



**gemeente
MONTFOORT**

Besluit Raad Nr. 343
Datum 21 SEP. 2009

RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Vergadering: 21 september 2009
Voorstel: 343
Zaaknummer: PR-09-06854

Onderwerp: Bestemmingsplan Hofland-Oost en beeldkwaliteitplan "Hofland-Oost fase 4, 5 en 6"

Voorstel

1. Vaststellen van het bestemmingsplan "Hofland-Oost"
2. Vaststellen van het beeldkwaliteitplan "Hofland-Oost fase 4, 5 en 6"

Samenvatting

Om de ontwikkeling van de nieuwbouw in Hofland-Oost mogelijk is te maken is het noodzakelijk dat er een bestemmingsplan wordt opgesteld. Daarnaast is het wenselijk dat er een beeldkwaliteitplan voor de nieuwbouw wordt opgesteld. Van 7 mei tot en met 5 juli 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn 36 zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. De raad dient het bestemmingsplan vast te stellen. Het ontwerpbeeldkwaliteitplan "Hofland-Oost fase 4, 5 en 6" heeft van 7 mei tot en met 17 juni 2009 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties binnengekomen. Het beeldkwaliteitplan is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

Aanleiding

In het streekplan van de provincie heeft de gemeente Montfoort de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 115 woningen in de wijk Hofland-Oost in Montfoort, 22 woningen in fase 4 en 93 woningen in fase 5 en 6. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken is het nodig om een bestemmingsplan op te stellen. Daarnaast is het wenselijk om een beeldkwaliteitplan op te stellen waarin de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de nieuwbouwwijk wordt vastgelegd. Van 26 juni tot en met 7 augustus 2008 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Hofland-Oost" in het kader van de inspraak voor een ieder ter inzage gelegen. Vanaf 7 mei 2009 tot en met 5 juli 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan vervolgens voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze inzageperiode zijn 36 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn bekeken en beoordeeld. In bijgaande "Nota van zienswijzen" zijn de zienswijzen samengevat. Per zienswijze is een beantwoording opgesteld en een conclusie getrokken over het al dan niet tegemoet komen aan de zienswijze. Van 7 mei tot en met 17 juni 2009 heeft het ontwerpbeeldkwaliteitplan "Hofland-Oost fase 4, 5 en 6" ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.

Beoogd resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan "Hofland-Oost" wordt een directe bouwtitel verkregen voor de realisatie van 115 woningen in de wijk Hofland-Oost. Daarnaast is het bestemmingsplan voor de bestaande delen van Hofland-Oost weer actueel. Het bestemmingplan krijgt rechtskracht nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen bedenkingen zijn ingediend. Dit is naar verwachting eind december 2009. Met het vaststellen van het beeldkwaliteitplan "Hofland-Oost fase 4, 5 en 6" wordt de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de nieuwbouw vastgelegd en gewaarborgd.



**gemeente
MONTFOORT**

Argumenten

1.1 Bestemmingsplan Hofland-Oost is weer actueel

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bestemmingsplannen niet ouder dan tien jaar mogen zijn. Uiterlijk 2013 dienen alle bestemmingsplannen niet ouder te zijn dan tien jaar. Wanneer een bestemmingsplan ouder is dan tien jaar, dan mag een gemeente geen leges heffen voor aanvragen van bouwvergunningen. Het huidige bestemmingsplan "Hofland-Oost" is uit 1996 en dus verouderd. Met vaststellen van het bestemmingsplan "Hofland-Oost" is het bestemmingsplan weer actueel en wordt voldaan de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de nieuwbouw van Hofland-Oost mogelijk te maken

In het bestemmingsplan "Hofland-Oost" is naast een actualisatie van de huidige delen, ook de mogelijkheid tot het realiseren van 115 woningen opgenomen. Door het vaststellen van het bestemmingsplan "Hofland-Oost" wordt een directe bouwtitel verkregen voor het realiseren van deze woningen.

1.3 Nader onderzoek is nodig voor het wel of niet doortrekken van de Wederiksingel

In het voorontwerpbestemmingsplan "Hofland-Oost", dat het college in juni 2008 heeft vastgesteld, was het doortrekken van de Wederiksingel naar Blokland opgenomen. Uit de inspraakreacties op dit voorontwerpbestemmingsplan is gebleken dat veel omwonenden (met name van Blokland) tegen het doortrekken van deze weg zijn. Door de provincie Utrecht is een overlegreactie ingediend waarin wordt gesteld dat wegaansluitingen (zoals het doortrekken van de Wederiksingel) de doorstroming nadelig kunnen beïnvloeden. De provincie wil duidelijkheid over hoe voorkomen wordt dat de N228-N204 een sluiproute wordt, wanneer de Wederiksingel doorgetrokken wordt. Door Progressief Akkoord is tijdens de raadsvergadering van 22 september 2008 een motie ingediend tegen het doortrekken van de Wederiksingel. In deze raadsvergadering is echter nog geen besluit genomen hierover, omdat er nog een verkeerskundig onderzoek door VIA uitgevoerd diende te worden. Uit dit onderzoek van VIA is gebleken dat het niet noodzakelijk is om de Wederiksingel door te trekken.

Op 21 april 2009 heeft het college door middel van het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan er daarom voor gekozen om de Wederiksingel niet door te trekken naar Blokland. Uit een groot aantal zienswijzen en uit reacties van de inloopavond over de Wederiksingel en fase 6 van 30 juni 2009 is echter gebleken dat veel omwonenden juist voor het doortrekken van de Wederiksingel zijn. Argumenten voor doortrekking die genoemd worden zijn dat de Bovenkerkweg en Wollegras niet geschikt zijn voor doorgaand verkeer en dat de verkeersveiligheid van deze wegen te laag is. Er is echter ook een grote groep bewoners (onder andere van bewoners van Blokland) die tegen doortrekking zijn.

Nader onderzoek naar het wel of niet doortrekken van de Wederiksingel is nodig. Het onderzoek zal met name gericht zijn op landbouwverkeer en de veiligheid van schoolgaande kinderen. Daarom is ervoor gekozen om het perceel van de mogelijke doortrekking van de Wederiksingel uit het bestemmingsplan te halen. Voor dit perceel wordt een apart bestemmingsplan opgesteld op het moment dat er meer duidelijk is over het wel of niet doortrekken. Hiermee wordt voorkomen dat de woningbouw niet vertraagd wordt door bezwaren die betrekking hebben op het al dan niet doortrekken van de Wederiksingel.

1.4 De komst van de scouting is nog niet zeker

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming "Gemengde doeleinden" opgenomen, waarin onder andere de vestiging van Scouting Montfoort mogelijk wordt gemaakt. Een deel van de omwonenden aan Blokland heeft echter bezwaar tegen deze bestemming aangetekend, vanwege onder andere mogelijke geluidsoverlast en verkeersaantrekkende werking. Omdat nu nog niet duidelijk is of en onder welke condities de scouting zich op deze locatie zou kunnen vestigen, is ervoor gekozen om hier eerst nog nadere gesprekken over te voeren met de scouting en zonodig nader onderzoek te verrichten. In dat kader zullen dan ook de huidige locaties van Scouting Montfoort worden betrokken.

Om te voorkomen dat de woningbouw vertraagd wordt, is er daarom voor gekozen om de bestemming van dit perceel te wijzigen naar "Wonen", "Tuin" en "Groen-Water". Wanneer gekozen wordt om de scouting te verplaatsen naar Blokland, dan zal voor dit perceel een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Wordt de



gemeente MONTFOORT

scouting niet verplaatst naar Blokland, dan voldoen de huidige bestemmingen van dit perceel en is een nieuw bestemmingsplan dus niet nodig.

2.1 Beeldkwaliteitplan dient eveneens vastgesteld te worden

In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt regelmatig verwezen naar het beeldkwaliteitplan "Hofland-Oost fase 4, 5 en 6". Om deze verwijzing mogelijk te maken, is het nodig dat het beeldkwaliteitplan een formele status krijgt. Daarom dient het, net zoals het bestemmingsplan, vastgesteld te worden door de gemeenteraad.

2.2 Beeldkwaliteitplan waarborgt ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit

In een beeldkwaliteitplan is vastgelegd aan welke kwalitatieve eisen de woningen moeten voldoen, alsmede de opzet van de wijk. Daarnaast wordt in een beeldkwaliteitplan de relatie van een wijk met de omliggende omgeving bepaald. Door een beeldkwaliteitplan vast te stellen wordt ervoor gezorgd dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit die de gemeente Montfoort voor ogen heeft voor de nieuwbouw van Hofland-Oost fase 4, 5 en 6 wordt vastgelegd en gewaarborgd.

Financiën

De stedenbouwkundige kosten worden betaald uit de voorziening voor het actualiseren van de bestemmingsplannen.

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

- 7 september 2009: Behandeling in raadscommissie
- 21 september 2009: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan "Hofland-Oost" door de raad.
- 6 november 2009: Bekendmaking vaststelling + start bedenkingentermijn
- 17 december 2009: Bij geen bedenkingen bestemmingsplan "Hofland-Oost" onherroepelijk

Communicatie

In de Zenderstreeknieuws en de Staatscourant wordt bekendgemaakt dat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld. Alle reclamanten die een zienswijze hebben ingediend worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de verwerking van hun zienswijze. Zij hebben de mogelijkheid om in te spreken tijdens de raadscommissie. Op de website van de gemeente Montfoort zal het vastgestelde bestemmingsplan te raadplegen zijn, evenals bij de balie Bouwzaken.

Monitoring en evaluatie

De inkomende aanvragen om bouwvergunningen / verzoek om ontheffingen zullen beeld geven of de regeling in voldoende mate tegemoet komt aan de wensen van de burgers.

Bestuurlijke samenwerking

Het bestemmingsplan "Hofland-Oost" voldoet aan het "Handboek Digitaal Uitwisselbare Bestemmingsplannen Groene Driehoek", voor wat betreft de onderdelen hiervan die nog actueel zijn. Dit handboek is in 2007 door de colleges van Lopik, Montfoort en Oudewater vastgesteld.

Burgemeester en wethouders,

de heer F.J. Henseler
loco-secretaris

de heer E.L. Jansen BA
burgemeester



**gemeente
MONTFOORT**

In de openbare vergadering van 21 september 2009 heeft de gemeenteraad besloten: ^{af}

1. Het bestemmingsplan "Hofland-Oost" vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitplan "Hofland-Oost fase 4, 5 en 6" vast te stellen

De griffier,

De voorzitter,

mevrouw drs. D.E. van der Kamp

de heer E.L. Jansen BA

IMC stemt tegen het voorstel. Overige fracties voor