

**RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	279280	Datum Raadsvergadering	22 april 2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Park Rapijnen, Linschoten	Datum commissievergadering	8 april 2024
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen Park Rapijnen;
2. Het bestemmingsplan 'Park Rapijnen, Linschoten' (NL.IMRO.0335.BPParkRapijnen-VGO1) gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Park Rapijnen vast te stellen als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Er is een bestemmingsplan opgesteld om woningbouw op de uitbreidingslocatie 'Park Rapijnen', aan de zuidoostelijke zijde van de kern Linschoten, planologisch mogelijk te maken. Het plan maakt de bouw van 98 woningen mogelijk, alsmede de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg en groen binnen het plangebied. Op 12 december 2023 heeft ons college het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 19 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vijftien zienswijzen ontvangen. Een aantal hiervan leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan wordt nu gewijzigd voorgelegd aan uw gemeenteraad ter vaststelling.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Park Rapijnen
2. Bijlagenboek
3. Nota van Zienswijzen Park Rapijnen
4. Nota van Wijzigingen Park Rapijnen

Aanleiding

De planlocatie (gecombineerde gebied van Sportpark Rapijnen en de Kavel de With) is door de provincie Utrecht en de gemeente Montfoort aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. In juli 2021 heeft de gemeente met de initiatiefnemer (BPD en UrbanMade) een intentieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn de uitgangpunten en kaders vastgelegd waarbinnen partijen een haalbaarheidsonderzoek inzake de planologische, ruimtelijke, programmatische en financiële aspecten van woningbouw wensten uit te voeren. September 2022 is deze overeenkomst verlengd, omdat de haalbaarheid op dat moment nog niet definitief kon worden vastgesteld. Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld en uitgewerkt, dat ons college op 8 november 2022 heeft vastgesteld.



Om de realisatie van het project Park Rapijnen planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vijftien zienswijzen ontvangen. Vooruitlopend op de ter inzagelegging hebben wij uw raad op 12 december 2023 een raadsinformatiebrief gestuurd om u hierover te informeren.

Het bestemmingsplan wordt nu gewijzigd voorgelegd aan uw gemeenteraad ter vaststelling.

Stedenbouwkundig plan en ontwerpbestemmingsplan Park Rapijnen

Om de vitaliteit van de kernen binnen de gemeente te behouden en om te kunnen voorzien in de grote vraag naar woningen in Linschoten, is het noodzakelijk om woningen bij te bouwen. Een van de locaties hiervoor bevindt zich aan de zuidoostkant van de kern Linschoten: Park Rapijnen.

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor Park Rapijnen, dat de ontwerpogave en uitwerking van de wegenstructuur en de ligging van sportterreinen, waterpartijen, groen en woonvelden laat zien. In een aantal interactieve participatiebijeenkomsten is het plan besproken en gepresenteerd. Het stedenbouwkundig plan heeft uw raad, na vaststelling door ons college, al eerder ter informatie toegestuurd gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit stedenbouwkundig plan planologisch uitgewerkt. Tijdens deze uitwerking zijn er enkele veranderingen doorgevoerd in het ontwerp.

De ontwikkeling bestaat uit een uitbreiding van de kern Linschoten met in totaal 98 nieuwe woningen. Met een gevarieerd woningprogramma, welke zoveel als mogelijk indachtig de gedurende dit ontwikkeltraject vastgestelde Doelgroepenverordening is uitgewerkt, wordt ingespeeld op de woningbehoefte die de woon-en omgevingsvisie voor Linschoten schetsen. Op het moment dat de Doelgroepenverordening in 2022 werd vastgesteld was het plan zowel qua stedenbouw als programmering, welke beide dienen als basis voor dit ontwerpbestemmingsplan, al uitgewerkt. Gedurende de planvorming en op basis van de participatie is de programmering aangepast. De ontwikkeling sluit in aard en opzet goed aan bij het dorp Linschoten en omliggend landschap.

Gewenst resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de uitbreidingslocatie 'Park Rapijnen' planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten / Toelichting

Beslispunt 1: In te stemmen met de Nota van Zienswijzen Park Rapijnen;

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor een ieder mogelijk het plan in te zien en een zienswijze in te dienen. Binnen deze termijn zijn vijftien zienswijzen ontvangen, waarvan acht gelijklopend. In de Nota van Zienswijzen Park Rapijnen zijn de verschillende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Een aantal zienswijzen heeft geleid tot een wijziging van de plankaart en aanvullingen op de toelichting en bijbehorende bijlagen. In de Nota van Wijzigingen is een overzicht opgenomen van de doorgevoerde wijzigingen.

