



gemeente
Montfoort

Besluit Raad Nr. 1031
Datum 27 MEI 2013

RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 13 mei 2013	Documentnr.	: 1031
Datum Raadsvergadering	: 27 mei 2013	Zaaknummer	: PR-12-20761
Portefeuillehouder	: C.L. Jonkers		
Verantwoordelijk MT-lid	: J.C. Teeuwen		

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Timotheüshof'

Voorstel

1. Instemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Timotheüshof'
2. Het bestemmingsplan 'Timotheüshof' vaststellen

Samenvatting

Voor de locatie van de voormalige Timotheüschool in Linschoten is door SHK Projectontwikkeling het plan 'Timotheüshof' gemaakt. Dit plan bestaat uit het behoud van het oude gedeelte van het voormalige schoolgebouw, waarin acht appartementen worden gerealiseerd, en het slopen van de nieuwere gedeelten van het voormalige schoolgebouw, waar dertien eengezinswoningen worden ontwikkeld. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig om een nieuw bestemmingsplan op te stellen, het bestemmingsplan 'Timotheüshof'. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze binnengekomen. In de nota van zienswijzen is deze zienswijze samengevat en van een standpunt voorzien.

Bijlage(n)

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Timotheüshof
2. Bestemmingsplan 'Timotheüshof', inclusief bijlagen
3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden locatie voormalige Timotheüschool

Aanleiding

Met de verhuizing van de Timotheüschool naar de Brede Vaart in het najaar van 2010 is de voormalige schoollocatie aan de G. van der Valk Boumanstraat 13 / Liefhovendijk 39 leeg komen te staan. Op 20 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten om:

- a. in te stemmen met het initiatief tot verkoop van de voormalige schoollocatie
- b. de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze locatie vast te stellen (zie bijlage 3)

Vervolgens hebben verschillende partijen een bod uitgebracht op deze locatie. Uiteindelijk is door de raad op 12 maart 2012 besloten om de voormalige Timotheüschool aan SHK Projectontwikkeling te verkopen.

Door SHK Projectontwikkeling is een ontwerp gemaakt voor de locatie G. van der Valk Boumanstraat 13 / Liefhovendijk 39, bestaande uit:

- Behoud oud (historisch waardevol) gedeelte van het voormalige schoolgebouw, met daarin de ontwikkeling van acht appartementen
- Sloep nieuwere delen van het voormalige schoolgebouw



gemeente
Montfoort

- Ontwikkeling dertien eengezinswoningen aan de G. van der Valk Boumanstraat 13
- Aanleg 25 parkeerplaatsen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 februari tot en met 3 april 2013 ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze binnengekomen.

Aan de raad wordt gevraagd een standpunt ten aanzien van de zienswijze in te nemen en het bestemmingsplan 'Timotheüshof' vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuwe invulling te geven aan het terrein van de voormalige Timotheusschool, bestaande uit:

- Acht appartementen in het oude gedeelte van de school aan de Liefhovendijk
- Dertien eengezinswoningen aan de G. van der Valk Boumanstraat

Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt het mogelijk om aan (een deel van) de woningbehoefte van met name starters, maar ook ouderen in Linschoten te voldoen.

Argumenten

1.1 *Zienswijze is verwerkt in zienswijzennota*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 februari tot en met 3 april 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Daarnaast zijn door provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) reacties ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze en reacties zijn verwerkt in de nota van zienswijzen. Hierin zijn de zienswijze en reacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Alleen de reactie van HDSR heeft geleid tot een kleine aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 *Ontwikkeling past binnen de Dorpsvisie*

Op 12 december 2011 is door de gemeenteraad de Dorpsvisie vastgesteld. In deze visie is de locatie van de voormalige Timotheüschool benoemd als herontwikkelingslocatie voor woningbouw. Verder wordt in de Dorpsvisie aangegeven dat onderzocht dient te worden of het oudste gedeelte van het voormalige schoolgebouw, dat cultuurhistorische en emotionele waarde heeft, behouden kan blijven. Het plan van SHK Projectontwikkeling omvat de ontwikkeling van acht appartementen en dertien eengezins(starters)woningen. Ook het oude gedeelte van het voormalige schoolgebouw blijft behouden en wordt gerestaureerd. De ontwikkeling past dus binnen de Dorpsvisie.

2.2 *Ontwikkeling is in lijn met de Nota Volkshuisvesting*

Op 5 september 2011 heeft de gemeenteraad de Nota Volkshuisvesting 2011-2020 vastgesteld. Hierin zijn starters en ouderen als doelgroepen van beleid aangewezen. De volgende doelstellingen worden genoemd in deze nota:

- *De sociale samenhang en de eigen identiteit van Montfoort en Linschoten blijft op de langere termijn behouden. De druk op de woningmarkt leidt op langere termijn niet tot verdrijving van starters en senioren.*
- *In 2020 is de slaagkans van starters met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Montfoort om voor woonruimte in de eigen gemeente in aanmerking te komen minimaal gelijk aan de slaagkansen van starters in West-Utrecht.*



De eengezinswoningen die gerealiseerd worden aan de G. van der Valk Boumanstraat vallen in het goedkope (sociale) segment en zullen waarschijnlijk de meeste belangstelling genieten van (koop)starters. De appartementen, die in het oude gedeelte van het voormalige schoolgebouw worden gerealiseerd, zijn uitermate geschikt voor zowel starters als ouderen. Door het bestemmingsplan 'Timotheüshof' vast te stellen wordt de slaagkans van zowel starters als ouderen op de Linschotense woningmarkt vergroot, hetgeen in lijn is met de Nota Volkshuisvesting.

2.3 *Stedenbouwkundige randvoorwaarden*

In de 'Bouwenvelop herontwikkeling Timotheüschool' zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen, waaronder bouwhoogte en parkeren. De ontwikkeling, die het bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet grotendeels aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de raad op 20 juni 2011 heeft vastgesteld. Zo wordt voldaan aan de maximaal gestelde bouwhoogte en de wens om het oude gedeelte van het voormalige schoolgebouw te behouden. Ook overschrijdt de rooilijn van de nieuwe bebouwing niet die van de bestaande bebouwing.

2.4 *Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen voor de gewenste ontwikkelingen.*

In het bestemmingsplan zijn de verschillende omgevingsaspecten onderzocht, waaronder bodem, flora- en fauna en wegverkeerslawaaï. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de woningen. Wel dient nog verder onderzoek gedaan te worden naar de eventuele aanwezigheid van vlermuizen in het schoolgebouw. Dit kan echter pas in juni-juli en september-oktober, vanwege het paar- en broedseizoen van de vlermuizen.

2.5 *Wijzigen bestemming voormalige onderwijzerswoning is ook nodig*

Het plangebied omvat niet alleen het perceel G. van der Valk Boumanstraat 13 / Liefhovendijk 39, maar ook de voormalige onderwijzerswoning op het perceel Liefhovendijk 40. Deze woning heeft in het bestemmingsplan 'Kern Linschoten' ook nog de bestemming 'Maatschappelijk'. Door het verplaatsen van de Timotheüschool naar de Brede Vaart is deze bestemming echter komen te vervallen. Daarom is in het bestemmingsplan 'Timotheüshof' het perceel Liefhovendijk 40 bestemd als 'Wonen' en 'Tuin', conform het huidige gebruik.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Timotheüshof' zijn voor rekening van SHK Projectontwikkeling. Daarnaast is door het college een overeenkomst met SHK Projectontwikkeling gesloten, waarin is vastgelegd dat alle eventuele planschade voortvloeiend uit de bestemmingswijziging verhaald worden op SHK Projectontwikkeling.

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

- 27 mei 2013: vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
- 5 juni 2013: bekendmaking vaststelling bestemmingsplan
- 6 juni tot en met 17 juli 2013: beroepstermijn
- 18 juli 2013: bestemmingsplan treedt in werking

Communicatie

- Ter voldoening aan artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gepleegd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De door HDSR gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.



gemeente
Montfoort

- Alle omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan.
- Op 5 maart 2013 is een inloopavond georganiseerd samen met SHK Projectontwikkeling, waarop onder andere het ontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd.
- De bekendmaking van het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Zenderstreeknieuws en Staatscourant van 5 juni 2013.
- Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestuurlijke samenwerking

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders,

De heer F.J. Henseler
algemeen directeur/ gemeentesecretaris

De heer E.L. Jansen BA
burgemeester



gemeente
Montfoort

Unaniem

In de openbare vergadering van 27 mei 2013 heeft de gemeenteraad besloten:

- I. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Timotheüshof'.
- II. Het bestemmingsplan 'Timotheüshof' vast te stellen.

De griffier,

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

De voorzitter,

de heer E.L. Jansen BA



gemeente
Montfoort

Nr. 1031

De raad van de gemeente Montfoort;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 16 april 2013;

Overwegende

- Dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Timotheüshof' met ingang van 21 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen (dus tot en met 3 april 2013) en dat gedurende deze periode een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp kenbaar te maken;
- Dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant en de Zenderstreeknieuws van 20 februari 2013;
- Dat van de gelegenheid tot kenbaar maken van zienswijzen door 1 reclamant gebruik is gemaakt en dat deze zienswijze is opgenomen in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Timotheüshof';
- Dat het bestemmingsplan aan de orde is geweest in de vergadering van het forum Ruimte van 13 mei 2013;
- Dat de inhoud van de zienswijze, alsmede de redenen waarom niet daaraan tegemoet wordt gekomen, zijn weergegeven in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Timotheüshof';
- Dat de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Timotheüshof' onderdeel vormt van dit raadsbesluit;
- Dat naar aanleiding van de ingediende zienswijze het bestemmingsplan niet is gewijzigd;
- Gelet op de bij het bestemmingsplan behorende toelichting;
- Gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT

Met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit:

- I. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en dus in behandeling te nemen;
- II. Niet aan de zienswijze tegemoet te komen;
- III. Aldus vast te stellen het bestemmingsplan 'Timotheüshof', vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels met bijbehorende toelichting.

Aldus besloten en vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Montfoort, gehouden op 27 mei 2013.

De griffier,

De voorzitter,

mevrouw Drs. E.C.M. van der Klauw de heer E.L. Jansen BA