



Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Lindehoeve (Hoofdweg 80)

**Team Ruimtelijke plannen
Juli 2019**

Nota van beantwoording zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Lindehoeve heeft ter inzage gelegen van 14 maart tot en met 24 april 2019. In deze periode heeft iedereen een zienswijze naar voren kunnen brengen.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

- | | | |
|--------------------------|---------------|-----------|
| 1. Dorpsplatform Zegveld | 23 april 2019 | 19.009311 |
| 2. Bedrijf Hoofdweg 125 | 25 april 2019 | 19.009368 |

De zienswijze van het bedrijf op Hoofdweg 125 is per mail gestuurd na afloop van de termijn. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk. Wel is de zienswijze voor de volledigheid beantwoord.

De zienswijzen zijn hieronder verkort weergegeven en voorzien van een beantwoording. De zienswijzen leiden tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan, omdat de verplaatsing van de chicane (slalom) in de Hoofdweg komt te vervallen.

1. Dorpsplatform

A. Woningbehoefte

Zienswijze

In de Woonvisie Kern Zegveld en in het Dorpsplan staat dat er voor starters en jonge gezinnen, die betrokken willen zijn bij de Zegveldse dorpsgemeenschap, voldoende geschikte woningen moeten zijn. In het bestemmingsplan voor Hoofdweg 80 worden vier vrijstaande woningen getekend met een inhoud tussen 800 en 1400 kuub. De woningen worden gebouwd op kavels van gemiddeld 1000 m². Dat worden woningen met een vraagprijs die onbereikbaar is voor starters en jonge gezinnen.

Als voor Hoofdweg 80 geen nieuw bestemmingsplan in procedure zou worden gebracht, zou op het bouwperceel volgens het geldende bestemmingsplan slechts één woning met bijgebouw kunnen worden gebouwd. Op menig voormalig boerenerf is dit de afgelopen decennia zo gegaan.

Nu de gemeente zich bereid toont op adres Hoofdweg 80 een bouwplan toe te staan met vier woningen, wordt de locatie kennelijk gezien als een inbreidingslocatie. Als dit zo is, verwacht het Dorpsplatform van het College dat het inzet op een mix van woningen. Te denken valt aan één duurdere woning, die past in de lintbebouwing van de Hoofdweg en drie goedkopere woningen op het achterterrein waar starters of jonge gezinnen kunnen wonen. Door in dit nieuwe bestemmingsplan het woonoppervlak en de woninginhoud te beperken kan de prijs van deze woningen omlaag. Nergens in het ontwerp bestemmingsplan lezen wij dat deze optie zakelijk gezien niet zou kunnen.

In de Woonvisie staat o.a.: "Bouwen voor eigen behoefte is uitgangspunt in Zegveld" en "In het dorp moet extra zorgvuldig worden omgegaan met de nieuwbouwmogelijkheden". In een brief van de Provincie uit 2014 betreffende de ontwerp-visie Zegveld Zuidzijde staat dat bouwen in veenweidegebied alleen te rechtvaardigen is als de woningbouw ten goede komt aan de specifiek lokale behoefte en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de kern. Wat voor Zegveld Zuidzijde geldt, geldt o.i. ook voor de locatie Hoofdweg 80. Het voorliggende plan geeft geen invulling aan, c.q. is in strijd met deze uitgangspunten/kaders.

Nu volgens de laatste berichten blijkt dat in het woningbouwplan Weidz slechts een zeer gering aantal starterswoningen mogelijk is, zou i.v.m. de leefbaarheid van het dorp Zegveld bij de inbreidingslocatie Hoofdweg 80 ingezet moeten worden op realisatie van woningen voor starters en jonge gezinnen.

Het Dorpsplatform vindt dat er, in overleg met o.a. het Dorpsplatform Zegveld, een beleid moet worden opgesteld voor vrijkomende boerenerven in Zegveld, zodat er een consistent en toekomstig beleid ontstaat.

Een aantal jaren geleden heeft het Dorpsplatform - op verzoek van de gemeente en samen met de gemeente - gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw op plaatsen, waar boerderijen hun agrarische functie verliezen. Te denken valt dan aan het realiseren van een aantal

bescheiden woningen op het boerenerf, waarbij het aantal zal afhangen van de grootte en ligging van de kavel en de klasse zal afhangen van de vraag in het dorp. Waarom is met dit idee niets gedaan?

Het Dorpsplatform is veel te laat betrokken in de meningsvorming over dit bouwplan, wij zijn niet als partner meegenomen en hebben onze dorpsbelangen daardoor niet kunnen meegeven. Het bouwplan is aan het Dorpsplatform gepresenteerd op 21 november j.l. en werd bij ons gebracht als het zoeken van draagvlak voor het idee van de initiatiefnemer; maar daar zijn wij niet voor. Het Dorpsplatform had vooraan in het proces al betrokken moeten worden, dan kunnen we als volwaardige spreekbuis van de bevolking een rol vervullen.

Beantwoording

Het is inderdaad van belang dat wordt gebouwd voor de woningbehoefte in Zegveld. In Zegveld is behoefte aan verschillende soorten woningen. Op deze locatie komen vrijstaande woningen, terwijl op andere locaties woningen komen voor senioren, starters en gezinnen. Hierbij merken wij op dat de verwachting is, dat door de realisatie van vrijstaande woningen elders in Zegveld woningen vrijkomen waardoor doorstroming op gang wordt gebracht.

Daarbij komt dat de boerderij cultuurhistorische waarden heeft en is aangewezen als karakteristiek pand. Daarom is gekozen voor de opzet van het ensemble van bebouwing rondom een boerenerf. Over deze opzet is positief geadviseerd door de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed. In deze opzet komt een verwijzing terug naar het voormalige zomerhuis, een hooiberg en een schuur. Deze zijn qua ruimtelijke omvang op elkaar afgestemd of aan elkaar gerelateerd. Dit ontwerp heeft geleid tot 4 vrijstaande woningen rondom een deels collectief opgezet erf.

Het plan betreft een particulier initiatief. Bij een kleine particuliere ontwikkeling van deze omvang is het niet gebruikelijk om dit af te stemmen met het Dorpsplatform.

Daarom heeft de initiatiefnemer het plan eerst uitgewerkt in samenspraak met de gemeente en de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed. Pas toen sprake was van een haalbaar plan, heeft de initiatiefnemer het plan breder gedeeld. De gemeente zag geen aanleiding om met partijen in gesprek te gaan, zolang nog geen sprake was van een haalbaar plan.

Inderdaad is een paar jaar geleden informeel gezocht naar de mogelijkheden van woningen in bestaande boerderijen. In dit geval was de bebouwing echter in dusdanig slechte bouwkundige staat, dat behoud van het gebouw niet meer reëel was. Dit betekent dat het gebouw niet behouden kon worden en dat er een plan ontwikkeld is voor nieuwbouw. Dit heeft tot dit bouwplan geleid. Van benutting van de bestaande boerderij is dan ook geen sprake.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Tweede uitrit

Zienswijze

De gemeente is tot nu toe altijd heel terughoudend geweest bij het creëren van tweede uitritten langs de Hoofdweg. Deze weg is met ca. 5500 passerende voertuigen per dag een behoorlijk drukke weg. Met een nieuwe uitrit erbij - die ca. 15 meter van de bestaande uitrit ligt - neemt de onveiligheid toe. Bij een bouwplan met minder of kleinere woningen op het adres Hoofdweg 80 kan de toegang naar de weilandpercelen over de bouw-kavel lopen en kan met één uitrit worden volstaan.

In het ontwerp bestemmingsplan staat als motivering voor de tweede uitrit dat men het landbouwverkeer wil separeren van het woongebied op Hoofdweg 80. De oplossing wordt gezocht in een nieuwe landbouwweg aan de oostzijde van de kavel waar nu de scheisloot ligt met het buurperceel. Hiervoor wordt grond en water gekocht van woningcorporatie GroenWest, eigenaar van wooncomplex Zonkant. Bestaand water zal worden gedempt en nieuw water gegraven.

Hier is sprake van 'historisch water'. In het bestemmingsplan Kern Zegveld zijn op de plankaart de restanten van de gedempte wetering en de nog wel aanwezige scheisloten tussen de percelen als aparte bestemmingsvlakken weergegeven, ze zijn aangeduid met bestemming

"water". Hier is bij het opstellen van het bestemmingsplan kern Zegveld (en ook in het vorige bestemmingsplan was dat zo) voor gekozen om deze historische waterstructuur niet verloren te laten gaan. De ingreep in deze structuur, die in het ontwerp bestemmingsplan wordt voorgesteld, gaat in tegen de bedoeling van het bestemmingsplan Kern Zegveld. Het pad naar de weilanden staat op de nieuwe bestemmingsplankaart getekend op een afstand van zo'n 5 meter van de woningen van Zonkant. Hierover zal in de toekomst het landbouwverkeer naar de achterliggende weilandpercelen rijden. Letterlijk staat in het ontwerp bestemmingsplan: "*De verschuiving van de agrarische ontsluiting naar de oostzijde geeft de betrokken melkveehouders gelegenheid om met volumineus agrarisch materieel - zoals tractoren en mestwagens - de polder Ooster Zegveld in te gaan*". Kennelijk past volgens de initiatiefnemer het landbouwverkeer niet bij de toekomstige 'boerderijwoningen' op Hoofdweg 80 maar wel bij het complex sociale huurwoningen op het buurperceel.

Naar de mening van het Dorpsplatform moet de gemeente geen nieuwe inrit/uitrit toestaan. Het is aan de initiatiefnemer van het bouwplan om zelf een oplossing te zoeken via de eigen kavel.

In het ontwerp bestemmingsplan Hoofdweg 80 wordt de chicane, die sinds 2003 op deze plek ligt, 10,5 m. verschoven in de richting van het perceel Zonkant. Dit perceel met 12 woningen heeft een eigen parkeerterrein waar 10 auto's kunnen staan. Langs de weg zijn nog drie parkeerplekken, waarvan er door de verschuiving van de chicane er één opgeofferd moet worden.

Als Dorpsplatform wijzen wij deze wijziging af. De parkeercapaciteit bij complex Boschslot wordt slechter en zakt verder onder de norm.

Bovendien wordt de bereikbaarheid van het parkeerterrein bij Zonkant door verschuiving van de chicane verslechterd. Bij opstropend verkeer dat moet wachten voor de chicane wordt de toegang naar de parkeerplaats bij Zonkant onbereikbaar. Dit verschijnsel doet zich nu al voor, als de chicane verschoven wordt in de richting van de inrit wordt het alleen nog maar erger.

Beantwoording

De extra uitrit is inderdaad bedoeld voor landbouwverkeer. Hiervoor is door de initiatiefnemer inderdaad grond aangekocht van GroenWest.

Door de nieuwe inrit hoeft landbouwverkeer niet over het smalle straatje tussen de nieuwe woningen te rijden. Om het historisch karakter te behouden, wordt de bestaande sloot verplaatst. Het plan wordt dan ook ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed heeft hierover positief geadviseerd.

De verplaatsing kan inderdaad nadelig zijn voor de doorstroming van het verkeer en de bestaande inritten. Daarom blijft de chicane (slalom) op zijn plek. Wel wordt het verkeersbord verplaatst en wordt de chicane voorzien van verzinkbare paaltjes. Indien nodig (enkele keren per jaar) kunnen de paaltjes worden verzonken om de inrit te kunnen gebruiken.

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

C. Met twee maten meten

Zienswijze

Het Dorpsplatform vindt dat de gemeente te ruimhartig meewerkt aan de realisatie van een fors nieuw bouwvolume (de leegstaande boerenwoning had een inhoud van 900 m³, bij de vier nieuwe woningen samen is dat 4000 m³).

De eigenaar heeft een karakteristieke boerderij - deze had aanduiding "karakteristiek" (ka) in het bestemmingsplan - in 15 jaar volledig verloren laten gaan. De tegemoetkomende houding van de gemeente komt zeer onrechtvaardig over bij goedwillende inwoners die zich wel inspannen om hun (bijzondere) pand goed in stand te houden, daarmee een bijdrage leverend aan een aantrekkelijk dorpsbeeld. Er zijn voorbeelden van situaties in het dorp dat de gemeente bij bouwaanvragen 'niet de regels oprekt' en er nauwelijks of geen mogelijkheden worden geboden.

Wrang voor heel het dorp is, dat aan een woningbouwproject als Weidz al meer dan acht jaar wordt gewerkt en het project maar moeizaam vlot komt, terwijl bij Hoofdweg 80 er relatief vlot aangekoerst wordt op een bestemmingsplanwijziging voor realisatie van een parkje met vier boerderij achtige landhuizen.

Beantwoording

Deze locatie ligt binnen de rode contour. Gezien het beperkte aantal bouwlocaties in Zegveld werken we mee aan een optimale benutting van de kavel, waarbij gekozen is voor een boerenerf. Hierdoor kunnen vier huishoudens een nieuwe woning vinden in plaats van één.

Inderdaad moet worden voorkomen dat karakteristieke panden verloederen en is het wenselijk dat ze behouden blijven. In het bestemmingsplan is daarom een sloopverbod opgenomen voor karakteristieke panden en worden strenge eisen gesteld aan sloop van karakteristieke panden. Onderhoud aan panden kan echter niet worden afgedwongen.

Pas als met een bouwkundig rapport is aangetoond dat de bouwkundige staat zo slecht is dat handhaving van de bestaande bebouwing in redelijkheid niet van de eigenaar kan worden gevergd en de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed positief adviseert over het nieuwbouwplan, werkt de gemeente mee aan sloop van karakteristieke panden.

De vertraging van Weidz heeft te maken met de grote mate van complexiteit van het project. De vertraging is inderdaad ongewenst, maar staat los van het plan voor de Lindehoeve.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

D. Maatschappelijk draagvlak

Zienswijze

Er staat in paragraaf 7.1 dat het bouwplan in bilateraal overleg is voorgelegd aan de burens van de bouwlocatie. Vermeld worden drie huisnummers. Naar de mening van het Dorpsplatform zijn er meer burens. Het gaat hier om een markante plek in de oude dorpskern. Wij tellen ongeveer 8 buuradressen. Dit is nog exclusief de 12 buuradressen in het complex Zonkant. Communicatie met alle burens heeft dus niet plaatsgevonden.

Verder staat in paragraaf 7.1 dat het Dorpsplatform via een mailreactie d.d. 3 december j.l. een aantal opmerkingen heeft gemaakt over het bouwplan op Hoofdweg 80. De opmerkingen van het Dorpsplatform Zegveld zijn ten dele aangehaald en van een commentaar voorzien. Wij constateren dat in dit commentaar niet fundamenteel wordt ingegaan op de kritische opmerkingen van het Dorpsplatform.

Als voorbeeld noemen we onze opmerking over de verplichting in de bouwvergunning uit 2007, om na realisatie van de nieuwe stalling de bestaande stallen te slopen. Omdat in 2007-2010 niets is gesloopt, en wel is bijgebouwd, vindt nu dubbeltelling plaats. In het commentaar wordt dit punt omzeild.

Beantwoording

In het informele traject is het plan inderdaad alleen besproken met enkele direct omwonenden, die het meeste met het nieuwbouwplan te maken krijgen. Ook is GroenWest als eigenaar van Zonkant gekend in het plan. Andere bewoners hebben de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan..

De mailreactie van het dorpsplatform en het bijbehorende ambtelijk gesprek hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. In deze nota wordt wat uitgebreider ingegaan op de opmerkingen van het dorpsplatform, zoals die zijn verwoord in de zienswijze.

Wat de beantwoording van de bouwvergunning betreft, wordt opgemerkt dat naar aanleiding van de vergunning een groot bouwvlak in het bestemmingsplan is opgenomen. De bedoeling bij de vergunning was inderdaad dat er bebouwing gesloopt zou worden. Nu de oppervlakte van de nieuwbouw veel minder is dan de bestaande bebouwing, is in dat opzicht aan de doelstelling van de vergunning voldaan. Los hiervan, is met het nieuwbouwplan sprake van een nieuwe situatie die op zichzelf beoordeeld moet worden.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Bedrijf Hoofdweg 125

Zienswijze

Mij is ter ore gekomen dat er plannen zijn om de slalom aan de Hoofdweg te Zegveld te verplaatsen t.b.v. een nieuwe inrit naar de percelen achter Hoofdweg 80.

Hij zou zo'n 10 meter verplaatst worden richting Woerden. Ik verwacht hiermee problemen met de toegankelijkheid van mijn bedrijf (Hoofdweg 121-125) dat precies de inrit heeft tegenover de plek waar men voornemens is de slalom te plaatsen. Vrachtwagens vanaf de kant van Woerden kunnen dan niet meer achteruit mijn terrein opdraaien en zo ook auto's met aanhangwagens, wat dagelijks soms meerdere keren per dag gebeurt.

Beantwoording

De verplaatsing kan inderdaad nadelig zijn voor de doorstroming van het verkeer en de bestaande inritten. Daarom blijft chicane op zijn plek.

De zienswijze is niet ontvankelijk, maar leidt wel tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.