

Collegeadvies



Zaaknummer	350158
Portefeuillehouder	L. Oosterloo
Advies van	Projectleider
I.o.m.	Adviseur Grondzaken, Water, Civiel, Verkeer, volkshuisvesting
Beslissing d.d.	14 oktober 2025 Nummer
Conform voorstel.	
Besluit	Niet openbaar

Onderwerp

Motie 14 - voorkeursrecht Doornspijk 1 juli 2024

Te nemen besluit

1. Instemmen met de keuze voor scenario 2 en 3 en daarmee het gebied ten noord-oosten van het MFA perceel niet te betrekken bij de verdere woningbouw ontwikkeling
2. Dit besluit, met bijbehorende bijlagen, is niet openbaar met uitgestelde openbaarmaking op basis van artikel 5.1 lid 4 Woo voor een periode van 2 weken zodat betrokken eigenaar geïnformeerd kan worden.
3. De raad via de voortgangsrapportage van de 12 speerpunten te informeren over de afhandeling van motie 14 inzake Versnelling woningbouw Doornspijk.

Korte samenvatting

Op 1 juli 2024 is door de gemeenteraad de motie aangenomen. In de motie wordt het college verzocht om de kansrijkheid van het ontwikkelen van de locatie ten noord-oosten van het MFA perceel bij de ontwikkeling te betrekken. Op basis van diverse argumenten is gekozen om deze locatie niet te betrekken. Voornaamste reden is dat het betrekken van de locatie niet leidt tot een toegevoegde waarde. Het gebied is wel van waarde voor de weidevogels, kenmerkt zich tot zeer drassig, steekt stedenbouwkundig verder het landschap in dan gewenst en leidt niet tot een beter plan. Op basis van deze afweging heeft het college ingestemd met het scenario waarbij niet gebruik wordt gemaakt van het gebied.

Inleiding

Op 1 juli 2024 heeft de gemeenteraad een besluitgenomen over de woningbouwversnelling in o.a. Doornspijk. Tijdens de raadsvergadering is een motie ingediend (Zie bijlage 1). Het college heeft genoemd gebied conform de motie onderzocht en zal de bevindingen rapporteren in de voortgangsrapportage over de 12 speerpunten van het collegeprogramma, conform verzoek in de motie. Hiermee zijn de kaders voor de ontwikkeling van de locatie aan de Lageweg voor woningbouw en MFA helder en kan de planvorming zonder verdere vertraging verder.

Beoogd effect

Duidelijkheid te geven hoe met de motie wordt omgegaan om de versnelling van de woningbouw en het MFA niet verder te vertragen.

Argumenten

1.1 Scenario's geven goed inzicht in de voor- en nadelen.

In de bijlage 2 zijn 4 scenario's opgenomen en op hoofdlijnen beoordeeld op de aspecten stedenbouwkundige inpassing, programma, financiën, natuur, verkeer en civiel. Geconstateerd is dat scenario 1 en 4 afvallen om diverse redenen en dat scenario 2 en 3 dermate veel overlap vertonen dat dit valt onder de nadere uitwerking. Dit sluit ook aan op het onderzoek dat voorafgaande aan het bepalen van het voorkeursrechtgebied is gedaan.

1.2 Scenario 1 levert geen meerwaarde

In Scenario 1 wordt gekozen om het MFA aan de noordzijde van het plangebied te realiseren. Dit is niet in overeenstemming met hetgeen eerder is besproken met omwonenden en de partijen die in de MFA komen waaronder een beperkt uitzicht over het open gebied. Voordeel is dat het MFA gelegen is op gemeentegrond. In de praktijk is grondverwerving niet bepalend in de planning voor een vlotte realisatie van het MFA. Dit scenario biedt dus geen voordelen en wel nadelen. Er is geen reden om een voorkeur uit te spreken voor scenario 1.

