpskern na het doorvoeren omissie in bestemmingplan.
- De beeldkwaliteit en woonkwaliteit is hoog, energiezuinig en onderhoudsarm
- De woningen zijn financieel toekomst bestendig door specifieke koop- en verkoopvoorwaarden.
- Conform Categorie 2 woondeal 2024 dient aan plannen die 100 % betaalbaar zijn voorrang worden geven op de andere projecten binnen deze categorie.

.

Uitgaande van behoorlijk bestuur ga ik ervanuit dat het gegeven advies met zeer veel fouten terzijde wordt gelegd en op basis van feiten en aangeleverde documenten er een positief besluit volgt voor dit project.

Ik dank u voor uw aandacht.

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.

Het plan betreft **8** woningen. Laatste bescheiden!

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.

Initiatief is van REF-Bouwadvies! En gemachtigd door de eigenaar.

Nieuw verzoekNamens 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.

Fout; hetperceel ligt niet in het Nationaal landschap. Het gaat om 8 woningen Het is niet in strijd met verruimd woonbeleid en beleidsuitgangspunten. Het plan sluit volledig aan bij de 1.3 van de omgevingswet.

“bijdraagt aan duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid van het land, en bescherming en verbetering van het leefmilieu“

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.

Precedentwerking is een drogreden op basis van jurisprudentie artikel 3:2 en 3.45 Awb

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 is géén particulier verzoek.
(het is geen buiten gebied na actualisatie)

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.

Als het bestemmingplan al was bijgesteld op vigerende documenten zoals b.v. de "wegenlegger" was deze locatie al geen buiten gebied. Grenzen zoals vastgelegd in Verruimd woonbeleid zij niet actueel.

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.

Het is géén particulier verzoek.

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.

Alle huidige woningbouw plannen zijn aan deze zijde van Doornenburg.
Na actualisatie van bestemmingplan ligt dit perceel binnen bebouwde kom . "zie wegenlegger Lingewaard Kaart"

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.

Dit perceel ligt in geen enkel van genoemde gebieden conform de grenzen in vastgelegde kaarten van de diverse gebieden.
(Actualisatie 2024!!!)

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.

Genoemde richtlijn is voor categorie 1 van de woondeal plannen vanaf 30 woningen.
Voor categorie 2 plannen tot 30 woningen is dit niet van toepassing. Dit planm is categorie 2!

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.

De gehele stelling en bijbehorende redenatie ten aanzien van Fair raakt kant nog wal. En is volledig niet aan de orde.

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

Klop ook niet. Zo zijn bijvoorbeeld ontwikkelingen van woningen in de kerk afgeblazen maar staan nog wel in genoemd overzicht

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.

Precedentwerking is een drogreden op basis van jurisprudentie artikel 3:2 en 3.45 Awb

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.

Als alles is afgestemd op actuele documenten en het bestemmingsplan daarop is aangepast voldoet dit plan overal aan.

Kanttekeningen
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).

Het besluit is reeds maand voor deze procedure opgesteld en gepubliceerd gelijk met de bescheiden voor de inspreek avond met data welke in de toekomst liggen!
Is hier wel sprake van goed bestuur?

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,
[redacted]	[redacted]
drs. I.P. van der Valk	dr. P.T.A.M. Kalfs

Besluit raad

Besluitnummer	
Onderwerp	Afwijzing aanvraag wijziging omgevingsplan negen woningen Blauwe Hoek te Doornenburg
Zaaknummer collegevoorstel	848945

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 6 februari 2024;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 21 maart 2024;

gelet op het bepaalde in artikel 16.30 lid 1 van de Omgevingswet;

besluit:

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.

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 28 maart 2024.

De raad voornoemd,
de griffier,

P.J. Peters

Deze afwijzingsbrief is opgesteld en gepubliceerde meer dan een maand voordat alle bescheiden, toelichtingen en raadsvergadering hebben plaatsgevonden met alle bijbehorende opgenomen datums in de toekomst.

Is het bezwaar en de inspreek avond een farce?

Het is eigenlijk schandalig. Op deze wijze lijkt het of alle inzet welke wordt gepleegd om aan te tonen dat een project voldoet aan gestelde eisen niet serieus genomen wordt.

Het is te hopen dat het definitieve bestuursrechtelijk besluit niet op basis van genoemde fouten, omissies en ongefundeerde bevindingen worden gebaseerd.
Bij goied bestuur mag men er van uitgaan dat er besluiten worden genomen op basis van actuele documenten, besluiten en een bijgewerkt "actueel" bestemmingsplan.