

Nota van Inspraak

Bestemmingsplan “Nieuwe Zandweg 11” met IMRO-nr. NL.IMRO.0335.BPNieuweZandweg11-VO01.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Nieuwe Zandweg 11” voorziet in een planologische regeling voor de nog onbebouwde gronden aan de Nieuwe Zandweg in Linschoten. Het maakt de realisatie van één woning en (een verplaatsing van) de uitbreiding van de naastgelegen begraafplaats mogelijk.

Het voorontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende stukken heeft met ingang van 3 februari 2021 gedurende zes weken (tot en met 17 maart 2021) ter inzage gelegen. Een ieder is daarmee in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie kenbaar te maken op het voorontwerpbestemmingsplan.

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

1. Stichting Hugo Kotestein op 10 maart 2021;
2. Bewoners Nieuwe Zandweg op 13 maart 2021.

In de voorliggende Nota van Inspraak worden de reacties uiteen gezet en wordt (per deelreactie) aangegeven in hoeverre dit heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Omdat bepaalde onderwerpen in beide inspraakreacties terug komen, worden deze onderwerpen eerst behandeld in een algemene beantwoording.

Algemene beantwoording

a. Cultuurhistorische waarde – beschermd dorpsgezicht

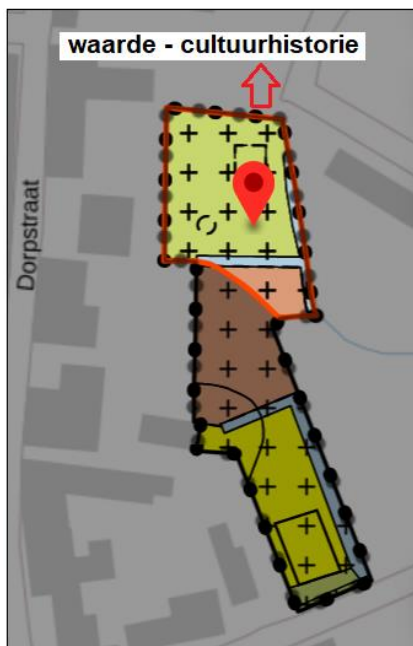
In de Dorpsvisie Linschoten 2030 wordt het gebied waar het plangebied van bestemmingsplan ‘Nieuwe Zandweg 11’ onderdeel van uit maakt, aangemerkt als historische kern. Hiervoor geldt een hoge beeldkwaliteit. Door streng welstandsbeleid te hanteren voor dit project wordt gezorgd dat de hoge beeldkwaliteit ook behouden blijft.

Met name het beschermen van de structuur van de linten, de afwisseling van open groene plekken en dorpse bebouwing is van belang. Door extra aandacht te besteden aan ontwikkelingen in gebieden met een hoge beeldkwaliteit wordt het karakter van Linschoten behouden voor nu en in de toekomst. Naast de gebieden met historische bebouwing geldt ook het landschappelijk waardevolle gebied Cromwijk en het weidegebied zuidelijk van de begraafplaats als omgeving waar een hoge beeldkwaliteit behouden moet blijven.

Alleen de beoogde *huidige* uitbreiding van de begraafplaats (het meest noordelijke deel van het plangebied) is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. De beoogde uitbreiding van de begraafplaats wordt met dit plan naar het zuiden verplaatst, waarmee de uitbreiding van de begraafplaats bijna helemaal buiten het beschermde dorpsgezicht valt.

De gronden die aangemerkt zijn als beschermd dorpsgezicht hebben in het bestemmingsplan ‘Nieuwe Zandweg 11’ overwegend de bestemming ‘tuin’ gekregen. Slechts een klein deel van de uitbreiding van de begraafplaats valt binnen het beschermde stadsgezicht, dat in het bestemmingsplan is aangeduid met de dubbelbestemming ‘waarde – cultuurhistorie’. Door de bestemmingslegging wordt gewaarborgd dat deze gronden groen en open blijven. Daarmee wordt het huidige groene karakter beter gewaarborgd dan het nu geldende bestemmingsplan, waar deze grond bestemd is als ‘begraafplaats’.

Aanvullend wordt gesteld dat binnen het plangebied momenteel ook een uitbreiding van de begraafplaats is voorzien. Met andere woorden: de omvang van het momenteel aanwezige groen blijft sowieso niet behouden in de huidige vorm.



Ligging beschermd stadsgezicht

De open groene waarden, zoals beschreven de Dorpsvisie Linschoten 2030, daar wordt mee bedoeld het Land van Cromwijk en de weidegronden ten zuiden van de Nieuwe Zandweg (Veldzicht). Dit groen komt niet in geding. Het Weitje van Spruit is niet als groen element in de visie benoemd om behouden blijven.

Met de bouw van de woning worden benoemde cultuurhistorische waarden niet aangetast. Er is met zorg gekeken naar een ontwerp van de nieuwe pastoriewoning dat goed past binnen de lintbebouwing aan de Nieuwe Zandweg en welke geen afbreuk doet aan de hoge beeldkwaliteit. De hoge beeldkwaliteit wordt gewaarborgd door streng welstandsbeleid. Het welstandsbeleid beschermt dit gebied tegen ongewenste ingrepen.

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt met name ingegaan op de juridisch vastgelegde cultuurhistorische waarde en welke consequenties dit heeft voor ontwikkelingen binnen deze grenzen. Zo benoemt het voorontwerpbestemmingsplan de voornaamste bebouwingsstructuur van Linschoten en het beschermd dorpsgezicht. Voor een completer verhaal wordt een passage over de lintstructuur van Linschoten toegevoegd, zodat meer aansluiting wordt gevonden bij de Dorpsvisie Linschoten 2030.

b. Zichtlijnen

Het huidige zicht op de kerk vanaf de Nieuwe Zandweg is beperkt door alle aanwezige bomen en hagen. De benoemde 'unieke zichtlijn' in de inspraakreacties is daarmee niet tot zeer beperkt aanwezig. De (vermeende) zichtlijn is ook niet als waardevol element erkend en vastgelegd in de dorpsvisie.



Zicht vanaf Nieuwe Zandweg

c. Motivatatie voor het plan

De nieuw te bouwen woning is van belang voor het toekomstbestendig maken van de hervormde kerk. De huidige pastorie is (te) groot en kostbaar in het onderhoud. Het is van belang dat in Linschoten de mogelijkheid behouden blijft om te kunnen begraven. Het oprichten van een nieuwe pastoriwoning maakt het haalbaar voor de Hervormde Kerk om de dominee te huisvesten in een eigentijdse woning met passende onderhoudskosten en loonlasten. Daarvoor wil de Hervormde Kerk de beschikbare gronden inzetten die ze in eigendom heeft.

d. Alternatief plan voor pastorie

Een pastorie dient een aparte werkkamer met bijbehorende sanitaire voorzieningen en een pantry te bevatten. De woning aan de Nieuwe Zandweg 7 is daar simpelweg te klein voor. Om die woning geschikt te maken moet er (ook) geïnvesteerd worden en mogelijk over gegaan worden op sloop en nieuwbouw. En bovendien: dat gaat ten koste van een woning.

2. Inspraakreacties

Reclamant 1 (Stichting Hugo Kotestein)		
	<i>Inhoud deelreactie</i>	<i>Beantwoording</i>
1	Het verbaast de Stichting Hugo Kotestein (SHK) dat ze niet als vooroverlegpartner is geraadpleegd over het bestemmingsplan. De afgelopen jaren is SHK bij bestemmingsplannen waar cultuurhistorie in het geding was altijd gevraagd vooraf te reageren	Stichting Hugo Kotestein is geen formele vooroverlegpartner, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daar worden alleen overheidsorganen tot gerekend die belast zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening, zoals provincies en waterschappen. De gemeente betreft SHK inderdaad regelmatig bij plannen, om input te geven. Voor deze ontwikkeling is voorafgaand aan het principebesluit van de gemeente SHK geconsulteerd.
2	SHK, die opkomt voor het cultuurhistorisch erfgoed, heeft meerdere malen haar bezwaren kenbaar gemaakt tegen de bouw van een nieuwe pastorie op het lokaal bekende "Weitje van Spruit". SHK verzet zich tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging die de bouw van een woning mogelijk moet maken. Onze bezwaren betreffen de daarmee gepaard gaande aantasting van het beschermd dorpsgezicht en cultuurhistorische waarden van het gebied, het verdwijnen van dit bijzondere stukje groen in het dorp en het verdwijnen van het huidige zicht op de kerk.	Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 1a en 1b.
3	Hoe kan met de bouw van een nieuwe woning zoals nu geprojecteerd worden gegarandeerd dat er geen aantasting plaatsvindt?	Niet duidelijk is welke aantasting bedoeld wordt. Wanneer met 'aantasting' wordt bedoeld de aantasting van cultuurhistorische waarde, wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1a. Wanneer wordt bedoeld de aantasting van zichtlijnen, wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1b.
4	SHK begrijpt de wens van de kerk om de oude pastorie te verkopen. Wij zien dit overigens met name financieel gedreven. De pastorie kan veel opbrengen wat kan worden geïnvesteerd in De Wingerd of in een nieuw onderkomen voor het dominees gezin. SHK is van mening dat het naastgelegen bestaande huis van Spruit kan worden verbouwd tot pastorie. Daarbij gaan we ervan uit dat de westkant van dit bestaande huis gehandhaafd blijft op de huidige plek en dat enige uitbreiding richting de begraafplaats nodig is. Daarbij blijft het bestaande zicht op de kerk nagenoeg gehandhaafd en blijft deze waardevolle plek open en groen. Naar wij begrijpen is de bouw van een nieuwe pastorie op het Weitje van Spruit vooral financieel gedreven.	Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 1b en 1c.

5	Het noordelijk gedeelte van het plangebied valt onder het juridisch Beschermd Dorpsgezicht. Het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht" is juist bedoeld om het zogenaamde "Juridische" Beschermd Dorpsgezicht te vrijwaren van visuele aantasting als een schil erom heen, wat in het onderhavige geval wel degelijk gebeurt.	Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 1a.
6	Linschoten is van oorsprong een lintdorp. Langs de Dorpstraat is dat nog goed te zien en bewaard gebleven. Bezijden de lintbebouwing neemt de bebouwingsdichtheid snel af en gaat over in openheid en groen. Het Weetje van Spruit is als onderdeel van deze structuur van grote waarde en betekenis. Over het Weetje van Spruit heen is de middeleeuwse kerk, hoger op een rivierduin gelegen, goed te zien. Als er een woning op het Weetje van Spruit komt, gaat dit ten koste van deze unieke zichtlijn. Dit element is onvoldoende meegewogen in het voorontwerp. De alinea cultuurhistorie is überhaupt erg beknopt en vertelt niet van deze gave en bijzondere lintstructuur.	Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 1a en 1b. De alinea cultuurhistorie wordt aangevuld.
7	Wij willen u ook attenderen op de rij esdoorns langs de Nieuwe Zandweg voor het plangebied. Al deze bomen staat op de waardevolle bomenlijst en genieten bescherming. Het is gezien de grote kroonprojectie onverstandig onder of dicht tegen deze projectie aan een woning te bouwen.	Hier wordt rekening mee gehouden door op voldoende afstand van de weg te bouwen. Omdat gebruik kan worden gemaakt van de bestaande inrit op Nieuwe Zandweg 7 te ontsluiten hoeven er geen van de bomen te wijken voor de nieuwbouw.
8	Wij vinden dat het onderdeel cultuurhistorie onvoldoende is meegewogen. Beschermd dorpsgezicht geldt voor een gedeelte van het hele perceel maar in feite voor hele perceel. Het bouwen van een woning vinden wij een onevenredige aantasting van de waarden van het Beschermd Dorpsgezicht. SHK is van mening dat de bouwbestemming niet in dit perceel moet worden opgenomen.	Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 1a.

Conclusie beantwoording reactie 1

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- Paragraaf 6.2 Archeologie en Cultuurhistorie wordt aangescherpt door de lintstructuur van Linschoten te benoemen om meer aansluiting te hebben bij Dorpsvisie Linschoten 2030.

Reclamant 2 (bewoners Nieuwe Zandweg)		
	Inhoud deelreactie	Beantwoording
1	In de afgelopen maand hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen de kerkrentmeesters van de Hervormde Gemeente en bewoners van de Nieuwe Zandweg. In deze gesprekken zijn ook de alternatieve opties voor de bouw van een nieuwe pastorie aan de orde gekomen. Wij constateren dat beide partijen nog steeds andere visies hebben, maar bereid zijn te zoeken naar een oplossing.	Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 1c.
2	Als inwoners van Linschoten willen wij de cultuurhistorische waarde van het dorp en het groen	Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 1a.

	binnen de kern behouden. Bij ons blijft de vraag naar nut en noodzaak bestaan; wij vragen de Gemeenteraad en het College dit in haar besluitvorming zorgvuldig te wegen.	
3	Tijdens de gesprekken tussen de kerk en de bewoners is gekeken naar de mogelijkheid om de nieuwe woning op de locatie van de bestaande woning te plaatsen. Dit vraagt aanpassing van het ontwerp dan wel een andere situering van de kavel.	Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 1c.
4	In het licht van de burgerparticipatie heeft de Gemeente Montfoort haar inwoners gedurende een aantal intensieve sessies betrokken bij de middel- en langetermijnvisie van de gemeente; Dorpsvisie 2030. Hierin staan meerdere verwijzingen naar het behoud van cultuurhistorische waarde en het groene dorpsgezicht. Deze zijn ook verwoord in het Hoofdlijnenakkoord 2018 – 2022 van de huidige coalitie: “Bij ontwikkelingen binnen het beschermde stads- of dorpsgezicht in Montfoort en Linschoten moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarde” En “De kernen Montfoort en Linschoten vormen een aantrekkelijke historische poort naar het Groene Hart: prachtige historische kernen met open groene waarden” Het gemeentebestuur heeft meerdere initiatieven genomen om samen met haar burgers tot een gedragen beleid te komen. Het bestuur zal een betrouwbare invulling moeten geven aan haar eigen geformuleerde beleid. De vraag voor het Gemeentebestuur en de Raad is dan ook hoe zij haar eigen beleidsvisie denkt te gaan toepassen op dit project.	Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 1a.
5	Als er al gebouwd moet worden, dan vragen wij het College haar eigen beleid te respecteren en de zichtlijnen te behouden. Dit kan simpel door de uitwisseling van groen voor groen en selectief te zijn in de keuzes en randvoorwaarden.	Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 1a en 1b.

Conclusie beantwoording reactie 2

De inspraakreactie leidt **niet** tot aanpassingen in het bestemmingsplan:

3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd op in het ontwerpbestemmingsplan.

- De op de verbeelding aangegeven maximale goothoogte van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen wordt aangepast naar 4 meter in plaats van 3 meter om aan te sluiten bij de bouwregels van de omliggende woningen aan de Nieuwe Zandweg.
- De toelichting is geactualiseerd (het provinciaal beleid en Nota parkeernormen Montfoort 2020).