



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 18 maart 2014

Portefeuillehouder(s): wethouder Schreurs

Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening

Contactpersoon: L. Lindeman

Tel.nr.: 428642

E-mailadres: lindeman.l@woerden.nl

Onderwerp: vaststelling Visie Zuidzijde Zegveld

De raad besluit:

1. de reactienota vast te stellen;
2. de visie Zuidzijde Zegveld vast te stellen;

Inleiding:

De gemeente heeft één integrale ruimtelijke visie opgesteld voor de zuidzijde van Zegveld. Deze visie moet ervoor zorgen dat ruimtelijke kwaliteiten aan het gebied worden toegevoegd en de (woningbouw)plannen een goede landschappelijke inpassing krijgen. Naast de onderlinge samenhang wordt veel aandacht gegeven aan de overgang tussen dorp en platteland. De visie is nu gereed voor vaststelling.

Bevoegdheid:

Vaststelling van ruimtelijke kaders is een bevoegdheid van de raad.

Beoogd effect:

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en woningbouw in Zegveld.

Argumenten:

1. Beantwoording reacties

De visie heeft in het najaar van 2013 ter inzage gelegen. Er zijn toen 19 reacties ingediend. In de reactienota zijn alle reacties van een antwoord voorzien. Op basis van de reacties wordt de visie op enkele punten worden aangepast. Zo worden enkele onjuistheden gecorrigeerd en krijgt cultuurhistorie meer aandacht.

2.1 Uitwerking structuurvisie

De visie vormt ene uitwerking van de gemeentelijke structuurvisie. De gemeente heeft namelijk in haar gemeentelijke ruimtelijke structuurvisie (d.d. 2 juli 2009) en de bijstelling daarvan (d.d. 28 maart 2013) aangegeven welke ruimtelijke ontwikkeling zij in Zegveld voorstaat. In deze visie is aangegeven dat de gemeente in Zegveld een groene zoom rondom de dorpskern wil introduceren. Tevens zijn spelregels opgesteld op welke wijze Zegveld op een dorpse wijze kan uitbreiden met oog voor het landschap en met suggesties voor de invulling van de groene zoom.

2.2 Integrale visie

In de visie is een ruimtelijke afweging gemaakt in de relatie tussen ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen en woningbouw. De woningbouw is noodzakelijk voor de woningbehoefte in Zegveld en als kostendrager voor het project.

De volgende belangrijke kwalitatieve verbeteringen zijn te benoemen:

- De sanering/uitplaatsing van overlastgevende bedrijven. Zowel vanuit verkeerskundig perspectief als vanuit de beeldkwaliteit. Bedrijfsgebouwen horen bij een dorpslint. Echter de omvang van de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn zodanig van aard dat het gebruik een ongewenst aantal(vracht)verkeersbewegingen met zich meebrengen.
- Aanleg van een langzaam verkeersverbinding (de groene loper). Deze zorgt ervoor dat plekken met elkaar worden verbonden en dat er een groter ommetje om het dorp mogelijk wordt. De groene loper verbindt de volgende voorzieningen met elkaar, de sportvelden, de basisschool, de grote speeltuin en het ooievaarsbuitenstation. Deze voorzieningen zijn voor een groot deel ook op kinderen gericht en de groene loper vormt een verkeersveilig alternatief voor de huidige routes. Het ommetje staat tevens in verbinding met het bestaande recreatief ommetje (Branderpad, Broekerp pad en Rondweg) en het wordt daarom voor de inwoners van Zegveld mogelijk een groter rondje te lopen. Tevens wordt met de groene loper ingezet om de bestaande harde dorpsranden te verzachten ten opzichte van het landschap.
- Ruimtelijke samenhang. Door verplaatsing van het tenniscomplex van TV Miland naar de voetbalvelden en woningbouw rondom de bestaande starterswoningen in combinatie met de groene loper ontstaat in het gebied van de Hoofdweg/Milandweg een grotere ruimtelijke samenhang.
- Tot slot de verbetering van de bestaande dorpsrand en een zachtere overgang naar het bestaande landschap. De nieuwe woonbuurten met de groene loper worden met veel aandacht voor de onderliggende landschappelijke drager ingepast. De landschappelijke drager is dan ook de basis van het plan en de doelstelling is het verbeteren van de relatie tussen het landschap en het dorp en vice versa. De precieze invulling is gezien de lange termijn van het plan nog niet gedefinieerd. Wel zijn aan de hand van bouwstenen principe opgesteld voor de invulling van de locaties om op die wijze toch grip te houden op de uitstraling. Er is daarbij onderscheid gemaakt in ontwikkelingen aan het lint, achter het lint, nieuwe dorpsranden en overgangen tussen oud en nieuw.

2.3 Instemming provincie

De visie maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke agenda, waarin de gemeente samenwerkt met de provincie om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De visie is dan ook opgesteld in overleg met de provincie. Het buitengebied is vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief namelijk van grote waarde en is dan ook van provinciaal belang. De provincie heeft ingestemd met de visie, mits de maatregelen voor ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk worden uitgevoerd. De provincie gaat de bestemmingsplannen voor de ontwikkelingen hierop toetsen.

Kanttekeningen:

De bewoners van het erf hebben in hun reactie aangegeven dat zij zich niet in het plan kunnen vinden. Zij vinden het aantal woningen te groot en dat sprake is van aantasting van het landschap. Voor de reactie en de beantwoording wordt verwezen naar de reactienota.

Financiën:

Op basis van het kostenverhaal zijn de ambtelijke kosten van de visie en verdere uitwerking gedekt door middel van de intentieovereenkomsten. Vanaf een mogelijk toekomstige bestemmingsplan zullen de ambtelijke kosten worden gedekt door middel van een met de ontwikkelende partijen te sluiten exploitatieovereenkomst. De ontwikkelende partijen leggen de nieuwe inrichting van het gebied voor eigen rekening aan.

Uitvoering:

Zie communicatie.

Communicatie:

De visie heeft ter inzage gelegen en er heeft een informatieavond plaatsgevonden. De reacties zijn beantwoord in de reactienota, die de indieners van een reactie hebben ontvangen.

De vaststelling van de visie wordt bekend gemaakt in de Woerdense courant en op de gemeentelijke website. Er kan geen beroep tegen de visie worden ingesteld. Wel kunnen zienswijzen worden ingediend en beroep worden ingesteld tegen de bestemmingsplannen die op basis van de visie worden gemaakt.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

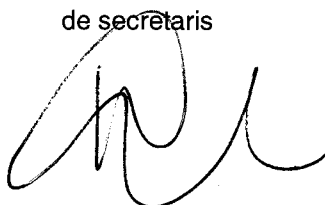
- B&W 13 augustus 2013: Instemming visie door (13A.00694).
- B&W 9 december 2013: Instemming reactienota (13A.01186) en Raadsinformatiebrief (13R.00444).

Bijlagen:

- 13.026998 Reactie bewoners Het Erf
- 13.027136 Reactie dorpsplatform
- 13i.05283 Reactienota
- 14.003298 Brief instemming provincie
- 14i.00948 Visie Zuidzijde Zegveld
- 14U.02762 Aanvullende ruimtelijke notitie voor provincie (geheim)

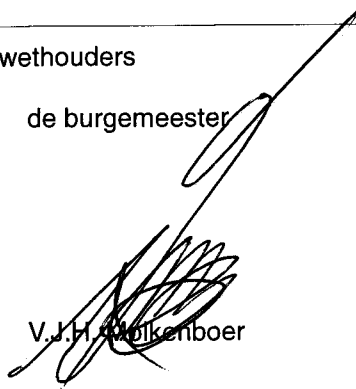
De indiener: college van burgemeester en wethouders

de secretaris



Dr. G.W. Goedmakers C M C

de burgemeester



V.J.H. Molkenboer



Reactienota Visie Zuidzijde Zegveld

December 2013

Inleiding

De voorlopige visie Zuidzijde Zegveld heeft ter inzage gelegen van 29 augustus tot en met 2 oktober 2013. In deze periode heeft een ieder een reactie op de plannen kunnen geven. Op 18 september 2013 heeft een inloopavond plaatsgevonden om belangstellenden nader te informeren.

Hieronder volgt een overzicht van de reacties in deze Nota van beantwoording:

1. reactieformulier bewoner Molenweg 43
2. reactieformulier bewoner Rondweg 56
3. reactieformulier bewoner Korensloot 13
4. reactieformulier bewoner Milandweg 40
5. reactieformulier bewoner Nijverheidsbuurt 5
6. reactieformulier bewoner Het Erf 27
7. reactieformulier en e-mail bewoner Het Erf 13
8. reactieformulier bewoner Hoofdweg 4
9. reactieformulier bewoner Elzenlaan 20
10. reactieformulier bewoner Broeksloot 37
11. reactieformulier bewoner Rondweg 22
12. reactieformulier onbekend
13. reactieformulier bewoner Kastanjelaan 13
14. reactieformulier bewoner Prunuslaan 13
15. reactieformulier onbekend
16. reactieformulier bewoner Esdoornlaan 7
17. brief met bijlagen bewoners Het Erf 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27,29, 31 en bewoner Nieuwstraat 12b (Corsa 13.026998)
18. brief Dorpsplatform Zegveld (Corsa 13.027136)
19. brief Provincie Utrecht (Corsa 13.028796)

Aanpassingen visie

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassingen van het voorgestelde plan.

1. reactieformulier 18: ad 4 – de onjuistheden over de bouwperiodes en Van Luinen worden aangepast;
2. reactieformulier 18: ad a: feitelijkheden over de Hoofdweg en Milandweg en ontwikkelingen in Zegveld worden aangepast
ad c: inwoners van Zegveld zijn Zegvelders
ad e: multifunctioneelcentrum de Milandhof wordt toegevoegd als belangrijke voorziening
3. reactieformulier 19: vermelding dat het gebied van Zegveld aangemerkt is als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt 'agrarisch cultuurlandschap'
4. reactieformulier 19: in de visie wordt het juiste verkavelingstype van de polder Zegveld benoemd.

Antwoorden op ingezonden reacties

1. Reactieformulier bewoner Molenweg 43

Ingediende reactie

- a. Geen gemeentelijke wegen uit de wijk op de Milandweg laten uitkomen.
- b. Leg de nieuwe wegen gelijk op piepschuim
- c. De laatste uitbreidingen komen veel parkeerruimte tekort. Gaan we (met de fa. Bolton) weer bouwen zonder parkeermogelijkheden?

2. Reactieformulier bewoner Rondweg 56

Ingediende reactie

Ben benieuwd naar verkeersontsluiting.
A.u.b. geen randweg naar de rondweg

Gemeentelijke reactie

De visie zal nader worden uitgewerkt. Hierin zal ook de wijze van ontsluiting van de gebieden aan bod komen. Op dit moment wordt gedacht aan een hoofdentree vanuit beide gebieden die aansluit op de Hoofdweg. Een ontsluiting Milandweg zal echter noodzakelijk zijn voor een goede ontsluiting van de buurt. Deze aansluitingen zullen verkeersveilig worden aangelegd en indien noodzakelijk zal de grens van de bebouwde kom worden verlegd.

De grondslag van de wegen heeft onze aandacht, het is bekend dat de veenbodem slap is. Bij de planvorming zal daarom nadrukkelijk worden gekeken naar de wijze van aanleg van de nieuwe wegen in combinatie met de slechte ondergrond. Het ligt nog niet bepaald dat de fundering van de wegen uitgevoerd wordt met piepschuim.

De plannen zullen aan de gestelde gemeentelijke normen (Nota Parkeernormen) moeten voldoen. In de nog te maken bestemmingsplannen wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning bepaald.

Gemeentelijke reactie

In de gemeentelijke plannen staat geen randweg naar de Rondweg. De te ontwikkelen woonbuurten zullen worden ontsloten op de Hoofdweg, ook zal een tweede ontsluiting Milandweg nodig zijn.

Ingediende reactie

De bestaande kruisi

- middels een nieuwe rondweg; vanaf Woerden gezien rijdend circa 800 meter voor de kruising rechtsaf via het weiland uitkomend nabij het Siveo voetbalveld.

Een rondweg is niet noodzakelijk.

De hoeveelheid doorgaand verkeer is beperkt op de route Hoofdweg/Milandweg. Uit tellingen van 2012 blijkt dat op de Zegveldse Uitweg op een gemiddelde werkdag 5000 motorvoertuigen rijden. Naar alle waarschijnlijkheid is de helft van het aantal verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag van de inwoners van Zegveld zelf. Inwoners van Woerdense Verlaat, Noorden en Nieuwkoop kunnen ook gezien worden als bestemmingsverkeer wanneer men werkt in de omgeving Utrecht. Er is immers geen goede alternatieve route die qua tijd en afstand acceptabel is.

Dit idee zal onderzocht worden in de verdere uitwerking. De gemeente zal hierover in overleg treden met zorgpartijen en mogelijke vastgoedontwikkelaars, die gezamenlijk een dergelijk complex kunnen ontwikkelen en exploiteren. In de huidige economische crisis blijkt dit echter een moeilijke opgave voor de partijen. Wellicht verandert de situatie op termijn, wij zullen hier als gemeente alert op blijven.

4. Reactieformulier bewoner Milandweg 40

Ingediende reactie

Veel doorgaand (sluip)verkeer Bodegraven-Amsterdam.
Geen/weinig bestemmingsverkeer.
Rondweg in visie meenemen, doorgaand verkeer weren.
(Rest visie prima!)

5. Reactieformulier bewoner Nijverheidsbuurt 5

Ingediende reactie

- a. Rondweg noodzakelijk (7000 a 8000 verkeersbewegingen)

Gemeentelijke reactie

Een rondweg is niet noodzakelijk vanuit verkeerskundig oogpunt en niet haalbaar vanuit zowel financieel oogpunt als vanuit het behoud van het open veenweide gebied.

De hoeveelheid doorgaand (sluip)verkeer is beperkt op de route Hoofdweg/Milandweg. Uit tellingen van 2012 blijkt dat op de Zegveldse Uitweg op een gemiddelde werkdag 5000 motorvoertuigen rijden. Naar alle waarschijnlijkheid is de helft van het aantal verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag van de inwoners van Zegveld zelf. Inwoners van Woerdense Verlaat, Noorden en Nieuwkoop kunnen ook gezien worden als bestemmingsverkeer wanneer men werkt in de omgeving Utrecht. Er is immers geen goede alternatieve route die qua tijd en afstand acceptabel is.

Gemeentelijke reactie

Een rondweg is niet noodzakelijk vanuit verkeerskundig oogpunt en niet haalbaar vanuit zowel financieel oogpunt als vanuit het behoud van het open veenweide gebied.

De hoeveelheid doorgaand (sluip)verkeer is beperkt op de route Hoofdweg/Milandweg. Uit tellingen van 2012 blijkt dat op de Zegveldse Uitweg op een gemiddelde werkdag 5000 motorvoertuigen rijden. Naar alle waarschijnlijkheid is de helft van het aantal verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag van de inwoners van Zegveld zelf. Inwoners van Woerdense Verlaat, Noorden en Nieuwkoop kunnen ook gezien worden als bestemmingsverkeer wanneer men werkt in de omgeving Utrecht. Er is immers geen goede alternatieve route die qua tijd en afstand acceptabel is.

- b. v.d. Sterre, aan/uitkoop
v Luinen/Kruit, hoe verder??

De gemeente zal in samenspraak met de ontwikkelaars en/of eigenaren van de gronden een faseringsplan opstellen. De visie is gemaakt voor de lange termijn om zo tot een integrale ontwikkeling van het gebied te komen. Het moment dat de bedrijven hun locatie achterlaten is nog niet bekend en is afhankelijk van de ontwikkelingen.

6. Reactieformulier bewoner Het Erf 27

Ingediende reactie

Hoe is het mogelijk dat zo ver buiten de rode contour achter Kruijt gebouwd mag worden?

Dit neemt voor de wijk Het Erf het landelijk doorzicht juist compleet weg. Dit geldt uiteraard ook vanuit de school gezien.

Gemeentelijke reactie

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) zijn de mogelijkheden voor woningbouw inderdaad begrenst door de rode contour. De visie zet in op versterking van de ruimtelijke kwaliteiten door opheffing van een aantal bedrijven en realisatie van een nieuw recreatief pad.

Met name voor het opheffen van de bedrijven zijn woningen noodzakelijk. Het aantal woningen dat daarvoor nodig is past niet binnen de rode contour. Bij de uitwerking onderzoeken wij hoe nadelige effecten voor de bewoners van Het Erf zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen. Verder zet de visie in op een goede landschappelijke inpassing van de woningbouw.

Overigens is in de gemeentelijke structuurvisie is grotere uitbreiding op de locatie voorzien. In de visie is besloten om een kleiner gebied aan te wijzen voor woningbouw.

7. Reactieformulier en e-mail bewoner Het Erf 13

Ingediende reactie

- a. Waarom wordt woningbouw achter Kruijt zover het land in gebouwd? Waarom niet binnen de huidige contouren?

- b. Kan het uiteindelijke bestemmingsplan afwijken van deze visie?
Bijvoorbeeld kan de groene loper worden weggelaten?

- c. Hoe breed zal de evt. groene loper worden en waar wordt het wandelpad aangelegd? Tuinen Het Erf zijn niet diep, nu geen probleem door weids uitzicht. Door groene loper wordt privacy aangetast

8. Reactieformulier bewoner Hoofdweg 4

Ingediende reactie

Ik vind het vreselijk dat er weer een stuk van het Groene Hart verdwijnt. Kan het niet bij inbreiding in het dorp blijven i.p.v. weer een stuk weiland weg?

Gemeentelijke reactie

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) zijn de mogelijkheden voor woningbouw inderdaad begrensd door de rode contour. De visie zet in op versterking van de ruimtelijke kwaliteiten door opheffing van een aantal bedrijven en realisatie van een nieuw recreatief pad.

Met name voor het opheffen van de bedrijven zijn woningen noodzakelijk. Het aantal woningen dat daarvoor nodig is past niet binnen de rode contour. Bij de uitwerking onderzoeken wij hoe nadelige effecten voor de bewoners van Het Erf zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen. Verder zet de visie in op een goede landschappelijke inpassing van de woningbouw.

Overigens is in de gemeentelijke structuurvisie is grotere uitbreiding op de locatie voorzien. In de visie is besloten om een kleiner gebied aan te wijzen voor woningbouw.

Ja, het uiteindelijke bestemmingsplan kan afwijken van de visie.

De groene loper is een van de belangrijke dragers van de visie. Met het toevoegen van de groene loper ontstaat een aantrekkelijk ommetje voor het dorp als onderdeel van de gewenste versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Deze zal niet zonder meer verdwijnen in een uitwerking.

Het is nog niet te zeggen hoe de groene loper er uit komt te zien. De loper wordt in het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Hier wordt ook gekeken naar de situatie ten opzichte van de woningen aan Het Erf.

Gemeentelijke reactie

Met de uitbreiding worden een aantal knelpunten, zoals de aanwezigheid van enkele bedrijven met een bijbehorende verkeersproblematiek en harde overgangen tussen bebouwd gebied met het open landschap opgelost worden. In het dorp zelf zijn te weinig mogelijkheden voor inbreiding met woningen en hiermee worden de knelpunten niet opgelost. Met de visie wordt bovendien juist beoogd de rand van het dorp op een landelijke en groene wijze vorm te geven om de afbreuk aan het Groene Hart, ondanks woningbouw, zoveel mogelijk te voorkomen.

9. Reactieformulier bewoner Elzenlaan 20

Ingediende reactie

Ik wil graag op de hoogte gehouden worden!

