



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:

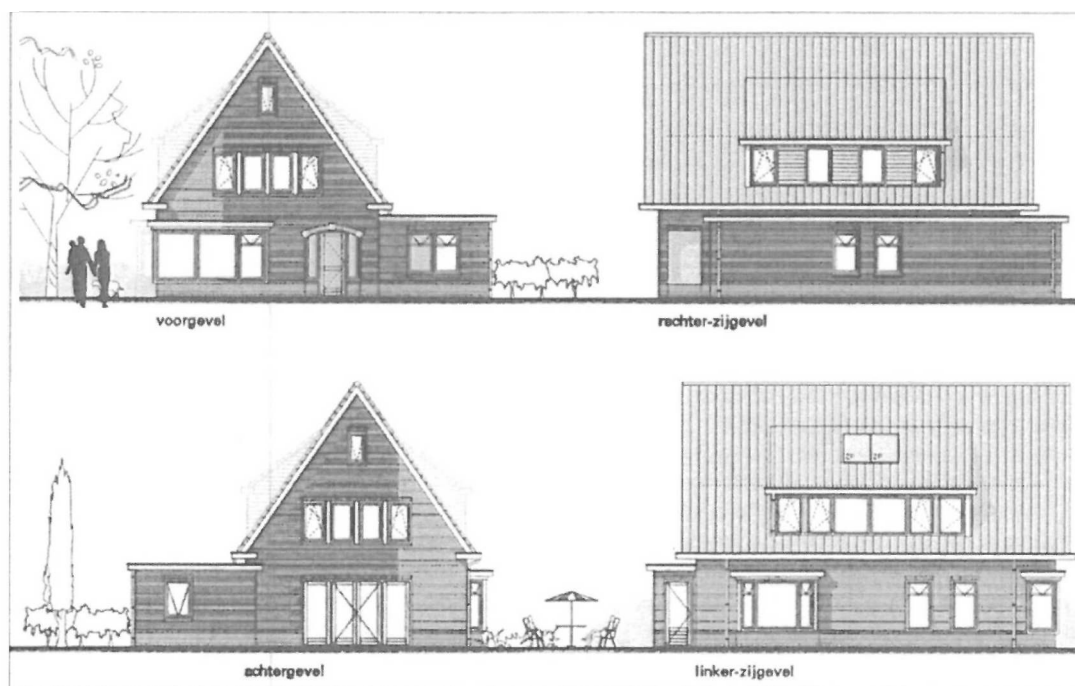
- Het uitbreiden van de begraafplaats met circa 160 plaatsen;
- De uitbreiding en verduurzaming van De Wingerd en aanpassing van het mortuarium;
- Het beter toegankelijk maken van de kerk en het liturgisch centrum vergroten;
- Een nieuwe pastorie (woning en werkruimte van de predikant) realiseren, die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



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 pastoriëwoning 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 bouwmogelijkheden 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 pastoriëwoning

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.



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 inzage termijn.

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.

Kanttekeningen 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.

Financien

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.



gemeente
Montfoort

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,

drs. M. Lucassen

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong