Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat - Blauwe Hoek
Portefeuillehouder	N.T.P. Hubers
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-416569

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen:

1. de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek gewijzigd, ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld, vast te stellen langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.283-VG01) en zoals verbeeld op papier;
3. af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.

Inleiding

Met ingang van 3 maart 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek samen met het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan biedt een planologisch kader voor invulling van het plangebied met 55 woningen naast een huiskamercafé. Het betreft 8 starterswoningen (koop), 8 middeldure rijwoningen (koop), 8 seniorenwoningen (koop), 20 zorgappartementen en 1 beheerdersappartement (huur) en 10 vrije kavels (waarvan 3 vrije kavels op percelen aan de Groenestraat 4, 6 en 12). Hiermee wordt een deel van de (toekomstige) woningbehoefte in Doornenburg opgevangen.

Het kassensloopbedrijf aan Groenestraat 12 en agrarische opstallen aan Groenestraat 24 zijn/worden gesloopt. Ook worden agrarische bouwmogelijkheden in het plangebied ingetrokken. Hiermee vervalt de agrarische functie en worden de agrarische bedrijfswoningen aan de Groenestraat omgezet in burgerwoningen. Circa 60% van de te realiseren woningen valt binnen de betaalbare sector (NHG grens van € 355.000). Het plan voldoet hiermee ruimschoots aan het criteria uit de Woondeal en Nota Wonen (2020-2025) van 50% in de betaalbare sector.

Er zijn 12 zienswijzen tegen het ontwrpbestemmingsplan ingediend. In de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is een reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen. Op het voornemen om hogere grenswaarden vast te stellen zijn geen zienswijzen ingekomen. Wij hebben inmiddels een besluit genomen hogere grenswaarden overeenkomstig het ontwerpbesluit vast te stellen.

De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om te reageren op de ingekomen zienswijzen en deze te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de bouw van 55 nieuwe woningen en een huiskamercafé aan de oostzijde van de kern Doornenburg, de bouw van 2 nieuwe vrijstaande woningen en de omzetting van bedrijfswoningen in burgerwoningen en aan de Groenestraat.

Argumenten

1.1. De ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn beoordeeld en in de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven welke beoordelingen en afwegingen zijn gemaakt.

In de Reactienota is per zienswijze aangegeven wat de afweging is over het ingebrachte bezwaar.

2.1. In de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzingen is aangegeven dat de ingekomen zienswijzen aanleiding geven tot het wijzigen van het vast te stellen bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek.

Er is een aparte Nota wijzigingen als bijlage bij de Reactienota gevoegd.

2.2. Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen

Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

3.1. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan

Een exploitatieplan kan achterwege blijven als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daartoe zijn in dit geval grondexploitatieovereenkomsten en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Door het aangaan van deze grondexploitatieovereenkomsten en deze planschadeverhaalsovereenkomst is het kostenverhaal verzekerd en kan eventuele planschade bij de initiatiefnemer worden verhaald. Hiermee is de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Kanttekeningen

--

Financiën

Het kostenverhaal en de planschade zijn verzekerd door de gesloten overeenkomsten. Er zijn daardoor geen financiële risico’s voor de gemeente.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen en is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het (elektronisch) Gemeenteblad en vermeld in het Gemeentenieuws. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ook ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Bemmel.

Er is op 22 maart 2022 een informatiebijeenkomst in Ontmoetingscentrum Doornenburg georganiseerd. Dit is gecommuniceerd met omwonenden (via het Gemeentenieuws en via de website/nieuwsbriefmailing van de ontwikkelaar). De bijeenkomst is heel goed bezocht.

De ontwikkelaar heeft daarnaast in de afgelopen periode ook enkele (digitale) informatieavonden gehouden en op een website informatie over deze woningbouwlocatie gepubliceerd.

De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alle belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voortgang

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan eveneens gedurende zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Het vastgestelde plan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening (een schorsingsverzoek) is

ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Duurzaamheid

Met voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt en hiervoor in de plaats nieuwe woningen worden gebouwd. Deze woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen van energie (BENG-normen) en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast op de overgang van woonperceel naar agrarisch perceel door middel van struweelbeplanting met boomvormers. Tevens worden op diverse plaatsen in het plangebied bomenrijen geplant. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress en een te hoog oplopende binnentemperatuur. Tevens biedt het terrein zo meer mogelijkheden voor opvang van regenwater. Ten behoeve van de opvang van regenwater worden in het plangebied 4 groene veldjes gecombineerd met wadi's.

Bijlagen

1. Zienswijzen
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (met bijlagen)
3. Raadsbesluit
4. Het vast te stellen bestemmingsplan

Bemmel, 7 juni 2022

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

drs. I.P. van der Valk dr. P.T.A.M. Kalfs