



**gemeente
MONTFOORT**

Besluit Raad Nr. 813
Datum 16 APR 2012

RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 2 april 2012	Documentnr.	: 813
Datum Raadsvergadering	: 16 april 2012	Zaaknummer	: PR-11-17017
Portefeuillehouder	: C.L. Jonkers		
Verantwoordelijk MT-lid	: J.C. Teeuwen		

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Anne Franklaan 50 / Joop Westerweelstraat 18' + aangepast woningbouwprogramma

Voorstel

1. Instemmen met de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Anne Franklaan 50/Joop Westerweelstraat 18'
2. Het bestemmingsplan 'Anne Franklaan 50 / Joop Westerweelstraat 18' vaststellen
3. Instemmen met het gewijzigd woningbouwprogramma voor de locatie Anne Franklaan/ Joop Westerweelstraat bestaande uit vijftien gelijke appartementen in de sociale huursector specifiek gericht op senioren.

Samenvatting

Op 23 mei 2011 heeft de gemeenteraad besloten om in te stemmen met variant C (de bouw van een nieuwe school met twee verdiepingen en vijftien appartementen) op de locatie Anne Franklaan 50 en Joop Westerweelstraat 18. Tevens is aan het college de opdracht meegegeven de planologische procedure om deze ontwikkeling mogelijk te maken op te starten. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze opdracht. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend. In de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Anne Franklaan 50 / Joop Westerweelstraat 18' zijn deze zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ontwikkelaar Hollands Midden BV heeft de wens vijftien sociale huurappartementen te ontwikkelen voor Stichting GroenWest. Het aangepaste woningbouwprogramma past binnen het volkshuisvestingsbeleid en leidt tot minder overlast voor de buurt.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan 'Anne Franklaan 50 / Joop Westerweelstraat 18'
 - a. Toelichting
 - b. Regels
 - c. Verbeelding
 - d. Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
 - e. Bijlage 2: Flora en faunaonderzoek
 - f. Bijlage 3: Aanvullend vleermuizenonderzoek
 - g. Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Anne Franklaan 50 / Joop Westerweelstraat 18
3. Geanonimiseerde zienswijzen
4. Gewijzigde schetsontwerpen + presentatie klankbordgroep

Aanleiding

Op 23 mei 2011 heeft de gemeenteraad besloten om in te stemmen met variant C (de bouw van een nieuwe school met twee verdiepingen en vijftien appartementen) op de locatie Anne Franklaan 50 en Joop



gemeente MONTFOORT

Westerweelstraat 18. Tevens is aan het college de opdracht meegegeven de planologische procedure om deze ontwikkeling mogelijk te maken op te starten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2011 tot en met 8 februari 2012 ter inzage gelegen. Hierop zijn acht zienswijzen binnengekomen.

Aan de raad wordt gevraagd een standpunt in te nemen ten aanzien van de zienswijzen en het bestemmingsplan 'Anne Franklaan 50 / Joop Westerweelstraat 18' vast te stellen.

Op 23 mei 2011 heeft de raad het woningbouwprogramma voor de locatie Anne Franklaan/ Joop Westerweelstraat vastgesteld. Dit woningbouwprogramma bestond uit tien startersappartementen en vijf seniorenwoningen, allen in de koopsector. Ontwikkelaar Hollands Midden BV heeft de wens in plaats van dit woningbouwprogramma vijftien sociale huurappartementen, specifiek gericht op senioren, te ontwikkelen voor Stichting GroenWest. Aan de raad wordt gevraagd in te stemmen met deze wijziging op het woningbouwprogramma.

Beoogd resultaat

Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt het mogelijk om een nieuwe school met twee bouwlagen, die voldoet aan de eisen van deze tijd, te realiseren op de locatie Anne Franklaan 50. Daarnaast wordt door vaststelling van het bestemmingsplan het mogelijk om vijftien appartementen te realiseren op de hoek Anne Franklaan / Joop Westerweelstraat.

Argumenten

1.1 Zienswijzen zijn verwerkt in zienswijzennota

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2011 tot en met 8 februari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de nota van zienswijzen. Hierin zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Drie zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 Raad stelt bestemmingsplan vast

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

2.2 Bestemmingsplan is conform raadsbesluit 23 mei 2011

Op 23 mei 2011 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met variant C op de locatie Anne Franklaan 50 en Joop Westerweelstraat 18. Variant C houdt onder andere in de bouw van een nieuwe school met twee verdiepingen en de bouw van vijftien appartementen. Tevens is door de gemeenteraad aan het college de opdracht meegegeven om een bestemmingsplan op te stellen, waar binnen het mogelijk is om variant C te realiseren. Het vaststellen van het bestemmingsplan is conform het besluit van de gemeenteraad van 23 mei 2011.

3.1 Aanpassing van het programma is wenselijk gezien ontwikkelingen op de woningmarkt en past binnen volkhuisvestingsbeleid

Aanpassing van het woningbouwprogramma is wenselijk door recente ontwikkelingen op de woningmarkt, waaronder:

- ontwikkelingen van de markt voor starterswoningen (ic. het verschil tussen de prijsstelling van startersappartementen en de naar beneden bijgestelde prijsstelling van grondgebonden rijwoningen is te gering om startersappartementen als concurrerend product aan te bieden)
- toegenomen vraag naar seniorenappartementen, een en ander bevestigd door het woningmarktonderzoek van de gemeente Montfoort.

Door de ontwikkeling van deze appartementen komen elders in de gemeente huurwoningen vrij, hetgeen de doorstroom op gang brengt. Uitgangspunt van Stichting GroenWest is dat de vrijkomende woningen worden ingezet voor starters op de woningmarkt. Het aangepaste woningbouwprogramma past binnen het volkhuisvestingsbeleid.



gemeente MONTFOORT

3.2 Verbetering privacy voor omwonenden

In het planmodel van het raadsbesluit, d.d. 23 mei 2011, waren buitenruimte en ontsluiting van de appartementen op de verdiepingen met elkaar verweven. De galerij liep over de volledige lengte van het gebouw aan de kant van de woonhuizen. De galerij loopt in de nieuwe variant aan de kant van de Anne Franklaan. Het loopverkeer is weggehaald van de woonwijk naar de Anne Franklaan. Door de ontsluiting aan de Anne Franklaan te situeren wordt de privacy verbeterd voor omwonenden. De balkons zijn voor een groot deel inpandig/liggen terug in de woning. Dit beperkt het zicht vanaf de buitenruimte.

3.3 Minder overlast voor de buurt

Er is geen verkooprisico, waardoor het mogelijk is om de sloop en nieuwbouw van zowel de basisschool als de woningbouwblok goed op elkaar af te stemmen. Dit heeft het voordeel van minder overlast voor de buurt. Stichting GroenWest garandeert de afname van de seniorenappartementen. Hiermee wordt een snelle realisatie mogelijk.

Financiën

- De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt door het project Anne Franklaan.
- Met Hollands Midden is afgesproken dat de helft van de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, inclusief bijbehorende onderzoeken, voor rekening van Hollands Midden is.
- De planschade veroorzaakt door het realiseren van de vijftien appartementen is voor rekening van Hollands Midden.
- De aanpassing van het woningbouwprogramma komt voor rekening voor de ontwikkelaar. Dit betekent dat er geen kosten voor de gemeente aan verbonden zijn.

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

- 16 april 2012: vaststellen bestemmingsplan door raad
- 26 april tot en met 6 juni 2012: beroepstermijn
- 7 juni 2012: bestemmingsplan op z'n vroegst in werking (indien geen verzoek tot voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Raad van State) en onherroepelijk (indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State).
- Tweede helft 2013: opleveren nieuwe school

Communicatie

Bestemmingsplan

- Op 14 september 2011 is een inloopavond gehouden waarbij onder andere het voorontwerp van het bestemmingsplan is gepresenteerd. Alle omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over deze inloopavond.
- Op 31 januari 2012 is een klankbordgroepbijeenkomst gehouden, waarbij onder andere het ontwerpbestemmingsplan gepresenteerd is.
- Alle reclamanten (indieners van zienswijzen) worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het besluit van de gemeenteraad en geïnformeerd over de mogelijkheid van het indienen van beroep bij de Raad van State.
- De bekendmaking van het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Zenderstreeknieuws en Staatscourant van 25 april 2012.
- Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.



gemeente
MONTFOORT

Aangepast woningbouwprogramma

- Op 21 november 2011 is de raad tijdens een informatieavond over Rapijnen geïnformeerd over de wens van Hollands Midden tot aanpassing van het woningbouwprogramma.
- Op 31 januari 2012 is de klankbordgroep geïnformeerd over het gewijzigde programma. De klankbordgroep reageerde niet afwijzend op de gewijzigde plannen.
- Op 6 februari is het gewijzigde ontwerp/programma gepresenteerd aan Welstand. Zij zijn positief over het gewijzigde ontwerp.

Bestuurlijke samenwerking

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders,

de heer F.J. Henseler
gemeentesecretaris

de heer E.L. Jansen BA
burgemeester



**gemeente
MONTFOORT**

In de openbare vergadering van 16 april 2012 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Instemmen met de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Anne Franklaan 50 / Joop Westerweelstraat 18'
2. Het bestemmingsplan 'Anne Franklaan 50 / Joop Westerweelstraat 18' vaststellen
3. Instemmen met het gewijzigd woningbouwprogramma locatie Anne Franklaan/ Joop Westerweelstraat, bestaande uit vijftien gelijke appartementen in de sociale huursector specifiek gericht op senioren.

De griffier,

mevrouw mr. J.A.M. Dekker MA

De voorzitter,

de heer E.L. Jansen BA