

EINDVERSLAG voorontwerp bestemmingsplan Kern Zegveld

Maart 2013

A. Ingekomen overlegreacties

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen (voorzien van registratienummer):

1. Kamer van Koophandel	014050
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	013985
3. Provincie Utrecht	014678
4. Dorpsplatform Zegveld	015359

1. Kamer van Koophandel

Reactie

De Kamer van Koophandel geeft geen reactie. Wel wordt de suggestie gegeven om de Ondernemersvereniging Zegveld op de hoogte te brengen van het plan.

Beantwoording

De reactie is voor kennisgeving aangenomen. De ondernemersvereniging is bericht over het voorontwerp bestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

Wij adviseren positief over het plan, mits u ons wateradvies overneemt. Hoewel het plan overwegend conserverend van aard is, missen wij enkele belangrijke water- en ruimtethema's. Daarnaast willen we voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen duidelijker vastleggen wat de gevolgen voor water kunnen zijn.

In het kort gaat het om:

1. Opnemen waterthema's in de toelichting.
2. Aanvullen plankaart en planregels met rioolpersleiding.
3. Aanpassen conclusie paragraaf 8.3.

Met betrekking tot de toelichting verzoeken wij u de volgende thema's op te nemen. Zegveld ligt in een veenweidegebied. Er zijn veel waterhuishoudkundige maatregelen, zoals de aanleg van een hoogwatervoorziening, getroffen om de bebouwing te beschermen tegen bodemdaling.

Het plangebied ligt deels (aan de zuidkant van Milandweg en Hoofdweg) in een gebied met de status 'kwetsbaar'. Deze status is vastgelegd in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water. Wij verzoeken u dit thema op te nemen in de toelichting. Wij verzoeken u om in de toelichting, bij waterkwaliteit, ook het thema erfafspoeling op te nemen.

Wij gaan ervan uit dat dit bestemmingsplan uitbreiding van bebouwing mogelijk maakt, voor zover dit niet in strijd is met de bepalingen uit de Keur van het waterschap. Wanneer activiteiten worden uitgevoerd in, boven of aan het water, dan kunt u bij het waterschap een vergunning aanvragen. Voldoet een aanvraag aan de vastgestelde regels, dan wordt de watervergunning verleend. Het is belangrijk om bij het waterschap na te vragen of voor bepaalde activiteiten een watervergunning nodig is.

In de toelichting staat dat er geen rioolpersleiding in het plangebied aanwezig is. Dit is echter wel het geval. Conform paragraaf 7.5.1. verzoeken wij u om de rioolpersleiding van het waterschap op te nemen. U kunt een GIS-bestand downloaden via onze data-deler: <http://tinyurl.com/HDSRwaterGEOdata>. De zone met dubbelbestemming 'Leiding-riool' dient een breedte te hebben van 2,5 m aan weerszijden van de lijn, dus in totaal 5 m. Wij verzoeken u ook in de regels de planregel "Leiding-riool" op te nemen.

Wij verzoeken u de conclusie (paragraaf 8.3) te wijzigen. Ons tekstvoorstel is:
"De hoofdwaterstructuur en de beeldbepalende waterpartijen zoals opgenomen in de legger van het waterschap en het Waterplan zijn als zodanig bestemd. Omdat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan is er geen sprake van demping van watergangen of een grote toename van verharding. Bestaande bebouwing en activiteiten moeten voldoen aan de waterthema's genoemd in deze paragraaf. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal een apart watertoetsproces uitgevoerd worden. In overleg met het waterschap wordt dan op inrichtingsniveau bekeken wat de gevolgen voor water zijn en of de ontwikkelingen kunnen bijdragen aan een verbetering van het watersysteem."

Met betrekking tot de plankaart hebben wij niet op detail een controle uitgevoerd. Wij nemen aan dat u onze geo-data gebruikt om de juiste ligging van wateren en maatschappelijke voorzieningen te bepalen.

Beantwoording

Wij nemen de opmerkingen over en verwerken deze in het bestemmingsplan.

3. Provincie

Reactie

Het plan geeft ten aanzien van de volgende aspecten aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen. In de toelichting van het plan wordt het begrip Kernrandzone beschreven. De tekst wekt de suggestie dat slechts voor die gebieden waar ontwikkelingen plaatsvinden een visie op de kernrandzone opgesteld hoeft te worden. Echter vanuit de PRS wordt gestimuleerd om voor alle kernrandzones rondom een stad of dorp een integrale visie op te stellen. Hieruit moet blijken of de kernrandzone voldoende kwaliteit bezit of niet. Het idee hierbij is dat gemeenten inzicht krijgen in de kwaliteit van de kernrandzones. Voor die gebieden waar een kwaliteitsverbetering nodig is, wordt vervolgens bekeken met welke ontwikkelingen dit kan worden bereikt.

Beantwoording

Wij nemen de opmerkingen over en verwerken deze in het bestemmingsplan.

4. Dorpsplatform Zegveld

A. Wijzigingsbevoegdheden

Reactie

Door een drietal wijzigingsbevoegdheden voor beoogde inbreidingslocaties is flexibiliteit op dat punt gewaarborgd. Is het mogelijk om vóór de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan ook de locatie(s) waarvoor een kernrandzonevisie is opgesteld en goedgekeurd op dezelfde wijze in het bestemmingsplan op te nemen?

Voor locatie Pionier (wijzigingsbevoegdheid 3) zijn in Bijlage 3 (Ruimtelijke randvoorwaarden De Pionier) via een tekening de plangrenzen aangegeven. Ten aanzien van parkeren vinden wij tekening en tekst niet helder. Van hoeveel parkeerplaatsen wordt uitgegaan en waar liggen deze? Graag ontvangen wij een toelichting.

Bij de inbreidingslocaties 1 t/m 3 worden op pagina 45/46 (Algemene wijzigingsregels) aantallen woningen genoemd, te weten twintig, vier en zestien (+evt. een maatschappelijke invulling), graag vernemen wij hoe deze aantallen zijn bepaald, welke afwegingen hebben daarbij een rol gespeeld?

Beantwoording

Wij willen inderdaad flexibiliteit brengen in de ruimtelijke mogelijkheden. Voor de kernrandzone is het echter niet mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Vooralsnog bestaat namelijk geen enkele zekerheid over de uitvoerbaarheid van het plan. Niet duidelijk is bijvoorbeeld over welk gebied de ontwikkeling zich concreet uitstrekt en hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden. Bovendien moet de provincie instemmen met de ontwikkeling van de kernrandzone.

Pas als dergelijke onderwerpen voldoende concreet zijn, kan het plan worden uitgewerkt. Hiervoor wordt te zijner tijd een aparte ruimtelijke procedure doorlopen. De ontwikkeling kan nu nog niet worden meegenomen.

Ook is de visie op de kernrandzone nog niet gereed. Later dit jaar komen wij met deze visie naar buiten en kunnen wij u daar meer over vertellen.

Wat de Pionier betreft is het aantal benodigde parkeerplaatsen en hun ligging nog niet bekend, omdat het aantal woningen nog niet bekend is. Het aantal parkeerplaatsen hangt ook samen met de functies en type woningen.

De parkeernormen worden bepaald door onze Nota parkeernormen. Bij de uitwerking van de ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Dit moet blijken uit het wijzigingsplan, waarvoor te zijner tijd een aparte procedure wordt doorlopen. Dan kan iedereen op het plan reageren.

De woningaantallen in de wijzigingsbevoegdheden zijn het maximale aantal woningen dat met een wijziging van het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. De genoemde aantallen komen voort uit een maximale woningdichtheid van de locatie voor (met name) grondgebonden woningen. Wat betreft de woningen achter Hoofdweg 2 wordt opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 4 woningen is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan Kern Zegveld.

Het concrete aantal wordt pas bepaald bij de uitwerking van een locatie. Dan wordt onderzocht welk aantal woningen daadwerkelijk haalbaar is. Dit wordt uitgewerkt in het wijzigingsplan, waarvoor te zijner tijd een aparte procedure wordt doorlopen. Dan kan iedereen op het plan reageren.

B. Uitbreiding begraafplaats

Reactie

Bij perceel Hoofdweg 72 is er door het kerkbestuur in 2010 een perceel grond bijgekocht van ongeveer 800 m² met de bedoeling de begraafplaats uit te breiden. Op de nieuwe plankaart heeft het bijgekochte perceel nog de bestemming 'agrarisch'. Dit dient gewijzigd te worden in 'maatschappelijke doeleinden'.

Beantwoording

Voor nieuwe ontwikkelingen moet een aparte ruimtelijke procedure worden gevoerd. In deze procedure moet blijken dat de ontwikkeling haalbaar is volgens beleid en wetgeving. Dit moet blijken uit een goede ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken. Het is dan ook niet mogelijk om de bestemming van het perceel in dit bestemmingsplan te wijzigen.

C. Overige punten

Reactie

Dan nog een drietal punten betreffende de tekst:

- Op pagina 5 wordt het aantal inwoners van de kern Zegveld vermeld. Hier staat als aantal: 3448, vermoedelijk moet dit zijn: 2448.
- Op pagina 6 worden in afbeelding 3 de hoofdontsluitingsroutes aangegeven. De Middenweg ontbreekt in de afbeelding. In hoofdstuk 6.2 (pagina 32) wordt de Middenweg wel aangeduid als hoofdontsluitingsroute en terecht naar onze mening. Graag uw aandacht hiervoor.
- Op pagina 7 missen wij in de opsomming het kerkelijk centrum "De Voorhof", hier is tevens een mortuarium ondergebracht.

Beantwoording

- Volgens onze gegevens heeft Zegveld 2327 inwoners (31 december 2012). Wij passen het aantal inwoners aan.
- Wij voegen de Middenweg toe aan de afbeelding.
- Wij voegen het kerkelijk centrum en mortuarium toe aan de opsomming.

B. Overige reacties

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vier weken ter inzage gelegen (28 februari tot en met 27 maart 2013). In deze periode heeft iedereen kunnen reageren op het plan.

Op 6 maart heeft een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond is het bestemmingsplan toegelicht. De aanwezigen hebben de gelegenheid gekregen voor het stellen van vragen en hebben mondeling en door middel van een invulformulier op het plan kunnen reageren.

In de genoemde periode zijn een aantal reacties ingediend (voorzien van registratienummer):

- | | |
|-----------------------------|--------|
| 1. Hoofdweg 31 | 014014 |
| 2. Middenweg 1 | 014015 |
| 3. Hoofdweg 70 achter | 014016 |
| 4. Hoofdweg 44 | 014051 |
| 5. Broeksloot 10 | 014922 |
| 6. Stichting Hugo Kotestein | 015098 |
| 7. Bolton ontwikkeling | 015534 |

Hieronder zijn de reacties verkort weergegeven en van een antwoord voorzien.

1. Hoofdweg 31

Reactie

Op dit adres staat een oud zomerhuis, dat nu niet als woning wordt gebruikt. Bestaat de mogelijkheid om hier een woning van te maken, zodat er een tweede woning op het perceel komt?

Beantwoording

Het perceel heeft een agrarische bestemming. Op deze bestemming is alleen de bestaande bedrijfswoning toegestaan, die bij het agrarisch bedrijf hoort.

Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, worden geen nieuwe woningen toegestaan. Een reguliere woning is in dit geval overigens ook niet mogelijk, omdat het zomerhuis zich bevindt binnen de hindercirkel van agrarische bedrijven.

2. Middenweg 1

Reactie

Mogen de platte daken van het perceel bebouwd worden?

Beantwoording

In dit geval is volgens het nieuwe bestemmingsplan bebouwing mogelijk, voor zover de bebouwing niet hoger wordt dan de bestaande goot- en nokhoogte van het pand. De maximale goot- en nokhoogte worden bepaald door de bestaande opbouw van het pand.

3. Hoofdweg 70 achter

Reactie

De bewoners hebben bezwaar tegen het eventuele gebruik van het perceel achter de woningen als begraafplaats. Dit is ook zo besproken met het kerkbestuur. Het perceel is nu in gebruik bij de woning Hoofdweg 68.

Beantwoording

Hoewel de grond in gebruik is bij de bewoners, hoort de grond bij de kerk. De bestemming wordt niet veranderd, om te voorkomen dat de kerk de grond niet meer kan gebruiken. De maatschappelijke bestemming blijft dus bestaan, zoals dat ook in het geldende bestemmingsplan het geval is.

4. Hoofdweg 44

Reactie

Een jaar geleden heb ik 125 vierkante meter grond achter onze woning erbij gekocht waar een agrarische bestemming op zit. Nu heb ik die 125 vierkante meter bij onze tuin getrokken en is het gazon en terras geworden. Nu is mijn vraag of die agrarische bestemming kan worden omgezet naar woonbestemming?

Beantwoording

Het perceel achter Hoofdweg 44 is in de bestaande situatie inderdaad in gebruik bij de woning. De bestemming van het perceel wordt dan ook aangepast aan de feitelijke situatie.

5. Broeksloot 10

Reactie

In 2007/2008 heeft de Werkgroep Behoud polder Lagebroek bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik en Zegveld' omdat twee grote agrarische percelen in de polder Lagebroek naast de kern van Zegveld (met agrarische bestemming volgens het nu nog geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zegveld 1984') buiten dit bestemmingsplan waren gehouden.

In de goedkeuring van het 'Bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik en Zegveld' door de Provincie Utrecht (d.d. 3 maart 2009) is vervolgens op ons bezwaar door de Provincie Utrecht geantwoord dat de Gemeente Woerden de vrijheid heeft om de begrenzingen van bestemmingsplannen te wijzigen. Daarbij werd ook door de Provincie Utrecht aangegeven dat de huidige bestemming van de betreffende percelen uitsluitend gericht is op agrarisch gebruik en dat andersoortig gebruik (zoals bijv. burgerwoningbouw) thans dan ook is uitgesloten.

In het 'Voorontwerp Bestemmingsplan Kern Zegveld' zijn de twee percelen in de polder Lagebroek nu opgenomen (zie afbeelding 2 in paragraaf 1.3 in het voorontwerp). In afbeelding 3 in paragraaf 2.2.1 worden de 2 grote agrarische percelen aangeduid als open (veen)weidelandschap. Vervolgens wordt in afbeelding 5 in paragraaf 3.3 aangegeven dat er met prioriteit een groene zoom om deze 2 agrarische percelen moet worden ontwikkeld.

Ik maak hier tegen bezwaar omdat dit de openheid van het landschap aantast en dit ten koste gaat van ons uitzicht. Verder is dit in strijd met de uitspraak van de Provincie Utrecht dat de huidige bestemming van de betreffende percelen uitsluitend gericht is op agrarisch gebruik.

Beantwoording

In de reactie wordt verwezen naar afbeelding 5 in paragraaf 3.3. Deze afbeelding komt uit de gemeentelijke ruimtelijke structuurvisie uit 2009. Wat het uitzicht betreft is van belang dat toen nog sprake was van woningbouw op de betreffende percelen. Dit is ook de reden, waarom de percelen niet in bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' zijn opgenomen. De woningbouwlocatie is uit de structuurvisie gehaald met wijziging van de structuurvisie (raadsbesluit 28 maart 2013). In het ontwerp bestemmingsplan wordt de afbeelding van de gewijzigde structuurvisie opgenomen.

De percelen krijgen in het nieuwe bestemmingsplan opnieuw een agrarische bestemming. De bestemming is dus niet gewijzigd ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zegveld 1984'. Er is op de percelen geen bouwvlak aanwezig.

In de structuurvisie is inderdaad een groene zoom opgenomen rondom Zegveld. Deze groene zoom is niet bedoeld als afschermende groenvoorziening, maar als een landschappelijke overgang tussen kern en buitengebied. Vooralsnog bestaan er geen concrete plannen voor de realisatie van een groene zoom voor dit deel van Zegveld.

6. Stichting Hugo Kotestein

A. Bebouwingslint

Reactie

Het geldende bestemmingsplan kern Zegveld uit 2001 omvat de oude en de nieuwe kern van het dorp Zegveld. De oude kern bestaat uit de lintbebouwing die al vóór 1300 is ontstaan en die vanouds een verdichting heeft rond de dorpskerk.

De lintbebouwing langs de Hoofdweg herinnert nog steeds aan de eeuwenlange agrarische geschiedenis van het dorp. Dit beeld moet behouden blijven.

Zowel in het geldende als in het nieuwe bestemmingsplan is dit met recht het uitgangspunt. Wij constateren dat volgens de regels van het nieuwe bestemmingsplan bij vervanging van panden de bestaande goot- en nokhoogten leidend zijn. Omdat voorgevels en bouwhoogten in belangrijke mate het dorpsaanzicht bepalen verzoeken wij het gemeentebestuur bij nieuwbouwplannen hier strak de hand aan te houden.

Dit beleidsvoornemen zou eigenlijk verscherpt moeten worden voor percelen in de lintbebouwing waarop in de afgelopen veertig jaar eigenlijk te hoog gebouwd is gezien de schaal van het dorp. En bij te hoog denken wij aan meer dan VA bouwlaag + kap. Op een aantal plekken in de bebouwde kom langs de Hoofdweg staat zulke bebouwing, ondermeer de woonhuizen op Hoofdweg 49, 51 en 137. Het zijn woningen gebouwd tussen 1960 en 1970, ze hebben twee complete bouwlagen + kap. Bij vervanging van deze panden zou teruggegrepen moeten worden naar het basisconcept, dat is 1 of VA bouwlaag met kap. De panden met twee bouwlagen + kap mogen beslist geen trendsetter worden voor panden in de omgeving. Graag zien wij dat in de Uitgangspunten op pagina 8 e.v. en in de Regels bij Hoofdstuk 3 er een bepaling wordt opgenomen dat bij sloop en nieuwbouw maximaal VA bouwlaag + kap wordt teruggebouwd. Op bedoelde erven is voldoende ruimte voor lagere bebouwing, een reden om in de hoogte te gaan is er niet.

De stichting heeft ten doel bewaring van elementen van monumentale waarde in stad en landschap. Ook zijn er percelen met sterk detonerende bebouwing zoals: Hoofdweg 4A(kaaspakhuis Van der Sterre), Hoofdweg 19- 29(diverse grootschalige bedrijfsgebouwen en woonhuizen met twee bouwlagen + kap) en Hoofdweg 82-90 (een blok van 12 woningen in twee bouwlagen dat totaal niet past in het bebouwingslint en in het beeld van de cope-ontginning). Er zouden in het nieuwe bestemmingsplan specifieke regels moeten komen waarop bij eventuele nieuwbouwplannen op deze percelen in de komende planperiode teruggegrepen kan worden; nieuwe bouwmassa's moeten veel meer in harmonie zijn met het karakter van de historische lintbebouwing.

Beantwoording

Zoals u in de reactie aangeeft, wordt de bouwmaat gemaximaliseerd door de maximale goot- en nokhoogte. Dit geldt voor het bouwvlak, dat aansluit op de hoofdmasa van het gebouw. Verscherping van deze regels is niet wenselijk, omdat dan de bestaande rechten worden aangetast.

Hierbij merken wij, dat de woningen aan de Hoofdweg de aanduiding 'lintbebouwing' hebben gekregen. Voor deze woningen gelden aanvullende bepalingen, zoals nokrichting en maatvoering van bijgebouwen. Bovendien voor woningen met meer dan 75 m² aan bijgebouwen, dat bij sloop en herbouw de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 75 m² plus 50% van de bestaande oppervlakte boven de 75 m².

Als een bouwplan past in het bestemmingsplan, moet de vergunning in beginsel worden verleend. Het bouwplan moet dan wel voldoen aan de redelijke eisen van welstand die gelden voor de Hoofdweg. U verwijst ook naar de aanwezige bedrijfsgebouwen. Deze locaties zijn in de beeld bij de visie op de kernrandzone. Doel van deze visie is juist om de ruimtelijke kwaliteit in de zone tussen dorp en buitengebied te verbeteren. Later dit jaar komen wij met deze visie naar buiten en kunnen wij u daar meer over vertellen.

B. Monumentale en karakteristieke panden

Reactie

Positief vinden wij dat panden uit de groep MIP-categorie 2 in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' krijgen. Deze panden krijgen hierdoor meer bescherming. De boerderij op Hoofdweg 74 (categorie MIP 2) bestaat niet meer, deze kan uit de lijst gehaald worden.

Wij stellen voor de boerderij op Hoofdweg 18 (categorie MIP 1, beeldondersteunend) ook in het bestemmingsplan op te nemen als karakteristiek pand. Deze boerderij is een onmisbaar onderdeel van het gave ensemble van drie boerderijen op een rij: de nummers 18,22-24 en 26. Nummer 22-24 is een gemeentelijk monument en nummer 26 wordt nu opgenomen als karakteristiek pand. Nummer 18 heeft geen enkele bescherming. De leeftijd en verschijningsvorm van de drie boerderijen is nagenoeg gelijk.

Beantwoording

Wat de karakteristieke bebouwing betreft, merken wij op dat wij nog een actualisatie laten uitvoeren van de MIP voor dit bestemmingsplan. Aan de hand van deze actualisatie zullen wij beoordelen welke panden de aanduiding 'karakteristiek' krijgen in het definitieve vastgestelde bestemmingsplan (nog niet in het ontwerp bestemmingsplan).

C. Cope-landschap

Reactie

Een ander belangrijk onderwerp voor het gebied langs de Hoofdweg is het verkavelingspatroon, ook wel aangeduid als het historische cope-landschap. Dit landschap is bijna 1000 jaar oud. De ontginning van het gebied waar Zegveld ligt is volgens de huidige kennis rond 1100 begonnen vanuit de loop van de Meije (die later tussen Zegveld en Kamerik is vergraven tot Greft). Vermoedelijk hebben de eerste bewoners zich gevestigd aan de Meije/Greft. Al vóór 1300 heeft de bevolking de ontginningsbasis verlaten en zich gevestigd in een lint waar de Zegveldse wetering is gekomen. Langs de wetering is in de loop van de eeuwen een weg ontstaan. In 1312 leidde deze ontwikkeling tot het stichten van de dorpskerk op de plek waar deze nu nog staat. De scheislotten tussen de langgerekte kavels zijn eerder gegraven dan de Zegveldse wetering, ze lopen namelijk in één lijn door vanaf de Greft tot aan de Rietveldse kade. De scheislotten zijn dus primair van oorsprong, de Zegveldse wetering en weg zijn secundair. In drassige weilanden is een enkele maal nog een extra scheisloot gegraven. Onder andere in de jaren dertig van de vorige eeuw is dat op enkele plekken gebeurd als werkverschaffingsproject. Deze nieuwere scheislotten liggen links en rechts van de Hoofdweg niet in één lijn. Onze Stichting is van mening dat alle historische scheislotten zonder meer beschermd moeten worden. Ze zijn een onvervangbaar onderdeel van het unieke cope-landschap. Er moet in de bescherming en bestemming dus verder gekeken worden dan het wel of niet bestaan van een 'leuk doorkijkje' vanaf het voetpad langs de Hoofdweg.

Beantwoording

De waterbestemming in het bestemmingsplan is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. Inderdaad hebben wij naar aanleiding van deze reactie geconstateerd dat enkele watergangen hier niet in waren meegenomen. Wij gaan na in welke of de waterbestemming overeenkomt met de feitelijke situatie en welke bestaande sloten voor een waterbestemming in aanmerking komen. Wij passen het bestemmingsplan hierop aan.

D. Agrarische bedrijven

Reactie

Dat er actieve agrarische bedrijven zijn in de bebouwde kom van de Hoofdweg zorgt voor een authentiek dorpsbeeld. Deze bedrijven moeten mogelijkheden hebben voor een rendabele bedrijfsvoering.

Voor bouwblokken cq uitbreidingsmogelijkheden vraagt dit pas- en meetwerk met name in verband met milieuwetgeving. Wij vragen het gemeentebestuur daarbij ook zoveel als mogelijk is rekening te houden met het historische, karakteristieke landschap. Op achtererven zou gekeken moeten worden

naar mindere compacte bouwmassa's door verspringingen of onderbrekingen in bouwblokken. In het vigerende bestemmingsplan zien wij een poging daartoe. In het nieuwe bestemmingsplan zijn bij de nog aanwezige agrarische erven wel erg strakke lijnen getrokken.

Verder constateren wij een forse verlegging van de grenzen van de bouwblokken naar achter ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, waarbij soms historische scheisloten de bestemming 'water' zijn kwijtgeraakt.

Betekent dit dat bij beëindiging van het agrarische bedrijf tot aan de achterste plangrens nieuwe bestemmingen kunnen komen? Dit lijkt ons niet de bedoeling.

De achtergrens van het bebouwingslint langs de Hoofdweg dient aan weerskanten vanuit het polderlandschap gezien een rafelig karakter te houden. In de Provinciale Structuurvisie wordt de polder Zegveld aangeduid als agrarisch cultuurlandschap. Bij het actualiseren van het bestemmingplan kern Zegveld zal qua beleid daarbij aangesloten moeten worden.

Beantwoording

Voor agrarische bedrijven zijn de bestaande bouwvlakken overgenomen, zodat de bedrijven hun uitbreidingsmogelijkheden behouden. Het is niet wenselijk om het bouwvlak in te krimpen, omdat dan bestaande rechten worden aangetast.

Wel hebben percelen een woonbestemming gekregen, die in het vorige bestemmingsplan een agrarische bestemming hadden. Op deze percelen is nog een beperkt agrarisch bedrijf mogelijk. Op deze percelen is het bouwvlak beperkt tot de aanwezige bebouwing, om verdere verdichting van bebouwing te voorkomen.

Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf zijn inderdaad andere gebruiksfuncties mogelijk (aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'). Zo wordt voorkomen dat de voormalige bedrijfsbebouwing leeg komt te staan en verloedert. Het gaat hierbij om gebruiksmogelijkheden die qua aard en schaal aansluiten op de omgeving en geen overlast voor de omgeving geven, zoals bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking. In veel gevallen zijn dergelijke functies alleen mogelijk als wij in een concreet geval onder de gestelde voorwaarden besluiten om van het bestemmingsplan af te wijken.

Voor woningen met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' gelden aanvullende bepalingen, zoals nokrichting en maatvoering van bijgebouwen. Bovendien voor woningen met meer dan 75 m² aan bijgebouwen, dat bij sloop en herbouw de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 75 m² plus 50% van de bestaande oppervlakte boven de 75 m².

E. Geriefbosjes

Reactie

In het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden-Kamerik-Zegveld zijn geriefbosjes apart bestemd. Op de plankaart staan ze met de aanduiding 'BO-WL'. In de voorschriften onder artikel 8 en 9 is opgenomen dat deze bosjes in stand gehouden moeten worden.

Deze bosjes zijn vrijwel altijd omringd door een sloot. In de polder wester-Zegveld en ooster-Zegveld liggen geriefbosjes die in het bestemmingsplan Landelijk gebied merendeels beschermd zijn. Tegen de lintbebouwing van Zegveld aan liggen ook van deze bosjes en eilandjes. In de strook agrarisch gronden - op de plankaart bij het bestemmingsplan kern Zegveld aangeduid met de bestemming 'agrarisch-landschappelijke waarden' - zouden de echte bosjes in navolging van de aangrenzende polderdelen ook beschermd moeten worden. Met die specifieke status is de kans op behoud groter dan ze onbenoemd te laten. Wij vragen uw aandacht hiervoor.

Op één plaats -achter Hoofdweg 35 - loopt de plangrens zelfs over zo'n bosje heen. De zuidzijde van het bosje/eilandje is specifiek beschermd, de noordelijke punt niet; een merkwaardige situatie.

Beantwoording

Wij gaan na waar dergelijke bosjes aanwezig zijn en welke voor een specifieke bestemming in aanmerking komen. Wij passen het bestemmingsplan hierop aan.

F. Overig

Reactie

Ten slotte nog een opmerking over de tekst op pagina 6. Het gebied waar het dorp Zegveld ligt is nooit verveend. Het bosveen in Zegveld was niet geschikt voor grootschalige turfwinning. Vervening vond plaats in Nieuwkoop en op veel andere plaatsen in de westelijke laagveengebieden, niet in het Land van Woerden.

Beantwoording

Wij passen de tekst over de ruimtelijke structuur van Zegveld aan naar aanleiding van de opmerking dat hier geen sprake was van vervening.

7. Bolton ontwikkeling

Reactie

De Florijn, het appartementengebouw met commerciële plint in het hart van Zegveld (Middenweg 9), heeft de bestemmingsomschrijving 'Centrum'. In Artikel 5.1.d. staat specifiek een aanduiding 'kantoor' aangegeven die staat voor de mogelijkheid om een zelfstandig kantoor te vestigen.

Nu zijn wij er ook altijd van uit gegaan dat er binnen het gebouw zelfstandige kantoren mogen worden gevestigd, deze zijn ook al in de bestaande situatie aanwezig. En ook elders binnen andere gebouwen in de Zegveldse Kern zijn zelfstandige kantoren gevestigd waarbij deze betreffende aanduiding niet is opgenomen op de kaart.

Terwijl er aan de noordzijde van de Milandhof deze specifieke aanduiding wel is opgenomen.

Vraag is of ik er in de huidige voorschriften van uit kan gaan dat er zelfstandige kantoren kunnen worden gevestigd zoals destijds ook mede is bedoeld.

Beantwoording

In de centrumbestemming is dienstverlening toegestaan, zoals dat ook in het oude bestemmingsplan het geval was. Gelet op de duidelijkheid en flexibiliteit van het plan wordt een (kleinschalig) kantoor aan de mogelijke functies toegevoegd.