



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 27 september 2021	Zaaknummer	: 1029821
Datum commissievergadering	: 13 september 2021		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen		
Onderwerp	: Vaststellen Bestemmingsplan "Nieuwe Zandweg 11"		

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Nieuwe Zandweg 11" met bijbehorende stukken ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Het bestemmingsplan "Nieuwe Zandweg 11" voorziet in een planologische regeling voor het gebied naast de begraafplaats in Linschoten, tussen de Nieuwe Zandweg en de kerk. Het bestemmingsplan biedt het planologische kader voor de bouw van een (pastorie)woning aan de Nieuwe Zandweg en het verplaatsen van de uitbreidingslocatie van de begraafplaats en wordt ter vaststelling aan u voorgelegd.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan Nieuwe Zandweg 11
2. Regels bestemmingsplan Nieuwe Zandweg 11
3. Toelichting bestemmingsplan Nieuwe Zandweg 11
4. Bijlagen bestemmingsplan Nieuwe Zandweg 11:
 - 4.1 Advies Hoogheemraadschap
 - 4.2 Watertoets
 - 4.3 Akoestisch onderzoek
 - 4.4 Bodemonderzoek
 - 4.5 QuickScan Flora & Fauna
 - 4.6 Update QuickScan Flora & Fauna (2018)
 - 4.7 Archeologisch onderzoek
5. Nota van Inspraak
6. Definitief bouwplan woning Nieuwe Zandweg 11

Aanleiding

De Hervormde Kerk te Linschoten is al een aantal jaren met plannen bezig rondom de Nieuwe Zandweg en de kerk in Linschoten. Alle plannen die zij hebben hangen ruimtelijk en/of financieel met elkaar samen en zijn als geheel in januari 2020 als principeverzoek aan de raad aangeboden. Hierop is positief besloten. Deze bestaan uit een viertal onderdelen die zijn voorzien binnen de driehoek van de Hoge Werf, Dorpsstraat en Nieuwe Zandweg:

- Het uitbreiden van de begraafplaats met circa 160 plaatsen;
- De uitbreiding en verduurzaming van De Wingerd en aanpassing van het mortuarium;
- Het beter toegankelijk maken van de kerk en het liturgisch centrum vergroten;
- Een nieuwe pastorie (woning en werkruimte van de predikant) realiseren, die voldoet aan de huidige eisen.



In het voorliggende bestemmingsplan wordt de uitbreiding van de begraafplaats en de realisatie van de nieuwe pastorie planologisch geregeld. In 2015 heeft een deel van de huidige pastorietain achter de pastorie aan de Dorpsstraat de juiste bestemming hiervoor gekregen. Nadien is een ander perceel aangekocht aan de Nieuwe Zandweg waarbij het de wens is om de uitbreiding van de begraafplaats hiernaartoe te verplaatsen. Dit nieuwe deel begraafplaats moet voldoende ruimte geven voor de benodigde hoeveelheid graven tot 2040. Om dit perceel hiervoor geschikt te maken moet een zandpakket worden aangebracht dat enkele jaren nodig heeft om in te klinken. Daarnaast is de wens om aansluitend aan deze uitbreidingslocatie een nieuwe pastoriewoning te realiseren. De huidige pastoriewoning aan de Dorpsstraat 51 is verouderd en moet gerenoveerd worden. De onderhoudskosten die hierbij komen zorgen voor te grote woonlasten voor de predikant. Dat maakt deze woning minder geschikt als pastoriewoning. Een nieuwe pastorie aan de Nieuwe Zandweg naast tussen nummer 7 en de huidige begraafplaats – op het “Weitje van Spruit” – moet eigentijds worden en minder onderhoudskosten vergen, waardoor de woonlasten voor de predikant lager zullen worden.

Gewenst resultaat

Het gewenste resultaat van dit besluit is het toekomstbestendig maken van de Hervormde Kerk Linschoten door de toekomst van de begraafplaats te garanderen en een nieuwe pastoriewoning te realiseren die aan de eisen van deze tijd kan voldoen.

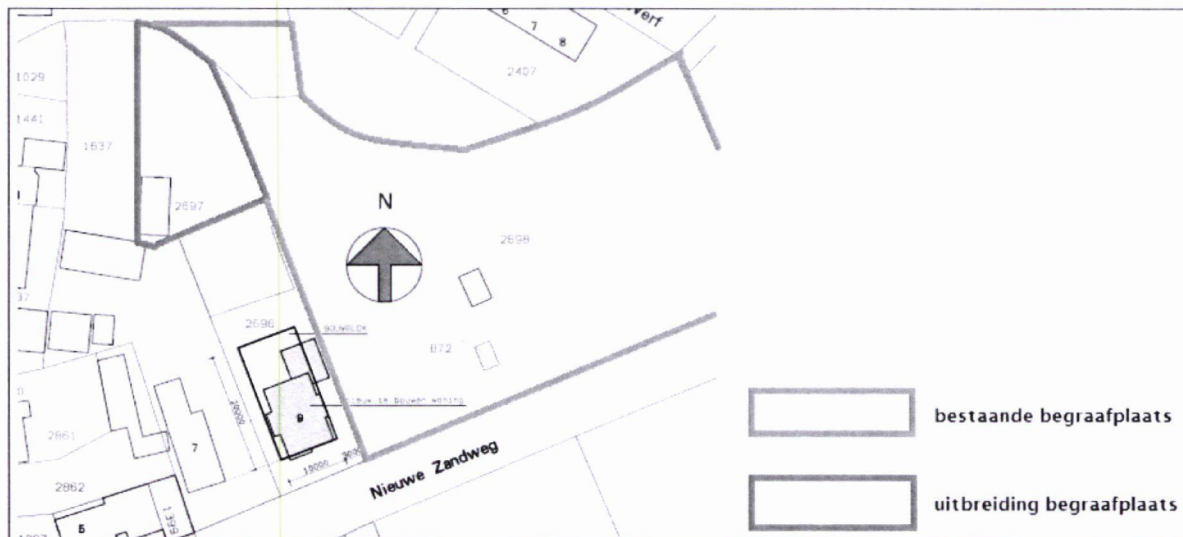
Argumenten / Toelichting

Besluitpunt 1: Het bestemmingsplan “Nieuwe Zandweg 11” ongewijzigd vast te stellen.

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Hieronder wordt toegelicht waarom u wordt voorgesteld dit besluit te nemen.

1.1 De plannen zorgen voor een functionele verbinding

Het plan is belangrijk voor het toekomstbestendig maken van de Hervormde Kerk Linschoten. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een extra 160 begraafplaatsen op een passende plek en voor een nieuwe pastoriewoning. Hiermee zal er een functionele verbinding van begraafplaats, kerk en pastorie ontstaan. Het deel van het plangebied dat binnen het juridisch beschermd dorpsgezicht valt, de huidige uitbreidingslocatie van de begraafplaats, krijgt een tuinbestemming en zal daarmee open en groen blijven. Vanwege de slangenmuur die hier tegenaan ligt, is dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt wenselijk. De nieuwe pastoriewoning sluit qua situering en ontwerp aan op het lint van de Nieuwe Zandweg, zonder dat hiervoor bomen worden gekapt of een nieuwe inrit wordt aangelegd.



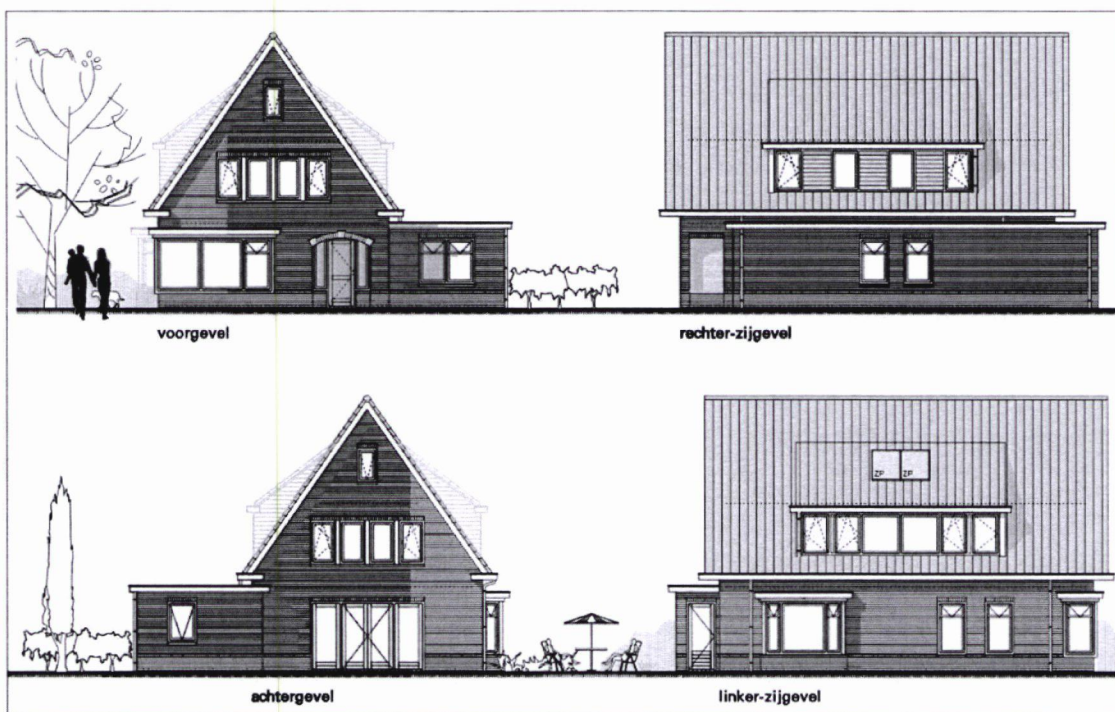
Figuur 1: Schetsmatige weergave van het plan met de gewenste uitbreidingslocatie van de begraafplaats en de nieuwe pastorie.



1.2 Herziening van het bestemmingsplan

Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Kern Linschoten' heeft de planlocatie, waar de uitbreiding van de begraafplaats en de bouw van de pastoriewoning worden voorzien, de bestemming 'Groen'. Met die bestemming kan dit project niet gerealiseerd worden. Om het plan planologisch mogelijk te maken wordt deze bestemming gedeeltelijk omgezet naar 'Maatschappelijk', waarbinnen het mogelijk wordt een begraafplaats te realiseren, en gedeeltelijk naar 'Wonen', waarbinnen het mogelijk wordt om een nieuwe (pastorie)woning te bouwen binnen het bouwvlak.

De bouw mogelijkheden binnen de woonbestemming zijn hetzelfde als bij de andere vrijstaande woningen aan de Nieuwe Zandweg. Er geldt een goothoogte van 4 en maximale bouwhoogte van 10 meter. Op onderstaande afbeelding ziet u de gevelaanzichten van dit bouwplan. Vanwege de cultuurhistorische waarden in de omgeving geldt voor de Nieuwe Zandweg een hoog welstandsniveau. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal ook het bouwplan worden vergund.



Figuur 2: Gevelaanzichten van nieuwe pastoriewoning

Voor de uitbreiding van de begraafplaats is het van belang dat de grond wordt opgehoogd tot het niveau van de bestaande begraafplaats. Dit is vanwege het niveau van het grondwater en om op de bestaande begraafplaats aan te kunnen sluiten. De bestaande begraafplaats is omringd door een watergang. Die wordt gedeeltelijk gedempt zodat de nieuwe uitbreidingslocatie verbonden kan worden met de bestaande begraafplaats. Voor het gedeelte wat gedempt wordt, wordt de bestemming van 'Water' naar 'Maatschappelijk' omgezet. Met een duiker wordt vervolgens de watergang verlegd. Voor de nieuwe sloten die worden aangelegd wordt de bestemming naar 'Water' omgezet. Op die manier kan aan alle waterhuishoudkundige eisen van het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden worden voldaan.

De grond ten noorden van de uitbreidingslocatie van de begraafplaats heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit wordt omgezet naar de bestemming 'Tuin', zodat dit bij de voorliggende woningen aan de Dorpsstraat 51 t/m 47 kan worden betrokken. Hier zijn geen werkzaamheden voor nodig. Dit deel waar de slangenmuur aan grenst blijft daarmee open en groen, wat wenselijk is vanuit cultuurhistorisch uitgangspunt.



Figuur 3: Links een uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Linschoten', rechts de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuwe Zandweg 11'.

1.3 Inspraak en zienswijzen

Gedurende de zes weken dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen voor inspraak zijn er twee inspraakreacties binnengekomen: van Stichting Hugo Kotestein en van enkele bewoners van de Nieuwe Zandweg. Beide reacties gaan in op de cultuurhistorische waarden van het gebied en specifiek over het karakteristieke groene veldje – “het Weitje van Spruit” – en de unieke zichtlijnen die met de bouw van de pastorie worden bedreigd. In de beantwoording van de inspraakreacties zijn we daarop ingegaan door uit te leggen dat de gronden waarop gebouwd wordt en waar de begraafplaats wordt uitgebreid buiten het vastgelegde beschermde dorpsgezicht vallen en juist het deel dat hierbinnen valt nu open en groen blijft (dit deel krijgt namelijk een tuinbestemming). De inspraakreactie van Stichting Hugo Kotestein heeft wel tot een aanpassing geleid, namelijk dat het onderdeel cultuurhistorie in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangevuld, zodat deze passage beter aansluit bij de Dorpsvisie Linschoten 2030. Voor de volledige inspraakreacties en beantwoording daarvan wordt u verwezen naar de Nota van Inspraak in bijlage 5.

Met de initiatiefnemer zijn er afspraken gemaakt om de direct omwonenden en belanghebbenden mee te nemen in de stappen die ze ondernemen. Met de direct omwonenden en Stichting Hugo Kotestein heeft de initiatiefnemer regelmatig overleg gevoerd over de plannen. Deze inspanningen van de initiatiefnemer hebben ertoe geleid dat ze hun bezwaren zoals aangevoerd in de inspraakprocedure van het voorontwerpbestemmingsplan niet meer hebben aangevoerd bij de inzage van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 mei tot 7 juli 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Daarom is er voor ons geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen en wordt u voorgesteld het ongewijzigd vast te stellen.

1.4 Toelichting en motivatie voor toepassen coördinatieregeling

In overleg met de initiatiefnemer is besloten om de coördinatieregeling toe te passen, conform artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning dezelfde procedure als het bestemmingsplan doorloopt en beide besluiten gelijktijdig zijn voorbereid en ter inzage zijn gelegd voor zienswijzen. Ook zal er één gezamenlijke beroepsprocedure zijn na vaststelling door uw raad. De Coördinatieverordening gemeente Montfoort



2014 maakt het ons mogelijk deze regeling toe te passen. Het voordeel hiervan is dat de inhoudelijke samenhang en afstemming tussen de besluiten beter zichtbaar is voor belanghebbenden en voor de gemeente levert het voeren van één procedure een efficiëntie voordeel op.

In onze vergadering van 24 augustus 2021 hebben wij besloten de vergunning definitief te verlenen onder voorbehoud dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de omgevingsvergunning dus direct worden afgegeven. Zodra dit bekend gemaakt is zal voor beide besluiten een gezamenlijke beroepstermijn van zes weken starten.

Het toepassen van de coördinatieregeling heeft belanghebbenden de kans gegeven om ook vroegtijdig kennis te nemen van en zienswijze kenbaar te maken op het bouwplan van de woning. Op de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan met bijbehorende stukken zijn ook geen zienswijzen ingediend gedurende de inzageperiode.

Besluitpunt 2: Geen exploitatieplan vast te stellen

In het kader van de economische uitvoerbaarheid bent u in principe verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor nieuwe bouwplannen, tenzij het kostenverhaal op een andere manier wordt geregeld. Het kostenverhaal voor dit bestemmingsplan is geregeld met een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is vastgelegd dat alle kosten voor de voorbereiding en uitvoering van het plan voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen en alternatieven

Een alternatief is om, mits gemotiveerd, het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit zou kunnen als u bijvoorbeeld vindt dat het bestemmingsplan onvoldoende aansluit op het ruimtelijk beleid of dat niet de juiste processtappen zijn doorlopen.

Financiën

Het plan komt voor rekening van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst zijn de ambtelijke kosten van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemer verhaald.

Juridische gevolgen

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden bekendgemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan enkel gedaan worden door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of niet verweten kunnen worden geen zienswijzen te hebben. Gezien het proces dat is doorlopen achten wij de kans dat beroep wordt ingesteld klein: belanghebbenden zijn voldoende in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen en hebben dit niet gedaan.

Planning en aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bekendgemaakt en zal het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn. Ongeveer half november zal het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk in werking treden.

Communicatie

Het vaststellen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en op de pagina met Openbare Bekendmakingen van de gemeente. Vervolgens wordt het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt het voor zes weken ter inzage gelegd bij de gemeentebalie op het stadhuis.



Participatie

Zoals toegelicht onder besluitpunt 1 (onderdeel 1.3) zijn gedurende de bestemmingsplanprocedure belanghebbenden meegenomen bij de vorderingen van de bestemmingsplanprocedure. Bovendien hebben belanghebbenden inspraak kunnen leveren op het voorontwerp en zienswijzen op het ontwerp. Periodiek overleg met de direct omwonenden en Stichting Hugo Kotestein heeft ervoor gezorgd dat aangevoerde bezwaren in de inspraakronde van het voorontwerpbestemmingsplan, niet nogmaals zijn aangehaald bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De geleverde inspanningen van de initiatiefnemer om deze partijen structureel mee te nemen heeft daarmee zijn vruchten afgeworpen.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Niet van toepassing.

Montfoort, 24 augustus 2021

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 27 september 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het bestemmingsplan "Nieuwe Zandweg 11" ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M. Lucassen

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong