

Besluit raad



17RDS00142

Besluitnummer 60/2017

Onderwerp Bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' - vaststelling

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 30 mei 2017;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 5 juli 2017;

gelet op het bepaalde in 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De reactienota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.170-VG01 vast te stellen;
3. Af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering
van 13 juli 2017.

De raad voornoemd,
de griffier,



P.J. Peters

Aan de raad van de gemeente Lingewaard


17RDS00141

Onderwerp Bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' - vaststelling
Portefeuillehouder J.H.A.P. Sluiter

Beslispunten

1. De reactienota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.170-VG01 vast te stellen;
3. Af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.170-ON01 heeft met ingang van 2 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan beoogt de realisatie van zes woningen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' kan ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Inleiding

Om de realisatie van zes woningen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Op grond van artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen. Op 20 december 2016 is door het college besloten tot het starten van de planologische procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Het project is ontstaan vanuit een inwonersinitiatief.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' heeft vanaf 2 maart 2017 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen binnengekomen.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is een reactienota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen opgesteld. Het kosten verhaal is geregeld in een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan is daardoor niet nodig.

Het bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Wettelijk kader of beleidskader

Op grond van artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Het planologisch mogelijk maken van het realiseren van zes woningen. Het daartoe vastgestelde bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de bouwplannen van de aanvrager.

Argumenten en alternatieven

1.1. De zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
De ingekomen zienswijzen zijn beantwoord in de concept reactienota. Hieruit blijkt dat de zienswijzen er niet toe leiden dat aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk zijn.

2.1 De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en er zijn geen ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan.

In de reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

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

De te maken kosten zijn conform de getekende exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer. De verplichte exploitatiebijdrage zal worden betaald door de initiatiefnemer.

Kanttelingen

n.v.t.

Wat mag het kosten? (budget)

Door het afsluiten van een anterieure overeenkomst zijn de gemeentelijke kosten gedekt.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentnieuws en in de Staatscourant van 1 maart 2017.

De vastgestelde versie wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alleen een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht of die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, beroep kan instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Tijdens de beroepstermijn kan alleen een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht of die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht beroep instellen. Indien dit niet gebeurt, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Behandeling tijdens de Politieke Avond

Dit voorstel is aan de orde geweest tijdens de Politieke Avond van 5/6 juli 2017.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat'.
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat'.
3. Ingekomen zienswijzen.

Bemmel, 13 juli 2017

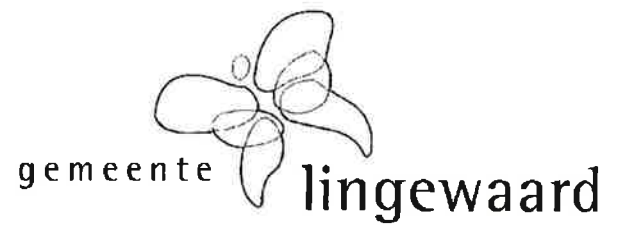
burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Wijnia

M.H.F. Schuurmans-Wijdeven

Behoort bij besluit van de raad
d.d. 13 juli 2017 ,
Mij bekend de griffier,


P.J. Peters



Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerp bestemmingsplan Doornenburg, Homoetstraat

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 2 maart 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 5 zienswijzen ingediend. Met het ontwerp bestemmingsplan Doornenburg, Homoetstraat wordt de bouw van zes woningen mogelijk gemaakt.

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamanten in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend. De zienswijze(n) zijn tijdig ingediend. Per zienswijze wordt een samenvatting en beantwoording gegeven.

Zienswijze 1

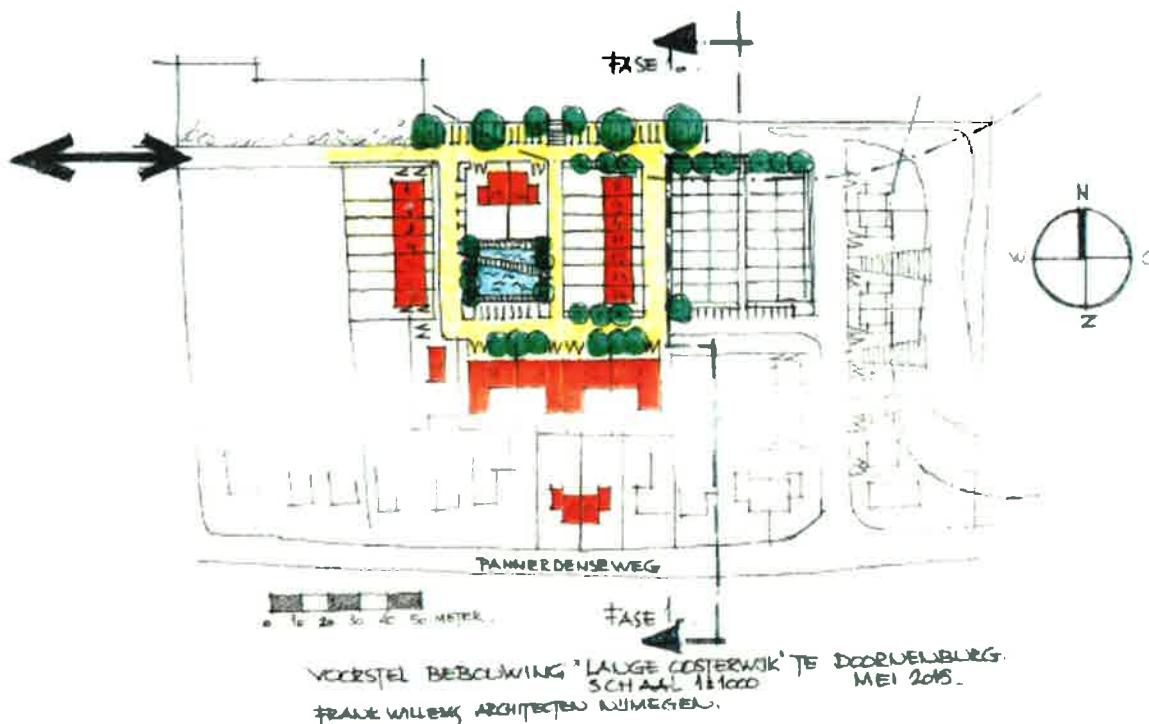
Inhoud zienswijze 1 d.d. 26 februari en 10 april 2017

De zienswijze van 26 februari 2017 betreft een pro forma zienswijze, waarin verzocht wordt om overleg met de betrokken wethouder over onderhavig plan voor het verstrijken van de termijn waarbinnen een zienswijze kan worden ingediend.

Op 8 maart 2017 heeft een overleg plaats gevonden tussen reclamant en de verantwoordelijke wethouder de heer J. Sluiter. Dit is binnen de termijn waarop het indienen van een zienswijze mogelijk was. Uit het overleg is naar voren gekomen dat reclamant zich gaat beraden op eventuele vervolgstappen.

De zienswijze van 10 april 2017 betreft de nadere motivering van de pro forma zienswijze van 26 februari 2017.

1. Het perceel kadastraal bekend gemeente Doornenburg, sectie A, nummer 2860 is eigendom van reclamanten en heeft een agrarische bestemming. Deze bestemming staat fruitteelt toe op dit perceel. Op grond van de regelgeving is de gemeente gebonden aan een spuitzone waarvan het uitgangspunt van 50 meter als redelijk wordt aangemerkt. Er is niet onderbouwd waarom hier geen rekening mee is gehouden.
2. In mei 2015 heeft reclamant een alternatief plan bij de gemeente Lingewaard ingebracht. Op dit plan is geen reactie ontvangen. Het plan is weergegeven in de volgende afbeelding:



Tijdens het overleg op 8 maart 2017 in het kader van de pro forma zienswijze van 26 februari 2017, is dit plan ter sprake gekomen. Tijdens dit overleg is aangegeven dat de provincie geen uitbreidingsplannen wil honoreren, omdat in Doornenburg nog voldoende inbreidingsmogelijkheden zijn. Contact met de provincie heeft reclamant geleerd dat de provincie openstaat voor elk goed onderbouwd plan. Dus ook als het een uitbreidingsplan betreft. Op basis hiervan verzoekt reclamant het ontwikkelingsplan alsnog te bezien, alvorens de Raad het bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' vast te laten stellen. Dit met medeweging van de onder punt 1 aangegeven zienswijze aangaande de spuitzone.

Beantwoording zienswijze 1

Ad 1.

Het perceel kadastraal bekend Doornenburg, sectie A, nummer 2860 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Dijkzone'. In de huidige situatie is het perceel niet in gebruik voor fruitteelt.

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies worden gemaakt, dient aangetoond te worden dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor de milieuzonering gebruikt. Het plangebied wordt getypeerd als een 'rustig woongebied'.

In de directe omgeving van het perceel kadastraal bekend Doornenburg, sectie A, nummer 2860 zijn in de huidige situatie meerdere woningen gelegen waarmee rekening dient te worden gehouden als reclamanten op het perceel kadastraal bekend Doornenburg, sectie A, nummer 2860 een fruitteeltbedrijf willen gaan exploiteren. De toevoeging van bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen' op gronden in het voorliggende bestemmingsplan levert geen extra belemmeringen hiervoor op.

Ad 2.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op de gronden waarnaar in het alternatieve plan wordt verwezen. Het aangehaalde plan staat los van het voorliggende plan.

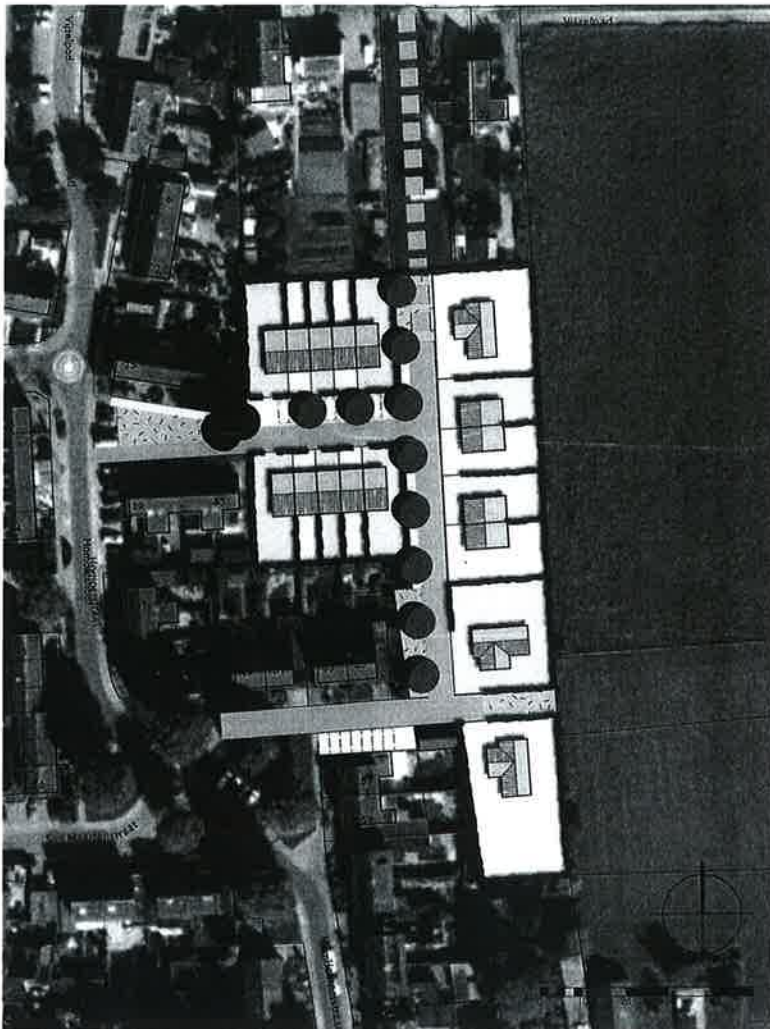
Wat betreft de provincie het volgende. De provincie hanteert het beleid dat eerst gezocht dient te worden naar inbreidingsmogelijkheden voor nieuwbouw. Dit is gebaseerd op de zogenaamde ladder van duurzaamheid. Eerst inbreiden en als dat niet lukt kijken of er uitbreidingsmogelijkheden zijn. Het plan waar reclamanten naar verwijzen betreft een uitbreidingsplan. Op dit moment spelen er verschillende inbreidingsplannen waarmee verwacht wordt voor de komende jaren te kunnen voorzien in de woonbehoefte in Doornenburg. Vooralnog is de noodzaak maar ook de mogelijkheid er nog niet om een bouwplan aan de Pannerdenseweg te ontwikkelen.

Zienswijze 2

Inhoud zienswijze 2 d.d. 10 april 2017

1. Procesgang. Per brief van 3 februari 2017 is reclamant geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan. In deze brief stond dat per 2 februari 2017 het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt. Op 1 maart 2017 is een rectificatie geplaatst over het ontwerpbestemmingsplan en is de zienswijzeperiode gestart met ingang van 2 maart 2017. In de publicatie is niet duidelijk aangegeven waarom de rectificatie heeft plaats gevonden. Het had de gemeente gesierd om alle omwonenden hiervan per brief te informeren. Reclamant verneemt graag waarom dit niet is gedaan.
2. Woningbouwaantallen. Op 12 mei 2016 is een e-mail van de gemeente ontvangen dat er tot 2025 een behoefte is voor 50/55 woningen. Graag ziet reclamant onderbouwd welke planologische mogelijkheden er nog zijn in vigerende bestemmingsplannen voor woningbouw en welke aantallen plus locaties van woningen al gerealiseerd zijn en welke formele toezeggingen er zijn aan marktpartijen om woningen te mogen bouwen in Doornenburg. Dit om te kunnen toetsen of de nu toegestane aantallen passend zijn.
3. Nota Wonen. In de nota Wonen is opgenomen dat de gemeente alleen woningen toevoegt waarvan er weinig zijn. Er wordt een onderbouwing gemist over hoeveel twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen er al staan in Doornenburg en hoeveel procent dit op de totale woningvoorraad is. Daarnaast is een verwijzing naar de nota Wonen opgenomen, maar de nota Wonen is niet als bijlage bij het bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstaat' opgenomen.
4. Water. De haalbaarheid van het plan is onvoldoende aangetoond, omdat niet is onderzocht en ook niet uit een bijgevoegd advies van het waterschap blijkt, dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van water om het voorliggende plan te realiseren. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
5. Bedrijven en milieuzonering. Een gedeelte van het perceel Vijzelpad 20 te Doornenburg heeft de bestemming "Agrarisch". De mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zijn bepalend bij de beoordeling van potentiële hinder. Het bestemmingsplan biedt hier de mogelijkheid voor fruitteelt. Bij de concrete invulling van een bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden van een bestemmingsplan. Op grond van de planologische invulling moet rekening gehouden worden met zogenaamde spuitzones waarbij tot voor kort gold: het uitgangspunt is dat, tussen gevoelige functies en boom- en fruitteeltbedrijven, in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen, een afstand van 50 meter moet worden aangehouden, in het algemeen niet onredelijk is. Er is niet onderbouwd waarom hier van afgeweken kan worden of welke maatregelen genomen worden zodat de boomteelt niet onmogelijk wordt gemaakt.

6. Flexibiliteitsbepalingen. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsbevoegdheden en ontheffingsmogelijkheden dient bij het vaststellen van het bestemmingsplan de ruimtelijke gevolgen daarvan te worden beschouwd. Dit is niet gebeurd, zoals blijkt uit het feit dat het bevoegd gezag mag afwijken van de planregels voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 of 2).
7. Kostenverhaal. Verzocht wordt om alle e-mail en documenten aangaande eventuele planschadeverzoeken en afspraken over wie de kosten betaald van de herinrichting van de openbare ruimte. Tevens wordt gevraagd om het toesturen van een planschaderisicoanalyse als deze is uitgevoerd. Tot slot wordt verzocht om een kopie van de anterieure overeenkomst.
8. Alternatief plan. Vanuit omwonenden is een alternatief plan gemaakt. Dit plan is weergegeven in de volgende afbeelding:



Dit plan heeft meer draagvlak vanuit omwonenden, omdat meerdere omwonenden een bouwtitel op hun grond krijgen. De gemeente heeft nooit onderzocht dat de provincie tegen dit plan is, maar schrijft en zegt dit wel, maar heeft nooit een formeel schrijven of e-mail overlegd vanuit de provincie. Het alternatief maakt het mogelijk dat er gebruik kan worden gemaakt van een bestaande ontsluiting aan de Homoetstraat (verlenging Sint Maartenstraat) en daardoor hoeft er geen gemeentelijk groen met volwassen bomen die minimaal nog 15 jaar mee kunnen te verdwijnen. Het alternatief plan voorziet in de toevoeging van groen in plaats van vermindering van openbaar groen. Heeft de raad gelezen hoe weinig de initiatiefnemer slechts hoeft te betalen voor het weghalen van deze bomen.

In de omgevingsvergunning zijn slechts regels opgenomen als 'het past in het kwalitatief woonprogramma en kwantitatieve woningbehoefte'. Het alternatief plan is ook door Doornenburgers tot stand gekomen en is ook voor Doornenburgers en voorziet in woningbouw voor alle doelgroepen (rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen). In het bestemmingsplan kan een gebruiksregeling worden opgenomen in welk jaar hoeveel woningen mogen worden gerealiseerd, zodat eventuele regionale afspraken niet geschonden worden. Dit alternatief plan zou eerst goed onderzocht moeten worden voordat de raad het bestemmingsplan Doornenburg, Homoetstraat vast stelt.

Conclusie: verzocht wordt om het bestemmingsplan op meerdere plaatsen aangepast vast te stellen.

Beantwoording zienswijze 2

Ad 1.

Het uploaden van het ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl is niet goed gegaan. Dit had tot gevolg dat het ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' niet op de website www.ruimtelijkeplannen.nl te bekijken was. Om dit te corrigeren is op 2 maart 2017 het ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' opnieuw gepubliceerd, is een rectificatie geplaatst en is de termijn dat het plan ter visie lag opnieuw gestart. Hierbij is de gebruikelijke werkwijze gevolgd. Reclamant is hierdoor niet benadeeld. Reclamant heeft hierdoor langer de gelegenheid gehad om haar zienswijze naar voren te brengen.

Ad 2.

Er zijn in 2015 en 2016 geen woningen gerealiseerd in Doornenburg. Ook zijn er op dit moment geen planologische mogelijkheden in vigerende bestemmingsplannen voor woningbouw. Op dit moment lopen er naast de Homoetstraat wel verschillende initiatieven met betrekking tot woningbouw. Zo speelt er een particulier initiatief voor woningen voor ouderen en wordt er gezocht naar woningbouwinvulling voor de kerk. Ook liggen er verschillende verzoeken voor functieverandering. Gelet op het stadium van een aantal plannen en privébelangen kunnen we op dit moment hier nog geen concretere informatie over geven.

Ad 3.

De Nota Wonen is deels gebaseerd op een onderzoek van Companen. Hierin is onder andere gekeken naar de aanwezige woningtypen en de behoefte. Op basis hiervan heeft Companen een kader gegeven voor nieuwbouw. Voor Doornenburg zijn dit koopwoningen voor de doorstroming in het segment van €200.000 - €400.000. Dit zijn veelal tweekappers dan wel vrijstaande woningen.

De Nota Wonen is beschikbaar op de website van de gemeente Lingewaard.

Ad 4.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' wordt in paragraaf 5.7.3. ingegaan op het beleid van het waterschap en het waterbeheerprogramma 2016-2021. Vervolgens heeft middels de watertoets, waarvan de resultaten in paragraaf 5.7.4. van de toelichting zijn beschreven, een toetsing aan het beleid plaatsgevonden. Uit de watertoets in bijlage 6 blijkt dat positief wordt geadviseerd over het plan.

Het plan veroorzaakt een toename van het verhard oppervlak. Dit heeft gevolgen voor de waterhuishouding. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. De benodigde ruimte voor waterberging is berekend. De woningen hebben een dakoppervlak van 576m². De afvoer van hemelwater van de woningen vindt plaats door middel van bodeminfiltratie. De wijze waarop dit zal worden uitgevoerd, wordt nog nader uitgewerkt en is ter goedkeuring van de gemeente Lingewaard en het Waterschap Rivierenland.

Resteert voor het plan een toename van het verhard oppervlakte van 854m² meer ten opzichte van bestaand verhard oppervlak. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de regeling Waterbergingsbank gemeente Lingewaard. Dit houdt in dat voor elke m² boven de 500m² die wordt toegevoegd aan verharding, een bedrag van €4,75 moet worden gestort. In dit geval een bedrag van 354 x €4,75 is €1681,50.

Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan voor het aspect water voldoende aangetoond.

Ad 5.

Het perceel Vijzelpad 20 heeft deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' en grenst in het westen deels aan het plangebied. In de huidige situatie bestaat het gedeelte van het perceel van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Dijkzone' uit grasland.

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies worden gemaakt, dient aangetoond te worden dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor de milieuzonering gebruikt. Het plangebied wordt getypeerd als een 'rustig woongebied'.

In de directe omgeving van het perceel Vijzelpad 20 zijn in de huidige situatie meerdere woningen gelegen waarmee rekening dient te worden gehouden als reclamant op haar perceel een fruitteeltbedrijf wil gaan exploiteren. De toevoeging van bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen' op gronden in het voorliggende bestemmingsplan levert geen extra belemmeringen hiervoor op.

Ad 6.

Artikel 4 van de regels heeft betrekking op de bestemming 'Wonen'. Artikel 4.4 van de regels heeft betrekking op het afwijken van de gebruiksregels. Daarin is aangegeven dat het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning toestemming kan verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1, sub a ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. het niet betreft zodanig verkeer aantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- d. maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45m²;
- e. een seksinrichting niet toegestaan is.

Zoals blijkt uit het bovenstaande zijn aan de verlening van een omgevingsvergunning voorwaarden gekoppeld. Deze regeling komt overeen met de regeling zoals deze bij de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Kern Doornenburg' is opgenomen.

Ad 7.

De overeenkomsten betrekking hebbende op dit plan zijn in concept opgesteld en verkeren in een afrondende fase. Ze zijn nog niet met de initiatiefnemer gesloten. Er zijn op dit moment geen planschadeverzoeken ingediend. In de concept (anterieure)overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer het openbaar gebied voor eigen rekening en risico aan gaat leggen. De kosten voor eventuele planschade zullen op de initiatiefnemer worden verhaald.

Op het moment dat de planschadeverhaalsovereenkomst en de anterieure overeenkomst zijn gesloten kan de verzoeker de zakelijke weergave van deze stukken samen met de planschaderisicoanalyse inzien.

Ad 8.

Aan de Homoetstraat in Doornenburg was het voornemen een CPO-project te starten in nauwe samenwerking met het Wijkplatform. Een CPO-project is een collectief van particulieren die gezamenlijk een woningbouwplan ontwikkelen. Toen bleek dat er onvoldoende vraag was naar starterswoningen is dit voornemen voor een CPO gestrand. Omdat er wel vraag was naar tweekappers nam de grondeigenaar het initiatief een plan te ontwikkelen voor een zestal woningen. De bouw van de zes woningen past binnen het beleid dat is gericht op het bevorderen van woningbouw in kleine kernen.

De provincie hanteert het beleid dat eerst gezocht dient te worden naar inbreidingsmogelijkheden voor nieuwbouw. Dit is gebaseerd op de zogenaamde ladder van duurzaamheid. Eerst inbreiden en als dat niet lukt kijken of er uitbreidingsmogelijkheden zijn. Het plan waar reclamanten naar verwijzen betreft grotendeels een uitbreidingsplan. Het deel van het plan dat inbreiding betreft, heeft betrekking op de gronden van het voorliggende bestemmingsplan. Op dit moment spelen er verschillende inbreidingsplannen waarmee verwacht wordt voor de komende jaren te kunnen voorzien in de woonbehoefte in Doornenburg. Vooral nog is de noodzaak maar ook de mogelijkheid er nog niet om een uitbreidingsplan te ontwikkelen.

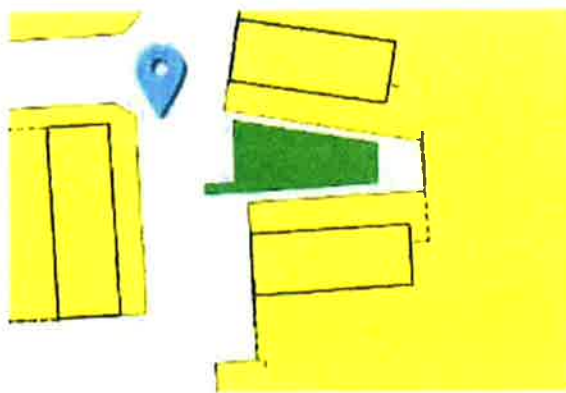
In verband met de kap van een tweetal gemeentelijke bomen is een bijdrage aan het groenfonds verschuldigd. Indien gemeentelijke bomen gekapt worden ten behoeve van ontwikkelingen dan wordt de boomwaarde gekapitaliseerd en in het groenfonds gestort. Indien herplant op locatie mogelijk is kan dit verrekend worden uit het groenfonds. Indien herplant niet mogelijk is dan zal herplant op een andere locatie door de gemeente worden uitgevoerd. Uit de bomeneffectrapportage blijkt dat de totale monetaire waarden van de twee bomen op €15.780 bepaald is.

De conclusie is dat de ingediende zienswijze niet heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

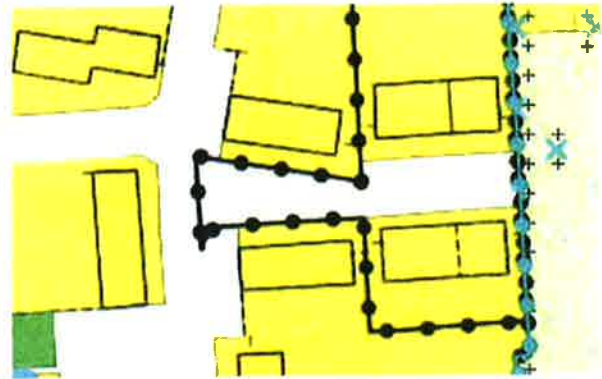
Zienswijze 3

Inhoud zienswijze 3 d.d. 31 maart 2017 en 7 april 2017

1. Procesgang. Per brief van 3 februari 2017 is reclamant geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan. In deze brief stond dat per 2 februari 2017 het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt. Op 1 maart 2017 is een rectificatie geplaatst over het ontwerpbestemmingsplan en is de zienswijzeperiode gestart met ingang van 2 maart 2017. In de publicatie is niet duidelijk aangegeven waarom de rectificatie heeft plaats gevonden. Het had de gemeente gesierd om alle omwonenden hiervan per brief te informeren. Reclamant verneemt graag waarom dit niet is gedaan.
2. Parkeren
Ten oosten van het perceel Homoetstraat 38 Doornenburg is in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze bestemming veranderd in een 'verkeersbestemming' (zie de volgende figuren).



