Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan ‘Doornenburg, eerste partiële herziening hoek Groenestraat-Blauwe Hoek’
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-819353

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan ‘eerste partiële herziening Hoek Groenestraat--Blauwe Hoek’ ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.313-VG01) en zoals verbeeld op papier;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 14 juli 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ‘Doornenburg, hoek Groenestraat - Blauwe Hoek’ vastgesteld. Tegen dit besluit is geen beroep ingesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Het plan Blauwe Hoek te Doornenburg heeft een lange voorgeschiedenis. Twee jaar geleden heeft Van Wijnen Projectontwikkeling (verder: initiatiefnemer) het project overgenomen. Initiatiefnemer heeft een deels nieuw plan ontwikkeld dat voorziet in een gevarieerde samenstelling van woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 55 woningen mogelijk. Onderdeel van het programma was een woonzorgcomplex, bestaande uit 20 zorgappartementen en één beheerderswoning. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede uit het stedenbouwkundig plan weer. Het woonzorgcomplex is in onderstaande afbeelding omcirkeld:



Toen initiatiefnemer het project overnam was er een zorgpartij in beeld. Op dat moment leek de afzet geborgd en lag er een haalbaar plan. Medio 2021 haakte de zorgpartij af waarna initiatiefnemer op zoek is gegaan naar een potentiële nieuwe belegger. Initiatiefnemer is er tot nu toe niet in geslaagd om een

zorgpartij te vinden voor de afname van de zorgappartementen en de beheerderswoning. Gevolg is dat initiatiefnemer nog geen omgevingsvergunning heeft aangevraagd en dus ook nog niet is begonnen is met de bouw van woningen. Initiatiefnemer heeft de gemeente daarom verzocht om de huidige bestemming ‘Maatschappelijk’ te herzien en deze te wijzigen naar ‘Wonen’ of ‘Wonen-Maatschappelijk’.

Motie
De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan een motie aangenomen (nummer 2022-07-15 B06) waarmee het college is opgeroepen om:

- bij de initiatiefnemer aan te dringen een uiterste inspanning te doen om zorgappartementen te realiseren in het plangebied.
- pas als vast staat dat dit niet mogelijk is, te bevorderen dat hiervoor in de plaats bij voorkeur sociale huurwoningen en anders goedkope koopwoningen komen.

Inmiddels is duidelijk dat initiatiefnemer geen kansen meer ziet om een zorgaanbieder te contracteren. Initiatiefnemer heeft het voornemen conform de motie sociale huurappartementen te realiseren.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in het project Hoek Groenestraat-Blauwe Hoek ter plaatse van de beoogde zorgwoningen 22 sociale huurappartementen te realiseren. Hiermee levert het plan een bijdrage aan de vraag naar dit type woningen.

Argumenten

1.1 Ondanks de inspanningen die initiatiefnemer zich heeft getroost lukt het niet om een zorgaanbieder te vinden die zorgappartementen in het plangebied kan realiseren
Initiatiefnemer is op zoek gegaan naar een nieuwe belegger. Hierbij zijn lokale en regionale zorgpartijen, zorgondernemers en beleggers benaderd.. Op ons verzoek heeft initiatiefnemer een logboek aangeleverd waarin de verschillende contactmomenten zijn gedocumenteerd. Tussentijds heeft initiatiefnemer de gemeente Lingewaard op de hoogte gehouden. Op grond van deze informatie concluderen wij dat het op korte termijn voor initiatiefnemer niet mogelijk is om een zorgaanbieder te vinden.

1.2 Het realiseren van reguliere appartementen in plaats van zorgappartementen doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet van het plangebied
De bouwmassa blijft ongewijzigd. De appartementen zullen binnen het bestaande bouwvlak van de bestemming ‘Maatschappelijk’ worden gerealiseerd (dit is in onderstaande afbeelding omcirkeld).



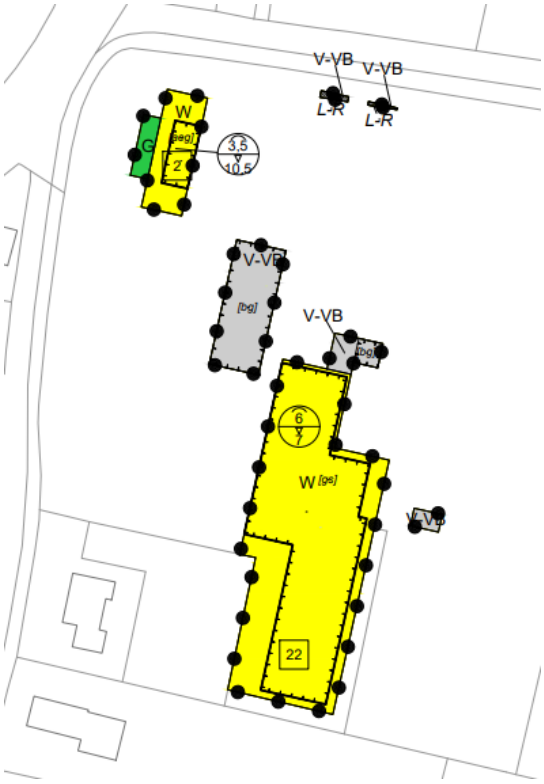
1.3 De partiële herziening ziet enkel op de onderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd worden.
Het bestemmingsplan ‘Doornenburg, hoek Groenestraat - Blauwe Hoek’ is op 14 juli 2022 vastgesteld. Het planologisch kader voor de ontwikkeling is dus nog actueel, zodat er geen reden is om een volledig nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. De voorliggende partiële herziening ziet daarom alleen op de onderdelen die gewijzigd worden. Zoals gebruikelijk bestaat het bestemmingsplan uit een verbeelding, regels en toelichting. Op de verbeelding zijn enkel de door deze partiële herziening aangebrachte veranderingen aangegeven. De regels geven slechts aan welke herzieningen zijn aangebracht ten opzichte van de regels van het vastgestelde bestemmingsplan ‘Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek'. De regels moeten worden gelezen in samenhang met de regels van het ‘moederplan’. In de toelichting van het plan wordt een verantwoording van de wijzigingen gegeven.

Toelichting op wijziging verbeelding
Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het moederplan opgenomen met de nummering 1, 2 en 3 waarbinnen de aanpassing heeft plaatsgevonden:

- In vlak 1 is de bestemming 'Gemengd' gewijzigd in 'Wonen'. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen met 2 en de aanduiding 'aaneengebouwd'. Rondom het woonblok ligt de bestemming 'Groen'. Het uitstekende deel uiterst links heeft de bestemming 'Groen' gekregen.
- In vlak 2 is een deel van de bestemming 'Groen' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer – Verblijf' met de aanduiding 'bijgebouwen'.
- In vlak 3 is de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in 'Wonen' waarbij de aanduiding 'gestapeld' is toegevoegd evenals de aanduiding voor het aantal woningen. De aanduiding 'bedrijfswoning' is vervallen.
- In de vlakken genummerd met 4 zijn de reeds beoogde parkeervoorzieningen binnen de bestemming Verkeer – Verblijf gebracht. Dit is een correctie op het moederplan, omdat daarin deze parkeervoorziening deels was ondergebracht in de Groenbestemming die het parkeren niet toelaat. Door de parkeerplaatsen binnen de bestemming Verkeer – Verblijf te brengen, worden ze wel mogelijk.



Verbeelding bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat - Blauwe Hoek’



Verbeelding partiële herziening

1.4 In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de woningen in de sociale huursector worden gerealiseerd.
Artikel 10 ‘Wonen’ van de planregels wordt aangepast en aangevuld in die zin dat binnen het vlak waar eerder de bestemming ‘Maatschappelijk’ lag, 22 sociale huurwoningen mogelijk worden gemaakt. Daarnaast blijft de mogelijkheid bestaan om zorgappartementen te realiseren. In de planregels is daarnaast een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om, mocht blijken dat sociale huurwoningen en/of zorgwoningen niet realiseerbaar zijn, deze kunnen worden vergund voor een ander woningtype en daarmee een andere doelgroep. Voorwaarde is dat moet zijn aangetoond dat sociale huurwoningen en/of zorgwoningen (financieel) niet mogelijk zijn en het gevraagde woningtype past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

1.5 Er is geen exploitant voor het huiskamercafé
In het ‘moederplan’ is in het noordwestelijke deel van het plangebied een huiskamercafé voorzien. Hiermee zou de verbinding met het dorp versterkt kunnen worden. Tot op heden is er nog geen exploitant gevonden voor de exploitatie van het huiskamercafé. In het geldende bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college de mogelijkheid heeft om hier twee woningen toe te staan. In de voorliggende partiële herziening wordt de bestemming ‘gemengd’ gewijzigd in ‘wonen’, zodat ter plaatse zonder procedure twee woningen gebouwd kunnen worden.

1.6 In het plan wordt voldoende ruimte voor parkeerplaatsen gereserveerd
De sociale huurappartementen brengen een hogere parkeernorm met zich mee dan de eerder voorziene zorgappartementen. Dit moet in de openbare ruimte opgelost worden. Het wegvallen van het huiskamercafé draagt juist bij aan minder parkeerdruk.

De Woondeal 2.0 voorziet in wooncategorieën die nog niet in de huidige parkeernota zijn voorzien. Met name voor één- en tweepersoons-appartementen is de opgenomen parkeernorm te hoog. Vooruitlopend op een raadsvoorstel aangaande deze toevoeging, die leidt tot een lagere parkeerbehoefte, wordt in het huidige plan voldoende ruimte voor parkeerplaatsen gereserveerd. Vóór de realisatie van de openbare ruimte wordt definitief bepaald hoeveel parkeerplaatsen daadwerkelijk conform het dan vigerende beleid noodzakelijk zijn. Een klein deel van de geplande parkeerplaatsen kan worden omgevormd tot een groene inrichting.

1.7 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 augustus t/m 20 september 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

1.8 Er zijn voor het overige geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.
De te maken kosten zijn conform de eerder getekende grondexploitatie- en planschade-verhaalsovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1. *De beschikking met het besluit tot toekenning van de subsidie Actieplan Wonen is nog niet ontvangen*

Uitgangspunt van dit voorstel is dat provincie besluit tot verstrekking van de subsidie in het kader van het Actieplan Wonen. Tot op dit moment is de beschikking nog niet ontvangen, maar wij gaan ervan uit dat deze vóór de raadsbehandeling wordt verleend. Mocht dat onverhoopt niet gebeuren dan wordt het voorstel teruggenomen, omdat dit gevolgen heeft voor de financiële onderbouwing.

Financiën

Door de omzetting van de zorgappartementen naar sociale huurappartementen bedraagt het totale tekort van het project afgerond € 410.000,-. Bij de provincie is een aanvraag in het kader van de regeling Actieplan wonen (programma 8 – realiseren sociale huurwoningen) ingediend voor een subsidie ter hoogte van 2

minstens de helft van het tekort. De andere helft van het tekort neemt de gemeente voor zijn rekening. In de tweede tussentijdse rapportage 2023 is vanuit de reserve inzet woningbouw een bedrag opgenomen van € 205.000,- Met de bijdrage vanuit de reserve inzet woningbouw en de provinciale subsidie vanuit het Actieplan wonen is het plan financieel-economisch haalbaar.

Communicatie en participatie

Initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over de beoogde wijzigingen in het project. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens 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 Hét Gemeentenieuws. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ook ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Bemmel. De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voortgang

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan 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 voorzieningenrechter 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

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Het vast te stellen bestemmingsplan, inclusief bijlagen

Bemmel, 7 november 2023

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

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