



RAADSVORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 1 december 2014	Zaaknummer	: 91738
Datum Raadsvergadering	: 15 december 2014		
Portefeuillehouder	: dhr. C.L. Jonkers		
Verantwoordelijk MT-lid	: M.P.C. Gadella - Van Gils		

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Voorvliet-Zuid'

Voorstel

1. Instemmen met de Nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Voorvliet-Zuid'
2. Het bestemmingsplan 'Voorvliet-Zuid' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Samenvatting

In het deelgebied 'Boomgaard' in Voorvliet (ten zuiden van de Jacob Barneveldstraat) waren in eerste instantie 69 appartementen gepland door ontwikkelaar Voorvliet VOF. Door tegenvallende verkoop is dit project echter door de ontwikkelaar teruggetrokken. Na overleg tussen gemeente en Voorvliet VOF is besloten het woningbouwprogramma aan te passen. Daarnaast is het besloten het te bebouwen gebied uit te breiden richting de tennisvelden. Om het aangepaste woningbouwprogramma mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan 'Voorvliet-Zuid' opgesteld en in procedure gebracht. Hierop is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan op enkele onderdelen te wijzigen.

Bijlage(n)

1. Nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Voorvliet-Zuid'
2. Bestemmingsplan Voorvliet-Zuid
3. Geanonimiseerde zienswijze

Aanleiding

De nieuwe woonwijk Voorvliet gaat door verschillende ontwikkelaars ontwikkeld worden. Eén van deze ontwikkelaars, Voorvliet VOF, gaat het gebied achterin Voorvliet ten zuiden van de Jacob Barneveldstraat bebouwen. Het gaat hier om de locatie waar voorheen een boomgaard heeft gelegen. In de oorspronkelijke plannen waren op deze locatie 69 woningen (met name appartementen) gepland. Hiervoor is in 2011 een omgevingsvergunning verleend. Ook is de verkoop van de woningen destijds gestart. De belangstelling voor deze woningen was echter zo laag dat niet gestart is met de bouw van de woningen.

Vanaf 2012 is daarom door Voorvliet VOF in overleg met de gemeente gekeken naar een nieuw woningbouwprogramma en een andere invulling van het gebied. Het exacte woningbouwprogramma is nog niet bekend en zal worden afgestemd op de vraag vanuit de markt. Wel is al duidelijk dat er met name eengezinswoningen gerealiseerd gaan worden en dat er niet meer dan zeventig woningen gepland zullen worden. Daarnaast is met Voorvliet VOF overeenkomen dat het te bebouwen gebied uitgebreid zal worden richting de tennisvelden. Hierdoor zal het geplande stadspark op deze locatie in Voorvliet komen te vervallen.

Om bovengenoemde ontwikkelingen mogelijk te maken, is het bestemmingsplan 'Voorvliet-Zuid' opgesteld. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 25 juli tot en met 4 september 2014. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:



- Plangebied uitbreiden in westelijke richting tot aan het meest oostelijk gelegen tennisveld. Op deze strook het oprichten van een geluidsscherm van minimaal zes meter hoog mogelijk maken.
- Het te bebouwen gebied verkleinen in oostelijke richting tot dertig meter vanuit de tennisvelden.
- Over een gebied van vijftig meter uit de tennisvelden een voorwaardelijke bouwverplichting opnemen dat in deze zone pas woningen mogen worden gebouwd nadat een geluidsscherm van minimaal zes meter is opgericht.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor het gebied ten zuiden van de Jacob Barneveldstraat in Voorvliet, waardoor de ontwikkeling van maximaal zeventig woningen mogelijk wordt. Hiermee wordt voldaan aan een deel van de woningbehoefte in Linschoten.

Argumenten

1.1 Zienswijzen zijn verwerkt in zienswijzennota.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 juli tot en met 4 september 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is verwerkt in de nota van zienswijzen. Hierin is de zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. De ingediende zienswijze heeft tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.

2.1 Nieuw bestemmingsplan is nodig om ontwikkeling mogelijk te maken.

De beoogde woningbouw van Voorvliet VOF ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kern Linschoten'. Daarin heeft het perceel deels de bestemming 'Groen', deels de bestemming 'Verkeer-Woonomgeving' en deels de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'gestapeld'. Het realiseren van ééngezinwoningen is binnen deze bestemmingen niet mogelijk. Om de ontwikkeling van Voorvliet VOF toch mogelijk te kunnen maken, is het noodzakelijk dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Het bestemmingsplan 'Voorvliet-Zuid' voorziet in de ontwikkeling van zeventig (ééngezin)woningen.

2.2 Aangepast woningbouwprogramma past beter binnen het volkshuisvestingsbeleid.

In de oorspronkelijke plannen voor Voorvliet-Zuid waren 69 appartementen opgenomen. Uit het woningbehoefteonderzoek, dat uitgevoerd is in 2009, blijkt dat met name vraag is naar eengezinwoningen, zoals twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. In de Nota Volkshuisvesting uit 2011 is daarom ook opgenomen dat aan de randen van Linschoten (en Montfoort) met name dit soort woningtypen gerealiseerd dienen te worden. Het aangepaste woningbouwprogramma voor Voorvliet-Zuid past dus beter in de huidige woonvisie dan het oorspronkelijke woningbouwprogramma.

2.3 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

- 15 december 2014: vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
- 23 december 2014: bekendmaking vaststelling bestemmingsplan
- 24 december 2014 tot en met 3 februari 2015: beroepstermijn
- 4 februari 2015: bestemmingsplan treedt in werking

Communicatie

- Ter voldoening aan artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en provincie Utrecht.
- Alle direct omwonenden zijn geïnformeerd over het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan en over de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.



- Op 15 juli 2013 is een inloopavond georganiseerd waarin onder andere het ontwerpbestemmingsplan gepresenteerd werd.
- Met de indiener van de zienswijze is uitvoerig overleg gevoerd over de aanpassingen van het bestemmingsplan en het realiseren van een geluidsscherm.
- Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de IJsselbode en de Staatscourant.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en op 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 15 december 2014 heeft de gemeenteraad besloten: *met algemene stemmen.*

- I. In te stemmen met de Nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Voorvliet-Zuid'.
- II. Het bestemmingsplan 'Voorvliet-Zuid' 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