10. Reactieformulier bewoner Broeksloot 37

Ingediende reactie

Blanco (wil graag reactienota ontvangen)

11. Reactieformulier bewoner Rondweg 22

Ingediende reactie

- a. Aankoop vrije kavel mogelijk?
- b. Zelf bouwen (ik ben aannemer)
- c. Graag woningbouw voor 55+

12. Reactieformulier blanco

Ingediende reactie

Moet je als starter ingeschreven staan als woningzoekende?

13. Reactieformulier bewoner Kastanjelaan 13

Ingediende reactie

Graag goed nadenken over mogelijkheden voor ouderen die kleiner willen wonen en graag willen huren.
Niet iedereen heeft een goed pensioen en geld achter de hand.

Gemeentelijke reactie

Akkoord u krijgt deze reactienota toegestuurd. De belangrijkste stappen van het project worden gepubliceerd in de Woerdense Courant.

Gemeentelijke reactie

Akkoord

Gemeentelijke reactie

Samen met de ontwikkelende partijen zal een verdere uitwerking van de visie plaats vinden. Ingespeeld zal worden op woningbehoefte en wensen. Uw wensen om zelf op een vrije kavel te mogen bouwen zullen daarbij aan de orde komen.

Het is bekend dat er vandaag de dag via particulier opdrachtgeverschap zelfbouwers zijn. Als er een woningbouwprogramma wordt vastgesteld wordt dit onderwerp besproken.

Een eerder woonbehoefte-onderzoek heeft laten zien dat er woningen nodig zijn voor jong en oud. Er zal zeker rekening gehouden worden met woningen voor 55+-ers (volwaardige woonplaattegrond op 1 laag).

Gemeentelijke reactie

Om voor een sociale koopwoning (< €200.000,-- prijspeil 2013) of sociale huurwoning in aanmerking te komen moet men ingeschreven staan bij Woningnet met een betaalde inschrijving.

Gemeentelijke reactie

Samen met de ontwikkelende partijen zal aan de hand van de woningbehoefte en de woonwensen een verdere uitwerking van het woningbouwprogramma plaats vinden. Ook uw wens voor een kleine huurwoning komt daarbij aan bod.

14. Reactieformulier bewoner Prunuslaan 13

Ingediende reactie

Goed plan!

Gemeentelijke reactie

Dank voor uw reactie!

15. Reactieformulier blanco

Ingediende reactie

Is het wel economisch verantwoord om op 2 locaties tegelijkertijd te gaan ontwikkelen?

Gemeentelijke reactie

De gemeente zal in samenspraak met de ontwikkelaars en/of eigenaren van de gronden een faseringsplan opstellen. Afhankelijk van de woningbehoefte en de voortgang van de planvorming zal gefaseerd op beide locaties gebouwd worden. Dit zal in stappen van gemiddeld 10 woningen per jaar zijn.

16. Reactieformulier bewoner Esdoornlaan

Ingediende reactie

Toevoegen aan lange termijn visie:

Op de Milandweg (na de huidige tennisbanen) de lintbebouwing* (zoals op de Hoofdweg aan twee kanten) voortzetten, zodat een natuurlijke (groene) overgang van bebouwing ontstaat bij het verlaten van Zegveld richting de voetbalvelden. Meerdere mensen in het dorp reageerden hierop positief.

* agrarisch lint met boerderijachtige woningen en ruime erven met diepe voortuinen.

Gemeentelijke reactie

De oude lintbebouwing aan de Hoofdweg is een kenmerkende ruimtelijke structuur van het dorp Zegveld. Kenmerkend is de achterliggende opstreckende verkaveling met slotenpatroon haaks op de Hoofdweg. Het maken van een vergelijkbare lintbebouwing aan de Milandweg is een charmant idee dat aansluit bij het dorpse karakter. Het is echter ook gekunsteld omdat deze bebouwing niet aansluit bij de landschappelijke polderverkaveling maar er juist haaks op staat. In de visie is de doelstelling het gebied dat u benoemd (dus tussen de huidige tennisbanen en de huidige voetbalvelden) juist open te houden. Dit open gebied vormt een mooi contrast met de bebouwing van het dorp en draagt bij aan de beleving van het weidse en open landschap rondom Zegveld. Wel zullen we er naar streven om de nieuwbouw een zo dorpse mogelijk karakter te geven, wat naar ons idee aansluit bij Zegveldse woonwensen.

17. Brief met bijlagen bewoners Het Erf 11, 13,15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, bewoner Nieuwstraat 12b

Ingediende reactie

- a. In de visie is sprake van een tweetal uitbreidingslocaties (Hoofdweg/Milandweg en Zuidwest) van elk ca. 3 ha waardoor in de komende jaren ruimte ontstaat voor de bouw van circa 120 woningen. Beide plannen samen betekenen een uitbreiding van 20% van het oppervlak van de totale dorpskern. Project Hoofdweg/Milandweg ligt geheel binnen de “rode contouren”; Zuidwest overschrijdt deze contouren met maar liefst 2/3^e van het plan, d.w.z. 2 ha. Door beide projecten binnen de “rode contouren” te houden bestaat er naar onze mening ruimte voor realisatie van ca. 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 in de bestaande kern nog mogelijkheden voor groei;

Gemeentelijke reactie

Beide projecten hebben invloed buiten de rode contouren. Bij de Hoofdweg/Milandweg is het noodzakelijk om de tennisvelden te verplaatsen buiten de rode contour. Voor het project Zuidwest is het noodzakelijk om woningen te bouwen buiten de contour om opheffing van het knelpunt op deze locatie (opheffen van de bedrijven Van Luinen en Kruijt) te financieren. Binnen de contour zijn maar enkele woningen te bouwen. Zonder de woningen buiten de contour zal het project financieel niet haalbaar zijn.

In de gemeentelijke structuurvisie is grotere uitbreiding op de locatie voorzien. Met de visie Zegveld Zuidzijde is bepaald dat een kleiner gebied aan gewezen wordt voor woningbouw.

Verder zijn de afgelopen jaren nauwelijks woningen in Zegveld gebouwd ondanks de woningbehoefte die er is en was. De woningbehoefte is er nog steeds. Afhankelijk van de specifieke woningbehoefte en de voortgang van de planvorming zal gefaseerd op beide locaties gebouwd worden. Dit zal in stappen van gemiddeld 10 woningen per jaar zijn. Binnen de kern Zegveld zijn nieuwe woningbouwlocaties niet voor handen (met uitzondering van de Pionier).

- b. Naar onze mening wordt het begrip “kernrandzone” uit de PRS 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 hfd. 6.2 van de PRS 2013-2028 duidelijk wordt aangegeven 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! Er bestaat 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” wordt overgoten 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”.
- c. 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 bijgaande foto 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.

In de visie is ingezet op een hoge ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied waarbij landschappelijke kwaliteiten ingepast worden en tegelijkertijd ook ingezet wordt op een goede overgang tussen het open veenweidelandschap en de nieuwe rand van het dorp. Gelet op bijvoorbeeld de realisatie van de groene loper en de uitplaatsing van bedrijven is sprake van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit die in balans moet zijn met de omvang van de ontwikkelingen. Immers, de ruimtelijke kwaliteitsverbetering moet ook gefinancierd worden. Gezien de kwaliteitsverbeteringen wordt het aantal woningen als passend gezien voor de locatie.

Voor de locatie Kruijt/van Luinen is de bedrijfsverplaatsing en sluiting altijd een combinatie geweest om de vrijkomende locatie een nieuwe functie te geven passend bij de kern en ook in de behoefte te voorzien van wonen voor het dorp. Met de visie wordt ingezet op een plan met minder woningbouw. Hierbij staat voorop dat het gaat om de sanering van bedrijven waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Dit wordt ingevuld met woningbouw met een aantal ruimtelijke kwaliteitseisen.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is een goede landschappelijke inpassing waarbij zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met het bestaande slotenpatroon. Het nieuwe verharde oppervlak zal met extra oppervlaktewater gecompenseerd moeten worden. Indien bestaande sloten toch gedempt worden dan worden deze volledig gecompenseerd. Het klopt dat er door de komst van de woningen geen vrij uitzicht meer is op de geriefbosjes. Bij de uitwerking word bekeken hoe rekening gehouden kan worden met de effecten van de plannen voor de bewoners van Het Erf.

- d. Ook betreffende de inhoud van de visie hebben wij 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, n.b. slechts 6 jaar geleden door 1 van de initiatiefnemers gerealiseerd, bestempeld als “te stedelijk”. Dit terwijl in de brochure (bijlage) gesproken wordt over woningen geïnspireerd op het landelijke en agrarische karakter van Zegveld e.o., waarbij de “ruifachtige kozijnen, de raampartijen en de grote dakoverstekken en de verschillende kleuren stenen doen denken aan een hooischuur 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!! N.B. 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.

Ad 1. Wij hebben begrip voor de zorgen die u heeft dat op een aantal plaatsen doorzichten zullen verdwijnen. Het is echter de bedoeling van de visie om met veel oog voor het landschap en met zicht op het landschap de nieuwe woningen in te passen. Dat daarbij bestaande doorzichten verdwijnen is helaas niet uit te sluiten. Ter vergelijking: in de uitbreidingswijk van Zegveld (noordwest) is op een aantal plaatsen helemaal geen contact meer met het landschap en zou je in een willekeurige wijk in Nederland kunnen staan. Deze nieuwe uitbreiding wordt met respect voor het onderliggende landschap opgesteld. Doel is juist om zoveel mogelijk slotenpatronen te handhaven en om doorzichten naar het buitengebied vanuit de nieuwe buurt mogelijk te maken.

Ad 2. De vormgeving van de huidige woningen aan het Erf zijn inderdaad geïnspireerd op het agrarische karakter. Wanneer we spreken over een goede kwalitatieve overgang van het landschap naar het dorp betreft dit voornamelijk het feit dat de woningen door hun hoogte een niet erg dorpse uitstraling hebben (2 lagen en een kap). Daarnaast is er nauwelijks een groene afscherming waardoor de confrontatie tussen woningen en landschap hard is.

In de gemeentelijke structuurvisie is grotere uitbreiding op de locatie voorzien. Bij de visie is besloten om een kleiner gebied aan te wijzen voor woningbouw ten opzichte van de structuurvisie. Hierdoor zal de openheid aan de westzijde van het gebied behouden blijven. Naast de beperking van het uitzicht is nog niet duidelijk in welke mate de woonkwaliteit wordt verminderd. Bij de uitwerking onderzoeken wij hoe nadelige effecten voor de bewoners van Het Erf zoveel mogelijk kunnen worden beperkt.

3. Het in de visie aangegeven bezwaar van slechte inpassing in het landschap van Het Erf geldt o.i. 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 1kap. 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 een van de initiatiefnemers en haar partner!!

Het klopt dat in Zegveld meerdere locaties zijn waar de harde overgang naar van het dorp naar het weidegebied verbeterd kan worden. Volgens de gemeentelijke ruimtelijke structuurvisie zou de rand in geheel Zegveld aangepakt moeten worden. Gelet op de woningbouwontwikkeling concentreren we ons alleen op de zuidzijde.

Ad 4. Akkoord. De onjuistheden worden gecorrigeerd.

Als er op de locatie Zuidwest geen woningbouw komt blijft de huidige bedrijfsbestemming. Dit betekent dat daar andere bedrijven zich kunnen vestigen die ook ongewenst vrachtverkeer kunnen aantrekken.

Ad 5. De gemeente heeft in haar structuurvisie aangegeven waar Zegveld in de toekomst kan uitbreiden. De voorliggende visie is een uitwerking daarvan. Hierbij is rekening gehouden met de doelstelling van het uitplaatsen van bedrijvigheid uit de dorpskernen en het realiseren van een ommetje. Aangezien de doelstelling het uitplaatsen van bedrijven is, is het niet onlogisch dat juist deze gronden bij de planvorming betrokken zijn.

De grens ligt bij de westrand van Zegveld waar ook de huidige bebouwing ophoudt. Dit is een logische begrenzing. Hier maken de grondeigendommen van de ontwikkelaars deel van uit. De grenzen volgen niet exact de grondposities van de initiatiefnemers.

- e. Visie bewoners:
- Alleen bouwen binnen de “rode contour” of anders op “inbreidlocaties”;
 - of invulling aan de hand van de PRS, d.w.z. een beperkte “rode” bebouwingscomponent buiten de rode contour en groene loper tot maximaal de rooilijn aan de Hoofdwegzijde van de school “de Jorai”
 - door op deze manier te bouwen is er “getrapte” overgang van de bebouwing.

18. Brief Dorpsplatform Zegveld

Ingediende reactie

Het DB van het Dorpsplatform Zegveld geeft per hoofdstuk een reactie/mening of stelt een vraag:

- a. Hoofdstuk 2: analyse
- pagina 17: Hoofdweg en Uitweg rond 1950 voor het eerst geasfalteerd;
 - pagina 21/derde alinea: de eerste rijwoningen staan langs de Molenweg en Nieuwstraat; kaartje op pagina 22 laat de juiste locatie zien (deze vergissing ook op pagina 24 en 31). De woonwijk ten NW van de lijn Molenweg/Milandweg wordt als één cluster gedateerd en beschreven. Vermelde jaartallen kloppen niet, splitsing tussen de delen aan weerszijde van de Middenweg kan verhelderend werken in de beschrijving. Het deel in kwadrant Molenweg/Middenweg is ontstaan tussen 1965-1990; het deel in kwadrant Milandweg/Middenweg tussen 1990 en 1997. Qua type woonmilieu en beleving zijn er flinke verschillen; een aanscherping van de analyse op dit punt is welkom. De woonerven vermeld op pagina 26 zijn gerealiseerd in het tijdvak 2007-2013. Tussen circa 1997 en 2007 stond de woningbouw stil in Zegveld.

Knelpunten binnen de rode contour kunnen niet altijd binnen de contour worden opgelost. Indien mogelijk worden inbreidlocaties ontwikkeld. Op dit moment is slechts de Pionier als inbreidlocatie beschikbaar. Binnen de rode contour van Zegveld is zeer beperkt woningbouw mogelijk.

Ingezet wordt op een beperkte bebouwingscomponent met een goede landschappelijke inpassing. Uitgangspunt hierbij is ook dat de plannen financieel haalbaar moeten zijn.

Gemeentelijke reactie

Akkoord, wordt gewijzigd.

Akkoord, wordt gewijzigd.

- | | | |
|----|--|---|
| b. | Hoofdstuk 3: kwaliteiten en knelpunten worden goed getypeerd. Met name de foto's op pagina 35 t/m 38 geven duidelijk beeld van de knelpunten. | Akkoord |
| c. | Hoofdstuk 4: Een inwoner van Zegveld is een Zegvelder. Graag aanpassen. | Akkoord, wordt gewijzigd |
| d. | Hoofdstuk 5: Hier wordt uit de gemeentelijke en provinciale structuurvisie geciteerd. Dit leidt tot spelregels op pagina 45. Hoe bereiken we dat de spelregels tot harde voorwaarden worden gemaakt bij de verdere uitwerking via stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen? | De gemeente zal zorg dragen dat wordt voldaan aan de spelregels van zowel de provinciale- als gemeentelijke structuurvisie. Deze zijn in de voorliggende visie vertaald. De gemeente zal het stedenbouwkundig plan hierop toetsen en indien nodig zal bijgestuurd worden. Harde voorwaarden worden gesteld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is namelijk het juridisch kader voor de ontwikkeling van de plannen. Wij betrekken u graag bij de verdere uitwerking zodat ook u daar invloed op kunt uitoefenen. |
| e. | Hoofdstuk 6: hier komt op pagina 49 verkeer aan de orde. Naar mening van het Dorpsplatform vraagt dit onderwerp om uitgebreidere behandeling. Knelpunten zijn de verkeersintensiteit op de route hoofdweg/Milandweg, de ontsluiting van de nieuwe woongebieden en de verkeerssituatie op het kruispunt Hoofdweg/Milandweg/Middenweg/Molenweg. Als een uitgebreidere verkeersstudie niet past binnen de visie zou hier een aparte studie voor opgesteld moeten worden.

Op pagina 49 in de rechterkolom bij opsommingen bij 1 ^e punt het mfc Milandhof toevoegen als zeer belangrijke voorziening. | Bij de uitwerking van de plannen zullen de kruisingen van de nieuwe wegen met de Hoofdweg en Milandweg worden bekeken. De hoeveelheid verkeer is niet het knelpunt.
Een combinatie van de mogelijke oplossingen voor deze ontsluitingen en het kruispunt Middenweg/Hoofdweg/Milandweg zal nader onderzocht worden. Dit gebeurt voorafgaand aan een mogelijke herinrichting van het betreffende deel van de Hoofdweg en Milandweg. De mogelijkheden op het kruispunt Hoofdweg/Middenweg/Milandweg gezien de beperkte ruimte zeer beperkt. |
| f. | Hoofdstuk 7: Beleid gaat uit van gefaseerde ontwikkeling (max. 10 woningen per jaar). Betekent dit ook een geleidelijke aanleg van de groene lopers? En wordt de aanleg van de groene lopers een verplichting van de projectontwikkelaars? | Eens, wordt opgenomen

De gebieden moeten logisch ontwikkeld worden. De gemeente wil dat de groene lopers logisch doorlopen. Hierover worden ook afspraken gemaakt met de ontwikkelende partijen. |
| g. | Hoofdstuk 8: De omschrijving van dorpsamenleving in de visie wordt door Dorpsplatform onderschreven. Het is zaak de visie als uitgangspunt te nemen voor de ontwikkeling van Zegveld-Zuidzijde. | Akkoord |

- h. Hoofdstuk 9: Wellicht kan de term “marktgestuurd” nog wat aangescherpt worden. Bedoeld moet zijn “de strikt locale ofwel Zegveldse woningmarkt”.
- i. Hoofdstuk 10: de Hoofdweg als verblijfsgebied is niet realistisch gezien de huidige aantallen verkeersbewegingen. Een aparte verkeersstudie kan nut hebben. Wat wordt bedoeld met toekomstige boerenpaden (4^e tekstblok)?
- j. Hoofdstuk 11: Hier wordt een aanloop genomen naar het opstellen van vervolplannen. Het Dorpsplatform wil graag volwaardig participeren in de uitwerking. Het Dorpsplatform Zegveld is vanaf de oprichting bezig met de belangen van het dorp, gericht op de leefbaarheid van het dorp. Zij ziet zichzelf als intermediair tussen de inwoners en het gemeentebestuur en voelt zich verantwoordelijk om als spreekbuis van de inwoners problemen, negatieve dan wel positieve ontwikkelingen, te signaleren, te analyseren en deze, al dan niet op korte termijn, maar vooral ook van de lange termijn. Het Dorpsplatform Zegveld doet dit geheel vrijwillig vanuit haar verbondenheid met het dorp en onze betrokkenheid op de samenleving. Zij zien dit graag correct verwoord in de visie.
- k. Tot slot:
- de uitwerking van de visie moet aansluiten bij het woningbehoeftenonderzoek. Wellicht is het wenselijk dit onderzoek te actualiseren.

Het streven is om te bouwen voor Zegvelders.

Het is mogelijk om woningen tot 200.000 Euro vrij op naam en sociale huurwoningen toe te wijzen aan Zegvelders. Voor duurdere woningen kan dit niet, maar wordt hier wordt wel ingezet op het bouwen voor het dorp. De verkoop van de woningen zal zich vooral op Zegveld richten. Met de bouw van gemiddeld ca. 10 woningen per jaar sluit de woningbouw ook aan op de behoefte van Zegveld. Door beide maatregelen wordt de kans dat de woningen naar mensen buiten Zegveld gaan klein.

5000 motorvoertuigen per dag is aan de hoge kant voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, maar is nog wel acceptabel. Echter, als er een verblijfsgebied van wordt gemaakt dienen er wel maatregelen getroffen te worden om daadwerkelijk de lage snelheid af te dwingen. Met boerenpaden worden eenvoudige (wandel)paden bedoeld, zoals weergegeven in de gemeentelijke structuurvisie.

Fijn dat u met ons mee wil denken.

De gemeente werkt graag samen met het dorpsplatform naar een duurzame ontwikkeling van Zegveld. Bij de uitwerking van de visie naar een stedenbouwkundig plan zal daarom ook weer worden samengewerkt met het dorpsplatform.

Het woningbehoeftenonderzoek is gedaan eind 2009/ begin 2010. Dit onderzoek is nog voldoende actueel.

- I. Het Dorpsplatform dient de belangen van alle Zegvelders en ondersteunt vanwege juist de leefbaarheid van Zegveld de visie ten volle, maar is zich uiteraard bewust van de weerstand die de visie voor hen kan hebben. Het Dorpsplatform gaat er vanuit dat de bezwaarden gehoord worden en de gemeente de door hen mogelijk aangedragen suggesties afweegt.

Alle opmerkingen, zienswijzen en bezwaar op de plannen worden gehoord en afgewogen. Suggesties worden zeker meegenomen.

19. Brief Provincie Utrecht

Ingediende reactie

Onderbouwing verhouding

Geconstateerd wordt dat geen financieel-economische cijfers over aard en aantal woningen en de nodige gemeentelijke investeringen zijn opgenomen. Hierdoor ontbreekt de gewenste nadere toelichting en onderbouwing waaruit de “redelijke verhouding” blijkt.

Bodemdaling

Er wordt in de visie niet ingegaan op de problematiek van de bodemdaling van het veenweidegebied.

Cultuurhistorie

In de verwoording van de PRS ontbreekt de vermelding dat Zegveld en omgeving deel uitmaakt van het als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte ‘agrarische cultuurlandschap’ waardoor specifieke aandacht wordt gevraagd voor de cultuurhistorische waarden in relevante ruimtelijke plannen.

Gemeentelijke reactie

Onderbouwing verhouding

In de visie is ingezet op een hoge ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied waarbij landschappelijke kwaliteiten ingepast worden en tegelijkertijd ook ingezet wordt op een goede overgang tussen het open veenweidelandschap en de nieuwe rand van het dorp. Gelet op bijvoorbeeld de realisatie van de groene loper en de uitplaatsing van bedrijven is sprake van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit die in balans moet zijn met de omvang van de ontwikkelingen. Immers, de ruimtelijke kwaliteitsverbetering moet gefinancierd worden door woningbouw.

Een financieel economische paragraaf is bewust niet toegevoegd. Duidelijk voor het gebied Zuidwest is dat deze ontwikkeling financieel voor de ontwikkelaar geen positief resultaat heeft, maar dit uiteraard wel wenst. De cijfers voor Zuidwest zijn wel ambtshalve toegestuurd als onderbouwing, echter gezien de bedrijfseconomische belangen van de ontwikkelende partij zijn deze niet openbaar. Het financieel-economisch risico van de ontwikkeling ligt bij de ontwikkelaar.

Bodemdaling

Bij het uitwerkingsplan zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met de bodemdaling, ontwikkeling van de woningbouw, de samenhangende waterstanden en hoe een goede overgang naar de polder wordt gerealiseerd.

Cultuurhistorie

Dit zal worden opgenomen in de visie. De cultuurhistorische waarde van het landschap wordt nadrukkelijk betrokken bij de uitwerking van de visie. Hierin zal ook ingezet worden op het verschil tussen het gebied aan de Hoofdweg en het gebied wat er achter ligt.

Het verkavelingspatroon van de polder Zegveld wordt ten onrechte verbonden met het cope ontginningspatroon. Het betreft hier een 11^e eeuwse ontginning in vrije opstrek vanuit de Meije.

In de visie wordt niet ingegaan op de demping van de Zegveldsewetering over een aanzienlijke lengte. Verzocht wordt om in de visie nader in te gaan en hoe deze kwaliteit (herstel watergang) bij de ruimtelijke ontwikkelingen kan worden hersteld. Hierbij het advies om uit te gaan van een asymmetrisch dwarsprofiel.

Landschap

Gevraagd wordt om de overgang naar het landelijk gebied enerzijds en de beoogde “verzachting” van de huidige bebouwingsrand anderzijds met om een lagere dichtheid met relatief “losse” woningbouw.

Klopt. De visie wordt hierop aangepast.

Wij realiseren ons dat het herstel van de watergang vanuit cultuurhistorie een gewenst beeld kan zijn. Ter hoogte van de locatie is aan de oostzijde van de weg is de watergang nog aanwezig. De Hoofdweg is onlangs geheel vernieuwd en zal zeker nog 15 jaar mee moeten. Op het moment dat gehele vernieuwing van de weg nodig zou zijn kan het terugbrengen van de Zegveldse Wetering overwogen worden. Hierbij moet opgemerkt worden dat het de Gemeente Woerden ontbreekt aan financiële middelen om dit historische beeld terug te brengen.

Landschap

Uitgangspunt bij de visie is een gemiddelde woningdichtheid van 20 woningen per hectare. Hierbij is inderdaad het uitgangspunt dat een lagere dichtheid van de woningen aan de randen met het open landschap wordt ingezet. De wijze waarop zal verder uitgewerkt worden. “Losse” woningbouw is hiervoor een duidelijke richting.



provincie :: Utre

Gemeente Woerden

14.003298



Registratiedatum:

07/03/2014

Behandelend afdeling

Afgehandeld door/op:

VERZONDEN 6 MAART 2014

Gemeente Woerden
t.a.v. dhr. J. Zwaneveld
Teammanager Ruimtelijk Beleid en Projecten
Postbus 45
3440 AA Woerden

03298

ROP

- 7 MAART 2014

Beh. Ambt.:

Streefdat.:

Afschr.:

B.V.O.:

DATUM 5 maart 2014
NUMMER 80F59647
UW BRIEF VAN 6 februari 2014
UW NUMMER U-02762
BIJLAGE geen

TEAM GRO
REFERENTIE M. Overbeek
DOORKIESNUMMER 030-2583271
E-MAILADRES martin.overbeek@provincie-Utrecht.nl
ONDERWERP ontwerp-visie Zegveld Zuidzijde

Geachte heer Zwaneveld,

In uw brief van 6 februari jongstleden heeft u mij verzocht om in te stemmen met de ontwerp-visie Zegveld Zuidzijde, zoals die door het college van B&W op 17-12-2013 samen met de reactienota is vastgesteld. Hoewel het college van GS geen principe-uitspraken doet over voorgenomen, gemeentelijke ontwikkelingen, is de wederzijdse bestuurlijke impact van de onderhavige visie toch aanleiding geweest om mijn reactie ook af te stemmen met de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling, gedeputeerde Krol. Een en ander zoals ambtelijk, mondeling overeengekomen.

De ontwerp-visie (hierna te noemen visie) biedt een ruimtelijk kader voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de zuidrand van Zegveld, in combinatie met woningbouw. Behalve het visiedocument zelf liggen er inmiddels ook een reactienota naar aanleiding van ingediende zienswijzen en een vertrouwelijke, aanvullende notitie. Deze schetsen gezamenlijk een goed beeld van de door het college van B&W gewenste ontwikkeling en de voorgenomen/gewenste wijze van realisatie.

Het totaalpakket aan kwaliteitsmaatregelen, dat in de visie nader is uitgewerkt, heeft betrekking op de volgende elementen:

- het saneren/uitplaatsen van overlastgevendende bedrijven aan weerszijden van de Hoofdweg, in casu de (voormalige) kaaspakhuizen van Kruijt en Van den Sterre en autobedrijf Andeweg op het bedrijfsperceel Van Luinen;
- het aanleggen van een langzaam verkeersverbinding (de zogenaamde groene loper) door de zuidrand van Zegveld, waarmee verschillende bestaande voorzieningen onderling worden verbonden en tevens wordt aangesloten op een bestaande recreatieve route;
- het verbeteren van de bestaande (zuidelijke) dorpsrand en het creëren van een zachtere overgang naar het landschap;
- het landschappelijk inpassen van het te verplaatsen tennisparkje.

De voornoemde maatregelen zullen worden gefinancierd uit de opbrengsten van:

- planlocatie Zuidoost: 23 woningen binnen de rode contour (na uitplaatsing van het tennisparkje);

- planlocatie Zuidwest: 55 woningen, waarvan 15 binnen de rode contour (na sanering bedrijfsparcels) en 40 buiten de rode contour.

In mijn zienswijze van 29 oktober 2013 heb ik aangegeven met het planbeeld en de voorgestelde verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit in grote lijnen te kunnen instemmen. Om ook met de ontwikkeling als zodanig in te kunnen stemmen, verzocht ik wel om nader aan te tonen, dat de omvang van de uitbreidingslocatie in redelijke verhouding staat tot de beoogde kwaliteitsverbeteringen. Dit geldt overigens ook voor de uitplaatsing van het tennisparkje.

Via ambtelijk overleg is nader uitgewisseld, welke elementen in deze aanvullende onderbouwing aan de orde komen.

In de toegezonden notitie is de informatie, die relevant is voor de beoordeling van de voornoemde balans, op een rij gezet en ten aanzien van verschillende onderdelen aangevuld. De gegevens met betrekking tot de beide plangebieden Zuidoost en Zuidwest zijn in belangrijke mate mede aangeleverd door beide ontwikkelaars. De overlegde planexploitaties zijn respectievelijk sluitend en verliesgevend. De bereidheid van beide ontwikkelaars om door te willen gaan met realisering van woningbouw en kwaliteitsmaatregelen in hun plangebied, vormt voor de gemeente basis om daarmee beide ontwikkellocaties economisch uitvoerbaar te achten. Hierbij dient te worden opgemerkt, dat de sanering van kaaspakhuis Van den Sterre geen deel uitmaakt van deze ontwikkellocaties en de economische uitvoerbaarheid daarvan dus nog niet is aangetoond.

Na goedkeuring van de visie door de gemeenteraad, vindt nadere uitwerking plaats van beide planlocaties, inclusief de benoemde kwaliteitsambities. Op basis hiervan zullen met de ontwikkelaars exploitatieovereenkomsten worden gesloten, met daarin concrete afspraken over ontwikkeling, fasering, bouwprogramma en uitvoering van de voornoemde kwaliteitsmaatregelen. Vervolgens wordt voor iedere ontwikkellocatie een afzonderlijke bestemmingsplanherziening gestart. Hierin zal worden vastgelegd, dat de kwaliteitsmaatregelen ook daadwerkelijk gerealiseerd moeten worden.

Overwegingen

Enerzijds is in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) voor Zegveld geen uitbreidingsbol opgenomen om daardoor aantasting van de openheid van het Groene Hart te voorkomen en niet te bouwen in voor bodemdaling gevoelig veenweidegebied. Voorts ligt de kleine kern op relatief korte afstand van een hoofdkern met een substantiële bouwopgave.

Anderzijds biedt de PRS flexibiliteitsruimte om aansluitend aan de rode contour in de kernrandzone toch woningbouw te ontwikkelen als dit maar wel ten dienste staat van de borging en/of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone en/of kern. In de integrale visie heeft u voldoende onderbouwd, dat het geschetste totaalpakket aan maatregelen hieraan op substantiële wijze zal bijdragen. De financiering hiervan vergt echter een relatief groot aantal woningen, waarvan overigens de helft binnen de rode contour zal zijn gesitueerd. Ik ben met u van mening dat de combinatie van maatregelen, zoals geschetst in de visie, in redelijke verhouding staat tot de gewenste ontwikkelingen buiten de rode contour, in casu de bouw van 40 woningen in de planlocatie Zuidwest en de uitplaatsing van het tennisparkje voor de planlocatie Zuidoost Oost. Voorts weeg ik hierbij mee, dat uitvoering van de maatregelen zal leiden tot een zodanige ruimtelijke kwaliteitsontwikkeling, dat daarmee een (beperkte) aantasting van het Groene Hart en bouwen in veenweidegebied zijn te rechtvaardigen. En dat – ook als bijdrage aan de algemene ruimtelijke kwaliteit – de woningbouw direct ten goede zal komen aan de specifieke lokale behoefte van Zegveld, waarvoor al geruime tijd geen woningen meer zijn gebouwd.

De directe relatie tussen woningbouw en kwaliteitsmaatregelen is evident. Het is enerzijds dan ook van wezenlijk belang op welke wijze de verschillende maatregelen zullen worden uitgewerkt, deel gaan uitmaken van de af te sluiten exploitatieovereenkomsten en in de bestemmingsplannen zullen worden verankerd. Anderzijds is ook essentieel op welke wijze de tijdige en duurzame realisering (ontwikkeling en beheer) van het in de visie opgenomen totaalpakket aan maatregelen gewaarborgd zal gaan worden.

Omdat dit geen deel uitmaakt van beide ontwikkellocaties is de uitvoerbaarheid van de sanering van kaaspakhuis Van den Sterre (en daarmee tevens een belangrijke voorwaarde voor de realisering van een kwalitatieve, doorgaande, groene loper) voorshands onzeker. Ik wil benadrukken dat ook deze

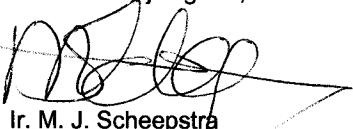
kwaliteitsmaatregel een substantieel onderdeel vormt van het totaalpakket en daarmee van mijn voornoemde oordeel over de redelijke verhouding tussen kwaliteitsverbetering versus woningbouw. Ik ga er dan ook vanuit, dat ook dit onderdeel in de bestemmingsplanherziening conform de visie uitgewerkt wordt. Mocht een kwaliteitsmaatregel onverhoopt niet dan wel in mindere mate uitvoerbaar blijken, dan geeft dit aanleiding voor een gelijkwaardig alternatief dan wel heroverweging van de hoeveelheid woningbouw om zo de redelijke verhouding intact te laten.

Mijn medewerking aan beide bestemmingsplanherzieningen zal te zijner tijd nadrukkelijk afhankelijk zijn van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering in de nadere uitwerking en borging handen en voeten krijgen. Bij mijn nadere oordeelsvorming zal ik tevens de gemeentelijke toezeggingen betrekken, zoals die in de reactienota zijn opgenomen naar aanleiding van mijn zienswijze van 29-10-2013.

Conclusie

Met de visie kan door mij worden ingestemd, mits het totaalpakket aan maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit conform de gemeentelijke ambitie en toezeggingen in visie, reactienota en aanvullende notitie wordt uitgewerkt en qua tijdige en duurzame realisering adequaat wordt geborgd. De komende planherzieningen zullen hierop met een constructieve, doch kritische blik worden beoordeeld.

Met vriendelijke groet,



Ir. M. J. Scheepstra

Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling.



VISIE ZUIDZIJDE ZEGVELD

Stedenbouwkundige en Landschappelijke Dorpsrandvisie

COLOFON

OPGESTELD DOOR

Bosch Slabbers

Tuin- en landschapsarchitecten

Wijnand Bouw, Willem Jan van Ras

IMOSS

Bureau voor stedenbouw,

landschap en buitenruimte

Serge Vonk, Roos Limburg,

Thomas Sturkenboom

OPDRACHTGEVER(S)

Bolton Ontwikkeling

Goudriaan Beheer B.V.

DATUM

24 december 2013

VISIE ZUIDZIJDE ZEGVELD

Stedenbouwkundige en Landschappelijke Dorpsrandvisie

bosch slabbers

TUIN - EN LANDSCHAPSARCHITECTEN

1e Sweelinckstraat 30

2517 GD Den Haag

T 070 3554407

F 070 3061618

den-haag@bosch-slabbers.nl

www.bosch-slabbers.nl

Soesterweg 300B

3812 BH Amersfoort

T 033 448 15 46

info@imoss.nl

www.imoss.nl

IMOSS

STEDENBOUW

LANDSCHAP

BUITENRUIMTE

ZEGVELDS VOLKSLIED

*Waar is de mooie boerensloot en de wijde vliet
Ruisen door het koeienland langs het ranke riet
Waar de kikkers in het kroos kwaken van plezier
Daar ligt ons Zegvelds land, land van hooibouw-bier (2x)*

*Waar de geur van mest en hooi en van zure wei
Door je hele kleding dringt in je hoofd erbij
Waar je 't ingekuilde gras ruikt een uur in 't rond
Daar is ons Vaderland, Zegvelds dierb're grond (2x)*

*Waar men mooie kazen maakt, vijftien twintig pond
't Groene kruis graag schapen houdt op de boer zijn grond
Waar men biest eet met beschuit, snoek vangt bij de vleet
Daar is ons Vaderland met zijn lief en leed (2x)*

*Waar de burgemeester woont in een andere plaats
Waar men met de hele buurt is de beste maats
Waar geen kip zijn pootje breekt of het is bekend
Daar is ons Vaderland, daar zijn wij gewend (2x)*

*Waar men van een dominee houdt die twee uur preekt
Waar men onder het diner over koeien spreekt
Daar, waar ook een busje rijdt, meer dan eens per dag
Daar is ons Vaderland, dat er wezen mag. (2x)*

*geschreven door de heer J. Groenendijk
wijze: 'waar in brons groen eikehout'*



INHOUD

1	INLEIDING	07
2	ANALYSE	09
	2.1 Historie	09
	2.2 Groen en water	11
	2.3 Zicht, ruimte en massa	15
	2.4 Verkeer	17
	2.5 Functiekaart	19
	2.6 Woonmilieu's	21
	2.7 Dorpsranden Zegveld	29
3	KWALITEITEN EN KNELPUNTEN	31
4	ZEGVELD = ZEGVELD	41
5	BELEID	43
6	ONTWERPUITGANGSPUNTEN	47
7	INTERMEZZO: BOUWSTENEN VOOR ZEGVELD	51
8	VISIE	59
9	PROGRAMMA EN FASERING	65
10	VAN VISIE NAAR UITWERKING	67
11	VERVOLG	69



Luchtfoto Zegveld met globaal het plangebied

Het dorp Zegveld ligt in het hart van het Groene Hart in één van Nederlands grootste aaneengesloten veenweidegebied, Polder Zegveld en het Zegvelderbroek. Het dorp wordt omspoeld met ruim bemeten landschap en biedt het dorp een prachtig decor. Naast het decor bepaalt in hoge mate het agrarische karakter de identiteit van het dorp. Het landschap vormt een mooi, maar thans nog onvoldoende ontwikkeld, (recreatief) uitloopgebied voor het dorp. En het landschap biedt vooral werk, zicht en ruimte.

Zegveld is een lintdorp dat door de tijd heen vergroeid is tot een kruisdorp. Het oorspronkelijke lint ligt zuidelijker dan de tegenwoordige “centrale kruising” van het dorp. In de loop der jaren zijn er verschillende uitbreidingswijken met verschillende tijdsbeelden gerealiseerd. Aan de zuidkant van Zegveld spelen twee ontwikkelingen voor woningbouw, de ene ontwikkeling ligt rond de tennisbanen en de recent gerealiseerde Timpaanwoningen, de andere ontwikkeling ligt aan de zuidkant van de School Met de Bijbel Jorai.

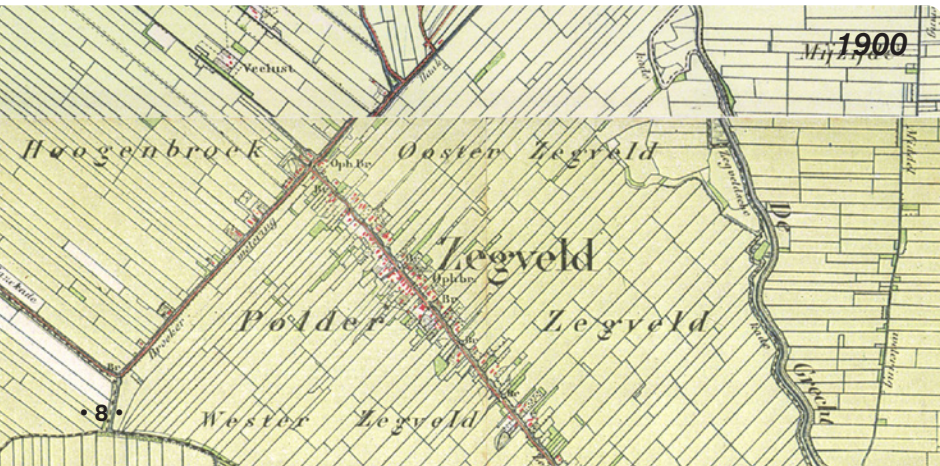
De provincie Utrecht streeft met de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie naar hoogwaardige dorps- en stadsranden. In het gebied komen diverse vragen op het gebied af en de gemeente wil in samenspraak met de Provincie een gedegen ruimtelijke visie voor de zuidelijke dorpsrand van Zegveld. Deze visie beoogt een integrale visie op de ontwikkeling te worden die inspeelt op een rand van het dorp, waarbij de ruimtelijke kwaliteit de grote winnaar is. Dit wordt opgesteld in plaats van een plannetje voor elke van de plekken of initiatieven afzonderlijk. Dit om ad hoc ontwikkelingen te voorkomen.

Deze visie biedt een prachtige kans om de samenhang tussen de ontwikkelingen aan de zuidkant van Zegveld in beeld te brengen en biedt de kans om te onderzoeken welke aanvullende elementen de zuidrand van Zegveld kunnen verrijken en versterken. Op een dusdanige manier dat bestaande kwaliteiten opgespoord en versterkt worden, knelpunten tot oplossing gebracht worden, kansen benut worden en storende elementen als het kan worden geelimineerd.

Bosch Slabbers en Imoss zijn gevraagd om samen een ruimtelijke visie in het kader van de kernrandzone op te stellen voor de zuidrand van Zegveld. Beide bureaus zijn betrokken in het gebied.

Leeswijzer:

In hoofdstuk 2 is een analyse gemaakt van diverse ruimtelijke aspecten van het dorp en haar omgeving. Hoofdstuk 3 gaat in op de specifieke kwaliteiten en knelpunten van het dorp. Hoofdstuk 4 geeft een relaas over het karakter en de unieke identiteit van de Zegvelder. Het vijfde hoofdstuk behandelt het relevante beleid. Deze aspecten worden samengevat in ontwerpuitgangspunten die verwoord zijn in hoofdstuk 6. Een intermezzo beschrijft een aantal bouwstenen voor Zegveld. Hoofdstuk 8 geeft de visie weer en in hoofdstuk 9 wordt een voorstel gedaan voor programma en fasering. Hoofdstuk 10 beschrijft een eerste aanzet voor de uitwerking van de visie. Als laatste wordt in hoofdstuk 11 beschreven hoe deze visie een vervolg kan krijgen voor verdere uitwerking.



2.1 HISTORIE

Zegveld is van oorsprong een lintdorp in de Polder Zegveld en het Zegvelderbroek. Achter het lint ligt de open polderstructuur van lange smalle sloten en smalle kavels. Deze polder is verkaveld middels een 11^e eeuwse ontginning in vrije opstrek vanuit de rivier de Meije. De grenzen van de polder worden dan ook gevormd door natuurlijke watergangen, de Meije en de Oude Rijn, welke te zien zijn op de kaart van 1600. Ten noorden van het lint ligt een polder met een uitwaaiierend slotenpatroon, dit volgt min of meer de begrenzing van de polder. In dit uitwaaiierende patroon liggen nog enkele paden die dit patroon volgen, bijvoorbeeld het Branderpad.

Zegveld is ontstaan in de Middeleeuwen als lint en later uitgegroeid tot een kruisdorp in het veenweidegebied. De oorsprong van het dorp ligt bij de kerk aan de Hoofdweg is. De Zegveldse wetering, die dwars door het dorp liep, was lange tijd de voornaamste vervoersas; vervoer over land was lange tijd beperkt. Over land was alleen Woerden goed bereikbaar. Op de reeks van historische kaarten is mooi te zien dat het lint door de eeuwen heen uitgebreid en verdicht is. Het lint was kennelijk in staat om de bevolkingsgroei op te nemen. Het lint wordt gekenmerkt door een sterke vermenging van wonen en werken, vandaar dat heden nog steeds veel bedrijven in het lint gevestigd zijn.

De ruilverkaveling die in 1958 werd gestart, bracht grote veranderingen met zich mee. Het plan voorzag in de aanleg van diverse wegen. Zegveld werd hierdoor uit haar isolement gehaald en er volgde op bescheiden schaal enige nieuwbouw.

In de jaren 1970 werd de viersprong Hoofdweg-Molenweg-Milandweg-Middenweg de kern van het dorp en is er ten noorden van de wegen Milandweg en Molenweg een stevige uitbreiding gedaan. Met deze ruilverkavelingen zijn ook de boerderijen ten noorden efficiënter ontsloten, bijvoorbeeld via de Rondweg. De basis van het dorp was en is de agrarische sector. Het dorp is erg op zichzelf en heeft enkele eigen voorzieningen. In 1978 werd een bedrijventerrein, de Nijverheidsbuurt, aangelegd even ten zuiden van het dorp om zo het werken in het dorp te behouden.

Vanuit de historie is er een duidelijke tweedeling in het dorp die tot op de dag van vandaag goed waarneembaar is, namelijk de lijn van de Milandweg en de Molenweg. Het gebied ten zuiden van die lijn staat onder invloed van het lint en het gebied ten noorden daarvan wordt gekenmerkt door de recentere uitbreidingen.

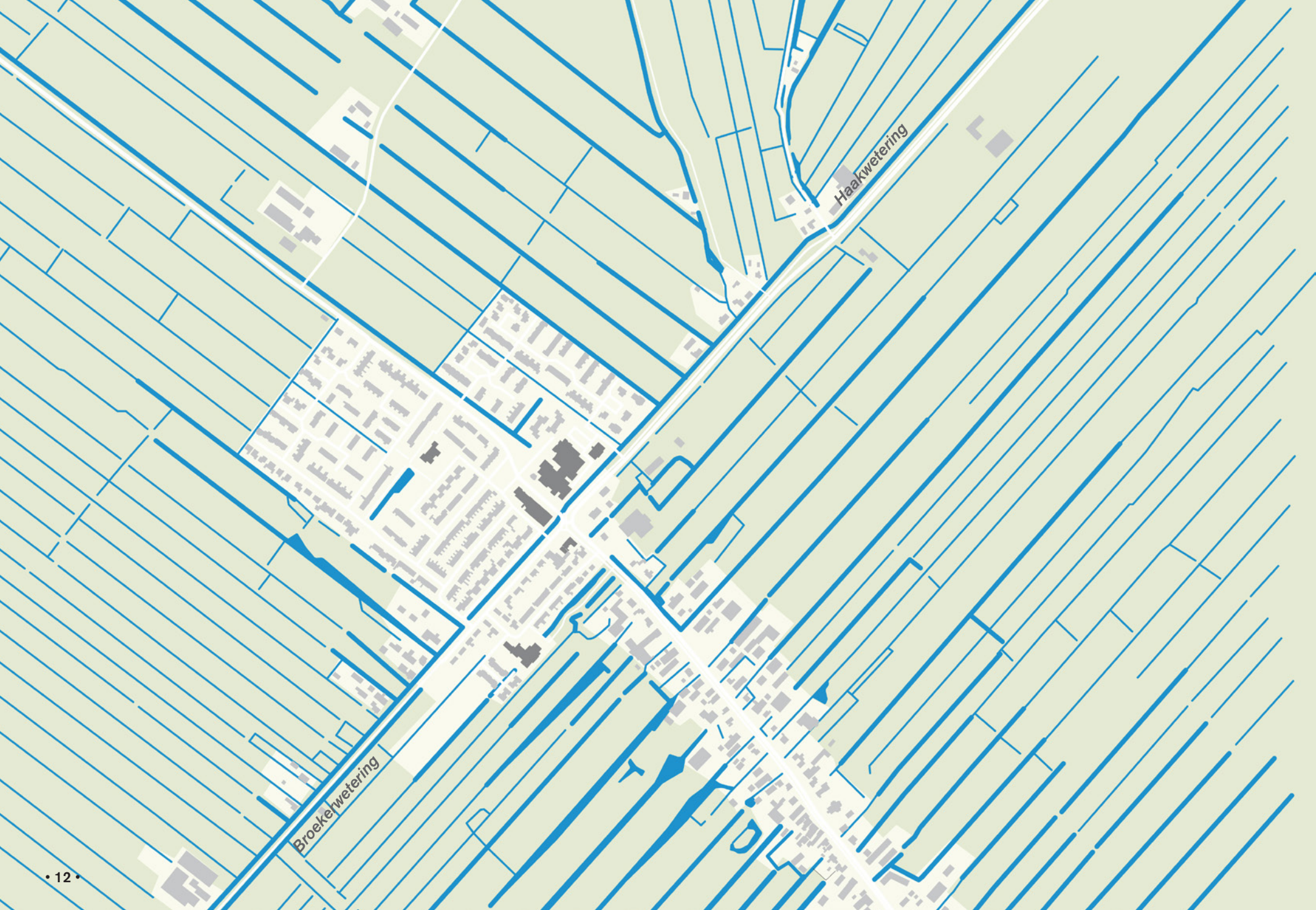


2.2 GROEN EN WATER

Het groen en het water wordt in grote mate bepaald door het landschap en op kleiner niveau door de initiatieven van bewoners. Grootse zichten over het schier oneindige polderland, lange zilveren sloten die de wolkenluchten weerspiegelen en spaarzame boombeplantingen die vaak eeuwen terug gaan in de tijd. Dit landschap is vaak en veel waarneembaar en vormt zo een belangrijk element in de beleving van groen en water.

In het landschap en zeker dichterbij de kern van Zegveld komen meer opgaande groenelementen voor. Voorbeelden hiervan zijn boomgaarden bij de boerenerven, elzenbosjes en erfbeplantingen. Verder zijn er in en rond het dorp een aantal belangrijke groenstructuren, het wilgenlaantje naar school en de boomstructuren langs de doorgaande wegen. Zo staat er langs de Milandweg een opgaande laan van essen en langs de Molenweg een beperkte rij van knotwilgen en wat struweel. Groensingels zijn veelal van na 1960 en vertroebelen het streekeigen beeld. Veel belangrijke groenstructuren zijn gekoppeld aan de waterstructuur. Zo zijn er aan de noordkant een aantal sloten met knotwilgen tot diep in de bebouwing doorgezet.





De waterstructuur is dragend voor het landschap. Het lint en het achterliggende land is van oorsprong een vaarpolder. De verwevenheid met het water zie je terug op elk niveau. Oude woningen hebben vaak nog een washok boven de sloothangen. Recentelijk is een peilbesluit genomen om het peil van de polder te verlagen t.o.v. het lint. Dit maakt dat er tussen het lint de polder hoogteverschil gaat ontstaan. Dit wordt opgevangen met dammen. Hierdoor is de innige relatie tussen land en lint enigszins verstoord.

Het streekeigen profiel van groen en water is:

- brede sloten met hoog water t.o.v. het land;
- groenstructuren vaak aan water gekoppeld als knotwilgenrijen en rijke oeervervegetaties;
- losse bosschages van els (soms oude pestbosjes of eendenkooien)
- boomgaarden bij de boerenerven langs de weg, vaak ook sierbomen bv rode beuk;
- nieuwere wegen in de polder zijn soms beplant.



OPEN VEEN-
WEIDEGEBIED

OPEN VEEN-
WEIDEGEBIED

OPEN VEEN-
WEIDEGEBIED

OPEN VEEN-
WEIDEGEBIED

OPEN VEEN-
WEIDEGEBIED

- zichtbare dorpsranden vanuit het landschap
- zichtlijnen naar het (open) landschap tussen de bebouwing door
- zicht op kerktoeren Woerden en watertoren Meije
- mogelijke 'paden door de velden' (vanuit structuurvisie, gebaseerd op aansluiting op bestaande wandel- en landbouwpaden)

2.3 ZICHT, RUIMTE EN MASSA

Voor de ruimtebeleving van het dorp Zegveld is het zeer verschillend waar je bent en hoe je beweegt. Op het historische lint is het zicht vooral voorwaarts gericht en geeft het lint een redelijk besloten karakter. De zichten zijwaarts zijn weids en grandioos, maar de snelheid moet dan wel laag zijn anders zie je het niet. Soms is er een kavel open gebleven en kan je ver de polder in kijken. Hier komt het weiland bij wijze van spreken tot aan de rijweg. De bebouwde erven bieden zelf vaak ook zicht op het achterland. Tussen de woning en de schuur kan je naar achteren gluren, waar je de polder weids ziet liggen. Ook de watergangen tussen de erven bieden dergelijke zichten.

Dit vormt een groot contrast met de recente uitbreidingen. Hier waant men zich in een andere wereld en kan je het omringende landschap niet waarnemen.

Komende vanaf de zijwegen, de Milandweg en de Molenweg, is het zicht totaal anders. Hier zijn de wegen niet bebouwd als linten en heeft de weggebruiker zicht over de polder richting het dorp. Vanaf beide wegen kan men meer zuidwaarts dan noordwaarts kijken. Noordwaarts heeft men zicht op de Meije en de watertoren en tussen de erven door zicht dat begrensd wordt door woningbouw op de rand van het dorp, deze overgang is hard. Zuidwaarts kijkt men op het oude lint en ziet men een relatief zachte overgang tussen bebouwing en land. In de verte kan met de kerktorens van Woerden waarnemen.

Als men zich in het landschap begeeft ziet men de verschillende randen van het dorp in volle glorie. Met de ontwikkeling van routes en wegen moet uitzicht een belangrijk aandachtspunt zijn.





- 30 30 km/uur
- 50 50 km/uur
- 60 60 km/uur
- informele route

2.4 VERKEER

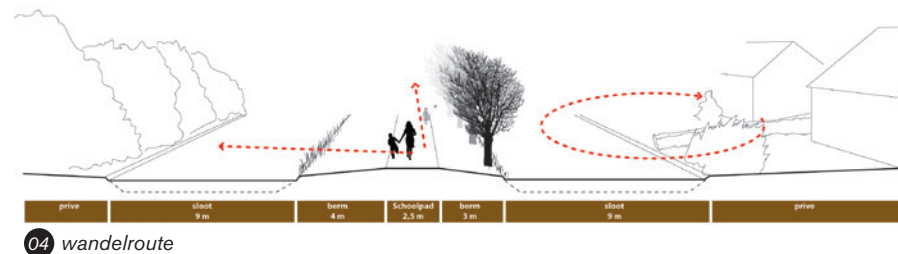
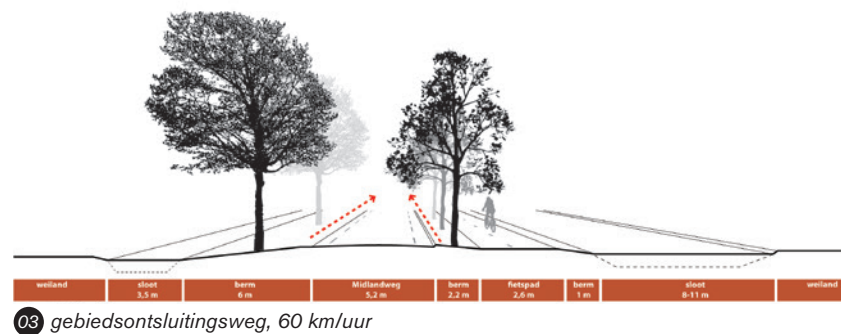
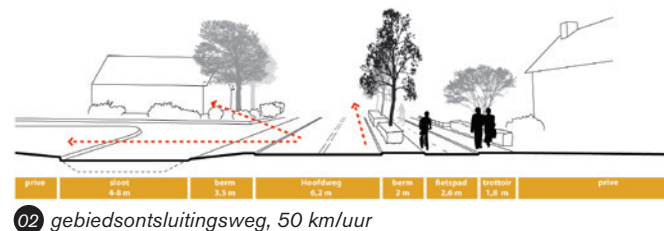
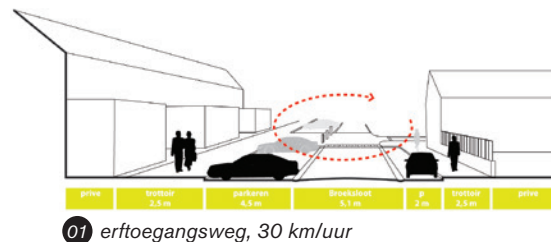
Van oorsprong zijn Polder Zegveld en het Zegvelderbroek vaarpolders en was Zegveld alleen per boot/schuit bereikbaar. Omstreeks 1900 ontstond de zandweg naar Woerden. Later, met de ruilverkaveling zijn de wegen doorgetrokken en is Zegveld uit haar isolement gehaald. De Hoofdweg en Uitweg zijn rond 1950 voor het eerst geasfalteerd. Er zijn in Zegveld drie categorieën wegen, 60 km/uur wegen buiten de bebouwde kom, 50 km/uur de doorgaande weg door de kom en 30 km/uur wegen in de buurten.

De doorgaande route door het dorp Zegveld vormt een barrière in het dorp. Met de bouw van de starterswoningen aan de Milandweg (Timpaanwoningen) is er voor gekozen om ook het vierde kwadrant van het kruisdorp Zegveld te bebouwen. Daarmee komt de weg meer en meer in het bebouwde gebied te liggen, terwijl de uitstraling van de weg zeer verkeerskundig is. Deze weg vormt ook de ontsluiting van het dorp naar de ruimere omgeving. Deze weg is uitgevoerd met een vrij liggend fietspad.

De 30 km/uur wegen in de buurten zijn vaak traditioneel uitgevoerd, met stoep, parkeerhavens en inritten. Alles is gescheiden en duidelijk gemarkeerd. Dit levert een obligaat beeld op en geeft weinig weer van een dorpse uitstraling.

Daarnaast kent Zegveld een aantal zeer aantrekkelijke langzaam verkeersroutes. De route naar de School Met de Bijbel Jorai en het Branderpad. Deze routes voegen een belangrijke recreatieve waarde toe aan het dorp.

- ◀ Analysekaart verkeer
- ▶ Principeprofielen wegen





- wonen
- centrumvoorzieningen
- maatschappelijke voorzieningen
- bedrijven
- agrarische bedrijven
- sport- en/of speelterrein
- groenvoorziening

2.5 FUNCTIES

Van oudsher is Zegveld een agrarisch dorp en nog steeds is deze sector van grote betekenis. Dit is goed zichtbaar langs de Hoofdweg waar veel agrarische bedrijven gevestigd zijn. Enkele boerderijen langs het lint zijn karakteristiek voor het oude Zegveld. Aan de Hoofdweg zitten behalve agrarische bedrijven ook bedrijven zoals groothandel in kaas, een kaasverwerkend bedrijf, autobedrijf en kleine logistieke bedrijven. Door de schaalgrootte van de bedrijven en toenemende verkeersdruk zijn deze bedrijven steeds minder gewenst in de kern van het dorp. De echte concentratie van lokale bedrijvigheid is gevestigd op het bedrijventerrein, de Nijverheidsbuurt. Een uitbreiding van de Nijverheidsbuurt maakt het voor kleinschalig- en lokaal georiënteerde bedrijvigheid mogelijk zich uit de kern te verplaatsen.

Rond de viersprong van Hoofdweg - Molenweg - Milandweg - Middenweg liggen de centrale voorzieningen. Het dorp heeft onder andere een supermarkt, basisschool, bibliotheek, pinautomaat, cafetaria en fietsenhandel. Verder is hier “Gasterij De Milandhof” gevestigd, een locatie voor feesten met vergaderruimtes. Het behouden van de dagelijkse voorzieningen blijft voor een klein dorp van belang en een uitdaging.

In de woonwijk in het noorden van Zegveld lag basisschool “De Pionier”. Deze school is echter gesloten en heeft momenteel geen andere gebruiker. Het gebouw heeft samen met de groenvoorziening een centrale plek in de woonwijk. De School Met de Bijbel Jorai ten zuiden van de Molenweg ligt nu nog aan de rand van het dorp. Met de mogelijk toekomstige uitbreiding ten zuidwesten krijgt de school een centrale plek in de buurt.

De sportvelden liggen aan de randen van het dorp. Aan de Milandweg bevinden zich tennisvelden van ‘TV Miland’ en verder de voetbalvereniging ‘SV Siveo ’60’. Ten westen van het dorp ligt het Ooievaarstation, met nesten voor ooievaars. Deze voorziening is toegankelijk voor het publiek



2.6 WOONMILIEU'S

Zegveld heeft zich vanaf 1965 aanzienlijk uitgebreid. De totale groei van het dorp is geen homogene ontwikkeling geweest, maar kent een verscheidenheid en diverse configuraties aan buurtjes en woningtypologieën. Hieronder en op de kaart worden de diverse woonmilieus benoemd en beschreven:

De agrarische linten aan de Hoofdweg, Milandweg en Molenweg geven het beste het historische, dorpse karakter van Zegveld weer. Aan deze linten liggen statige boerderijen georiënteerd op het oude lint en karakteristiek voor het veenweide landschap. Langs de Hoofdweg is de bebouwingsdichtheid hoog, maar de grote voortuinen en poldersloten geven het toch een groen en landelijk aanzien.

De eerste rijwoningen langs de Molenweg en Nieuwstraat kenmerken zich door de kleine korrel van bouwblokken, hier zijn veel kleine rijtjes van twee tot vijf woningen gebouwd. Het water is prominent aanwezig in het buurtje en borduurt voort op de landschappelijke onderlegger.

De woonwijken uit de jaren 1965-1997 zijn een forse uitbreiding geweest. De polderstructuur staat hier haaks op die van de

Hoofdweg, hiervan is in de wijk weinig te merken. Kenmerkend voor de uitbreiding ten noordwesten van de Middenweg/Molenweg, ontstaan tussen 1965 en 1990, zijn de lange straten met strokenverkaveling en het groene straatbeeld waar de auto's niet domineren. De uitbreiding ten noordoosten van de Middenweg/Milandweg, ontstaan tussen 1990 en 1997, wordt gekenmerkt door een bochtiger stratenpatroon en een verspringende verkaveling.

Een aantal stroken is met de kopse kant naar het landschap gericht, waardoor de overgang van dorp naar polder hard is. De vele diepe voortuinen geven de woonwijk een groen aanzien en enkele watergangen zijn doorgetrokken in de wijk.

Aan de randen van de woonwijk zijn clusters van vrijstaande woningen ontwikkeld. Deze kleinschalige hofjes zorgen voor doorzichten en aantrekkelijke groene randen. Langs de Willem Alexanderstraat aan de westrand staat een lange strook met vrijstaande woningen. De kavels staan in een lange lijn dicht op elkaar waardoor er vanaf de straat geen zicht is op het landschap. Deze overgang tussen dorp en landschap doet hard aan.



Agrarisch lint

Voor het agrarische lint aan de Hoofdweg zijn de oude boerderijen karakteristiek. Deze boerenerven kenmerken zich door een kaprichting die haaks staat op de straat. Een andere kwaliteit zijn de erven die gemarkeerd worden door herkenbare entrees, vaak begeleid door hagen, bomenrij en oprit. Een andere kwaliteit zijn de diepe voortuinen met grote bomen zoals eiken of beuken. Een aantal erven laten ruimte voor doorzichten naar het open landschap. Door het inkaderen van het landschap ontstaat een extra dynamiek.



KAPRICHTING



ENTREEMARKERING



DOORZICHTEN



VOORTUINEN



BOUWKORREL



TUIN AAN HET WATER



**LANDSCHAPPELIJKE
ONDERLEGGING**



• 24 •
VERSPRINGENDE ROOILIJN

Vroeg na-oorlogsbuurtje

De kleinschalige uitbreiding langs de Molenweg en Nieuwstraat heeft een aantal dorps kwaliteiten. Zo hebben de meeste stroken een kleine korrel met 2 tot 5 woningen naast elkaar. De woningen aan de Nieuwstraat hebben tuinen aan het water met een breed profiel en zonder tuinafscheidingen. Dit geeft het een vriendelijk en groen aanzien. Verder kent de straat een verspringende rooilijn waardoor het een kleinschalig (dorps) karakter krijgt.



Woonerfwijk jaren 1965-1997

De relatief grootschalige uitbreiding van de jaren 1965 tot 1997 heeft weinig specifieke Zegveldse kwaliteiten. Toch zijn er meer algemene kwaliteiten te destilleren uit deze buurten. Zo hebben een aantal woonblokken architectonisch goede hoekoplossingen en brede zijtuinen. Dit geeft de rijwoningen een aantrekkelijke en groene aanblik. De buurt kent een aantal levendige straten waar de auto niet domineert en er vanuit de woning goed zicht is op de straat.





TIMPAANWONINGEN



NIEUWBOW
HET ERF



Woonerfwijk jaren 2007-2013

In Zegveld zijn twee locaties waar na 2007 woningen zijn gebouwd. Het betreft hier de starterswoningen aan de Milandweg en de kleinschalige nieuwbouw aan de zuidoost dorpsrand (Het Erf). Deze uitbreidingen zijn kleinschalig van opzet en gebouwd met een dorpsse schaal in moderne architectuur. In het straatbeeld domineert de auto; er kan niet op eigen terrein geparkeerd worden. De nieuwbouw aan Het Erf is slecht ingepast in het landschap. Bij de ontwikkeling van deze uitbreiding is rekening gehouden met verdere uitbreiding. Hierdoor oogt de overgang naar het open veenweidegebied wel hard.



Vrijstaande woonclusters

Aan de randen van het dorp zijn een aantal clusters met vrijstaande villa's ontwikkeld. De dorpse kwaliteiten van deze typologie is onder andere de diversiteit aan kaprichtingen. Dit geeft het geheel een kleinschalig en informeel voorkomen. Het parkeren op eigen kavel is ook een dorpse kwaliteit te noemen. Met als variant het clusteren van auto's in de openbare ruimte. Het maken van lage (groene) erfafscheidingen die de overgangen van privé naar publiek markeren is een kwaliteit voor de buurt.



DIVERSE KAPRICHTINGEN



DIEPE OPRITTEN



ERFAFSCHIEDING



GROEN PARKEERHOF

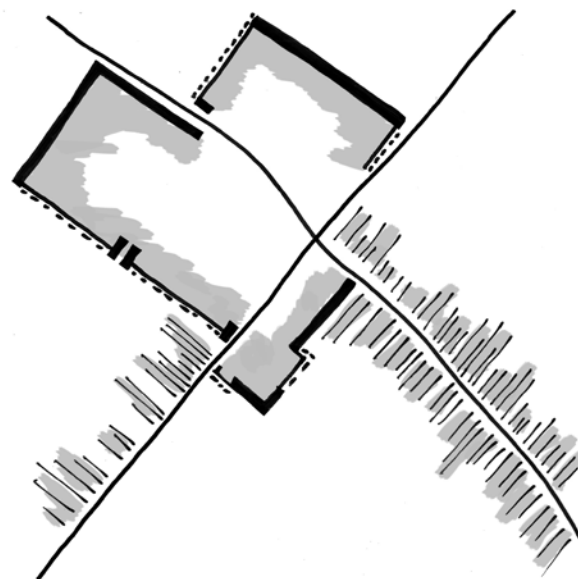


2.7 DORPSRANDEN ZEGVELD

De dorpsranden van Zegveld zijn divers en laten goed de ontwikkeling van Zegveld zien. De historische randen van lint naar landschap zijn zacht. Grote erven met een relatief kleine korrel bebouwing en veel groen in de vorm van bomen, fruitgaarden en elzen maken de overgang zacht. Hoe meer men op afstand staat hoe meer het lint verwordt en vergrijsst tot een kabbelende lijn aan de horizon waar enkele gebouwen boven uitsteken. Recentere uitbreidingen van bedrijven en agrarische bedrijven zijn hierop een uitzondering.

De uitbreidingswijken vanaf de jaren 1960 laten een ander patroon zien. De projectmatige bouw voorziet in grotere gezinswoningen (2 laag met kap) op een relatief klein kavel met ondiepe achtertuinen. Dit heeft zijn weerslag op de randen van de wijk. De randen zijn stuk voor stuk harder dan de historische linten in het landschap, maar als de randen zorgvuldiger beschouwd worden ziet er nog verschil in. Sommige delen bestaan uit achtertuinen aan het landschap en sommige uit villa's aan het landschap. Beiden voorzien in een enigszins groener beeld.

De meest in het oog springende randen zijn de randen waar kopgevels aan de rand staan en randen met een hogere bebouwing (2 laag met kap). Hier confronteert letterlijk de hoogste gevel aan het landschap en is de ruimte tussen gevel en landschap vaak ingevuld met een weg en eventueel enkele parkeerplaatsen. Al met al een harde overgang tussen woonwijk en landschap. Let wel, dit is vooral ervaarbaar voor de passant in het landschap, de bewoner heeft vanuit zijn tuin prima uitzicht over het landschap. Wat opvalt is dat geen van de bewoners de unieke locatie heeft aangegrepen om een raam of erker aan de kopse kant te maken.





KWALITEITEN EN KNELPUNTEN

In het structuurplan van de gemeente Woerden wordt voor uitbreidingslocaties in Zegveld gesproken over het realiseren van een 'dorpse sfeer' en 'dorpse ontwikkelingen'. Kijkend naar het huidige Zegveld is het duidelijk dat die dorpse sfeer niet altijd goed geborgd is geweest. Voor de nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat deze passen in het dorpse karakter. De kwaliteiten die het huidige dorp heeft, zijn samengevat op de volgende pagina. Vervolgens zijn de knelpunten in beeld gebracht. Specifiek wordt er op de daarop volgende pagina ingezoomd op een aantal locaties.

Kwaliteiten

Veel van de kwaliteiten vanuit het landschap zijn al benoemd in het voorgaande, zoals de opstreckende verkaveling, het historische lint met haar prachtige boerderijen, het hoogliggende water tot in het lint, de doorzichten naar het landschap, het weidse weideland, etc. Hieronder volgen nog een aantal specifieke kwaliteiten die gedestilleerd zijn vanuit het wonen in Zegveld.

Agrarisch lint

Voor het agrarische lint aan de Hoofdweg zijn de oude boerderijen karakteristiek. Deze boerenerven kenmerken zich door een kaprichting die haaks staat op de straat. Een andere kwaliteit zijn de erven die gemarkeerd worden door herkenbare entrees, vaak begeleid door hagen, bomenrij en oprit. Een andere kwaliteit zijn de diepe voortuinen met grote bomen zoals eiken of beuken. Een aantal erven laat ruimte voor doorzichten naar het open landschap. Door het inkaderen van het landschap ontstaat een extra dynamiek.

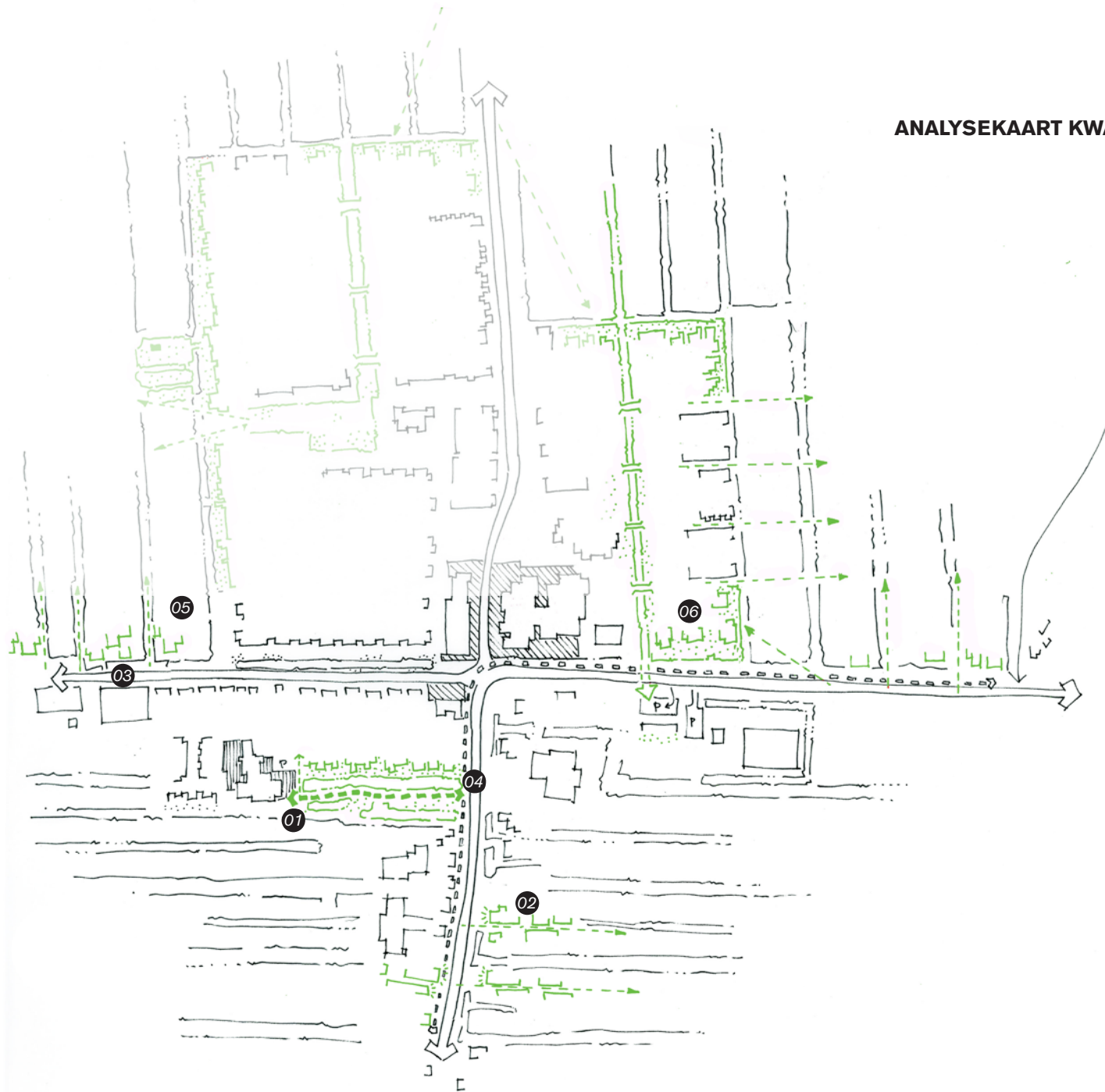
Kwaliteiten uit de diverse buurtjes

De kleinschalige uitbreiding langs de Molenweg en Nieuwstraat heeft een aantal dorpse kwaliteiten. Zo hebben de meeste stroken een kleine korrel met 2 tot 5 woningen naast elkaar. De woningen aan de Nieuwstraat hebben tuinen aan het water met een breed profiel en zonder tuinafscheidingen. Dit geeft het een vriendelijk en groen aanzien. Verder kent de straat een verspringende rooilijn waardoor het een kleinschalig (dorps) karakter krijgt. De relatief grootschalige uitbreiding van de jaren '80 tot '90 heeft op het eerste gezicht weinig dorpse kwaliteit. Met name de architectonisch goede hoekoplossingen met brede zijtuinen en een aantal levendige straten waar de auto niet domineert worden hier gememoreerd. Aan de randen van het dorp zijn een aantal clusters met vrijstaande villa's ontwikkeld. De dorpse kwaliteiten van deze typologie is onder andere de diversiteit aan kaprichtingen, grote groene tuinen en parkeren op eigen erf.

Wonen aan het water en het land

Op vele plekken wonen mensen met een prachtig uitzicht over het polderland en/ of aan het water. Beide facetten beïnvloeden de woonkwaliteit positief.

ANALYSEKAART KWALITEITEN





01

De wandelroute zorgt voor een zachte overgang en aantrekkelijke verbindingen met de basisschool.



02

Enkele boerenerven aan de Hoofdweg hebben ruimte voor doorzichten naar de polder.



03

De waterstructuur langs de Molenweg maakt sterke verbindingen met de weidsheid van het open landschap.



04

Aan de zuidrand van Zegveld geven de achtertuinen van de woningen en openbaar gebied een zachte overgang naar het landschap.



05

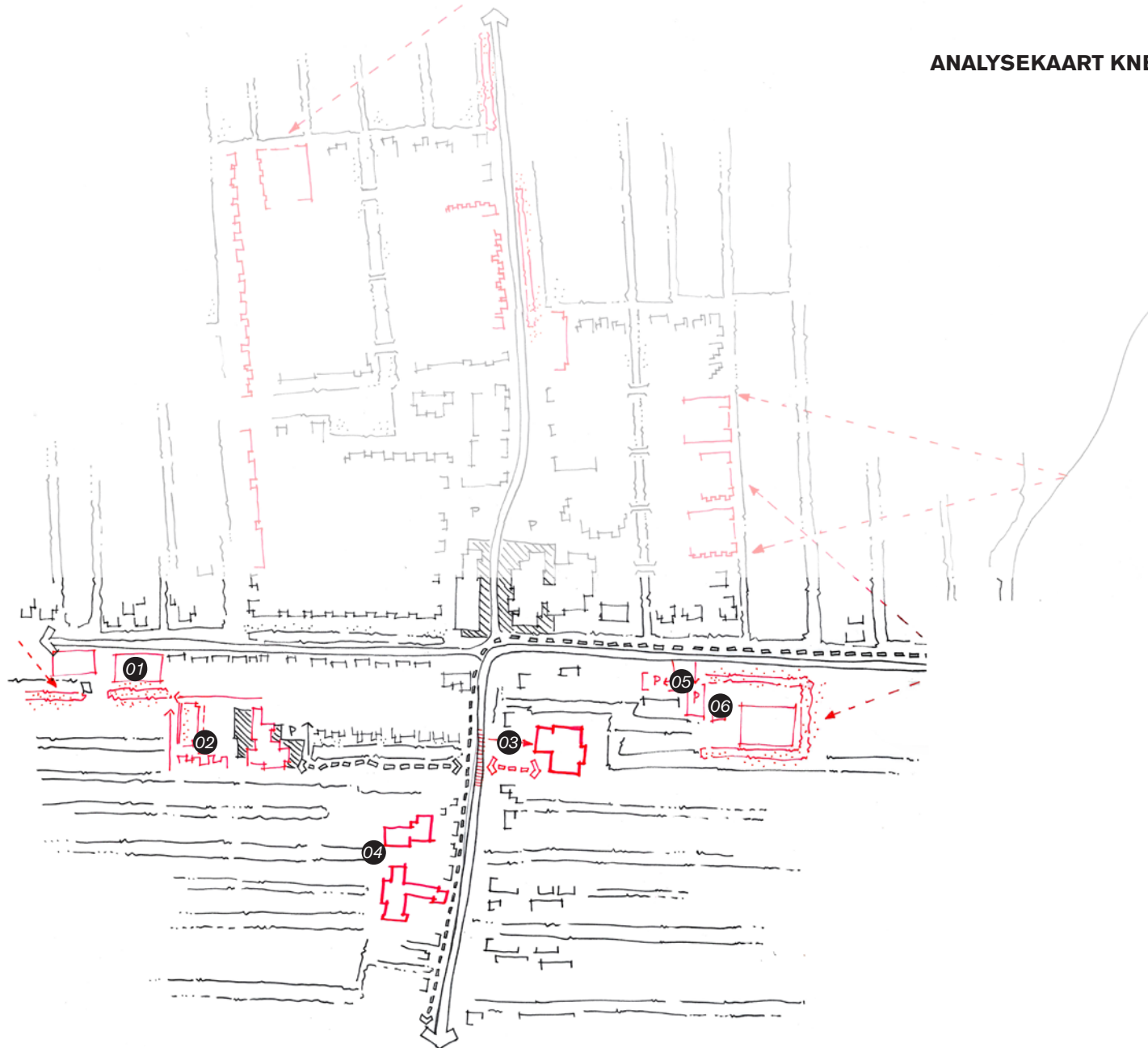
Enkele randen van het dorp hebben bijzondere functies zoals de ooievaarsnesten.