Beslispunt 2: Het bestemmingsplan 'Park Rapijnen, Linschoten' (NL.IMRO.0335.BPParkRapijnen-VGO1) gewijzigd vast te stellen;

Op grond van art. 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Hieronder wordt toegelicht waarom wij uw raad voorstellen om dit besluit te nemen.



2.1 Het initiatief past binnen het provinciaal beleid

In het landelijk gebied volgt de gemeente Montfoort het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht. Zo moet bij verstedelijking in het landelijk gebied voldaan worden aan de (interim)omgevingsverordening (IOV) van de Provincie Utrecht. In de hierbij behorende instructieregels worden diverse voorwaarden gesteld (artikel 9.13 IOV) voor een ontwikkeling in de kernrandzone en op een locatie waar woningbouw onder voorwaarden mogelijk is.

Aan de verschillende voorwaarden uit de IOV is voldaan, waarmee de ontwikkeling past binnen de provinciale regelgeving. Zo is Park Rapijnen opgenomen in het programma Wonen en Werken, dat door de provincie is vastgesteld, vindt de ontwikkeling plaats in aansluiting op het stedelijk gebied en wordt de woningbouw in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale (recreatieve) groenontwikkeling.

2.2 Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid

Het initiatief sluit aan op de uitgangspunten voor woningbouw in Linschoten, zoals beschreven in de Omgevingsvisie (2021). Door de ruime en groene opzet van het plan sluit de ontwikkeling aan bij het kleinschalige karakter van Linschoten en in het stedenbouwkundig plan is de nieuwe bebouwing qua maat, schaal en uitstraling afgestemd op het bestaande dorp. Voor de kern Linschoten constateert de omgevingsvisie naast de autonome vraag van de eigen bevolking een aanvullende vraag van settlers, jonge stellen, moderne gezinnen en gearriveerde gezinnen die kiezen voor een rustig en goed bereikbaar woonmilieu. In Linschoten is woningbouw, naast inspelen op de lokale behoefte, bedoeld voor forensen en ter voorkoming van verdringing aan de onderkant van de markt. Met een gevarieerd woningprogramma wordt ingespeeld op deze woningbehoefte die de omgevingsvisie voor Linschoten schetst.

De gemeente zet zich, als uitwerking van de Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030, in voor de vitaliteit van wonen en leven in Montfoort en Linschoten. Een passend woonaanbod is hiervan een onderdeel, binnen de integrale ruimtelijke ontwikkeling van de kernen. Met de woonvisie wil de gemeente toekomstgericht inspelen op de woonwensen en woonmogelijkheden voor haar inwoners. Met het initiatief voor realisatie van 98 woningen wordt, in lijn met de Woonvisie, een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in de gemeente Montfoort. Het woonprogramma is zoveel als mogelijk indachtig de, gedurende dit ontwikkeltraject vastgestelde, Doelgroepenverordening uitgewerkt.

2.3 Er zijn aanvullende besluiten genomen/ procedures opgestart, waardoor ook met in achtname van het omgevingsaspect geluid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gecreëerd

Er zijn drie aanvullende besluiten/ procedures op het gebied van geluid vereist:

1. Op basis van de resultaten van de akoestisch onderzoeken, zijn er maatwerkvoorschriften op 15 januari 2024 opgelegd voor mogelijke uitbreiding van de voetbalvereniging en de polsstokclub. De maatwerkvoorschriften hebben geen gevolg voor de huidige bedrijfsvoeringen.
2. Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, is er een hogere waarde besluit genomen. Dit besluit heeft in ontwerp ter inzage gelegen van tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn een zienswijzen ontvangen op het een hogere waarde besluit.
3. Ons college heeft op 12 december 2023 besloten een hogere geluidsbelasting (industrielawaai) toe te staan voor 3 patiowoningen.

Met deze drie aanvullende besluiten/ procedures is het thema geluid akkoord bevonden.



2.4 Er is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, dat van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage heeft gelegen, is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Zo is de toelichting aangevuld en zijn er ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in de Nota van Wijzigingen, die als bijlage is toegevoegd aan dit raadsvoorstel. Er zijn overigens geen wezenlijke wijzigingen doorgevoerd.

Bestispunt 3: Het beeldkwaliteitsplan Park Rapijnen vast te stellen;

Het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan Park Rapijnen (bijlage 14 in het bijlagenboek). Hierin worden onder anderen de inrichting van de buitenruimte en de bebouwingskenmerken per deelgebied vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uit gaan maken van de welstandsnota en zal voor het plangebied het toetsingskader worden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie adviseert positief met betrekking tot dit beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Specifiek inzake het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom stellen wij voor om het beeldkwaliteitsplan Park Rapijnen ongewijzigd vast te stellen.

Bestispunt 4: Geen exploitatieplan vast te stellen

In de Wro is vastgelegd dat het kostenverhaal bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet zijn geregeld. Het kostenverhaal is in dit geval geregeld via een anterieure overeenkomst. Daarmee zijn de financiële risico's als gevolg van het bestemmingsplan geborgd. Aangezien het kostenverhaal is geregeld via deze anterieure overeenkomst is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen en alternatieven

Een alternatief is om geen medewerking te verlenen aan het plan. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij gemeentelijk en provinciaal beleid en ook bij het gedurende dit ontwikkeltraject vastgestelde beleid. Omdat dit project een groene en eigentijdse ontwikkeling behelst, een gevarieerd woonprogramma voor (toekomstige) Linschotenaren kent en daarmee een waardevolle toevoeging aan het dorp en de toekomstbestendigheid hiervan is, zien wij, vanuit de diverse beleidsvelden, geen redenen om niet mee te werken aan het plan. Daarnaast draagt het plan direct bij aan de dringende behoefte aan woningen. Afsluitend zou door geen medewerking te verlenen ingegaan worden tegen het eerdere besluit van ons college om het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Financiën

De vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Alle kosten die worden gemaakt in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden betaald door de ontwikkelende marktpartijen. De afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen en zijn juridisch bindend. Deze anterieure overeenkomst is op 12 december 2023 reeds door ons college ondertekend.

De financiële risico's als gevolg van het bestemmingsplan, zoals eventuele planschade en eventuele bijkomende kosten voor inrichting van de openbare ruimte, zijn geborgd met het aangaan van de anterieure overeenkomsten. In deze overeenkomst is daarnaast een vergoeding opgenomen voor het dekken van de ambtelijke kosten.

Juridische gevolgen

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van



State. Ook kan tegen een besluit om het bestemmingsplan *niet* vast te stellen beroep worden ingesteld.

Planning en aanpak

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad wordt het voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan tegen het plan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Afhankelijk van eventueel ingesteld beroep kan het bestemmingsplan naar verwachting in juni 2024 in werking treden. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan de procedure tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw gaan lopen. Naar verwachting wordt eind april begonnen worden met de voorbereidende werkzaamheden en eind 2024 met het bouwrijp maken van het plangebied. De planning is om in het eerste kwartaal van 2025 te starten met de bouw van de woningbouw.

Communicatie / Participatie

In het voortraject is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Een verslag hiervan is te vinden in bijlage 20 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Geïnteresseerden kunnen op de hoogte blijven van de ontwikkeling via de website www.parkrapijnen.nl.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt op de gemeentelijke website en het plan zal in te zien zijn aan de balie van het gemeentehuis en via de nationale website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Ook de gemeentelijke website <https://www.montfoort.nl/Alle-onderwerpen/Bouwen-en-verbouwen/Projecten/Park-Rapijnen> zal worden bijgewerkt.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt in ieder geval voldaan aan de wettelijke normen en vereisten op het gebied van duurzaamheid. Waar mogelijk wordt aangesloten bij de gestelde duurzaamheidskaders onder meer vanuit gemeentelijk beleid en het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht. In het stedenbouwkundig plan is al aandacht besteed aan verschillende duurzaamheidsaspecten en -maatregelen, zoals klimaatadaptatie, energiezuinig/ klimaatneutraal bouwen en duurzame energieaansluitingen. In de uitwerking van de bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte worden deze nader ingevuld. Voorbeelden hiervan zijn zongeoriënteerde daken en mogelijkheden voor laadpalen op eigen terrein.

Toets inclusiviteit

N.v.t.

Montfoort, 19 maart

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,

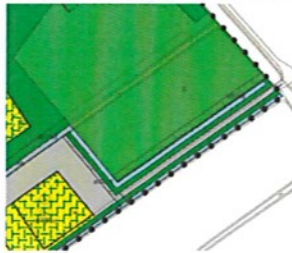
M.H. van der Veer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 22 april 2024 heeft de gemeenteraad besloten:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen Park Rapijnen;
2. Het bestemmingsplan Park Rapijnen, Linschoten (NL.IMRO.0335.BPParkRapijnen-VGO1) gewijzigd vast te stellen, en;
 - a) Artikel 19.2 van het bestemmingsplan "Park Rapijnen, Linschoten" te schrappen;
 - b) De bestemming van de gronden gelegen in de uiterste oostelijke windrichting van het bestemmingsplan te wijzigen van "Groen" naar "Verkeer – Woonomgeving" zoals opgenomen in onderstaande afbeelding;



- c) De nieuwe weg die toegevoegd wordt naar aanleiding van beslispunt 2 sub b van dit amendement, wordt voorzien van een geslotenverklaring met ontheffing voor voertuigen van de eigenaar van kavelnummer 2579.
3. Het beeldkwaliteitsplan Park Rapijnen vast te stellen als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

mr. S.G. Meijer

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong