AANVRAAG BESTEMMINGPLANWIJZGING
MOTIVATIE VOOR HEROVERWEGING
REACTIE OP ADVIES REGIEKAMER

Bestemmingsplan wijziging plan Blauwe Hoek te Doornenburg

Kadastraal bekend:
Gemeente Lingewaard
Sectie A nummer 3716

1 augustus 2022

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

2 BEOORDLEING PLAN 4

3 VISIE EN BEOOGDE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 5

3.1 Beoordeling op basis van wet- en regelgeving. 5

3.2 Het voorstel voldoet aan; 5

3.3 Het voorstel voldoet niet aan; 8

4 HEROVERWEGING ADVIES REGIEKAME 9

4.1 Stedenbouw; 9

4.2 Wonen; 10

4.3 Landschap 11

4.4 Verkeer en openbare ruimte; 12

4.5 Leefomgeving 13

4.6 Integraal advies regiekamer; 14

1 INLEIDING

Op 12 januari 2022 heeft REF Bouwadvies een verzoek ingediend voor een vooroverleg bij de ODRA met betrekking tot een bestemmingplanwijziging voor het perceel kadastraal bekend aan de Blauwe Hoek te Doornenburg sectie A nummer 3716.
Na correspondentie met de ODRA is op donderdag 27 januari het “Visieplan Tref-woningen Blauwe Hoek te Doornenburg” samen met aanvullende informatie aan Team Ruimtelijke Beleid van de gemeente Lingewaard aangeleverd.

Door Ruimtelijke Beleid van de gemeente Lingewaard is op 10 februari het volgende aangegeven: “Uw initiatiefverzoek voor woningbouw is vorige week behandeld in de regiekamer en teruggekoppeld met de portefeuillehouder. Advies regiekamer is negatief. Deze locatie is geen wenselijke locatie voor woningbouwontwikkeling. Deze zijde van de kern, tussen kern en dijk met uiterwaarde, ziet de gemeente niet als mogelijke locatie voor ontwikkeling voor woningbouw. Om deze reden is op deze locatie al eerder een verzoek voor woningbouw afgewezen. Ambtelijk advies; op deze locatie in principe niet meewerken aan ontwikkeling woningbouw.”

Aansluitend is aanvullende informatie gevraagd en ontvangen. In de ontvangen informatie is uiteen gezet met welke beweegredenen men tot dit negatieve advies is gekomen.

Op basis van de verkregen antwoorden en mijn reactie hierop wil ik Burgermeester en Wethouders van de gemeente Lingewaard verzoeken om het advies te heroverwegen en positief in te stemmen ten aanzien de aanvraag voor bestemmingsplanwijziging.

2 BEOORDLEING PLAN

Nederland heeft een grote uitdaging ten aanzien van het realiseren van woningen. Vanuit de landelijke politiek is aan gemeenten gevraagd om waar mogelijk medewerking te verlenen om het probleem van woningnood op te lossen. Gemeente Lingewaard heeft in “Nota Wonen 2020-2025” de opgave en ambitie vastgelegd hoe hier invulling aan te willen geven.
Ten aanzien van deze ontwikkelingen zijn er vele belangen, uitgangspunten en criteria vastgelegd in diverse door, met en voor gemeente Lingewaard opgestelde documenten.

Zo is in “structuurvisie-lingewaard-deel-3” het volgende omschreven:
“Particuliere initiatieven die passen binnen deze visie zullen door de gemeente worden ondersteund. De gemeente hecht daarbij waarde aan een duurzame ontwikkeling en versterking van het stedelijk netwerk, waarbij de kwaliteiten van het landschap worden benut.”

Een particulier initiatief wordt op onderstaande wijze in behandeling genomen:

1. Toets aan visie:
   Beoogde ruimtelijke ontwikkeling van gemeente.

2. Beoordeling op basis van wet- en regelgeving:
   Het initiatief moet voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, verkeer en parkeren, milieuzonering, visuele hinder, schaduwwerking, bezonning, landschap, cultuurhistorie, externe veiligheid en natuur. Eveneens dient de economische uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond te worden.

3. Planologische procedure:
   Indien een initiatief kan voldoen aan bovenstaande toetsings- en beoordelingsaspecten wordt een planologische procedure in de vorm van bestemmingsplanherziening of -wijziging / omgevingsvergunning opgestart.

Het bijgevoegd plan waarvoor bestemmingsplan wijziging wordt aangevraagd voldoet aan de genoemde criteria zoals deze zijn vastgelegd in de diverse bescheiden van de gemeente Lingewaard.

Dit schrijven is een aanvulling op het “Plan Trefwoningen Blauwe Hoek” waarin is gemotiveerd waarom positief geadviseerd kan worden op het verzoek tot bestemmingsplanwijziging.
Aansluitend mijn reactie op de verkregen informatie respectievelijk de beweegredenen van Team Ruimtelijke Beleid.

3 VISIE EN BEOOGDE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Beoordeling op basis van wet- en regelgeving.

Er zijn vele bescheiden waaraan een en ander geverifieerd en gevalideerd dient te worden alvorens je kunt concluderen of een plan wel of niet aan de eisen voldoet.
Plannen dienen getoetst te worden aan beleid en de regelgeving van de provinciale- en rijksoverheid en de gestelde eisen en uitgangspunten van de desbetreffende gemeente.

Gemeente Lingewaard kent daarnaast ook vele aanvullende documenten waarin onder andere voor planontwikkeling, bouwen, leefomgeving en landschappen de visie en uitgangspunten zijn vastgelegd waaraan een en ander getoetst dient te worden.

Dit plan voldoet aan gestelde criteria welke door de gemeente Lingewaard zijn vastgelegd. Onderstaand is beknopt omschreven aan welke uitgangspunten en criteria het ingediende plan voldoet en niet voldoet.

3.2 Het voorstel voldoet aan;

a) De juiste doelgroep conform Nota Wonen 2020-2025 van gemeente Lingewaard ten aanzien van realiseren starters woningen;

b) De visie om samen met partners en inwoners passende oplossingen te bedenken en te realiseren op het gebied van wonen, zorg en leefomgeving.
Voor dit plan zijn de handen in een geslagen door overwegend lokale partijen en partijen met een specifiek specialisme. Voor de laatste stap het bestemmingsplan wijziging en specifieke afstemmingen is samenwerking en medewerking van de gemeente Lingewaard noodzakelijk;

c) Gestelde criteria ten aanzien van dijkzone. Het perceel ligt volledig buiten het vastgestelde en aangegeven gebied dijkzone. Het ingediende plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de dijkzone en de waarde van het desbetreffende landschap;

d) Aan criteria ten aanzien van uitzicht naar de dijk en uiterwaarde. In de huidige situatie is er geen doorzicht door bomen en beplantingen langs de erfgrens van het aangrenzende perceel. Oftewel doorzichten vanaf en richting de dijk blijven ongewijzigd. Hierdoor voldoet het plan aan gestelde criteria. Van een overgang van kern naar buitengebied is visueel gezien geen sprake. Deze is als zodanig niet zichtbaar door erfafscheidingen, bomen enbeplantingen;

e) Bebouwing aan deze zijde van Doornenburg. Gemeente Lingewaard heeft ingestemd met nieuwbouwplannen in binnen- en buitengebied aan deze zijde van Doornenburg. Er is ingestemd met onder andere “plan Ancari” en “Plan Blauwe Hoek-Groenestraat”. Deze plannen zijn beide gelegen aan de Blauwe Hoek. Bebouwing aan deze zijde van Doornenburg is dus toegestaan met goedkeuring van de gemeente Lingewaard.

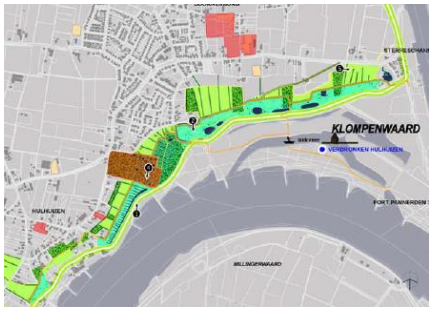
f) Diverse visies en uitgangspunten zoals deze zijn verwoord Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Leefbaarheid van dorpen is een punt hiervan. Starters hebben in Doornenburg, ook met de nog in ontwikkeling zijn de plannen nagenoeg geen mogelijkheden om een woning te kopen. Dit plan draagt bij aan het aantal broodnodige starterswoningen

g) Het “Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard” (LOP). In deze leidraad is vastgelegd hoe om te gaan met het landschap en bouwplannen. Het belang van de natuurgebieden, dijkzones en uitwaarden zijn hierin uiteengezet. Het huidige plan ligt buiten de door gemeente Lingewaard vastgestelde dijkzones en natuurgebieden. Deze gebieden zijn afgestemd op het beleid en de regelgeving door de provinciale- en rijksoverheid, vastgelegd in LOP, Stichting Landschapsbeheer Gelderland, etc. etc.

Landschap gebieden specifiek vastgelegd in diverse bescheiden.



Landschapselementen in het buitengebied



Dijkzone met kleuraanduiding

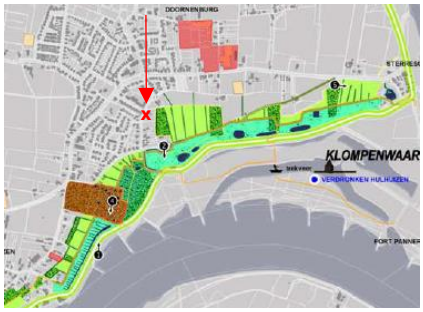
Het plan valt buiten deze door gemeente Lingewaard vastgestelde gebieden en heeft dus geen relatie met gestelde uitgangspunten ten aanzien van deze gebieden.

Onderstaand plan aanduiding (**X**) op basis van vastgestelde gebieden gemeente Lingewaard. Deze liggen buiten aangegeven gebieden waarvoor specifieke criteria zijn omschreven.



*Plan locatie aangeduid met **X***

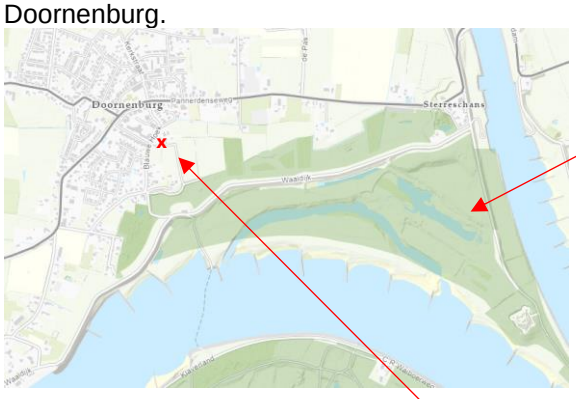
Landschapselementen in het buitengebied



*Plan locatie aangeduid met **X***

Dijkzone met kleuraanduiding

h) Het plan valt buiten het in de Gelderse Poort aangegeven natuurgebied.
Gestelde criteria hebben derhalve geen relatie met voorgesteld plan.
Onderstaand met groen aangegeven natuurgebied Gelderse Poort ter hoogte van Doornenburg.



*Deel plankaart Gelderse Poort, plan locatie aangeduid met **X***

i) Gestelde uitgangspunten ten aanzien van diversiteit en duurzaamheid.
Hierbij gelet op de verwijzing vanuit bescheiden voor ontwikkeling vanuit gemeente Lingewaard naar het document “Dijk als as van ontwikkeling”. Hierbij te denken aan onder andere het realiseren van woonmilieus om kernen aantrekkelijker te maken en terpwoningen. Dit plan ligt in de kern van het dorp. Door een opzet met een kleinschalig laantje ontstaat er een woonmilieu gelegen op een terp. Zoals in het basis ontwerp is te zien is bij de woningen de verdieping letterlijk ondergronds gesitueerd hetgeen energetisch zeer gunstig is. Daarbij opgeteld de hoogwaardige isolerende klimaatscheiding en het toepassen van duurzame materialen zorgen ervoor dat dit plan ook aan de hiervoor gestelde uitgangspunten voldoet.

3.3 Het voorstel voldoet niet aan;

a) Huidige bestemmingsplan

4 HEROVERWEGING ADVIES REGIEKAME

Onderstaand is de reactie vanuit Team Ruimtelijke Beleid puntsgewijs uiteengezet. Per onderdeel is gemotiveerd waarom B&W op basis van het verkregen advies een en ander kan heroverwegen om tot een positief besluit te komen voor de bestemmingplan wijziging.

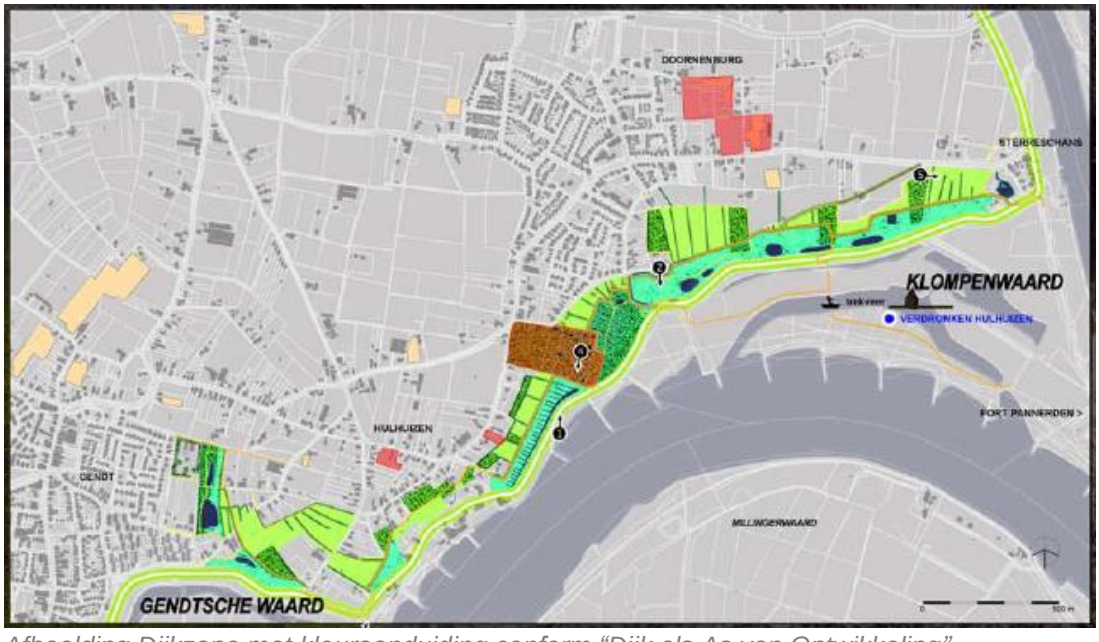
4.1 Stedenbouw;

Reactie vanuit Team Ruimtelijke Beleid;
“Het perceel ligt in het buitengebied in de dijkzone. In het buitengebied zijn we terughoudend met het bouwen van woningen.
Ruimtelijk gezien willen we de dorpskern aan deze zijde niet uit breiden. Dit aangezien we aan deze zijde met een kwalitatieve overgang van kern naar buitengebied te maken hebben en met een buitengebied met waarde te maken hebben in relatie tot de dijkzone. Sluit niet aan bij beleid.”

Motivatie heroverweging;
In het document “Evaluatie Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard” van de gemeente Lingewaard van september 2021 is omschreven hoe belangrijk de uiterwaarden en dijkzones zijn. In dit document is aangeven dat de gemeente Lingewaard een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) heeft opgesteld welke als leidraad wordt gehanteerd voor het beoordelen bouwplannen.

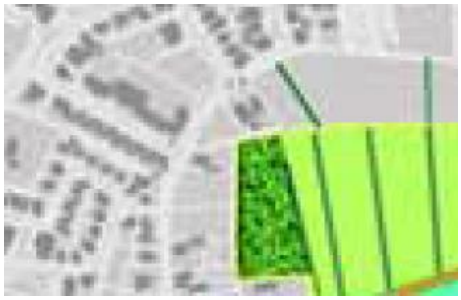
Uitgangspunt van bovenstaande documenten is het rapport ‘Dijk als as van ontwikkeling”

In het document ‘Dijk als as van ontwikkeling” worden de majeure projecten verbeeld en toegelicht in de dijkzone middels kleuren (zie afbeelding hier onder):



Afbeelding Dijkzone met kleuraanduiding conform “Dijk als As van Ontwikkeling”

Onderstaand zoomen we in op de locatie ter hoogte van perceel waarvoor bestemmingplan wijzigingen is aangevraagd.



Conform "Dijk als As van Ontwikkeling



Ingetekend betreffende perceel aanvraag

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het perceel buiten het aangegeven gebied van de dijkzone valt.
Van een kwalitatieve overgang naar het buitengebied is geen sprake. Zichtbaar is een duidelijke erfgrens afbakening door een aangeplante rij bomen en struiken.
Deze locatie is mede door zijn ligging nabij de school, verkeersroute naar de aangrenzende woonwijk en omsluiting van de erfgrenzen visueel meer onderdeel van de dorpskern dan van het buitengebied.

Aan deze zijde van Doornenburg heeft de gemeente inmiddels ingestemd met 2 planontwikkelingen en het bouwen van een woonhuis. Deze plannen bevindingen zich zowel binnen de dorpskern als in buitengebied. Waarbij bij de locatie in het buiten gebied het volledige zicht naar de dijk en de dijkzone wordt weggenomen.

Dit in samenhang met het voldoen aan gestelde eisen van dit plan zou betekenen dat de negatieve beoordeling op dit punt kan komen te vervallen.

4.2 Wonen;

Reactie vanuit Team Ruimtelijke Beleid;
"De vraag is in eerste instantie of we op deze locatie uit willen breiden. Volkshuisvestelijk is het wel een mooi concept door woningen voor de doelgroepen starter en senior te behouden (gereguleerde aan en verkoop). Op dit moment lopen al voor circa 100 woningen in projecten in Doornenburg. Meer dan de vraag hier. Deze zijn echter deels zacht. Ook zal de vraag uit nieuw onderzoek toenemen. Volkshuisvestelijk positief tegen dit soort concepten."

Motivatie heroverweging;
Er is een groot aantal woningen in ontwikkeling. Het aandeel starterswoningen is hierin zeer beperkt. Daarbij komt dat de kostprijs van de woningen onbekend is. In de gegeven informatie wordt veelal gesproken over "betaalbaar" en "onder de Nationale Hypotheek Garantie grens (NHG grens)". De NHG grens is op dit moment € 355.000,-.
Op basis van beschikbare informatie lijkt het of starters geen kans hebben om in Doornenburg te blijven wonen.

Van de genoemde100 woningen is op dit moment nog niet zeker dat deze ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden en voor welke prijs.
Een nieuw onderzoek of herijking van de in ontwikkeling zijnde starters woningen zal waarschijnlijk een nieuwe kijk op de huidige plannen geven.

Wat voorkomen dient te worden is dat “door verminderde bevolkingsgroei het spook van vergrijzing en uitdoving van voorzieningen opdoemt. (uit: “Dijk als As van ontwikkeling”).

Het voorgestelde plan kan op dit moment nog gerealiseerd worden beneden de 300K per starterswoning. Hiermee zeggende dat heroverweging van het “zachte” advies van de regiekamer op dit plan op deze locatie de moeite waard is.

4.3 Landschap

Reactie vanuit Team Ruimtelijke Beleid;
“De overgang naar het groene buitengebied vormt een belangrijke kwaliteit van deze dorpsrand. Toestaan van bebouwing op dit perceel zou de weg vrij kunnen maken om ook overige aangrenzende percelen te bebouwen waardoor het groene karakter van deze dorpsrand nog verder verdwijnt. Hoewel het plan is opgezet met relatief lage bouwhoogtes boven maaiveld, sluit het niet aan bij het karakter van de directe omgeving (groene dorpsrand met ruime woningen op over het algemeen ruime percelen). Voor deze locatie is genoemde dichtheid te groot om een vloeiende overgang naar het buitengebied te houden.”

Motivatie heroverweging;
Tijden en visies veranderen. In den beginne was er geen enkele woning of bedrijf aan deze zijde van het dorp. De wens en de noodzaak hebben ertoe geleid dat bebouwing in de loop der tijd heeft plaatsgevonden.

Het belangrijke groene karakter binnen de gemeente Lingewaard is met name vastgelegd in de “Dijk als As van ontwikkeling”. Het perceel valt buiten de belangrijke “Dijkzone” en kan derhalve als een andere waarde worden beschouwd.

Zoals ook in het visieplan is omschreven kent Doornenburg vele pleintjes, laantjes, inhammen en wegen welke meerdere woningen ontsluiten.
Bij dit plan wordt mede door de lage gebouwhoogten en vrijstaande woningen de kleinschaligheid benadrukt en blijft het open karakter behouden.

De weg vrijmaken is een bijzondere overweging.
Plannen worden, voor zover bekend, getoetst op beleid, wet- en regelgeving waarna een weloverwogen besluit wordt genomen op basis van verschillende invalshoeken, criteria en bijbehorende wegingsfactoren.
Derhalve is “De weg vrij maken” geen argumentatie om in een besluit op te nemen.

Plannen dienen beoordeeld en gevalideerd te worden waarna met een gedegen onderbouwing gemotiveerd kan worden waarom bepaalde beslissingen zijn genomen.
Meningen van het individuen op zichzelf dienen geen onderdeel uit te maken bij het vaststellen van een besluit.
Op deze wijze wordt het zo genoemde “president scheppen” uitgesloten.

4.4 Verkeer en openbare ruimte;

Reactie vanuit Team Ruimtelijke Beleid;
“Handboek openbare ruimte en parkeernorm bepalend voor plan, voldoet het niet aan.”

Motivatie heroverweging;
In de nabije omgeving zijn veel parkeerplaatsen welke veelal onbenut blijven. Het merendeel van de woningen zijn starterswoningen welke in basis gelijkwaardig behandeld kunnen worden als Rijtjeswoningen daar het om dezelfde doelgroep gaat.
De uitwerking is echter vrijstaand hetgeen een hogere parkeernorm als gevolg heeft. De parkeernorm voor vrijstaande woningen heeft een factor 2,3.

Om deze norm te halen kan de indeling gewijzigd worden waardoor het plan niet uit negen maar uit acht woningen zal bestaan en er voldoende ruimte is om te kunnen voldoen aan de parkeernorm.
Een mogelijk voorstel van deze gewijzigde indeling is hieronder weergegeven.



4.5 Leefomgeving

Reactie vanuit Team Ruimtelijke Beleid;
"Op dit perceel A3716 is eerder een ander plan afgewezen voor een 4-tal seniorenwoningen. De reden daarvan was de doorkijk naar de dijk en de landschappelijke waarde van dit stukje groen in dit gebied. Op 8 april 2021 heeft de raad over het eerste plan gesproken tijdens een inforonde. Waarin is dit plan anders dan het eerste plan? Ik zie geen reden om dit plan wel toe te passen t.o. van het eerste plan. Dit plan betreft nog meer woningen."

Motivatie heroverweging;
Kijken we naar de locatie van dit plan en de vastgestelde plankaarten van de verschillende gebieden welke zijn vastgelegd in de beoordelingscriteria van gemeente Lingewaard dan is mogelijk de beoordeling van het voorgaande plan niet volledig geverifieerd en gevalideerd.
Een en ander zoals eerder aangeven zijn de grenzen vastgesteld in de plankaarten van onder andere; de dijkzone, het Gelderlandschap, Landschapselementen.

Zoals in de correspondentie is aangegeven en in de bovenstaande teksten uiteen gezet is er geen doorkijk naar de dijk. Het zicht wordt belemmerd door een erfgrens van hoge bomen en struiken op het achterliggende perceel. De waarde van het groen is vastgelegd in "Dijk als as van ontwikkeling". Het stukje groen in dit gebied valt buiten het gebied de dijkzone.

De waarde van groen is op basis van geen doorkijk en géén gebied van de dijkzone anders te wegen.

Daarbij heeft het plan een volledig andere en verdere uitwerking dan het eerder ingediende verzoek. Hierbij te denken aan woonmilieus, duurzaamheid, woonterpwoningen, één laags bovengronds bouwen waardoor de openheid en beleving van ruimte totaal anders is.

Daarbij is de doelstelling blijvende starterswoningen een toekomstvisie (koop en terugkoop regeling) welke voor zover bekend in Lingewaard nog niet zijn verwezenlijkt of onderdeel zijn van de huidig bekende plannen.

Kortom een goed, mooi en totaal ander plan met een lange termijnvisie.
Een goed burgerinitiatief welke een verrijking is voor de leefbaarheid van ons mooie dorp Doornenburg.

4.6 Integraal advies regiekamer;

Reactie vanuit Team Ruimtelijke Beleid;
“Eerder op basis van de locatie initiatief op deze locatie afgewezen. Het blijft in de basis geen geschikte locatie om aan woningbouw mee te werken. “

Motivatie heroverweging;
Het eerdere initiatief is afgewezen voor het vaststellen van “Evaluatie-landschapsontwikkelingsplan-lingewaard_def_7”.

Nadien is de situatie opnieuw bekeken en beoordeeld. Aansluitend is er een passend plan opgesteld om te voldoen aan de behoefte van blijvend betaalbare starterswoningen.

Zoals in de “Nota Wonen 2020-2025” is aangegeven vragen de oplopende woningtekorten en betaalbaarheid om passende antwoorden

Het voorgestelde plan heeft nauwe relatie met “Dijk als As van ontwikkeling”.
Zo is onder andere omschreven dat:

> “De nieuwe woonmilieus die worden ontwikkeld, maken de kerkdorpen aantrekkelijk voor vestiging in een tijd dat door verminderde bevolkingsgroei het spook van vergrijzing en uitdoving van voorzieningen opdoemt”.

Tevens wordt het wonen op terpen op basis van de cultuurhistorie inspirerend genoemd.

Het voorgestelde plan sluit aan op behoefte en gestelde uitgangspunten:

- Opzet van de woningen in de breedte op de kavels op een terp.
- Het laantje waaraan de woningen liggen maakt het een woonmilieu.
- Open structuur door één laags bovengrondse woningbouw.
- Starterswoningen met terugkoopregeling om vergrijzing te voorkomen.

Op basis van de huidige uitgangspunten en de behoefte aan broodnodige starters woningen is het heroverwegen van het advies de moeite waard.

Als u mij de gelegenheid geeft wil ik graag het plan en mijn reactie mondeling toelichten om gezamenlijk te bepalen welke vervolgstappen er gemaakt kunnen worden.

[redacted]