



## RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 2 december 2013	Zaaknummer	: 16615 BSW
Datum Raadsvergadering	: 16 december 2013		19846 Raad.
Portefeuillehouder	: dhr. C.L. Jonkers		
Verantwoordelijk MT-lid	: J.C. Teeuwen		

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Voorvliet-Noord'

### Voorstel

1. Instemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Voorvliet-Noord'
2. Het bestemmingsplan 'Voorvliet-Noord' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### Samenvatting

In Voorvliet zijn ongeveer 150 woningen gepland. Een deel van deze woningen gaat ontwikkeld worden door ontwikkelaar LATEI in het plan 'Parc Voorvliet'. Daarnaast gaat de gemeente enkele vrije kavels uitgeven. Deze ontwikkelingen passen echter niet allemaal in het nu geldende bestemmingsplan 'Kern Linschoten'. Ook is vanuit de markt aangegeven dat het wenselijk is om de maximale bouwhoogte van de woningen te verhogen van negen naar tien meter. Daarom is het nodig om de bestemming te wijzigen. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Voorvliet - Noord' opgesteld. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, welke verwerkt zijn in de zienswijzennota.

### Bijlage(n)

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Voorvliet-Noord
2. Bestemmingsplan Voorvliet-Noord

### Aanleiding

In het plangebied Voorvliet zijn ongeveer 150 woningen gepland. Deze woningen gaan door verschillende ontwikkelaars ontwikkeld worden. Eén van deze ontwikkelaars, LATEI, gaat het gebied vanaf het woonwagencentrum tot aan het Weidepad ontwikkelen. Dit betreft het plan 'Parc Voorvliet', bestaande uit het volgende woningbouwprogramma:

- Zes luxe twee-onder-één-kapwoningen
- Tien startersrijwoningen
- Acht kleine twee-onder-één-kapwoningen

Aan het einde van beide bebouwingsstroken, zowel ten noorden als ten zuiden van de Jacob Barneveldstraat, wordt nog een vrije kavel door de gemeente op de markt gebracht.



Daarnaast is vanuit de markt gebleken dat de bouwhoogte van negen meter niet voldoende is om de gewenste luxe woningen te realiseren.

### Beoogd resultaat

Door het bestemmingsplan 'Voorvliet-Noord' vast te stellen wordt het gewenste woningbouwprogramma van het project 'Parc Voorvliet' mogelijk gemaakt. Hiermee kan (deels) voldaan worden aan de woningbehoefte van Linschoten.

### Argumenten

#### *1.1 Zienswijzen zijn verwerkt in een zienswijzennota.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 september tot en met 23 oktober 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee verschillende zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de nota van zienswijzen. Hierin zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Beide zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

#### *2.1 Aangepast woningbouwprogramma past niet (in z'n geheel) binnen het geldende bestemmingsplan.*

Voor het plangebied Voorvliet geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Kern Linschoten'. Het aangepaste woningbouwprogramma past niet in z'n geheel binnen dit bestemmingsplan. De volgende aanpassingen van het bestemmingsplan zijn nodig:

- Het bouwvlak van de kleine twee-onder-één-kapwoningen ten zuiden van de Jacob Barneveldstraat dient drie meter naar het noorden opgeschoven te worden. Zo wordt een diepere achtertuin mogelijk.
- De bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Tuin' van de kleine twee-onder-één-kapwoningen dienen in westelijke richting uitgebreid te worden om zo twee kleine twee-onder-één-kapwoningen extra mogelijk te maken.
- Aan het einde van de bebouwingsstrook ten zuiden van de Jacob Barneveldstraat dient het bouwvlak zo uitgebreid te worden dat hier een vrije kavel mogelijk wordt.
- Het bouwvlak van de bebouwingsstrook ten noorden van de Jacob Barneveldstraat dient in oostelijke richting uitgebreid te worden, waardoor het mogelijk wordt om hier een vrije kavel op de markt te brengen.
- De bouwhoogte in het gehele plangebied dient verhoogd te worden naar tien meter, om zo te kunnen voldoen aan de vraag vanuit de markt.
- Ter plaatse van de startersrijenwoningen dienen de bergingen aan de voorzijde van de woningen mogelijk gemaakt te worden in de bestemming 'Tuin'. Hiermee wordt het zicht vanuit deze te realiseren woningen op het woonwagencentrum beperkt, waarmee de verkoopbaarheid van de woningen vergroot wordt.

In het nieuwe bestemmingsplan 'Voorvliet – Noord' zijn deze aanpassingen verwerkt.

#### *2.2 Ontwikkeling gezondheidscentrum met andere mogelijke functies is nog niet concreet*

Op 1 juli 2013 is door de gemeenteraad besloten om locatie 3B te laten uitwerken voor het nieuwe gezondheidscentrum. Deze ontwikkeling is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Voorvliet-Noord' door een bestemming 'Gemengd' op te nemen, waarbij naast gezondheidszorg ook andere maatschappelijke functies en dienstverlening mogelijk wordt gemaakt.



Inmiddels is door de huisartsen echter aangegeven dat zij niet meer geïnteresseerd zijn in deze locatie. Daarnaast zijn de twee zienswijzen met name gericht op het opnemen van de bestemming 'Gemengd' in het bestemmingsplan en de daaruit voortvloeiende parkeerproblematiek.

Omdat de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie (waaronder gezondheidszorg) op deze locatie nog niet concreet is, is het wenselijk om deze mogelijkheid nu nog niet opnemen in het bestemmingsplan. Dit kan alleen maar leiden tot bezwaren en vertraging van het gehele bestemmingsplan, waaronder de planontwikkeling van Parc Voorvliet. Op het moment dat er wel concrete plannen zijn voor een multifunctionele accommodatie achter De Vaart, dan dient hier een apart bestemmingsplan voor worden opgesteld.

### *2.3 Er zijn geen ruimtelijke beperkingen aanwezig*

Onderdeel van een bestemmingsplan is de toelichting waarin wordt onderbouwd in hoeverre de beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders en of er beperkingen vanuit de omgeving gelden op het gebied van bijvoorbeeld milieu, ecologie, archeologie en dergelijke. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan. Hieruit zijn geen beperkingen naar voren gekomen voor de gewenste aanpassingen van het bestemmingsplan.

### *2.4 Raad stelt bestemmingsplan vast.*

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

### **Financiën**

De stedenbouwkundige kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit het project 'Voorvliet'.

### **Tijdpad / relatie met projectmatig werken**

- 16 december 2013: vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad
- 25 december 2013 tot en met 4 februari 2014: beroepstermijn
- 5 februari 2014: bestemmingsplan op z'n vroegst in werking

### **Communicatie**

- De bekendmaking van het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Zenderstreeknieuws en Staatscourant van 24 december 2013.
- Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de website van de gemeente en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Bestuurlijke samenwerking**

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders,

De heer F.J. Henseler  
gemeentesecretaris

De heer E.L. Jansen BA  
burgemeester





In de openbare vergadering van 16 december 2013 heeft de gemeenteraad besloten; *met algemene stemmen:*

- I. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Voorvliet-Noord'
- II. Het bestemmingsplan 'Voorvliet-Noord' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De griffier,

mevrouw Drs. E.C.M. van der Klauw

De voorzitter,

de heer E.L. Jansen BA

