Nota inspraak

Bestemmingsplan “Liefhoven” met IMRO-nr. NL.IMRO.0335.BPLiefhoven-VO01

Versie 21 juli 2020

Inleiding

Bestemmingsplan en plangebied

Het bestemmingsplan “Liefhoven” voorziet in een planologische regeling voor het gebied Liefhoven te Linschoten. Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard, de huidige functionele en ruimtelijke situatie is als uitgangspunt genomen. Binnen het plangebied wordt één ontwikkeling mogelijk gemaakt. Dit betreft de realisatie van één woning aan de Liefhovendijk 4.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende stukken heeft met ingang van 20 november 2019 gedurende 6 weken (tot en met 1 januari 2020) ter inzage gelegen.

Binnen de gestelde termijn zijn twee inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Haaksman Rentmeesters op 23 december 2019;
2. Werkgroep Behoud Liefhoven op 30 december 2019.

De inspraakreacties zijn hieronder samengevat en voorzien van beantwoording.

1. Haaksman Rentmeesters

Samenvatting
Indiener geeft aan de inhoud van het overleg op 29 maart 2019 te betrekken in deze inspraakreactie. De inhoud van de inspraakreactie komt echter overeen met die van het gesprek en wordt daarom niet apart benoemd.

In de inspraakreactie worden de volgende vragen gesteld / opmerkingen gemaakt:

1. Kan het agrarisch terrein in de toekomst door de gebruiker normaal machinaal worden gemaaid?
   Beantwoording
   Normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming Agrarisch met waarden is toegestaan volgens de regels van het bestemmingsplan, zie artikel 3.3.2 onder a. Dit betreft ook het maaien zonder dat het gras geheel wordt verwijderd. Scheuren en frezen van grasland is niet toegestaan zonder een omgevingsvergunning.

2. Indiener vindt het spijtig dat er geen enkele aandacht wordt besteed aan de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van het gebied. Bovendien ontbreekt voor het bevriezen van het gebied door het college elke financiële onderbouwing.
   Beantwoording
   De gebruikswaarde is beschreven in de paragraaf ‘functionele analyse’. Hierin komt naar voren dat het gebied weliswaar niet meer actief agrarisch wordt gebruikt, maar dat wel sprake is van een beheersituatie. Er is geen reden om aan te nemen dat het agrarisch gebruik niet ter plaatse kan worden uitgevoerd. Daar komt bij dat de gemeente geen gronden in eigendom heeft. Daarom is er ook geen aanleiding om de toekomstwaarde uitvoerig te beschrijven en daar beleid op te maken. Een andere bestemming dan Agrarisch toekennen is dan ook niet aan de orde. Het bestemmingsplan is opgesteld om de bestaande situatie planologisch duidelijker te regelen. Een financiële onderbouwing is derhalve niet nodig, het plan is consoliderend van aard en er is geen kostenverhaal voor de gemeente.

3. Indiener haalt het initiatief aan om te komen tot woningbouw aan de Liefhovendijk. Indiener begrijpt niet dat dit ongemotiveerd terzijde wordt gelegd door het college, zeker nu de provincie gemeenten uitnodigt om mogelijkheden aan te reiken om te bouwen in kleine kernen.
Beantwoording
Woningbouw op de locatie is reeds afgewogen en niet aan de orde. In september 2016 stelde de raad hiervoor de stedenbouwkundige analyse en advies Liefhovendijk 2, Linschoten vast. In deze visie wordt vastgesteld dat het unieke karakter van de groene ruimte binnen de bebouwing van Linschoten behouden dient te worden en dat het niet gewenst is om extra bebouwing aan de locatie toe te voegen. Nieuwbouw buiten de bestaande bebouwing op het perceel, betekent een aantasting van het landschap. Dit wordt tevens bevestigd in de Dorpsvisie Linschoten, waarin wordt aangegeven dat het gebied landschappelijk waardevol is met een hoge beeldkwaliteit. Behoud van de landschappelijke uitstraling van dit gebied staat ook in de Dorpsvisie voorop.

4. Indiener ziet graag vastgelegd dat het inrichtingsplan van Liefhovendijk 4 in het bestemmingsplan past.
Beantwoording
Het inrichtingsplan voor Liefhovendijk 4 voorziet in de realisatie van een halfverharde ontsluiting en een tuininrichting met een watergang. Deze functies zijn mogelijk volgens de bestemmingen Tuin en Water. Het expliciet vastleggen van het inrichtingsplan in het bestemmingsplan is niet wenselijk en ook niet gebruikelijk. Het inrichtingsplan is gekoppeld als voorwaarde aan de omgevingsvergunning.

5. Eerder is toegezegd het begrip moestuin te gebruiken in plaats van boomgaard.
Beantwoording
De gronden waar indiener op doelt zijn in het cultuurhistorisch onderzoek aangeduid als boomgaard naast het perceel Liefhovendijk 2. Dit hebben wij in de bestemmingsplanregels echter niet overgenomen. In het bestemmingsplan is geen specifieke aanduiding boomgaard opgenomen. De gronden zijn te gebruiken als tuin. Het bestemmingsplan hoeft dan ook niet aangepast te worden.

6. In de regels van de bestemming ‘Tuin’ zou vast worden gelegd dat daarin kan worden geparkeerd.
Beantwoording
Parkeren is mogelijk binnen de bestemming ‘Tuin’ ter plaatse en aangrenzend aan de toegangspaden. Zie artikel 6.1 lid c.

7. In de regels van het bestemmingsplan zal specifiek voor Liefhovendijk 2 de actuele situatie worden vastgelegd, waar sprake is van een hooiberg en een schuur.
Beantwoording
De toelichting zal op dit punt geactualiseerd worden. De kaart en regels hoeven niet aangepast te worden, aangezien deze voorzien in schuren bij woningen.

8. De aan te leggen beschoeiingen rondom beide woningen zouden worden opgenomen in het bestemmingsplan.
Beantwoording
Beschoeiingen zijn nu niet specifiek geregeld in het bestemmingsplan. Deze passen in principe binnen de omschrijving van water. Echter, wij zullen in artikel 8.1 ter verduidelijking toevoegen dat waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Hieronder vallen ook beschoeiingen. Het water is overeenkomstig de feitelijke en vergunde situatie ter plaatse geregeld in het bestemmingsplan. Zo is de sloot uit het inrichtingsplan tussen Liefhovendijk 2 en 4 ingetekend.

9. In de toelichting van het bestemmingsplan zou worden verwezen naar het beleid van de provincie, waar het gaat om de rode contouren.
   Beantwoording
   In paragraaf 3.3 wordt getoetst aan het provinciaal beleid, onderdeel hiervan is de kaart 'Wonen en werken', dit is de rode contour.

10. Er zal verder moeten worden ingegaan op de mogelijkheden va het omlussen van de rode contour. De gemeente maakte eerder gebruik van dit instrument om woningbouwontwikkelingen in het dorp Linschoten naar haar hand te zetten.
    Beantwoording
    De doelstelling is behoud van het gebied. Woningbouw buiten de grens 'wonen en werken' van de provincie is voor Liefhoven niet gewenst. Derhalve is het niet noodzakelijk, wenselijk en relevant om dit te noemen in de plantoelichting.

11. Er ontbreekt een onderzoek met betrekking tot het gebruik van en het parkeren op de Liefhovendijk. Bovendien is er geen analyse gemaakt van de nodige ontsluitingen van het agrarische gebied naar de Liefhovendijk.
    Beantwoording
    Er is geen aanleiding om het gebruik van parkeren of de ontsluitingen te onderzoeken. Dit moet alleen onderzocht worden als er sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Die zijn er niet in het plangebied. Het borgen van voldoende parkeergelegenheid is daarnaast geborgd door middel van specifieke parkeerregels. Deze zijn vastgelegd in het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort' (vastgesteld 29 oktober 2018) dat tevens voor de locatie geldt.

12. Ook de bereikbaarheid voor hulpdiensten op de smalle Liefhovendijk dient te worden beschouwd. Incidenten en ongevallen van de laatste jaren op de Liefhovendijk dienen hierin zeker te worden betrokken.
    Beantwoording
    Er is geen aanleiding om dit nader te onderzoeken. Zie de beantwoording onder 11.

13. De verwerking van de uitspraak van het college van GS van Utrecht, d.d. 2 juli 2019, waarbij ontheffing is verleend voor het dempen van de dwarssloot nabij Liefhovendijk 27.
    Beantwoording
    De genoemde sloot is in het voorontwerp nog ingetekend. Wij zullen het besluit van GS verwerken in het bestemmingsplan door de bestemming van gedempte sloot te wijzigen van 'Water' naar 'Agrarisch met waarden'

14. Eerder is gevraagd of in het bestemmingsplan iets gedaan kan worden met de verkoop aan huis van landelijke producten, dit komt niet terug.
    Beantwoording
15. Verkoop van landelijke producten is uitsluitend gewenst indien sprake is van streekproducten die ter plaatse worden vervaardigd. Aangezien ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is, is het niet gewenst dit hier toe te staan. Dit sluit aan bij het beleid zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied.

Conclusie
De inspraakreactie geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Naar aanleiding van de reactie onder 7 wordt de situatie voor Liefhovendijk 2 geactualiseerd in paragraaf 2.2 van de plantoelichting.
- Naar aanleiding van de reactie onder 8 wordt in artikel 8.1 een nieuw lid toegevoegd, luidend: 'waterhuishoudkundige voorzieningen'.
- Naar aanleiding van de reactie onder 13 wordt op de planverbeelding de bestemming 'Water' van ter plaatse van de gedempte sloot gewijzigd in 'Agrarisch met waarden'.

2. Werkgroep Behoud Liefhoven

De Werkgroep Behoud Liefhoven is in grote lijnen blij met het voorontwerp. Wel hebben zij nog een paar vragen / opmerkingen:

1. De nog niet goedkeurde omgevingsvergunning van Liefhovendijk 4 is al als definitief ‘wonen’ opgenomen. Dit lijkt de Werkgroep wat voorbarig.
   Beantwoording
   De omgevingsvergunning is op 16 juni 2020 verleend en daarom opgenomen in het bestemmingsplan.

2. Tussen Liefhovendijk 2 en 4 is een sloot opgenomen. Dit gaat in tegen de Stedenbouwkundige visie waarin opgenomen is dat het bebouwde cluster een geheel dient te blijven.
   Beantwoording
   De sloot maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan bij de omgevingsvergunning voor Liefhovendijk 4. Naar onze mening voorziet de aanleg van de sloot niet in verstoring van het ensemble. Dit past in de historische opbouw van het perceel. Het ensemble wordt immers gevormd door het bebouwingscluster. Verder zullen er natuurlijk wel veranderingen plaatsvinden aan het perceel gezien het nu voorziene gebruik. Tot op bepaalde hoogte wordt dit acceptabel geacht. Daarbij wordt van groot belang geacht dat onderhavige ontwikkeling ook leidt tot een nieuwe invulling van voormalig aanwezige bebouwing en er juist toe leidt dat het ensemble qua bebouwingscluster hersteld wordt en invulling krijgt welke voorziet een functioneel gebruik van deze bebouwing.
   Er ligt een weloverwogen advies van de welstands- en van de monumentencommissie. De commissie hebben ingestemd met het ontwerp.

3. Is er advies ingewonnen bij het waterschap over de ingetekende sloot?
   Beantwoording
   In het kader van de procedure is tevens het waterschap gevraagd om een plan te beoordelen. Het waterschap is akkoord.

4. Uit de tekening kan niet worden afgeleid wat de bedoeling is met de vervallen hakhoutsingel aan de Liefhovendijk. De Werkgroep ziet graag dat deze ook een formele status krijgt, waardoor deze beter dan nu beschermd is.
   Beantwoording
   Het betreffende hakhoutsingel is niet meer geheel aaneengesloten en wordt niet meer onderhouden. Dit is de reden waarom dit als vervallen is aangeduid en niet specifiek aangeduid in het bestemmingsplan.

5. De dam met duiker aan de Liefhovendijk ter hoogte van Abrona/Lindescote is niet terug te zien op de tekening. De Werkgroep is hier verheugd over en neemt aan dat deze zal worden verwijderd.
   Beantwoording
   Voor de dam met duiker is een vergunning verleend door het waterschap. Ten behoeve van de dam met duiker is ook een inritvergunning noodzakelijk van de gemeente. Deze is niet verleend.

6. De Werkgroep heeft zorgen over de belastbaarheid van de Liefhovendijk. Hier is niets over terug te zien in het plan. In eerdere gesprekken is aangegeven, dat geldt op de kwetsbaarheid van de dijk, er een maximale asbelasting zou worden ingesteld.
   Beantwoording
   Het bestemmingsplan regelt het functionele gebruik en bevat bouwregels. Regels ten aanzien van de maximale asbelasting maken geen onderdeel uit van een bestemmingsplan. 2.

Conclusie
De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.