Figuur 1: vigerend bestemmingsplan



Figuur 2: ontwerpbestemmingsplan

Op bladzijde 21 van de toelichting is een inrichtingsschets van het bouwplan opgenomen. De toelichting heeft geen juridisch binding bij de daadwerkelijke toetsing van de ingediende omgevingsvergunning. Parkeerplaatsen kunnen op elke willigkeurige plaats binnen de bestemming 'Verkeer' gerealiseerd worden. Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak dat in de regels een borging moet worden opgenomen om er voor te zorgen dat voor eenieder herleidbaar en afdwingbaar is welk aantal parkeerplaatsen dient te worden gerealiseerd ten behoeve van welke functies. Het is niet toegestaan dat daarover na realisering discussie over kan ontstaan. Derhalve dient vastgelegd te worden in zowel de regels als de verbeelding, waar welke aantallen parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Daarnaast is in de paragraaf 'Parkeren' beschreven dat er vier parkeerplaatsen verdwijnen. In de praktijk kunnen er zes parkeerplaatsen verloren gaan door de bestemmingsplangrenzen. In de gebruiksregels bij de bestemming 'Wonen' is niet opgenomen hoeveel parkeerplaatsen er dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein en er is ook geen verplichting opgenomen dat deze in stand dienen te worden gehouden, waardoor er een onevenredige druk kan ontstaan op de openbare parkeerplaatsen.

3. Flexibiliteitsbepalingen. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsbevoegdheden en ontheffingsmogelijkheden dient bij het vaststellen van het bestemmingsplan de ruimtelijke gevolgen daarvan te worden beschouwd. Dit is niet gebeurd, zoals blijkt uit het feit dat het bevoegd gezag mag afwijken van de planregels voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 of 2).
4. Verkeersafwikkeling. Er moet rekening worden gehouden met de al rondom het plangebied wonende bewoners. De inrichtingsschets in de toelichting is niet voorzien van een legenda en maakt niet duidelijk hoe het wegprofiel voor de woning aan de Homoetstraat 38 er uit komt te zien. Er ontbreekt een verkeersonderzoek naar de aansluiting op de bestaande Homoetstraat. Is het inschijnen van koplampen door auto's onderzocht? Verzocht wordt om een schriftelijke toezegging van het college dat reclamanten betrokken worden bij het ontwerp van de weg, zodat reclamanten inspraak hebben op de daadwerkelijke inrichting van de weg.
5. WOB. Verzocht wordt om alle e-mail en documenten aangaande eventuele planschadeverzoeken en afspraken over wie de kosten betaald van de herinrichting van de openbare ruimte. Tevens wordt gevraagd om het toesturen van een planschaderisicoanalyse als deze is uitgevoerd.
6. Conclusie en verzoek. Verzocht wordt het bestemmingsplan op meerdere plaatsen aan te passen.

Beantwoording zienswijze 3

Ad 1.

Het uploaden van het ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl is niet goed gegaan. Dit had tot gevolg dat het ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' niet op de website www.ruimtelijkeplannen.nl te bekijken was. Om dit te corrigeren is op 2 maart 2017 het ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' opnieuw gepubliceerd, is een rectificatie geplaatst en is de termijn dat het plan ter visie lag opnieuw gestart. Hierbij is de gebruikelijke werkwijze gevolgd. Reclamanten zijn hierdoor niet benadeeld. Reclamanten hebben hierdoor langer de gelegenheid gehad om de zienswijzen naar voren te brengen.

Ad 2.

In artikel 7 'Algemene gebruiksregels' van het bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' is in artikel 7.1. 'parkeren' het volgende opgenomen: Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in het gemeentelijke parkeerbeleid. In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning zal dit getoetst worden.

In het plangebied worden 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Daarnaast voorzien alle woningen in minimaal 1 en maximaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor komt het totaal aantal parkeerplaatsen in het plangebied uit op minimaal 18 en maximaal 24 parkeerplaatsen. Door de aanleg van de ontsluitingsweg voor de op te richten woningen verdwijnen er aan de Homoetstraat 4 parkeerplaatsen. Om het aantal benodigde aantal parkeerplaatsen voor het voorliggende plan te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Uit de berekening blijkt dat minimaal 11 en maximaal 16 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Als daar de 4 parkeerplaatsen die verdwijnen door de aanleg van de ontsluitingsweg bij worden opgeteld, wordt uitgekomen op minimaal 15 en maximaal 20 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtlijnen van het beleid van de gemeente Lingewaard.

Ad 3.

Artikel 4 van de regels heeft betrekking op de bestemming 'Wonen'. Artikel 4.4 van de regels heeft betrekking op het afwijken van de gebruiksregels. Daarin is aangegeven dat het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning toestemming kan verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1, sub a ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. het niet betreft zodanig verkeer aantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- d. maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45m²;
- e. een seksinrichting niet toegestaan is.

Zoals blijkt uit het bovenstaande zijn aan de verlening van een omgevingsvergunning voorwaarden gekoppeld. Deze regeling komt overeen met de regeling zoals deze bij de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Kern Doornenburg' is opgenomen.

Ad 4.



Het perceel van reclamant is groen weergegeven op bovenstaand kaartje. De toekomstige functies in het plangebied zal voor verkeersgeneratie zorgen. Om de verkeersgeneratie te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Voor twee-onder-één-kapwoningen geldt een minimale verkeersgeneratie van 7,4 en een maximale verkeersgeneratie van 8,2 per woning (weinig stedelijk, rest bebouwde kom). Voor vrijstaande woningen is deze minimaal 7,8 en maximaal 8,6. Deze verkeersgeneratie heeft weinig invloed op de bestaande verkeersintensiteit op de omliggende wegen en kan daarom worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Het ontwerp voor de weg wordt opgesteld door de initiatiefnemer. Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd hierover met de reclamant contact op te nemen. In de concept (anterieure)overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer het openbaar gebied aan gaat leggen.

Ad 5.

De overeenkomsten betrekking hebbende op dit plan zijn in concept opgesteld en verkeren in een afrondende fase. Ze zijn nog niet met de initiatiefnemer gesloten. Er zijn op dit moment geen planschadeverzoeken ingediend. In de concept (anterieure)overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer het openbaar gebied voor eigen rekening en risico aan gaat leggen. De kosten voor eventuele planschade zullen op de initiatiefnemer worden verhaald. Op het moment dat de planschadeverhaals-overeenkomst en de anterieure overeenkomst zijn gesloten kan de verzoeker de zakelijke weergave van deze stukken samen met de planschaderisicoanalyse inzien. Het WOB verzoek wordt separaat behandeld.

Ad 6.

De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Op de zienswijze van 31 maart 2017 stond geen datum vermeldt. In aanvulling op deze zienswijze is op 7 april 2017 dezelfde zienswijze ontvangen voorzien van de datum 31 maart 2017.

Zienswijze 4

Inhoud zienswijze 4 d.d. 14 maart 2017

1. Tijdens een informatieavond van Platform Doornenburg op 29 juni 2015, werd door het Platform meegedeeld dat uit onderzoek is gebleken dat er in Doornenburg grote behoefte is aan nieuwbouwwoningen, met name starterswoningen en seniorenwoningen. De aandacht gaat deze avond uit naar starters. Voor de leefbaarheid is het belangrijk dat jonge mensen zich in Doornenburg kunnen vestigen en daartoe is het noodzakelijk dat er starterswoningen komen. De heer Witjes heeft zich bereid verklaard, zijn deel van de Pruimenbongerd, grenzend aan de Homoetstraat, te verkopen. Hierop kunnen 6 à 7 starterswoningen gerealiseerd worden: Plan Homoethof.

Op 21 februari 2017 wordt een inloopavond georganiseerd inzake het ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat'. Het gaat nu niet meer om starterswoningen, maar om vrije sector woningen. Stichting Leefbaar Doornenburg concludeert in haar DorpsOntwikkelingsPlan (DOP) van november 2016 dat er onvoldoende aanbod van woningen is. Ook wordt er geconcludeerd dat het beschikbaar komen van voldoende betaalbare woningen voor starters de hoogste prioriteit heeft en dat als tweede speerpunt geldt woonvoorzieningen voor senioren. Aan deze beide doelgroepen wordt voorbij gegaan met het bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat'.

2. Ook in het DOP staat: "In Doornenburg bestaan vrijwel geen mogelijkheden voor inbreiding en is men voor de bouw van nieuwe woningen aangewezen op uitbreidingsprojecten". De verantwoordelijke wethouder geeft aan, te proberen hiervoor toestemming van de Provincie te verkrijgen. Is hiertoe actie ondernomen? Volgens het woningbouwbeleid van de provincie Gelderland zijn uitbreidingslocaties bespreekbaar bij aangetoonde behoefte aan woningbouw en het ontbreken van inbreidingsmogelijkheden.

In 2006 is door de gemeente Lingewaard een bouwplan gepresenteerd project 'Doornenburg Oost', gesitueerd achter voormalig garagebedrijf Leenders aan de Pannerdenseweg. Bij dit plan zouden zowel starters-, senioren- als vrije sector woningen in fases gebouwd worden. De stichting Leefbaar Doornenburg concludeert in het DOP dat Doornenburg Oost de meest geschikte uitbreidingslocatie blijft.

Wat zijn de redenen van de gemeente Lingewaard om het bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' te presenteren en niet terug te komen op (eventueel een deel van) project 'Doornenburg Oost', waarbij tegemoet kan worden gekomen aan de woonwensen van alle categorieën.

3. De Homoetstraat is een tamelijk onoverzichtelijke weg en is qua verkeersveiligheid minder geschikt voor uitbreiding. Kinderen die naar en van de tennisbanen en de voetbalvelden lopen en fietsen, maken veelal ook gebruik van de Homoetstraat. Ook wat betreft verkeersveiligheid is het raadzaam project 'Doornenburg Oost' te prefereren boven project 'Homoetstraat'.
4. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lingewaard wordt verzocht tegemoet te komen aan de woningbehoefte in Doornenburg, daarbij niet voorbij te gaan aan de wens van starters- en seniorenwoningen en dit te realiseren op een geschikte locatie, zoals achter voormalig garage Leenders aan de Pannerdenseweg en hiertoe in overleg te gaan met de provincie.

Beantwoording zienswijze 4

Ad 1.

Vanuit het wijkplatform Doornenburg is een groep ontstaan die zich tot doel heeft gesteld om woningbouw in CPO-verband (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) mogelijk te maken in Doornenburg.

Een CPO-project is een collectief van particulieren die gezamenlijk een woningbouwplan ontwikkelen. Toen bleek dat er onvoldoende vraag was naar starterswoningen is dit voornemen voor een CPO gestrand.

Omdat er wel vraag was naar tweekappers nam de grondeigenaar het initiatief een plan te ontwikkelen voor een zestal woningen. De bouw van de zes woningen past binnen het beleid dat is gericht op het bevorderen van woningbouw in kleine kernen.

Ad 2.

De provincie hanteert het beleid dat eerst gezocht dient te worden naar inbreidingsmogelijkheden voor nieuwbouw. Dit is gebaseerd op de zogenaamde ladder van duurzaamheid. Eerst inbreiden en als dat niet lukt kijken of er uitbreidingsmogelijkheden zijn. Op dit moment spelen er verschillende inbreidingsplannen waarmee verwacht wordt voor de komende jaren te kunnen voorzien in de woonbehoefte in Doornenburg. Vooralsnog is de noodzaak maar ook de mogelijkheid er nog niet om een uitbreidingsplan te ontwikkelen. Er is dus geen overleg geweest met de provincie hierover, maar er is verwezen naar het provinciale beleid aangaande nieuwbouw.

Ad 3.

De toekomstige functies in het plangebied zal voor verkeersgeneratie zorgen. Om de verkeersgeneratie te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Voor twee-onder-één-kap-woningen geldt een minimale verkeersgeneratie van 7,4 en een maximale verkeersgeneratie van 8,2 per woning (weinig stedelijk, rest bebouwde kom). Voor vrijstaande woningen is deze minimaal 7,8 en maximaal 8,6. Deze verkeersgeneratie heeft weinig invloed op de bestaande verkeersintensiteit op de omliggende wegen en kan daarom worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Ad 4.

Aangezien er in Doornenburg op dit moment nog voldoende mogelijkheden voor inbreiding zijn, waaronder voorliggend bestemmingsplan, is er geen noodzaak en mogelijkheid om een uitbreidingsplan te ontwikkelen.

Zienswijze 5

Inhoud zienswijze 5 d.d. 3 maart 2017

1. Er zijn twee belangrijke redenen om niet in de Pruimenbongerd te gaan bouwen, maar op het terrein van de voormalig garage Leenders aan de Pannerdenseweg.
 - a. Verkeersveiligheid. De verkeerssituatie op het Vijzelpad ter hoogte van de ingang naar Sportpark De Vijzel is gevaarlijk voor de jonge voetballers in verband met vrachtwagens die bij het sportpark draaien om vervolgens achteruitrijdend naar kwekerij Holland rijden. De Homoetstraat is al onoverzichtelijk met geparkeerde auto's en enkele zijwegen. Nog een zijstraat erbij maakt het zeker niet overzichtelijker. Door aan de Pannerdenseweg te bouwen kan kwekerij Holland ontsloten worden en wordt de verkeersveiligheid bij sportpark De Vijzel verbeterd.
 - b. Behoeft aan starters- en seniorenwoningen. Tijdens de informatieavond op 29 juni 2015 werd medegedeeld dat er in Doornenburg behoefte is aan starterswoningen alsmede aan seniorenwoningen. Op de informatieavond van 21 februari 2017 wordt hier niets van terug gezien. Wel wordt een plan voor woningen in de vrije sector gezien. Op het terrein aan de Pannerdenseweg is ruimte voor starters en senioren en ook voor huizen in de vrije sector.
2. Er wordt verzocht om nog eens grondig te kijken naar genoemde bouwplannen op het terrein Homoetstraat en de mogelijkheden te gaan onderzoeken voor het bouwen op het terrein naast voormalig garage Leenders aan de Pannerdenseweg. Op de informatieavond op 21 februari 2017 is deze vraag gesteld. Het antwoord was dat de provincie bouwplannen op laatstgenoemd terrein niet goedkeurt.

Hierop is contact gezocht met de provincie en heeft de reclamant een onderhoud gehad. Daarbij werd door de provincie aangegeven dat de provincie nog nooit nee heeft gezegd tegen eventuele bouwplannen aan de Pannerdenseweg. Wel dat er maar kleinschalig gebouwd mag worden en dat men bouwplannen in Doornenburg daarop zal beoordelen. Is over de plannen aan de Pannerdenseweg wel contact geweest tussen gemeente en provincie?

Beantwoording zienswijze 5

Ad 1a.

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op de ontsluiting van aardbeienkwekerij Holland en de verkeersveiligheid bij sportpark De Vijzel. De toe te voegen woningen aan de Homoetstraat liggen in het verlengde van de woningen Homoetstraat 25 tot en met 31 en de woningen Homoetstraat 33 tot en met 39. In de huidige situatie zijn parkeerplaatsen gelegen op de plaats van waar de ontsluitingsweg wordt gesitueerd.

De toekomstige functies in het plangebied zal voor verkeersgeneratie zorgen. Om de verkeersgeneratie te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Voor twee-onder-één-kapwoningen geldt een minimale verkeersgeneratie van 7,4 en een maximale verkeersgeneratie van 8,2 per woning (weinig stedelijk, rest bebouwde kom). Voor vrijstaande woningen is deze minimaal 7,8 en maximaal 8,6. Deze verkeersgeneratie heeft weinig invloed op de bestaande verkeersintensiteit op de omliggende wegen en kan daarom worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Ad 1b.

Het beleid van de gemeente is gericht op woningbouw voor de doorstroming. Dit geldt ook voor Doornenburg. De behoefte van starters zal dan deels opgevangen worden in de bestaande bouw. De gemeente wil echter ook meewerken aan bewoners initiatieven die starterswoningen willen realiseren. Dit was in eerste instantie ook de insteek bij het voorliggende plan. Om verschillende redenen is dit niet doorgegaan. Nu ligt er een plan voor duurdere koopwoningen die ook voorziet in de behoefte in Doornenburg.

Overigens speelt op dit moment ook een particulier initiatief voor de bouw van seniorenwoningen. Gelet op privébelangen kunnen we hier op dit moment nog geen mededelingen over doen.

Ad 2.

Wat betreft het overleg met de provincie het volgende. De provincie hanteert het beleid dat eerst gezocht dient te worden naar inbreidingsmogelijkheden voor nieuwbouw. Dit is gebaseerd op de zogenaamde ladder van duurzaamheid. Eerst inbreiden en als dat niet lukt kijken of er uitbreidingsmogelijkheden zijn. Op dit moment spelen er verschillende inbreidingsplannen waarmee verwacht wordt voor de komende jaren te kunnen voorzien in de woonbehoefte in Doornenburg. Vooralsnog is dus de noodzaak maar ook de mogelijkheid er nog niet om een bouwplan aan de Pannerdenseweg te ontwikkelen. Er is dus geen overleg geweest met de provincie hierover, maar er is verwezen naar het provinciale beleid aangaande nieuwbouw.

3. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Doornenburg, Homoetstraat' teneinde de bouw van zes woningen planologisch mogelijk te maken.