1.3 Scenario 4 levert geen meerwaarde

Met name de inzet van het "gele gebied" zoals aangegeven in de motie levert geen stedenbouwkundige meerwaarde omdat de bebouwing steeds verder het landschap in schuift. Dit gaat ten kosten van het vogelweide gebied en het gebied is buitengewoon nat. Dit leidt tot hogere kosten bouwrijp maken waarmee de exploitatie onder druk komt te staan.

1.4 Het "gele gebied" geen alternatief voor woningen in het blauwe gebied

De nadelen die genoemd zijn bij scenario 4 gelden nog steeds als het Blauwe gebied zou komen te vervallen. Op het gebied van landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, aantasting van het vogelweide gebied, civieltechnische bezwaren (het gebied is zeer nat) en de resultaten van een eerder participatiebijeenkomst, is er geen reden om over te gaan tot ontwikkeling van het "gele gebied". Sterker nog er kleven alleen maar nadelen aan zoals beschreven onder argument 2.

1.5 De motie is hiermee voldoende onderzocht om verder te gaan met de planontwikkeling

De motie gaat om het onderzoeken hoe kansrijk het is om de gele zone achter het gebied van het MFA bebouwing te ontwikkelen. Kansrijkheid heeft te maken met nut en noodzaak en wenselijkheid vanuit verschillen perspectieven. Wat levert bebouwing daar op en draagt het bij aan de kern Doornspijk? Antwoord op deze vraag is dat er technisch gebouwd kan worden maar dat dit vanuit de verschillende perspectieven niet gewenst is of zelfs onverstandig. Door nu focus aan te brengen kan de planvorming voort.

2.1 De betrokken eigenaar informeren voordat het besluit openbaar wordt.

Door gebruik te maken van artikel 5.1 lid 4 Woo kan Openbaarmaking tijdelijk achterwege blijven, omdat het belang van de geadresseerde (eigenaar) van de informatie om als eerste kennis te nemen van de informatie. Het bestuursorgaan doet mededeling aan de verzoeker van de termijn waarbinnen de openbaarmaking alsnog zal geschieden.

3.1 Op verzoek van de raad wordt het standpunt van college opgenomen in de voortgangsrapportage 12 speerpunten.

In motie 14 is aangegeven dat de raad geïnformeerd wil worden over het resultaat via de voortgangsrapportage. Deze voortgangsrapportage wordt komen weken aan het college en de raad aangeboden.

Kanttekeningen

1.1 Betrekken gele gebied bij ontwikkeling is niet onmogelijk

Afgelopen periode is er samen met de ontwikkelaar die eigenaar is van het "gele gebied" onderzocht of er, gezien de status van vogelweidegebied, er gebouwd zou kunnen worden. Er dient dan compensatie elders plaats te vinden. Vanuit alleen dit perspectief lijkt het dus prima mogelijk om daar te bouwen. Op alle andere zwaarwegende aspecten is bebouwing echter niet wenselijk.

Financiën

Het gele gebied kenmerkt zich door hoge kosten bouwrijp maken. Vanuit de planeconomie en civiele techniek is hier negatief advies op gegeven. Dit is ook een van de argumenten waarom op dit deel destijds geen voorkeursrecht is gevestigd.

Communicatie/burgerparticipatie

Scenario 2 en met name 3 ligt in de lijn met de voorkeuren die vanuit de omwonenden zijn geuit en passen binnen de randvoorwaarden die zijn meegegeven vanuit de stakeholders MFA.

Verder communicatie en participatie vindt plaats vanuit het reguliere proces van planuitwerking.

Grondeigenaar van het gele gebied zal worden geïnformeerd.

Vervolg

De strekking van het besluit van het college op te nemen in de voortgangsrapportage over de 12 speerpunten uit het collegeprogramma , punt 1: versnellen woningbouw

Indieners van de motie informeren over het ingenomen standpunt evenals de eigenaar van het "gele perceel" zoals in de motie genoemd.

Bijlage(n)

- 1- P07928_Scenario overzicht en weging
- 2- Motie 14 – Voorkeursrecht Doornspijk 1 juli 2024