

Raadsvergadering
16 november 2023

Zaaknummer 1266531

Onderwerp: Kaders woningbouwontwikkeling Ds. Herm Pollaan 1, Werkhoven

Aan de raad,

Onderwerp

Kaders woningbouwontwikkeling Ds. Herm Pollaan 1, Werkhoven

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de kaderstelling ten behoeve van woningbouw aan de Ds. Herm Pollaan 1 te Werkhoven

Grondslag

- Bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012'.
- Visie op Wonen gemeente Bunnik 2017-2021;
- Collegebesluit 2 november 2021 – aangaan intentieovereenkomst met ontwikkelende partij

Inleiding

Door twee initiatiefnemers is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van Ds. Herm Pollaan 1 te Werkhoven. Het verzoek betrof een appartementencomplex met zes appartementen. De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op 2 november 2021 heeft het college besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van het perceel. Een volgende stap is het vaststellen van de kaders waarbinnen het perceel ontwikkeld kan worden. Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met de initiatiefnemers. Het resultaat van deze gesprekken is in de bijgevoegde kaderstelling verankerd. De bedoeling is om de appartementen met voorrang te verhuren aan jongeren in Werkhoven. Ook is het nog goed mogelijk om de appartementen te verkopen in de goedkope/ sociale koop-sfeer. Daarvoor moeten nadere gesprekken plaatsvinden.

Het te ontwikkelen perceel ligt aan de Ds. H. Pollaan 1 te Werkhoven. Op het perceel staat een voormalig bijgebouw van een kerkgenootschap met de naam 'Nieuw Werchinge'. Het gebouw is niet meer benodigd voor de kerkvereniging, die een nieuw pand heeft aangeschaft. Aan de oost- en zuidzijde van het perceel loopt een achterpad, genaamd het Achterpad. Het Achterpad ontsluit enkele achtertuinen behorende bij woningen aan de Beverweertseweg. Direct naast het perceel is het appartementencomplex 'Weerdenhof' gelegen.

Beoogd effect

Het vaststellen van kaderstelling waarbinnen het plan gerealiseerd kan worden.

Beschrijving varianten/mogelijkheden

Niet van toepassing.

Argumenten

1.1. Het integrale beleid van de gemeente wordt zo goed als mogelijk verankerd in de planvorming.
De kaders verankeren het beleid specifiek voor dit woningbouwproject. De kaders zijn opgesteld in overleg met initiatiefnemers.

1.2. Hiermee wordt een passende ontwikkeling binnen de kern Werkhoven gerealiseerd.

De kaders bevatten de randvoorwaarden waarbinnen meegewerkt kan worden aan woningbouw. De kaders voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, met daarachter parkeergelegenheid. Hiermee wordt een passende functie gegeven aan de locatie.

1.3. Een toetsing van het bouwplan mogelijk maken aan de hand van de kaders.

Integrale kaders maken het mogelijk om een bouwplan te toetsen aan de opgestelde kaders en dienen als basis voor een herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan.

1.4. Plan draagt bij aan behoefte

Er is in Werkhoven een behoefte aan woningen voor jongeren. Met deze ontwikkelingen wordt daarin voorzien, ook als de woningen in de sociale koop-sfeer worden aangeboden.

1.5. Een planschade-en anterieure overeenkomst dragen de financiële risico's voor de gemeente Bunnik.

Kanttelingen

1.1. Er wordt nader verkend of een MOBW-woning binnen het project tot de mogelijkheden behoort.

Het woonbeleid voorziet in de doelstelling om binnen een woningbouwontwikkeling tenminste één woning toe te wijzen als MOBW-woning. De ontwikkelaar gaat samen met de gemeente nader in gesprek om te onderzoeken of een invulling van de beleidsdoelstelling aansluit bij de doelstelling van de ontwikkeling zelf: bouwen voor de Werkhovenaren.

Kosten, baten en dekking

De ambtelijke kosten van het vooroverleg worden verhaald via de intentieovereenkomst en via de legesverordening. De ambtelijke kosten die verband houden met de procedure van het bestemmingsplan worden verhaald in de op te stellen anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst worden ook de eventuele kosten van planschade verhaald op de initiatiefnemer.

Uitvoering

De initiatiefnemer organiseert participatie met de omwonenden en houdt de omwonenden op de hoogte van de ontwikkelingen in het project. Nadat uw raad besloten heeft over de kaders, vindt communicatie hierover plaats op de gebruikelijke wijze. Het uiteindelijk te wijzigen planologische regime zal straks landen in het omgevingsplan.

Bijlagen

1. Ruimtelijke en programmatische kaders Ds. Herm Pollaan 1 te Werkhoven

Odiik, 3 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris de burgemeester,

dhr. M.R. van der Jagt dhr. R. van Bennekom

Nummer

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 oktober 2023;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de kaderstelling ten behoeve van woningbouw aan de Ds. Herm Pollaan 1 te Werkhoven

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 16 november 2023,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. F.J. van der Lubbe

dhr. R. van Bennekom

Voorstel procedure raadsvoorstel / -besluit

<i>Inhoud</i>	
Onderwerp	Kaders woningbouwontwikkeling Ds. Herm Pollaan 1, Werkhoven
Datum besluit B&W	3 oktober 2023
Vertrouwelijke stukken	Nee
<i>Gewenste planning</i>	
Informatie avond	Nee
Politieke avond	2 november 2023
Raadsvergadering	16 november 2023
Uiterste datum Raad	Nee
<i>Agenda Commissie</i>	
Datum bespreking	10 oktober 2023
Opmerkingen	