

Ontwerp bestemmingsplan WeidZegveld

Nota van beantwoording zienswijzen

Gemeente Woerden
Juni 2019

Planidentificatienummer (idn):
NL.IMRO.0632.bpweidzegveld-bow1

Datum:
Vastgesteld in de raadsvergadering 11 juli 2019.

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Doel en opzet van deze nota	3
1.2 Leeswijzer	3
2 Over de gevolgde procedure.....	4
2.1 Belangrijke stappen in de procedure	4
3. Ontvangen zienswijzen	5
3.1 Ingediende zienswijzen en ontvangelijkheid	5
3.2 Behandeling zienswijzen	5
4. Ambtshalve wijzigingen	8
5. Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit).....	9

1 Inleiding

1.1 Doel en opzet van deze nota

Het doel van deze Nota zienswijzen en staat van wijzigingen is het beantwoorden van de zienswijzen en benoemen van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan WeidZegveld.

In deze nota wordt allereerst bezien of de zienswijzen ontvankelijk zijn, waarna ze worden samengevat en beantwoord. Vervolgens worden de wijzigingen in het ontwerp als gevolg van de zienswijzen benoemd en de ambtshalve wijzigingen hieraan toegevoegd. Deze wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting, de planregels en de planverbeelding. Door het voorliggende ontwerp bestemmingsplan met inbegrip van de staat van wijzigingen vast te stellen wordt het uiteindelijke bestemmingsplan vastgesteld, zoals dat later ter inzage komt te liggen in het kader van de beroepsprocedure.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 25 april tot en met 5 juni 2019, zowel digitaal via ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website als in papieren vorm aan de gemeentebalie. De bekendmaking heeft voorafgaand plaatsgevonden in de Staatscourant en via de plaatselijke media. Tijdens deze periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen een zienswijze kenbaar te maken over de inhoud van het plan. Er zijn twee zienswijzen ontvangen.

De ontwikkelaar heeft vooruitlopend op de zienswijzenprocedure omwonenden van De Haak, Hoofdweg 4, Hoofdweg 12 en de eigenaar van het kaaspakhuis het plan inhoudelijk toegelicht.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de gevolgde procedure

In hoofdstuk 3 wordt de ontvankelijkheid van de zienswijzen beoordeeld aan de hand van gestelde wettelijke eisen en voor zover ze ontvankelijk zijn, kort samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt aangegeven of deze aanleiding geeft tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 komen de ambtshalve wijzigingen in het plan aan de orde

In hoofdstuk 5 wordt de staat van wijzigingen gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

2 Over de gevolgde procedure

2.1 Belangrijke stappen in de procedure

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest in de planvorming:

1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
2. Besluit ter visielegging ontwerp bestemmingsplan “WeidZegveld” in mandaat d.d. 21 april 2019.
3. Ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 25 april 2019 tot en met 5 juni 2019. Het ontwerp bestemmingsplan lag ter inzage met de ontwerp omgevingsvergunning voor de tennisvereniging en het ontwerp besluit hogere geluidswaarden. Tijdens deze periode was het mogelijk een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. 3. Op 16 mei 2019 heeft een informatieavond plaatsgevonden.

3. Ontvangen zienswijzen

3.1 Ingediende zienswijzen en ontvangelijkheid

Er zijn twee zienswijzen ingediend:

1. De zienswijze van de bewoners van de Haak is op 31 mei 2019 ontvangen en ontvankelijk (19.012073).
2. De zienswijze van De Goeij Kaas is dd.02-06-2019 ontvangen en ontvankelijk (19.081307).

3.2 Behandeling zienswijzen

Algemeen

- Samenvatten van de zienswijzen

Omdat de zienswijzen moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze.

- Wat kan geregeld worden in het bestemmingsplan?

De gemeente kan met een bestemmingsplan regels vastleggen over de functie, locatie, hoogte en omvang van gebouwen en bouwwerken en het gebruik van gronden. Er zijn echter ook veel zaken (m.b.t. de uitvoering) die van invloed kunnen zijn op de omgeving waar de gemeente geen eisen aan kan stellen middels een bestemmingsplan.

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt het bestemmingsplan gewijzigd, omdat een rabatstrook van de weg toegevoegd wordt aan de voortuinen van de nieuwe woningen en deze strook dan een woonbestemming krijgt.

Behandeling zienswijzen

	Korte inhoud Zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
1. Bewoners De Haak Zegveld			
1.1	Er mogen geen uitzonderingen gemaakt worden om te bouwen buiten de rode contour	In de visie zuidzijde Zegveld is de keuze gemaakt voor een zorgvuldige inpassing van woningbouw in Zegveld waarbij ook buiten de rode contour wordt gebouwd. Alleen nieuwe tennislocatie wordt buiten rode contour gerealiseerd. De nieuwbouwwoningen zijn binnen de rode contour gelegen.	Nee

1.2	We concluderen vanuit het bestemmingsplan Kern Zegveld dat er geen nieuwe ontwikkelingen te verwachten waren en enkel de 4 woningen op het achtererf van de Hoofdweg 2.	Het bestemmingsplan Kern Zegveld is inderdaad conserverend van aard om geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk te maken. Vandaar dat bestemmingsplan WeidZegveld is opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het project Hoofdweg/Milandweg (nieuwe naam: WeidZ) als ontwikkeling in de zuidoostzijde van het dorp	Nee
1.3	Het nieuwe tenniscomplex mag niet buiten de rode contour worden gerealiseerd.	In de visie zuidzijde Zegveld is de keuze gemaakt voor een inpassing van woningbouw in Zegveld waarbij gekeken is naar een zorgvuldige inpassing voor het nieuwe tenniscomplex buiten de rode contour.	Nee
1.4	Op basis van provinciaal beleid mag de veenlaag niet worden afgegraven.	Dit beleid betreft agrarische werkzaamheden. Voor de woningbouw heeft de provincie aangegeven dat voor de fundering rekening gehouden moet worden met bodemdaling. Met grondvervangning wordt ingezet op een bodemdalingsrobuuste oplossing.	Nee
1.5	We weten niet of de grondvervangingsmethode werkt	Deze methode is beproefd in Boskoop. Er zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de methode en bijbehorende zetting.	Nee
1.6	Kopers dachten op basis van de verkoopbrochure een huis met vrij uitzicht gekocht te hebben	De woningen van de Haak zijn in maart 2010 in verkoop gegaan. In 2012 is door de gemeente door middel van een persbericht kenbaar gemaakt dat de haalbaarheid van project wordt onderzocht. Voor de eerste kopers geldt dat inderdaad geen garantie op vrij uitzicht is afgegeven door de gemeente. De bouwlocatie is in 2013 opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. In 2013 heeft de visie Zuidzijde Zegveld ook ter inzage gelegen. Er hebben geen bewoners van De Haak tegen deze visie een zienswijze ingediend. Deze visie is in 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.	Nee
1.7	Woningbouw helpt niet tegen vergrijzing van Zegveld en nieuwbouw is voor mensen buiten Zegveld	Door de nieuwbouw worden er woningen bijgebouwd voor onder andere gezinnen, waardoor er meer jonge inwoners komen te wonen. Ook laten de senioren die in het plan een woning kopen een bestaande woning achter, wat goed is voor de doorstroming in het dorp. De grootte van het dorp is ook van invloed op het in stand houden van de voorzieningen.	Nee

		Bouwen voor de eigen behoefte is het uitgangspunt in Zegveld. In Zegveld is de verwachting dat het grootste deel van de woningen verkocht wordt aan Zegvelders of mensen die terug willen keren naar Zegveld.	
1.8	Woongenot daalt aanzienlijk als gevolg van verlies van groen, hoogte van de nieuwbouw en schaduw van de nieuwbouw. Ook ontstaat er lichthinder van de openbare verlichting en geluidsoverlast als gevolg van de nieuwbouw.	De door de ontwikkelaar (aan bewoners van De Haak verstrekte) bezonningsstudie laat zien dat de nieuwbouw nagenoeg geen nadelige invloed heeft op de woningen van De Haak. De invulling van de berm achter de woningen van de Haak (overzijde water) wordt in overleg met de bewoners ingevuld met groen en openbare verlichting. De afstand van de woningen tot de nieuwbouw bedraagt ca. 25 meter. Deze afstand is niet dusdanig klein dat sprake is van onacceptabele vermindering van woongenot.	Nee
1.9	Behoud de woon- en broedplek van de Ransuilen.	Er is aanvullend onderzoek gedaan om het leefgebied van uilen nader te onderzoeken. De ransuil is aangetroffen op het schiereiland. Daar behoud van de bosschages op het schiereiland vanuit het plan gezien niet mogelijk is zullen compenserende maatregelen in en rondom het plan worden gerealiseerd. Over de compenserende maatregelen vindt overleg plaats met de Provincie Utrecht (bevoegd gezag).	Nee
1.10	Er kan schade ontstaan als gevolg van de bouw.	Voorafgaand aan de bouw, maar ook voorafgaand aan de grondverbetering (ontvening) zal er een 0-opname worden gedaan. Tijdens realisatie zal zetting gemonitord worden. Schade met causaal verband aan bouwwerken door werkzaamheden/zetting worden door Bolton voor rekening en risico van Bolton hersteld. Overigens wordt schade door de bouw niet geregeld in het bestemmingsplan.	Nee
1.11	Er moet nadere onderzoek worden gedaan naar de aangetroffen barium- en asbestvervuiling	Dit nadere onderzoek is voltooid. Uit het asbestonderzoek blijkt dat er geen asbest is aangetroffen. Uit het nader onderzoek naar barium blijkt dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging met barium in het grondwater.	Nee
1.12	Er treedt waardevermindering op aan de woningen van de Haak als gevolg van verlies van vrij uitzicht en waardeverminderingen waren ook niet verwacht als gevolg van taxaties en het bestemmingsplan Kern	Indien u van mening bent dat u planschade heeft kunt u een verzoek om planschade indienen als het bestemmingsplan onherroepelijk is.	Nee

	Zegveld		
2. De Goeij kaas Holland	De woningen staan minder dan 30 meter van het pakhuis gelegen. Mogelijke zal een andere kaassoort worden opgeslagen waardoor zal huidige koelvoorzieningen aangepast worden en meer arbeidshandelingen en verkeersbewegingen ontstaan.	Het huidige kaaspakhuis staat verder dan 30 meter uit de nieuwbouwwoningen. Daar komt bij dat op kortere afstand, juist aan de voorzijde waar de transportbewegingen plaats vinden, al bestaande woningen op vergelijkbare (Hoofdweg 2) of zelfs kortere afstand (Hoofdweg 12) zijn gelegen. Van een beperking van uitbreidingsmogelijkheden is dan ook geen sprake.	Nee

4. Ambtshalve wijzigingen

Nr.	Onderdeel	Omschrijving
	Toelichting	
4.1	Paragraaf 2.4.3 bodemonderzoeken	Paragraaf toegevoegd met conclusies aanvullende onderzoeken
4.2	Paragraaf 2.6.2 ecologisch onderzoek	Paragraaf is aangepast met verwijzing resultaten met de aanvullende onderzoeken naar jaarrond beschermde vogels en platte schijfhorens
	Bijlagen	
4.3	Bodemonderzoek	Aanvullende bodemonderzoeken van Hopman en Peters, p1900136d, p1900235, p1900136c zijn toegevoegd
4.4	Ecologisch onderzoek	Aanvullende onderzoeken met bijlagen van <ol style="list-style-type: none"> 1. Goes en Groot (memo_zegveld_milandweg-bestemmingsplan) 2. Laneco (memo ransuil weidz zegveld haalbaarheid ontheffing wet natuurbescherming 6-6-2019 met bijlagen) zijn toegevoegd
	Verbeelding	
4.5	Bestemming verkeer/wonen	Bij planuitwerking bleek dat de zuidelijke straat niet geheel zou voldoen aan de gewenste dorpse groene uitstraling conform beeldkwaliteitsplan. Doorrabatstrook aan de zuidzijde van de weg toe te voegen aan de voortuinen wordt het beeld sterk verbeterd. De strook zal gewijzigd worden van verkeersbestemming naar de bestemming wonen.

5. Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)

Nr.	Onderdeel	Omschrijving	Aanleiding
	Toelichting		
5.1	Paragraaf 2.4.3 Bodem	Verwijzing naar resultaten aanvullende onderzoeken	Ambtshalve 4.1
5.2	Paragraaf 2.6.2 Ecologie	Verwijzing naar resultaten aanvullende onderzoeken	Ambtshalve 4.2
	Bijlagen		
5.3	Bodemonderzoek	Aanvullende bodemonderzoeken toegevoegd	Ambtshalve 4.3
5.4	Ecologisch onderzoek	Aanvullende ecologische onderzoeken toegevoegd	Ambtshalve 4.4
	Verbeelding		
5.5	Bestemming verkeer/wonen	Rabatstrook van bestemming verkeer naar bestemming wonen veranderd	Ambtshalve 4.5