*ZFDD0D2B43
A*

RAADSVOORSTEL

Gemeente Duiven

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)'

Zaak- & documentnr. : Z/21/077570/201512133
Portefeuillehouder : Johannes Goossen

Opsteller : Ole van Beers
Team :Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoonnr. 3352

Samenvatting
De gronden aan de Hoflaan te Loo, waar de voormalige kleuterschool heeft gestaan dragen momenteel de bestemming 'Maatschappelijk'. De dorpsraad Loo heeft de locatie aangedragen als mogelijke woningbouwlocatie. Dit voorstel is overgenomen in de 'Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven'. Inmiddels hebben zich vier initiatiefnemers gemeld die de gehele kavel samen willen gaan ontwikkelen en daar vier woningen op willen realiseren. Om te voorzien in deze mogelijkheden is er een bestemmingsplanwijziging ex. Artikel 3.1 Wro benodigd. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan 'Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)' voorziet in deze mogelijkheden. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, wordt het gehele perceel wat nu in handen van de gemeente is, bouwrijp verkocht aan de initiatiefnemers.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpplan, conform bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)', te beantwoorden, ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)' als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPLOO017-ON01 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding
Op 2 maart 2021 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)'. Het ontwerpplan heeft vervolgens van donderdag 11 maart 2021 tot en met woensdag 21 april 2021 ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode zijn twee zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Planning
De gemeenteraad dient binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn van het ontwerpplan een besluit te nemen over de vaststelling van het plan. Bij behandeling van dit voorstel in de raadsvergadering wordt de vaststelling op 22 juni 2021 bekrachtigd. Op 14 juli 2021 verloopt de 12 weken termijn waarbinnen vaststelling door de gemeenteraad moet plaatsvinden. Daarmee wordt voldaan aan de termijn waarbinnen de gemeenteraad dient te beslissen over het plan.

Beoogd effect
Het planologisch mogelijk maken van de realisatie van vier woningen op de voormalige kleuterschoollocatie aan de Hoflaan in Loo.

Argumenten
1.1 De ingediende zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ontvangen en daarmee ontvankelijk verklaard.

1.2 De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)' geeft een samenvatting van de inhoud en de beoordeling van de ingekomen zienswijzen.
Door de reclamanten zijn een aantal zorgen geuit over de komst van de beoogde woningen op de directe omgeving. Daarbij is onder andere gesproken over de huidige en toekomstige parkeersituatie aan de Hoflaan en de oplossing die daarvoor beoogd is. Daarnaast worden er zorgen geuit over de gevolgen die de nieuwbouw heeft voor onder andere het uitzicht voor de direct omwonenden en mogelijke schade die kan ontstaan in de realisatiefase.
Uit deze nota komt naar voren dat alle inhoudelijk argumenten uit de binnengekomen zienswijzen ongegrond zijn en daarmee geen inhoudelijke wijzigingen in het ontwerpplan teweeg brengen.

2.1 De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.
Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast te stellen.

2.2 Met de bestemmingsplanwijziging naar een woonfunctie ten behoeve van de bouw van vier woningen wordt uitvoering gegeven aan zowel het 'Woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027' als de 'Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven'
In de *'Woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027'* wordt onder andere vermeld dat *'op de middellange termijn behoefte aan passende, kleinschalige woningbouw die beter aansluit op de lokale woonbehoefte aan 10-15 betaalbare/gemiddelde woningen.'*
Daarnaast wordt er in de '*Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven*' benoemd dat '*In Loo is er de komende 10 jaar behoefte aan circa 10 tot 15 extra woningen. De categorie waar in deze kern vooral behoefte aan is zijn starterswoningen in de betaalbare categorie en seniorenwoningen in de middeldure categorie. Voor deze 10 tot 15 woningen zijn de twee kassencomplexlocaties in beeld en de voormalige kleuterschoollocatie.'*
Voorliggend bestemmingsplan is een directe uitwerking van de deze opgave.

2.3 Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is getoetst aan het ruimtelijke beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten. Deze motivering is opgenomen in de plantoelichting (bijlage 2) en onderliggende stukken (bijlagen 3 t/m 6). Hieruit blijkt dat voorliggend initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen
2.1 Tegen een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is nog beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Een ieder die belanghebbend is kan een beroepsschrift kenbaar maken bij de Afdeling.

Financiële paragraaf
Ten behoeve van het voornemen om maximaal 4 grondgebonden woningen, dient een grondexploitatie geopend te worden. De vaststelling van deze grondexploitatie wordt in een

afzonderlijk raadsvoorstel aan uw raad voorgelegd. Dit voorstel wordt gelijktijdig met dit voorstel aan uw raad voorgelegd.
Op basis van de berekeningen die nu zijn gedaan kent de grondexploitatie PSZ Hoflaan Loo een bescheiden overschot. Door mogelijke aanpassingen in het plan kan dit tekort meer of minder worden. Gesteld kan worden dat de grondexploitatie sluitend zal zijn. In het bijbehorende raadsvoorstel grondexploitatie 'PSZ Hoflaan Loo' wordt dit verder toegelicht. Doordat een grondexploitatie onderhevig is aan veranderingen, zullen deze verantwoord worden in de reguliere P&C-cyclus.

Participatie en communicatie
De Dorpsraad Loo heeft zich ingespannen om de locatie als inbreidinglocatie in de notitie 'Woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027' te krijgen. Daarnaast heeft zij zich ingezet deze locatie in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) te willen gaan ontwikkelen en daarvoor geïnteresseerden geworven. Tijdens dit proces heeft zij de groep van geïnteresseerden ondersteund in het aangaan van gesprekken met de gemeente.
De gemeente had gedurende het proces een positieve grondhouding ten aanzien van de ontwikkeling van de CPO. Ook na de koersverandering van de potentiële bouwers om de locatie in de vorm van 'samen bouwen' te ontwikkelen. De gemeente heeft maatwerk geleverd voor de realisatie van het gewenste bouwplan door dit bouwplan als basis voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan te nemen.
In het vervolgtraject zullen zowel de indieners van de zienswijzen, de toekomstige bouwers als Dorpsraad Loo op de hoogte gesteld worden van de vorderingen rondom het plan en de behandeling door de gemeenteraad.

Intergemeentelijke samenwerking
n.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1 – 201511059	Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)'
Bijlage 2 – 201500729	Toelichting en Regels ON-BP - Hoflaan ong. (voormalige kleuterschoollocatie)
Bijlage 3 - 201500731	Verbeelding ON-BP - Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)
Bijlage 4 - 201500732	Bijlage bij toelichting 1 ON-BP - Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)
Bijlage 5 – 201500734	Bijlage bij toelichting 2 ON-BP - Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)
Bijlage 6 – 201500737	Bijlage bij toelichting 3 ON-BP - Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)
Bijlage 7 – 201512134	Concept-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)'

Duiven, 25 mei 2021

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J.(Chris) Papjes	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester