



Registratiedatum: 02/10/2013
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

26998

- 1 OKT. 2013

RP

Beh. Amht:
Ind. Amht:
Afschrl:
In v.o.:

College van burgemeester en wethouders
van Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Zegveld,
01 oktober 2013

Betreft: Reactie op Visie Zegveld Zuidzijde

Geacht College,

Hiermee willen wij onze reactie kenbaar maken op de Visie die nu ter inzage ligt.

Wij geven in 1^e instantie onze bezwaren aan tegen de Visie en vervolgens willen wij aangeven op welke wijze wij eventueel met de plannen in kunnen/willen stemmen:

Bezwaren;

- In de nu voorliggende Visie is sprake van een tweetal uitbreidingslocaties, te weten het project Hoofdweg/Milandweg en het project Zuidwest van elk circa 3 ha waardoor in de komende jaren ruimte ontstaat voor uitbreiding van het dorp met circa 120 woningen. Beide plannen samen betekenen qua oppervlak een uitbreiding van 20% van de totale dorpskern. Het project Hoofdweg/Milandweg ligt geheel binnen de "rode contouren". Het project Zuidwest overschrijdt de "rode contouren" met maar liefst 2/3e van het plan d.w.z. 2 ha! Door de beide projecten binnen de "rode contouren" te houden, bestaat er naar onze mening ruimte voor realisatie van circa 80 woningen zonder wezenlijke aantasting van de kwaliteit van het "Groene Hart". Dit aantal is gezien de huidige situatie en komende jaren op de woningmarkt naar onze mening ruim voldoende om een gezonde groei van het dorp m.b.t. de leefbaarheid te kunnen realiseren. Daarnaast zijn er ook in de bestaande kern nog mogelijkheden voor groei, maar daar komen we later op terug.
- In de voorliggende plannen m.b.t. het project Zuidwest wordt het begrip "kernrandzone" uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie naar onze mening onterecht gebruikt (=misbruikt) om **overschrijdingen** van de bestaande "rode contour" met bebouwing over afstanden van **135 meter** evenwijdig aan de Hoofdweg respectievelijk **210 meter** landinwaarts te rechtvaardigen!! Dit terwijl in hoofdstuk 6.2 van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 duidelijk aangegeven wordt dat stedelijke functies (=bebouwing) direct aansluitend aan de "rode contour" **incidenteel** toegestaan wordt mits **kleinschalig en passend**. **Het project Zuidwest voldoet op geen enkele wijze aan deze criteria!** Wij hebben sterk de indruk dat de al lang levende wens van de initiatiefnemer en haar partner(s) voor realisatie van een grootschalig woningbouwproject, waarvoor tot op heden binnen de gemeente en provincie geen draagvlak te vinden was, nu met een "kernrandzone sausje" overgoten wordt om zo alsnog draagvlak te creëren! Het project is en blijft naar onze mening **grootschalig en niet passend** en voldoet daarmee niet aan de criteria die gehanteerd dienen te worden bij het begrip "kernrandzone".
- Door realisatie van het bouwblok in het plan Zuidwest zal de karakteristieke landschapsstructuur van dit gebied met zijn smalle kavels omringd door brede sloten

- verdwijnen (zie ook bijgaande foto van Google Earth), zonder dat het “verdwenen water” uit de te dempen sloten elders in het plan naar evenredigheid “gecompenseerd” wordt. Het vrije zicht op ten minste een drietal karakteristieke geriefhoutbosjes zal door de ontwikkelingen ook ernstig beperkt worden.
- Ook betreffende de inhoud van de Visie zelf hebben wij zo onze bedenkingen. Het is wat ons betreft zonneklaar dat de Visie opgesteld is met zo goed als uitsluitend de belangen van de initiatiefnemers in het achterhoofd. Dit terwijl naar onze mening bij dit soort studies/adviezen een zo groot mogelijke objectiviteit betracht moet worden in verband met de belangen van alle betrokkenen zoals omwonenden. Enkele voorbeelden:
 - 1) De Visie rept over het belang van het aanwezig zijn van groene “doorkijkjes” richting de achterliggende polder. Door realisatie van het (massale) project Zuidwest verdwijnen juist de “doorkijkjes” vanaf het huidige “zwarte pad” en vanuit Het Erf over het schoolplein van “De Jorai” richting het achterliggende open veenweide landschap (zie ook bijgevoegde foto’s).
 - 2) In de Visie worden de woningen gelegen aan Het Erf, die nota bene slechts 6 jaar geleden door 1 van de initiatiefnemers gerealiseerd zijn, bestempeld als “te stedelijk”. Dit terwijl in de brochure (bijlage) gesproken wordt over woningen geïnspireerd op het landelijke en agrarische karakter van Zegveld en omgeving, waarbij “de ruifachtige kozijnen, de raampartijen en de grote dakoverstekken en de verschillende kleuren stenen doen denken aan een hooischaar uit vroeger tijden!” Uit dezelfde brochure een foto van de polder met als bijschrift “De ruime achtertuin van de woningen op De Werf...” Op blz 31 van de Visie wordt aangegeven dat “Op vele plekken mensen wonen met een prachtig uitzicht over het polderland en/of aan het water. Beide facetten beïnvloeden de woonkwaliteit positief”. Het zal duidelijk zijn dat de (volledige) realisatie van het project Zuidwest een sterk negatief effect zal hebben op de woonkwaliteit van de bewoners van Het Erf, en met name op die van de bewoners van 13 t/m 19 !!
 - Nb. Dit is voor de bewoners van deze huizen extra wrang omdat juist de bouw van deze 4 duurdere woningen het mogelijk gemaakt heeft het wijkje Het Erf met daarin 4 huurwoningen en 4 sociale koopwoningen te kunnen realiseren.
 - 3) Het in de Visie aangegeven bezwaar van slechte inpassing in het landschap van Het Erf geldt onzes inziens voor vrijwel alle dorpsranden zoals de Broeksloot en gedeeltelijk de Korensloot, de Prunuslaan, de Lijsterbeslaan en de Esdoornlaan waarbij sprake is van een “harde overgang” van dorp naar polder met woningen van 2 lagen + kap (zie ook bijgaande foto’s).
 - 4) In de Visie is sprake van een aantal feitelijke onjuistheden. Blz 22 en 26: De wijk De Broeksloot/Korensloot is niet van de jaren 1970-1990 maar van 1990-2013; Blz 27: De huizen aan de noordzijde van de Lijsterbeslaan en de zuidzijde van de Esdoornlaan zijn geen vrijstaande woningen maar (geschakelde) 2 onder 1 kap. Blz 39 Er wordt gesteld dat Van Luinen zwaar vrachtverkeer aantrekt, hier is al jaren geen sprake meer van. Na verplaatsing van Kruijt naar de Nijverheidsbuurt zou ook hier geen sprake meer van zwaar vrachtverkeer moeten zijn.
 - 5) Het is op zijn minst opvallend te noemen dat in de Visie de randen van de bebouwing van het in het project Zuidwest aangegeven bouwvlak exact samenvallen met grenzen van de (te verwerven) grondposities van één van de initiatiefnemers en haar partner !!

Onze visie;

- Zoals eerder aangegeven lijkt ons een uitbreiding van het aantal woningen met circa 80 binnen de “rode contour” gezien het huidige en te verwachten toekomstige klimaat op de huizenmarkt meer dan voldoende!! Ter informatie; er staan momenteel in Zegveld ca 35 woningen te koop in allerlei verschillende prijklassen!! Mocht men echter van mening zijn dat ca 80 woningen voor de komende tijd niet genoeg zal zijn, dan willen wij wijzen op de mogelijkheid van woningbouw binnen de “rode contour”, zoals op de locatie van de voormalige school “De

Pionier". En zo zijn er nog wel meer inbrei-locaties (o.a. in de Willem Alexanderstraat) denkbaar.

N.B. De uitkomst van de enquête naar de woonbehoeften in Zegveld, waarop de initiatiefnemers zich beroepen, is gedateerd en door de economische crisis niet meer als representatief te beschouwen. De werkelijke behoefte aan nieuwbouw **voor Zegvelders** zal de komende jaren (veel) lager zijn dan door de initiatiefnemers gesuggereerd wordt.

- Indien u desondanks van mening bent en blijft dat er ruimte gecreëerd moet worden voor de bouw van ca. 120 woningen en tevens een goede ruimtelijke afwerking van de "kernrandzone" zoals bedoeld in het Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie plaats dient te vinden, willen wij het volgende voorstellen: Invulling geven aan het begrip "kernrandzone" zoals het werkelijk bedoeld is in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, d.w.z. een **beperkte "rode" bebouwingscomponent** buiten de rode contour en groene looper in het project Zuidwest tot maximaal de rooilijn aan de Hoofdweg-zijde van de school "De Jorai". Dit betekent dat ruim 2 van de 3 ha (= ca 40 woningen of zelfs meer!) van het oorspronkelijke plan Zuidwest bebouwd zou kunnen worden. De groene looper hoeft niet langs "De Jorai" en achterliggende woningen doorgetrokken te worden. Het pannaveld en de speeltuin kunnen immers prima en veilig bereikt worden door de huidige en bovendien kortere route voor de school "De Jorai" langs en vervolgens via Het Erf langs de volkstuinten. Ook het "dorpsommetje" kan prima volgens het boven omschreven traject afgelegd worden. De resterende 1 ha kan benut worden als waterpartijen en groen ter compensatie van de rijkelijk aanwezige hoeveelheid te dempen waterpartijen binnen het bouwblok (foto Google Earth) die dus elders gecompenseerd dienen te worden en tevens als extra waterberging voor het dorp. Mogelijk kan tevens ook een geringe overschrijding van de "rode contour" bij het project Hoofdweg/Milandweg overwogen worden waardoor er zelfs meer dan 120 woningen gerealiseerd kunnen worden. Uitbreiding buiten de "rode contour" van het plan Milandweg/Hoofdweg heeft bovendien als voordeel dat t.o.v. beide zijden van de Hoofdweg een meer symmetrisch (nieuw)bouwblok gerealiseerd kan worden. Het is hierbij onzes inziens aan initiatiefnemers om onderling tot een verrekening van elders gerealiseerde woningen te komen.
- Door de bebouwing in het project Zuidwest niet verder buiten de rode contour te laten komen dan maximaal de rooilijn aan de Hoofdweg-zijde van "De Jorai" is er, gezien vanaf de Molenweg, sprake van een "getrapte" overgang van de bebouwing die zich geleidelijk terugplooit in de richting het lint van de bebouwing langs de Hoofdweg.

Hierdoor kunnen de in de Visie gewenste aantallen woningen in de komende jaren gerealiseerd worden en blijven tevens de negatieve aspecten in de vorm van belemmering van het uitzicht over "Het Groene Hart" voor ons als bewoners nog enigszins aanvaardbaar.

Erop vertrouwend dat u bereid zult zijn de Visie conform hetgeen hierboven is aangegeven aan te passen.

Wij zijn overigens gaarne bereid in een persoonlijk gesprek een en ander nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



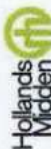








ONTWIKKELING EN REALISATIE



Hollands Midden BV
Westdam 3h
3441 GA Woerden
The Netherlands

telefoon (+31) 348 40 57 00
fax (+31) 348 40 57 10
e-mail info@hollandsmidden.nl
internet www.hollandsmidden.nl

UITVOERING



Bouwonderneming Bolton bv
Nijverheidsbuurt 15
3474 LA Zegveld

telefoon (+31) 348 69 26 00
fax (+31) 348 69 26 10
internet www.bolton-woerden.nl

ARCHITECT

ARCHITECTEN H.W. VAN DER LAAN B.V.



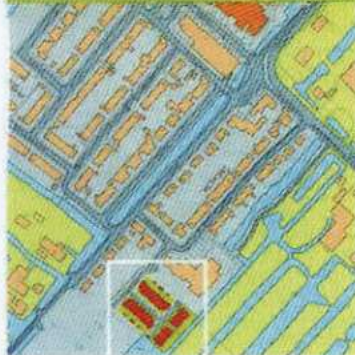
H.W. van der Laan b.v.
Veenweg 149
Postbus 209
3640 AG Mijdrecht

telefoon (+31) 297 23 92 59
fax (+31) 297 24 13 89
internet www.hvwanderlaan.nl

concept architect constructie

concept architect constructie

concept architect constructie



De zuiden woningen van De werf zijn gestuurd aan de rand van Zegveld, dichtbij alle praktische dagelijkse voorzieningen en omgeven door weilanden en water.

landelijk wonen in 'De Werf' te Zegveld

Aan de hand van het pittoreske dorpje Zegveld vormen de zusterwoningen van 'De Werf' een heerlijke plek om te wonen en te leven.

Omgeven door een prachtige polder, slootjes en uitnodigend water vindt u er ruimte, comfort en vrijheid. Niet alleen in de omgeving, ook in de woningen zelf.

De woningen zijn gespreid op het landelijke en agrarische karakter van Zegveld en omgeving. De ruimschichtige kozijnen en raampartijen, de grote dakoverlappen en de verschillende kleurenstenen doen denken aan een horecahuur uit vroeger tijden. Er zijn vier verschillende typen woningen, waardoor er absoluut een woning bij u past. Kortom, De Werf biedt ruimte, comfort en vrijheid in wonen. Zowel in de woning als daarbuiten.



UITGAVE VAN: Hollands Midden, Woerden, www.hollandsmidden.nl | ONTWERP EN UITWERKING: image2you.nl, Utrecht, www.image2you.nl | ARTIST IMPRESSIONS: La Rotonda, Amsterdam, www.larotonda.com

Attentie! Niet uit deze uitgave mag op welke wijze dan ook worden vervaardigd zonder nadrukkelijke voorafgaande toestemming van Hollands Midden BV en andere auteursrechtbehouders. Hoewel aan deze uitgave de uiterste zorg is besteed, wijst Hollands Midden BV elke aansprakelijkheid af voor foto's en tekeningen, illustraties en andere materialen. Aan deze uitgave kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.

Boerderijen, bruggetjes, riviertjes, plassen,
gras, koeien en schapen. Landelijk wonen
en toch centraal, dat is wonen in Zegveld.

Het dorp op de grens van de provincies
Zuid-Holland en Utrecht voorziet u van alle
praktische dagelijkse voorzieningen, zoals
basisscholen, kinderopvang, supermarkt,
sportfaciliteit en rijk verenigingsleven.

De ruime 'achtertuin' van de woningen op De Werf....



