



Raadsvoorstel

Datum vaststelling voorstel door het college 10 januari 2023	Datum raadsvergadering 23 maart 2023	Nummer raadsvoorstel 2023-086
Bijbehorend veld van de programmabegroting	Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad Gerrit Boonzaaijer	
Betreft het een actie? Nee	Betreft het een motie? Nee	
Wettelijke basis Artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening, artikel 12a Woningwet.		
Onderwerp Vaststellen gewijzigd bestemmingplan Van Bennekomweg 10 - 16, Doorn en het stedenbouwkundig kader met beeldkwaliteitseisen Van Bennekomweg 10 -16, Doorn		
Samenvatting Voor de locatie van de voormalige gemeentewerf van de gemeente Doorn is de wens van de gemeente deze locatie te ontwikkelen voor woningbouw. Dit voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om 28 woningen te bouwen waarvan 21 bestemd voor sociale woningbouw en de overige 7 bestemd voor het middeldure segment. Dit bestemmingplan heeft zes weken ter inzage gelegen en daarop zijn 7 zienswijzen binnengekomen die in de voorliggende Nota van Zienswijze van beantwoording zijn voorzien. Aan uw raad wordt voorgelegd in te stemmen met de nota van zienswijzen, en het bestemmingsplan. Tevens wordt uw raad verzocht om de beeldkwaliteitseisen uit het stedenbouwkundig kader als aanvullende welstandscriteria vast te stellen, omdat de welstandscriteria binnen de huidige welstandsnota onvoldoende zijn toegesneden op de nieuwe situatie binnen het plangebied.		
Voorgesteld besluit <ol style="list-style-type: none">1. In te stemmen met de Nota van beantwoording van de zienswijzen op het bestemmingsplan 'Van Bennekomweg 10 - 16, Doorn';2. Het bestemmingsplan 'van Bennekomweg 10 – 16, Doorn' gewijzigd vast te stellen conform de in de nota van beantwoording opgenomen staat van wijzigingen;3. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergronden de volgende zijn: o_NL.IMRO.1581.DOObennekomwg10t16_BRK-2018-09-04 o_NL.IMRO.1581.DOObennekomwg10t16_BGT-2018-09-04		

4. Het stedenbouwkundig kader met beeldkwaliteitseisen 'Van Bennekomweg 10-16, Doorn' vast te stellen als aanvullende welstandscriteria in de zin van de Welstandsnota.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
6. Vast te stellen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;

Duurzaamheid

Voor de woningen wordt uitgegaan van duurzaam materiaalgebruik. Aansluitend op de omgeving en de andere gebouwen in het parkgebied wordt vooral gedacht aan baksteen en hout. De woningen zullen conform de Wet Voortgang energietransitie (VET) gasloos gebouwd worden en zullen tevens voldoen aan de meest recente wettelijke BENG-normen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Tot slot zal in de verkoopovereenkomst opgenomen worden dat de nieuwbouw moet voldaan aan niveau Brons van het convenant Duurzame woningbouw provincie Utrecht.

Werkgelegenheid

Bij de bouw van de woningen kunnen lokale bouwbedrijven worden betrokken.

Financiële consequenties / wijze van dekking

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden uiteindelijk verkocht aan een ontwikkelaar. De kosten voor de planontwikkeling waaronder het bestemmingsplan worden gedekt uit de begroting voor de grexen.

Eerdere raadsbesluiten

Raadsbesluit van 12 november 2015 'Scenario analyse grondexploitaties en MPG 1-7-2015' (2015-209).
Raadsbesluit van 23 januari 2020 'Herijking ruimtelijke kaders en woningaantallen grexlocaties (nr. raadsvoorstel 2019-192)'.
Motie 31c Bouwenveloppen gunnen aan corporaties d.d. 10 november 2022

Reacties van derden / communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Bennekomweg 10 – 16, Doorn' heeft van 16 september 2022 tot en met 27 oktober 2022 ter inzage gelegen. Op 22 september 2022 is een inloopmiddag georganiseerd om vragen te stellen over het bestemmingsplan en stedenbouwkundig kader.

Naar aanleiding van deze terinzagelegging is er de mogelijkheid geweest om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn er 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan hoofdzakelijk over de hoogte van de gebouwen, de toegankelijkheid van gebouwen en de externe veiligheid. Het bestemmingsplan is op enkele beperkte onderdelen aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

Indien u het bestemmingsplan 'Van Bennekomweg 10 – 16, Doorn' vaststelt, dan wordt dit vaststellingsbesluit bekend gemaakt in De Kaap/De Stichtse, op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van zienswijzen worden per brief op de hoogte gesteld van vaststelling en de beantwoording van hun zienswijze. De deelnemers van de hieronder beschreven participatie worden per mail bericht over het besluit.

Participatie

In voorbereiding op het maken van het bestemmingsplan zijn er diverse overleggen met direct omwonenden en andere belanghebbenden gevoerd. Tevens zijn informatieavonden gehouden. Op 8 september 2021 is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd tijdens een informatieavond. Tijdens deze avond konden vragen gesteld worden welke deels op de avond en deels via een brief op

18 januari 2022 beantwoord zijn.

Naar aanleiding van deze bewonersavond zijn er enkele wijzigingen op het oorspronkelijke plan doorgevoerd. Ten eerste is een beoogd voetpad tussen de Parklaan en de Van Bennekomweg komen te vervallen aangezien de beoogde strook grond nooit eerder als voetpad in gebruik bleek te zijn geweest. Ten tweede zijn op verzoek van bewoners en ondernemers de bestaande parkeerplaatsen op de parkeerplaats aan de Van Bennekomweg opnieuw geteld en is het aantal bijgesteld naar 49 parkeerplaatsen in plaats van 45 parkeerplaatsen.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure is op 22 september 2022 een inloopavond gehouden om belanghebbenden over de inhoud van het bestemmingsplan te informeren.

Vervolgtraject

Er kan binnen zes weken na publicatie van de vaststelling beroep worden ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbende kunnen gedurende deze periode beroep instellen.

Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een project als bedoeld in bijlage I van de Crisis- en herstelwet aangezien er meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk worden gemaakt. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de locatie middels een selectieprocedure verkocht. De ontwikkeling zal dan verder door derden uitgevoerd worden binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Motie 31c Bouwveloppen gunnen aan corporaties

Conform de motie 31C, zoals die op 10 november 2022 is vastgesteld in de gemeenteraad, zal in overleg met de lokale woningbouwcorporaties de verkoopvoorwaarden zo opgesteld worden dat de corporaties zo goed mogelijk kunnen deelnemen aan de beoogde ontwikkeling. Dit houdt in dat de uitvraag dus past bij de kwaliteit en diversiteit van woningen die door de corporaties gebouwd moeten worden. Het overleg hierover is reeds opgestart met de corporaties.

Bijlage(n):

1. Toelichting, regels en bijlagen van het bestemmingsplan 'Van Bennekomweg 10 - 16, Doorn'
2. Verbeelding bestemmingsplan 'Van Bennekomweg 10 – 16, Doorn'
3. Nota van beantwoording van de zienswijzen
4. Het stedenbouwkundig kader met beeldkwaliteitseisen 'Van Bennekomweg 10 – 16, Doorn' vast te stellen als aanvullende welstandscriteria in de zin van de Welstandsnota.

Nadere informatie te verkrijgen bij

Kamila Kersten; kamila.kersten@heugelrug.nl

Chris Vaartjes; chris.vaartjes@heugelrug.nl

Toelichting op gevraagde beslissing

De gemeente wenst op de locatie 'Van Bennekomweg 10-16 Doorn' woningbouw toe te staan op de plek waar voorheen de gemeentewerf van de voormalige gemeente Doorn was gesitueerd. De

gemeenteraad heeft bij het Raadsbesluit van 22 september 2015 en het daaropvolgende raadsbesluit van 23 januari 2020 besloten om het terrein te gaan ontwikkelen en hierop 28 woningen toe te staan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie zijn vertaald.

Met het oog op de voorziene nieuwbouw is een stedenbouwkundig kader met beeldkwaliteitseisen opgesteld. Dit is een aanvulling op de bestaande Nota Ruimtelijk Kwaliteit (welstandsnota) die niet voorziet in normen en richtlijnen voor een dergelijke ontwikkeling. Het stedenbouwkundig kader met beeldkwaliteitseisen vormt voor de welstandscommissie een toetsingskader voor de toekomstige bouwaanvragen in het gebied. Het stedenbouwkundig kader met beeldkwaliteitseisen is opgesteld in overleg met de stedenbouwkundige en de commissie ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp van het stedenbouwkundig kader met beeldkwaliteitseisen heeft gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen over de beeldkwaliteitseisen ingediend.

Na afronding van de planologische procedure zal de planlocatie middels een tenderprocedure met prijsvraag gegund worden aan de partij met een planuitwerking met daarin de beste prijs-kwaliteitverhouding.