06

De villa clusters op de hoeken van de wijk zorgen voor een redelijk groen beeld van de dorpsrand.

ANALYSEKAART KNELPUNTEN





01

De speelvoorzieningen kennen een slechte inpassing, zijn minder goed bereikbaar en vormen geen aantrekkelijke entree vanuit de westzijde van het dorp.



02

Deze woningen zijn te "stedelijk" (2 lagen + kap). De volkstuinten hebben onvoldoende 'body' om deze woningen goed in te passen.



03

De grote bedrijfspanden passen niet in de fijnmazigheid van de Hoofdweg. Er zijn mogelijkheden in de Nijverheidsbuurt waar grotere lokale bedrijven zijn geconcentreerd.



04

Geen aantrekkelijke overgang naar het landschap door grote (recente) bedrijfspanden, niet passend bij de typering boerderijlint.



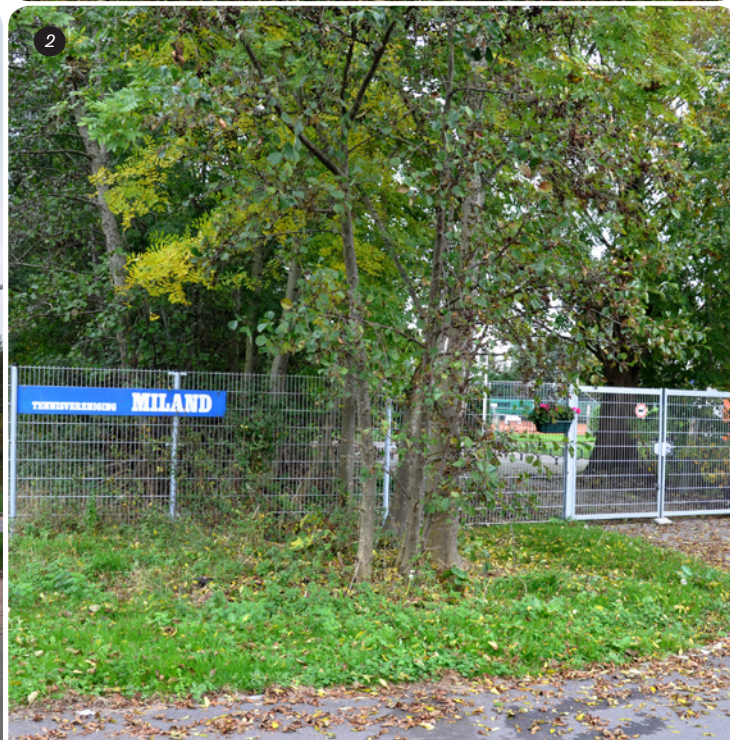
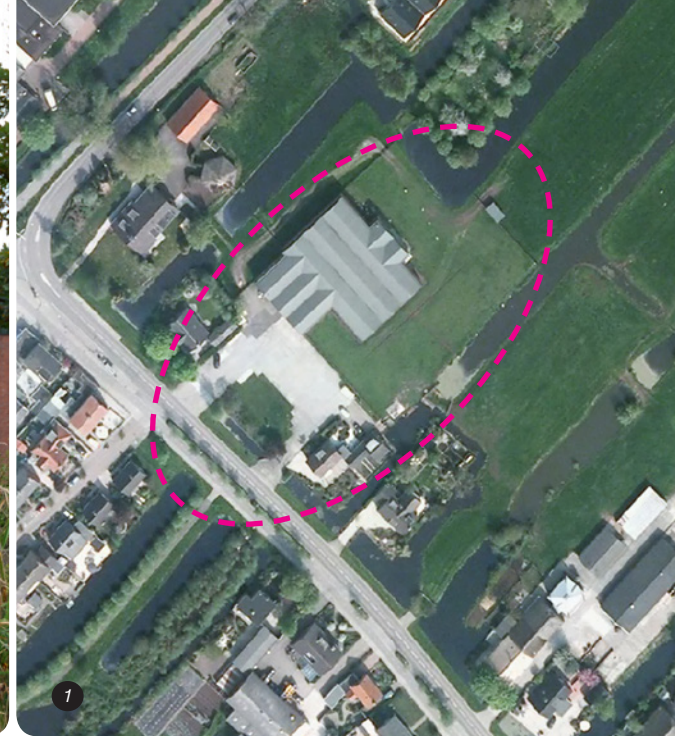
05

Timpaanwoningen; de vele verharding van de parkeerplaats doet weinig dorps aan. Tevens is dit een voorbeeld van een achoc oplossing binnen de rode contour.



06

Het tennispark heeft een vrij gesloten karakter, de ruimte oogt wat rommelig.



Als aanvulling op de knelpunten van voorgaande pagina wordt extra ingezoomd op vijf functies, vijf locaties die het huidige dorpse beeld dissoneren en die overlast met zich meebrengen. Kort gezegd die eigenlijk niet passen in het dorp Zegveld op die plek. Alle vijf locaties liggen binnen de rode contour.

In hoofdstuk 7 Visie, wordt beschreven hoe om te gaan met deze gebieden en hoe ze meer onderdeel zouden kunnen zijn van de gehele kernrandzone van Zegveld. De vijf gebieden zijn:

1. Kaaspakhuis/van der Sterre

Dit is een opslagloods voor het rijpen van kazen. Het is een groot bedrijfsgebouw zonder ruimtelijke samenhang met het omliggende landschap. Het gebouw ligt relatief ver van de Hoofdweg en het voorerf is volledig verhard. Het grote volume en het ontbreken van noemenswaardige erfbepanting maakt dat het gebouw prominent zichtbaar is vanaf de weg. Qua schaal, korrel, erf en inrichting dissonant het in het lint.

2. Tennispark en omgeving

Met groen omgeven sportterrein (clubgebouw, tennisbanen en parkeerplaats) ligt geheel uit het zicht vanaf de doorgaande wegen en vanuit het landschap. Een tamelijk anonieme bosschage dat weinig toevoegd aan het landschap. De parkeervoorziening en de entree hebben een wat anonieme en onaantrekkelijke uitstraling naar de openbare weg toe.

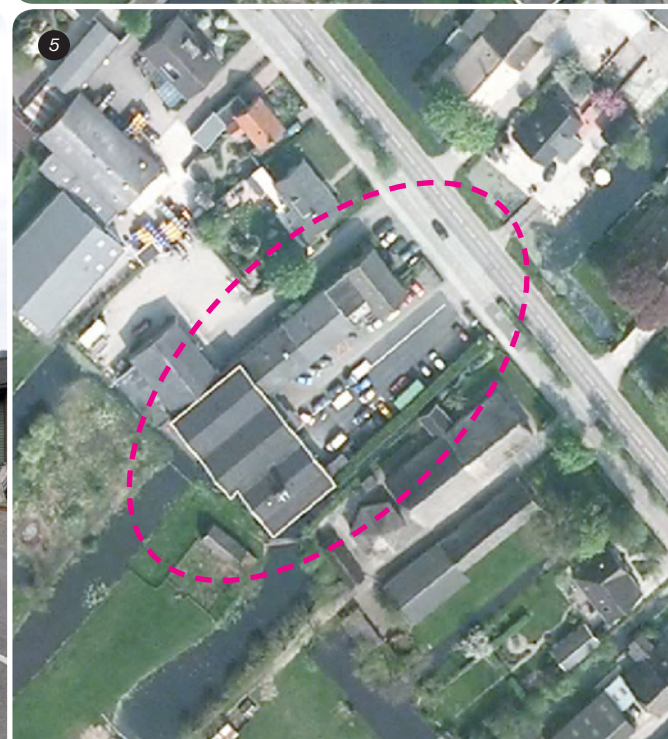
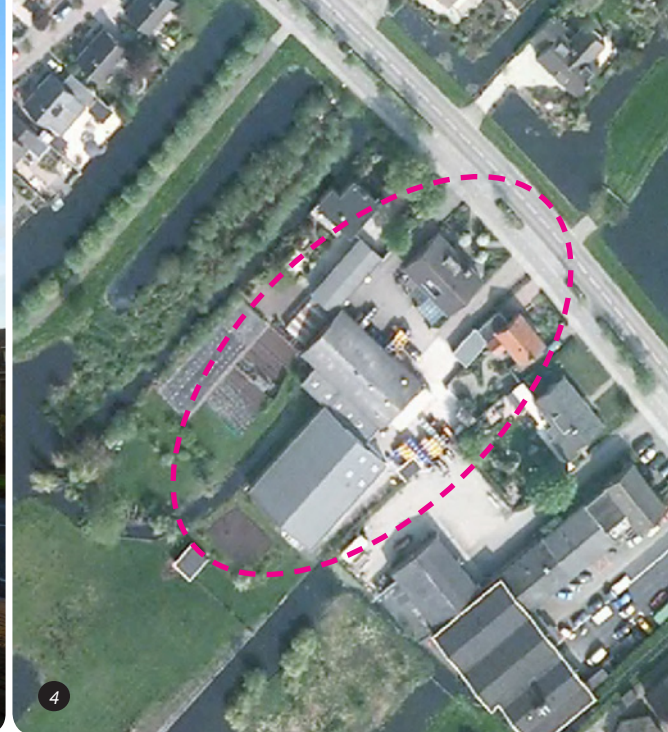
3. Speeltuin Molenweg

De speelvoorzieningen aan de Molenweg zijn a-centrisch gesitueerd en zijn slecht ingepast. Ze zijn goed bereikbaar maar hebben geen aantrekkelijke verbinding met het dorp.

▼ De speeltuin, één van de vijf knelpuntlocaties in het dorp



◀ Twee van de vijf knelpuntlocaties in het dorp



4. Kruijt

Het woonhuis en bedrijfsgebouwen aan de achterzijde van het erf maken dat vanaf de Hoofdweg het landschap niet zichtbaar is. Qua schaal past het bedrijfsgebouw niet bij de fijnmazigheid van het lint.

Het bedrijf trekt zwaar vrachtverkeer aan. Dit zorgt voor onveilige verkeerssituaties en overlast. Dit type bestemmingsverkeer is ook niet wenselijk binnen de bebouwde kom van het dorp.

De karakteristieke doorzichten naar het open veenweide landschap zijn hier afwezig. Door de brede groenstrook aan de noordzijde van het erf wordt het deels aan het zicht onttrokken.

Aan de achterzijde van het terrein staat het pand direct tegen het landschap. Deze harde overgang wordt versterkt door de blinde gevel.

5. Van Luinen

Op het terrein staat het Autobedrijf Andeweg met een woonhuis. De inpassing is vergelijkbaar met de situatie van Kruijt. De loods is prominent zichtbaar. De architectuur van zowel de loods als het woonhuis doen af aan de kwaliteiten langs de Hoofdweg.

Het totale terrein geeft een rommelig beeld met veel verharding en auto's. Het onderhoud van de panden laten te wensen over. Ook trekt Van Luinen zwaar vrachtverkeer aan dat eigenlijk niet uit de voeten kan in het lint. Hierdoor ontstaan er verkeersonveilige situaties en ontstaat er schade aan de inrichting van het lint.

Samengevat zijn voor de vijf locaties de volgende zaken van toepassing:

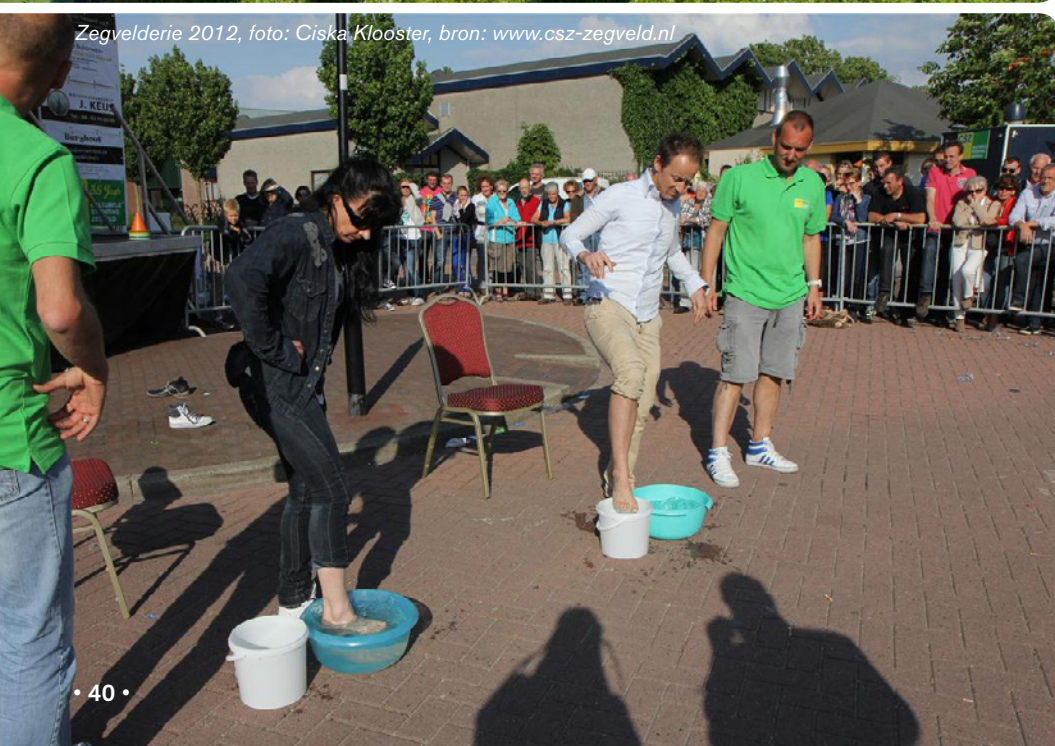
- Gebiedsvreemde architectuur: bedrijfsgebouw past niet in de stijl (architectuur, materiaalgebruik) en korrelgrootte (maat, schaal) van een dorps karakter;
- Bedrijfsgebouwen te prominent zichtbaar;
- Geen doorzichten naar het open veenweide landschap;
- Slechte landschappelijke inpassing: geen aantrekkelijke en karakterloze overgang van het erf naar het landschap. Dit geldt ook voor de speelvoorzieningen;
- (hoge) Verkeersintensiteit, overlast van zwaar vrachtverkeer;
- Onwenselijke verkeerssituaties op de Hoofdweg;
- Gebrek aan erfbeplanting, veel verharding;
- Slechte staat erfbeplanting, gebrekkig onderhoud;
- Rommelig beeld.



Viswedstrijd 2012, bron: www.zegveld.net



Zegvelderie 2012, foto: Ciska Klooster, bron: www.csz-zegveld.nl



Zegvelderie 2012, foto: Ciska Klooster, bron: www.csz-zegveld.nl



Zegvelderie 2012, foto: Ciska Klooster, bron: www.csz-zegveld.nl

ZEGVELD = ZEGVELD

Zegveld is Zegveld. Het dorp, met ruim 2.300 inwoners (1 januari 2010), kent geen gelijke en is authentiek. Het kent een sterke eigen cultuur, een dorp met eigen gebruiken en een eigen manier van leven. Het dorp heeft eeuwen lang een tamelijk geïsoleerde ligging gekend en daar naar geleefd. Het was een dorp dat sterk verweven was (en is) met het omliggende land. Een dorp van ondernemers, van aanpakkers. Het was een lintdorp bereikbaar via het water en via de weg vanaf Woerden, maar die weg was doodlopend in de Meijepolder, in Zegveld.

Zegveld heeft een sterke eigen cultuur en is boven gemiddeld gericht op het dorp zelf. De eigen aanwas wil dan ook niets liever dan ook gaan wonen in Zegveld en de ouderen willen graag oud worden in Zegveld i.p.v. Woerden. Een Zegvelder is licht anarchistisch. Hij of zij maakt zelf wel uit hoe hij of zij het doet. De geïsoleerde ligging, de strijd met de uitgestrekte en waterrijke polder en de vrijheid in het lint hebben de inwoners een vrije geest gegeven, die tot op de dag van vandaag merkbaar en voelbaar is. Maar het is ook een hechte gemeenschap die op zich op elkaar aangewezen voelt, men is er voor elkaar. Een mooi voorbeeld: als de pinautomaat het weer eens niet doet, gaat iedereen even geld halen bij de COOP.

Zegveld heeft door haar hechte gemeenschap een sterk sport- en verenigingsleven en organiseert vele feesten en evenementen. Zo zijn de winterdagen, Zegvelderie, verenigingenspel en de jaarlijks terugkerende viswedstrijd belangrijke happenings in het dorp. Ook heeft het dorp een eigen school en sportverenigingen die bloeiend zijn. Ook speelt religie een belangrijke rol in het dorp. De kerk is niet alleen ruimtelijk een baken in de polder, maar ook een baken in de maatschappij van Zegveld. Zegveldenaars zijn zo eigen dat men zelfs een eigen volkslied heeft, zie ook aanvang van deze notitie. Midden in het dorp staat de Milandhof een belangrijk verenigingsgebouw in eigen beheer. Ook in de huidige tijd is Zegveld nog een actief dorp dat bij de tijd is, getuigen de websites www.zegveld.net en de Culturele Stichting Zegveld www.csz-zegveld.nl. Zo kent het dorp ook een actieve ondernemersvereniging OVZM.

Voor een mogelijk toekomstig programma betekent dat de markt moet aansluiten op de wensen en gebruiken van de dorpelingen. Zo moeten ontwikkelingen een sterke differentiatie kennen en het liefst bestaan uit grondgebonden woningen.

-  wonen dorps
-  winkelcentrum
-  Ooievaarsbuitenstation
-  ontwikkelen groene zoom (prioriteit)
-  ontwikkelen groene dorpsrandzone



▲ *Ruimtelijke structuurvisie Zegveld*
 uit: Bestemmingsplan Kern Zegveld, 27 juni 2013

Voor de beschrijving van het beleid zijn twee documenten opgenomen, namelijk de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden en de Provinciale Structuurvisie (PRS) met in het bijzonder de kern-randzones.

RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE WOERDEN

De raad heeft op 2 juli 2009 een structuurvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2025, met een nadere concretisering voor de periode tot 2015 als ruimtelijke uitwerking van de (toekomstige) Strategische Visie 2025.

In het algemeen zijn de volgende opgaven voor de toekomst geformuleerd:

- maximaal profiteren van ligging in het Groene Hart;
- versterken van de identiteit van de afzonderlijke kernen;
- onderscheid tussen open veenweidegebied en mozaïeklandschap van oeverwallen Oude Rijn in tact houden / versterken;
- verantwoordelijkheid nemen in de regio: onderzoeken van mogelijkheden om te voorzien in regionale behoefte naar woon- en werklocaties, met respect voor cultuurhistorische waarden in het gebied;
- zuinig / zorgvuldig omgaan met ruimte;
- verbeteren van de bereikbaarheid, zowel van buiten af als binnen de kernen, nieuwe locaties voor wonen en werken bezien in relatie tot het bereikbaarheidsvraagstuk.

Op 28 maart 2013 heeft de raad van de gemeente Woerden de wijziging van de structuurvisie vastgesteld. Een van de belangrijkste aanpassingen is dat de gemeente Woerden afziet van een regionale opvangtaak voor bedrijventerreinen. In de aangepaste structuurvisie wordt het volgende over Zegveld aangegeven:

Zegveld blijft een kleinschalig agrarisch georiënteerd dorp in het veenweidegebied. De ontwikkelingen die plaatsvinden, zijn gericht op de eigen kern en kleinschalig van karakter. Gestreefd wordt naar het in stand houden van het huidige voorzieningenniveau. Er wordt ruimte geboden aan beperkte woningbouw voor verschillende doelgroepen aan de randen van het dorp om de eigen groei op te kunnen vangen.

In de herziening van de structuurvisie is de uitbreiding aan de noordzijde (Broeksloot) geschrapt. Een nieuwe toe te voegen ontwikkeling aan de zuidoostzijde van het dorp is het project Hoofdweg/Milandweg. Samen met het projectgebied Zegveld zuidwest wordt een totaalvisie opgesteld voor de dorpsranden aan de zuidzijde van Zegveld. In deze totaalvisie wordt een raamwerk voor toekomstige bouwlocaties gecombineerd met veel aandacht voor de kwaliteit van de dorpsrand. Dit project is tevens een pilot voor de aanpak van andere dorpsranden in de gemeente Woerden. De spelregels uit de structuurvisie, zoals het wateraangepast bouwen, de groene zoom om het dorp en het dorpse karakter blijven van kracht.

KERNRANDZONES

De provincie Utrecht heeft in de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie het begrip kernrandzone geïntroduceerd. Gemeenten worden daarbij gestimuleerd om voor dit gebied rondom stad of dorp een integrale visie op te stellen, waarin de bestaande en gewenste ruimtelijke kwaliteiten worden beschreven. Als de bestaande kwaliteit verbetering verdient, wordt in samenhang afgewogen met welke ontwikkelingen dit kan worden gefaciliteerd. Dit wordt opgesteld in plaats van een visie voor elk van de plekken of initiatieven afzonderlijk.

Een integrale visie voor de zuidkant van Zegveld biedt een prachtige kans om de samenhang tussen bestaande kwaliteiten en initiatieven in beeld te brengen en te onderzoeken welke aanvullende elementen de zuidrand van Zegveld kunnen verrijken en versterken. Op een dusdanige manier dat bestaande kwaliteiten opgespoord en versterkt kunnen worden, knelpunten tot oplossing gebracht worden, kansen benut worden en storende elementen als het kan worden geëlimineerd.

Woningaantallen leveren beleidsmatig een discussie op tussen provincie en gemeente. De gemeente wil in haar structuurvisie de groei van het dorp faciliteren en stelt voor dat buiten de rode contour te doen. De provincie is terughoudend met de ontwikkeling van dorpen en zeker binnen kwetsbare landschappen als het Groene Hart en indien gelegen binnen het veenweidegebied. Het beleid voor de kernrandzone als beleidsinstrument is bedoeld om bestaande situaties ruimtelijk te verbeteren. Als dit

voor de uitvoerbaarheid nodig is, kan dit eventueel met een beperkte rode component.

PROVINCIALE STRUCTUURVISIE 2013 - 2028

In de PRS, vastgesteld 4 februari 2013, heeft de provincie uiteengezet hoe zij de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Utrecht ziet de komende jaren. De PRS wordt begeleid door een kwaliteitsatlas dat inzicht geeft in de verschillende deelgebieden, de kwaliteiten daarvan en de ontwikkelkansen.

Zegveld valt onder het Hollands-Utrechts veenweidegebied. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn: grote mate van openheid, veenweidekarakter, strokenverkaveling met hoog percentage waterland. De interprovinciale visie voor het Groene Hart sluit daarbij aan met de volgende begrippen: landschappelijke diversiteit, veenweidekarakteristiek, openheid en rust en ruimte.

Zegveld en omgeving maken deel uit van het als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte 'agrarische cultuurlandschap', waardoor specifieke aandacht wordt gevraagd voor de cultuurhistorische waarden in relevante ruimtelijke plannen.

In de kwaliteitsatlas worden zones en velden omschreven, Zegveld met de omringende polders valt binnen een veld. Dit veld wordt begrensd door zones in de vorm van rivierlinten in het noorden, westen en deels het oosten. In het zuiden en deels oosten wordt het veld begrensd door een oude stroomrug van de Rijn. Het veld zelf is gedefinieerd als een opstreckende ontginning. In de ambitieatlas is dit verder uitgebouwd in bouwstenen.

De belangrijkste bouwstenen voor Zegveld zijn:

- Het vergroten van de dorp-land relatie;
- Extra aandacht voor beleving openheid vanaf bebouwde gebieden;
- Het maken van recreatieve routes;
- Bij erven parkeren oplossen uit het zicht;
- Ontwikkelen in de typische lintbebouwing.

SPELREGELS UITBREIDING ZEGVELD BUITEN DE RODE CONTOUR

- Wateraangepast bouwen (voorwaarde streekplan in veenweidegebied).
- Vooral de randen van het dorp verbeteren, meer dorps maken. Hiertoe is de groene zoom voorgesteld.
- Aansluiten op de landschappelijke verkavelingsstructuur (bijv. het slotenpatroon door laten lopen in de nieuwe wijk).
- Dorp groene zoom geven, dat kan op verschillende manieren:
 - Een openbaar pad aanleggen met een groene berm/bomenlaan;
 - Lintachtige ontwikkelingen met tuinen naar het landschap en groene doorzichten vanuit het dorp;
 - Bredere openbare groenstroken met beperkte land goedachtige ontwikkelingen of lintbebouwing als kostendrager.

- Vanuit het dorp groene doorkijkjes naar het buitengebied maken.
- Bij uitbreidingen aandacht voor doelgroep ouderen en starters.
- Kleinschalige woningbouw, wisselende bebouwing van vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijtjes, kleinschalige appartementencomplexen.
- De woningen stralen een dorpse/landelijke sfeer uit.
- Gevarieerd beeld in kleur en materialen (overwegend baksteen met pannendaken).
- De woningen hebben een voortuin.
- De woningen aan de buitenrand hebben een relatief lage goot (maximaal 1, 5 laag met kap).
- Dorpse en smalle straatprofielen.
- De auto mag de dorpsrand niet domineren er wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd.
- Voldoende ruimte voor groen en spelen bij nieuwe uitbreidingen.
- Eventueel een 'blauwe' rand maken om extra waterberging voor het dorp te creëren, wooneiland in het water of drijvende woningen.
- Dichtheid maximaal 20 wo/ha.



ONTWERPUITGANGSPUNTEN

Vanuit de analyse, beleid en de maatschappelijke realiteit van Zegveld zijn de volgende ontwerpuitgangspunten gedefinieerd. Deze uitgangspunten worden gebruikt om de visie te kunnen boetsen, maar kunnen ook gebruikt worden om toekomstige ontwikkelingen op detail te kunnen sturen.

Zegveld is een dorp.

Uit de analyse blijkt dat Zegveld een echt dorp is en waarin dorpse waarden verscholen liggen. Deze waarden worden gedestilleerd om de ontwikkelingen in de zuidrand mee te kunnen vormgeven.

- In een dorp is ontwikkelen altijd maatwerk, geen stempelwijken of standaardoplossingen, maar ontwerpen toegesneden op de plek;
- Oplossen van bestaande knelpunten door uitplaatsing (bedrijven) en herontwikkeling;
- Oriëntatie van de woningen sluit aan op de omgeving, bijvoorbeeld woningen aan de Hoofdweg zijn anders dan woningen aan de rand van het landschap. Denk hierbij aan volume, dichtheden, erfafscheidingen en andere overgangen naar het landschap;
- De woningen kennen een dorps, Zegvelds materiaalgebruik en een dorpse uitstraling. Dus is de bouwhoogte beperkt, aan de rand van het landschap maximaal 1,5 laag met kap;
- Woningen hebben tuinen, voortuin, achtertuin en zijtuin;
- De woningdichtheid die past bij een dorp, ongeveer 20 woningen per hectare, mogelijk op enkele plekken als daar een ruimtelijke aanleiding voor is hogere dichtheden op een dorpse manier of als het kleinere woningen betreft;
- Het programma is gedifferentieerd en afgestemd op de behoefte uit het dorp. Bouwen voor het dorp, de sociale cohesie versterkend, ouderen en jongeren in het dorp houden.

Landschap vormt de drager van dit dorp.

Water, groen en zichten zijn alom aanwezig en bepalen voor een groot deel het karakter van Zegveld.

- Richting, vorm en oriëntatie van water is gekoppeld aan de landschappelijke richting, maat en schaal (geen vijvers maar sloten);
- Water en groen vormen de ordenende principes voor de velden met woningbouw, landschap loopt door in de wijk;
- Bestaande elementen waar mogelijk behouden en versterken, bijvoorbeeld één eilandje nabij de woningen, wilgenlaantje naar school, de speeltuin bij de Molenweg en elzenbosjes;
- De oevers dorps behandelen, soms is dat openbaar om een viswedstrijd te kunnen houden en soms zijn dat riante tuinen aan het water met uitgegeven oevers zodat het groen kan overheersen;
- Particulier groen, zowel voor-, zij- als achterkant, vormt een belangrijk onderdeel van het groene karakter van de buurtjes;
- Moes(volks)tuinen vormen een dorpsbeeld. Kunnen ook goed gebruikt worden voor landschappelijke inpassing van de randen, ze verzachten de overgang van landschap naar bebouwde omgeving;
- Doorzichten en uitzichten over de polder zoveel mogelijk opnemen in ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen ook nieuwe zichten maken, zorg dat alle straten, parkeerhoven e.d. hoe dan ook een binding hebben met het omringende landschap;
- Wees bij nieuwe ontwikkelingen alert en nuchter over het aanzicht. Vooral veel aandacht besteden aan een goede landschappelijke inpassing vanaf de Milandweg en de Molenweg.



Verkeer zorgt voor bereikbaarheid maar geeft zo min mogelijk overlast.

Zegveld heeft van jongs af aan een ambivalente houding met verkeer. Het is nooit afhankelijk geweest van de weg, water was de grote vervoersmodaliteit. Vandaag de dag uiteraard wel, maar nu is het verkeer meer een barrière voor het dorp.

- De doorgaande route ter plaatse van de kruising zou op termijn meer ontworpen kunnen worden als een verblijfsgebied;
- Tot oplossing brengen van bestaande knelpunten met vrachtverkeer door uitplaatsing;
- Elk veld met woningen wordt in de eindsituatie via maximaal twee wegen ontsloten, waarbij zoveel mogelijk aangesloten wordt op de logica van de plek. Bijvoorbeeld de hoofdentree via het oude lint, de Hoofdweg, en de andere ontsluitingen via de Molenweg en Milandweg;
- Parkeren op eigen erf voor de vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen. Bij de rijen woningen wordt het parkeren compact en zoveel mogelijk uit het zicht vormgegeven;
- De straten krijgen een dorps profiel. Dit is een smal profiel waarbij de gebruiker op straat speelt, loopt, fietst en rijdt.
- Alleen langs de Hoofdweg en Milandweg ligt een vrij liggend fietspad;
- Bij de ontwikkelingen worden nieuwe routes in het landschap mee ontworpen, zodat op termijn gesloten dorpsommetjes ontstaan die telkens aanhaken op de bestaande wijken en structuren.

De zuidrand wordt ook Zegveld.

Deze ontwikkelingen moeten ten goede komen aan de plaatselijke bevolking en zorgdragen voor opvang van de eigen aanwas en mensen die terug willen keren naar het dorp. De zuidrand moet Zegveld als dorp sterker maken, het faciliteert de groei van het dorp. De voorzieningen liggen niet in de zuidrand, maar liggen in het hart van het dorp.

- De voorzieningen liggen in het hart van het dorp: multifunctioneel centrum de Milandhof, de supermarkt, de cafetaria, de pinautomaat, etc;
- In de zuidrand komen geen extra voorzieningen;
- Aansluiten bij de vraag van de markt, de lokale behoefte. Dit uit zich in het type woningen, voor jongeren of ouderen?
- Werken aan huis mogelijk maken, onderdeel van de woning-programmering;
- Op de kop van de Molenweg ligt een riante speeltuin deze behouden en koppelen aan langzaam verkeersstructuren;
- Het dorp kent een aantal mooie wandelroutes rondom, bv Branderpad en Broekerpad. Eventuele ommetjes kunnen daar mooi op aansluiten;
- Behoud van de sportieve functies aan de zuidrand, bundeling levert voordelen qua ruimtegebruik en efficiëntie van facilitaire zaken. Bovendien kan overlast (geluid, licht) voor woningen voorkomen worden.

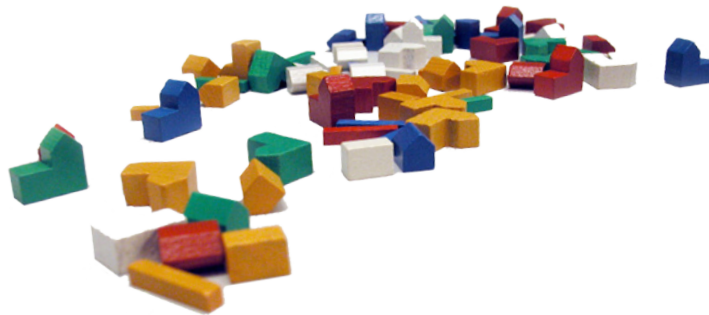
7

INTERMEZZO: BOUWSTENEN VOOR ZEGVELD

De visie geeft een structuur weer in hoofdlijnen en doet weinig uitspraken over de details, terwijl juist de details de goede kleur aan de visie geven. Hiertoe zijn een aantal bouwstenen ontwikkeld die gestoeld zijn op het typische van Zegveld. Elementen die hier voorkomen, hier passen en hier geworteld zijn.

Er zijn bouwstenen ontwikkeld voor:

- I** *Ontwikkelingen aan het lint*
- II** *Ontwikkelingen achter het lint*
- III** *Nieuwe dorpsranden*
- IV** *Overgang oud - nieuw*
- V** *De groene looper*





ONTWIKKELEN AAN HET LINT

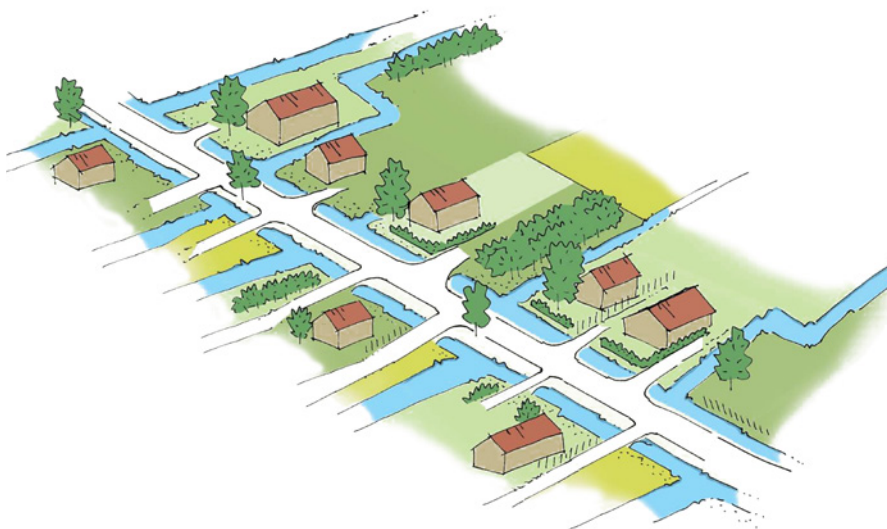
Langs het lint van Zegveld is een palet waarneembaar van eeuwen ervenstichting. Een grote diversiteit is waarneembaar, maar in die diversiteit schuilen wetmatigheden die horen bij een lintontwikkeling in deze polder. Opvallende issues daarbij zijn:

- Alom aanwezigheid van water, aan de zijkanten van het kavel en aan de voorzijde. Hetgeen resulteert in een brug/duikerbrug aan de voorzijde en vaak washok (boenhok) op de kant van de sloot aan de zijkant;
- Eenheid van erf. Het erf is te lezen als een eenheid, het erf, met de gebouwen, verhardingen en groenelementen;
- Langgerekte kavels maakte langgerekte erven. De erven kennen vaak een opbouw van volumes die achter elkaar gepositioneerd zijn. Op de langgerekte kavels stonden ook langgerekte volumes in de richting van het kavel. Totale erven zijn lang, soms tot 100 meter diep;
- Representatie aan de weg. De bebouwingsreeksen beginnen met het woonhuis/boerderij aan de weg. Het gebouw is georiënteerd op de weg en kent vaak een pronktuin aan de voorzijde, bijvoorbeeld rode beuken in het grind. Hoe verder het land in hoe soberder de bebouwing vaak werd (had uiteraard ook alles te maken met de functie).

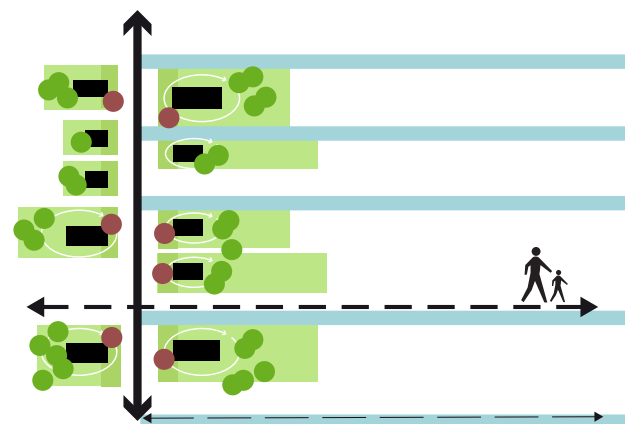
Analoog aan bestaande issues is de bouwsteen “ontwikkelen aan het lint” gemodelleerd. Met de bouwsteen wordt inspiratie gezocht en ruimtelijk aangesloten op deze bestaande wetmatigheden. Uiteraard mag dit een eigentijdse vertaling zijn en hoeft een ontwikkeling niet op historiserende leest geschoeid te zijn.

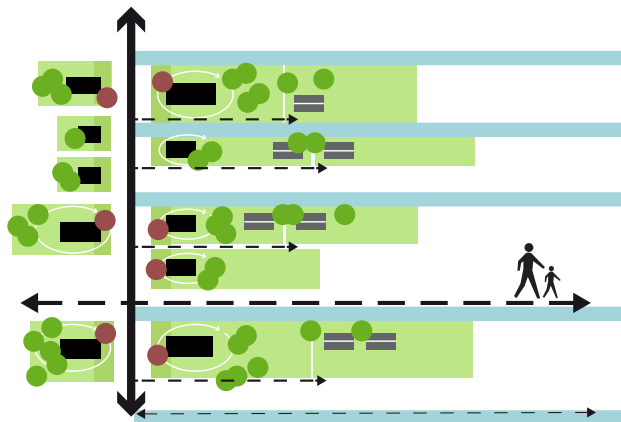
Uitgangspunten voor ontwikkelen aan het lint:

- Dat betekent dat een ontwikkeling aan het lint rondom water krijgt en een (duiker)brug krijgt als entree van het erf;
- Dat de ontwikkeling één erf is met meerdere woningen, en dat het erf zich laat lezen als een eenheid (ruimtelijk en qua materiaalgebruik);
- Dat het erf en de volumes op het erf langgerekt zijn ter versterking van de landschappelijke richting;
- Dat het erf een duidelijk representatief front krijgt aan de doorgaande weg, het lint. Dit bestaat uit een groen voorerf met streekeigen, karakteristieke beplanting;
- Indien mogelijk en aansluitend op een groter geheel een duidelijk doorgaande pad faciliterend om een ommetje mogelijk te maken.



▲ Impressie 'ontwikkelen aan het lint' (indicatieve weergave)

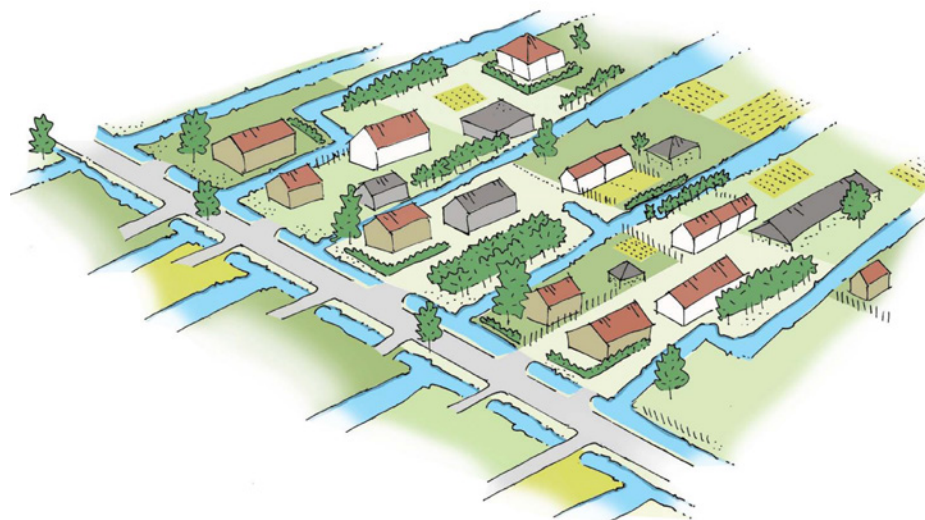




ONTWIKKELEN ACHTER HET LINT

De ontwikkelingen achter het lint bevinden zich deels in de luwte van het lint. Toch wordt er in de visie voor gekozen de ontwikkelingen achter het lint identiteit te laten ontleenen aan het lint. Dat wordt gedaan door:

- Een duidelijke ontsluiting vanuit het lint, dat is de voorzijde van de ontwikkeling;
- De ruimtelijke hoofdrichting van de ontwikkeling is haaks op het lint, parallel aan de heersende landschappelijke richting;
- De kaprichting en de hoofdrichting van de volumes ondersteunen deze structuur;
- In de uitwerking kan een gelaagdheid ontstaan van 1e lijn, 2e lijn, 3e lijn, etc. Elke lijn kan haar of zijn eigen karakter krijgen.



▲ Impressie 'ontwikkelen achter het lint' (indicatieve weergave)



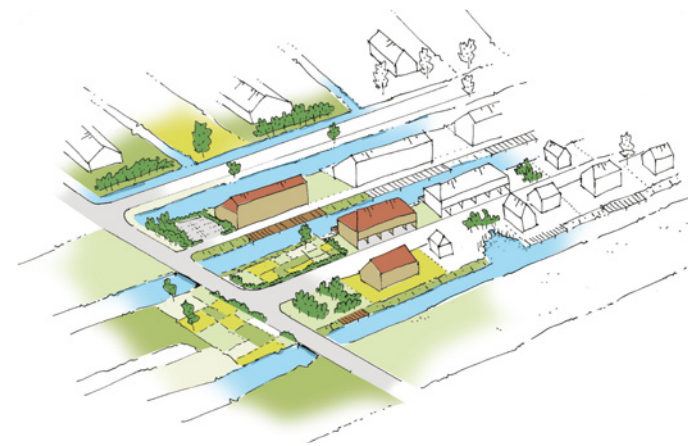
NIEUWE DORPSRANDEN

Dorpsranden zijn niet formeel en niet hard. De randen van het lint naar het landschap laten rafels zien. Daarnaast zijn dorpsranden mild in bouwhoogte, in de visie is gesteld dat 1,5 laag met kap de maximale bouwhoogte is. De nieuwe dorpsranden zijn er in verschillende soorten:

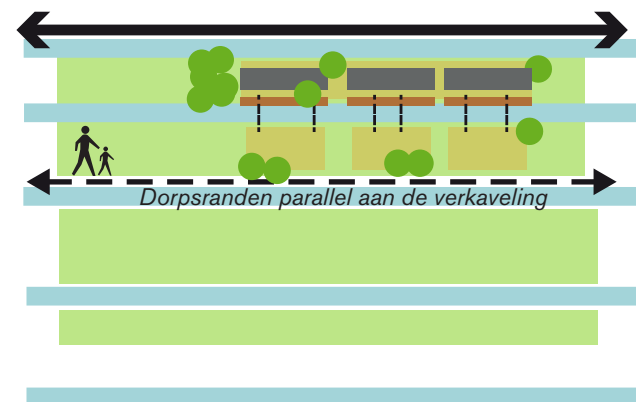
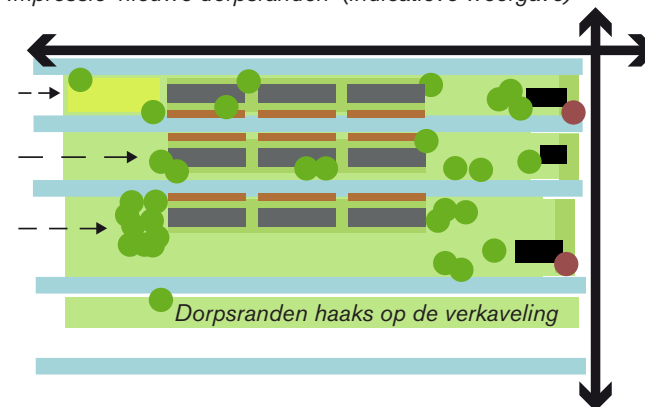
- Dorpsranden haaks op de verkaveling;
- Dorpsranden parallel aan de verkaveling.

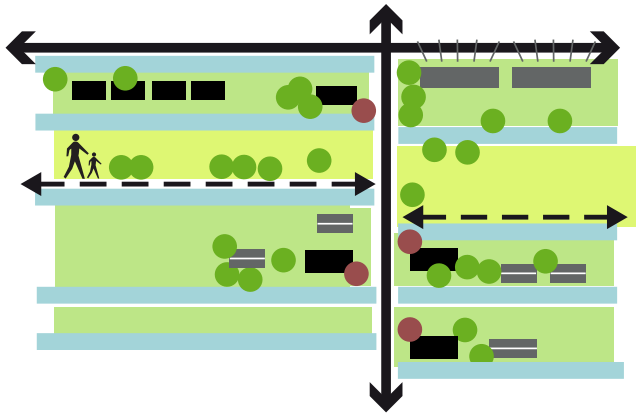
Dorpsranden in het zicht en haaks op de verkaveling. Deze randen zijn vooral zichtbaar vanuit de Molenweg en de Milandweg. Deze kopse kanten worden groen ingepast. Ingrediënten hierbij zijn streekeigen, denk hierbij aan geriefhoutbosjes, elzeneilandjes en volkstuinten. In Zegveld is een behoorlijk hoeveelheid volkstuinten aanwezig, deze kunnen mits ruimtelijk goed ingepast een mooie overgang vormen naar het buitengebied. Essentieel hierbij is dat de volkstuinten geen opstallen krijgen (allerhande van kasje en schuurtjes) en dat er een goede groene afscheiding / impassing komt.

De dorpsrand parallel aan de verkaveling is een ander geval. Hier kan de groene loper een belangrijke rol spelen, bijvoorbeeld aan het deel aan de zuidoostzijde, maar ook overtuinen zou een prima ingrediënt kunnen zijn. Overtuinen liggen aan de overkant van de sloot en mogen alleen ingericht worden als tuin. Bewoners hebben een compact bruggetje naar de overzijde waar zij hun groene oase hebben. Dichtbij huis vormt een vlinder aan de sloot de buitenruimte. Op deze wijze blijven bestaande sloten gehandhaafd. De overtuinen geven dat eigen, rafelige beeld van de dorpsrand.



▲ Impressie 'nieuwe dorpsranden' (indicatieve weergave)



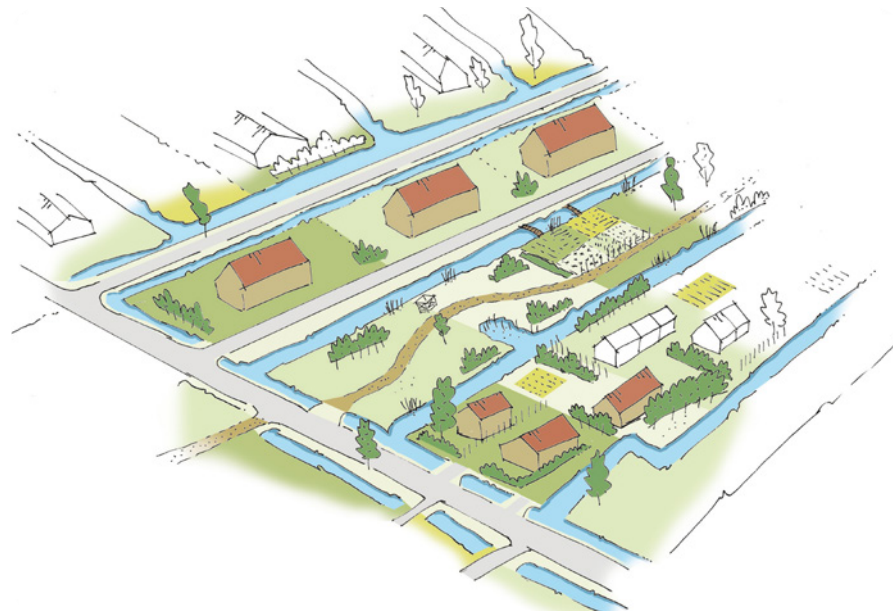


IV OVERGANG OUD / NIEUW

Voor een nieuwe uitbreiding is het van belang dat de overgang van het bestaande naar het nieuwe zorgvuldig vormgegeven wordt.

In het plan wordt dit gedaan door:

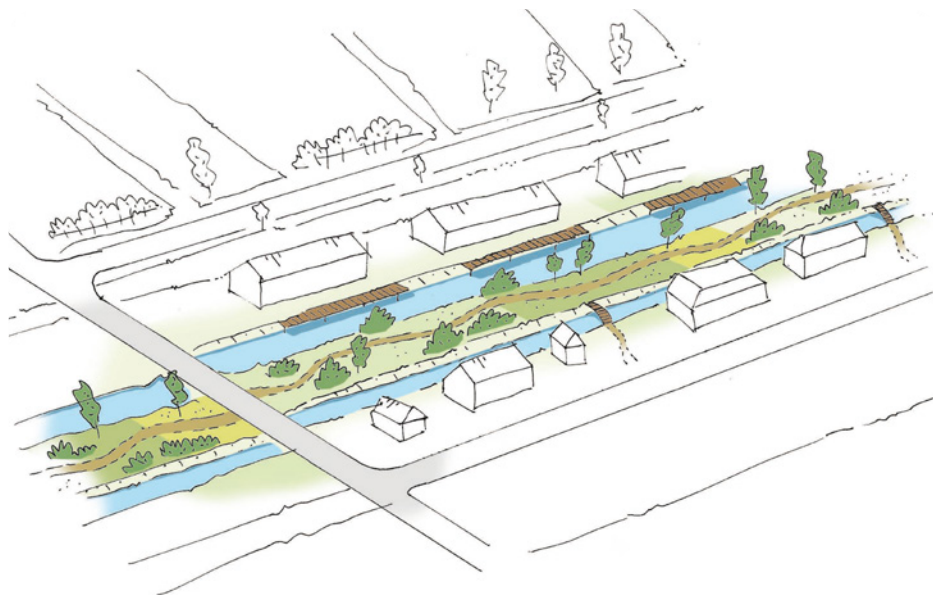
- Tussen de school en ontwikkelingen de groene loper te projecteren als intermediair tussen oud en nieuw;
- Aan te sluiten op de Milandweg met nieuwe voorkanten.



▲ Impressie 'overgang oud / nieuw' (indicatieve weergave)

V GROENE LOPER

Het ultieme voorbeeld van de groene loper is reeds aanwezig in Zegveld. Het bestaande pad tussen de Hoofdweg en de school kan dienen als inspiratie. De groene loper krijgt bij voorkeur water aan weerszijde en wordt ingericht op een landschappelijk streekeigen wijze, dat betekent streekeigen beplanting toepassen. Daarnaast sluit de groene loper zoveel mogelijk aan op zijn omgeving, zodat deze veel en vaak bereikbaar en toegankelijk is. In de groene loper kan (groen-blauw)programma geladen worden, denk hierbij aan speelaanleidingen, kleine speelvoorzieningen, vissteigers, etc. Schapen kunnen worden ingezet om de groene loper op een natuurlijke manier te beheren.



▲ Impressie 'groene loper' (indicatieve weergave)





-  Groene loper
-  Doorgaande route, dorpse sfeer
-  Ontwikkellocaties
-  Dorpsvoorzieningen
-  Sportvelden
-  Open landschap
-  Moestuinen

Zegveld is een dorp dat een eigen geïsoleerde identiteit kent. Een dorp geworteld in de polder en vergroeid met zijn omgeving. Recente uitbreidingen laten zien hoe makkelijk de ruimtelijke configuratie de specifieke dorps kwaliteiten kan bedreigen. Ook de interne kwaliteit van deze wijken is weinig Zegvelds. De sfeer die daar heerst had overal in Nederland kunnen heersen, als de externe kwaliteit minimaal is. De overgang van dorpsrand naar landschap is hard en zonder enige finesse.

De visie op de zuidrand wil een ander beeld schetsen. Een beeld waarbij er ruimte is voor het landschap en gekozen is voor een patroon dat naadloos aansluit op het onderliggende en aanpalende landschap. Een visie die kiest voor een rustige en zorgvuldige landschappelijke inpassing en echt dorps wonen. Wonen zoals van oudsher gewoon was in Zegveld. Het lint dat door de jaren heen de bevolkingsgroei in zich op wist te nemen is voor de visie een inspiratie. Met kleine stappen, in verschillende woningtypen, in een gemêleerd landschap een totaal gebied ontwikkelen dat is de inzet.

De huidige ruimtelijke tweedeling in het dorp, ten noorden van de lijn Milandweg/ Molenweg en ten zuiden daarvan, legitimeert een insteek die meer aansluit bij het verhaal van het lint in plaats van een verhaal dat aansluit bij uitbreidingswijken. De nieuwe ontwikkelingen worden voorgeschreven aan de hand van die ruimtelijke kwaliteiten, ontwikkelingstempo en dorpsheid.

De visie is gebaseerd op de volgende pijlers, die verderop worden beschreven:

- Dorps aarden, de ondergrond als basis voor alle ontwikkelingen (*mijn geboortegrond is het stof waaruit ik geweven ben*);
- Dorps verbinden, draden die het weefsel van het dorp vormen;
- Dorps af- en aanhechten, randen die de overgang met het landschap maken;
- Dorps wonen, woonmilieus die passen en in Zegveld;
- Dorps manier van oplossen van specifieke locaties die een knelpunt vormen in het huidige dorp.

***Dorps aarden, de ondergrond als basis voor ontwikkelingen
(mijn geboortegrond is het stof waarvan ik geweven ben)***

Het landschap vormt de onderlegger van de visie voor de zuidrand van het dorp. Hierbij is het onderscheid tussen het lint en de achterliggende polder evident. Het lint met boerenerven op eilanden, rijke tuinen en grote bomen vormt een belangrijke drager in het landschap. De achterliggende polder vormt een mooi contrast door openheid en lange sloten die kilometers ver opstrekken in de polder. Dit verschil is een drager van de visie. Het lint wordt verder versterkt en vormt ook echt de voorzijde van het landschap en de ontwikkelingen. Deze versterking houdt in dat de bestaande knelpunten worden opgelost. Grootschalige bedrijven met een mindere uitstraling en een grote verkeeraanvullende werking worden uitgeplaatst. Langs het lint komen grote nieuwe boerenerven, refererend aan de bestaande erven te liggen, die hun gezicht zo veel mogelijk aan de doorgaande weg hebben. Deze erven zijn ontsloten vanaf de doorgaande weg. Deze erven zijn besloten en vormen een sterke bebouwde enclaves langs de doorgaande weg.

Het achterliggende landschap met de opstreckende sloten vormt de ondergrond voor toekomstige ontwikkelingen. Dit patroon vormt de onderlegger voor andere functies. De lange lijnen worden gerespecteerd en blijven zichtbaar. De sloten vormen natuurlijke grenzen tussen eigendommen en lopen prachtig door van bebouwde omgeving naar onbebouwde omgeving.

Bestaande bosjes, zoals bijvoorbeeld het eiland bij de starterswoningen aan de Milandweg, in het landschap worden behouden en ingepast. Met bosjes (geriefhout bosjes) kan het landschap verder verrijkt worden en elementen beter ingepast worden. De singels rond de tennisbanen zijn van minder belang.

Dorps verbinden, draden die het weefsel van het dorp vormen

Het dorp kent een aantal informele routes door het dorp en door het landschap. In de visie voor de zuidrand is een nieuwe doorgaande informele groenstructuur geprojecteerd die aanhaakt op het bestaande wilgenlaantje. Deze route maakt het mogelijk om de diverse voorzieningen en het landschap te verbinden met de woongebieden. De informele structuur verbindt, maar biedt ook ruimte voor spelen, wandelen, vissen en verblijven. De groene band door en langs de zuidkant geeft ook ruimte aan bestaande woningen en functies en biedt voor nieuwe ontwikkelingen een perfect decor.

In de toekomst kan deze structuur doorlopen tot aan de sportvelden aan de Milandweg. Hier kan een sportcluster ontstaan door het samenvoegen van de tennisbanen bij de voetbalvelden. Hierdoor kan een efficiënte slag gemaakt worden door voorzieningen gezamenlijk te gebruiken. Ruimtelijk is de versnippering in het dorp minder.

***Dorps af- en aanhechten,
randen die de overgang met het landschap maken***

De randen van het dorp zijn van groot belang. Zoals gememoreerd zit er een groot verschil in de randen van het historische lint en de recentere uitbreidingswijken. Hiervan zijn de dorpsranden landschappelijk gezien vrij slecht. Harde bebouwde randen die een enorme ruimtelijke invloed hebben op de open polders rond het dorp. De lange linten in het landschap grensden met de bebouwing altijd met de ruime en beplante achtererven aan het landschap. De van oorsprong zachte randen van het dorp vormen de referentie voor de zuidkant van Zegveld.

Met de visie voor de zuidrand willen we meer teruggrijpen naar het oorspronkelijke beeld, een zachte vanzelfsprekende overgang tussen bebouwing en landschap. Dit wordt bereikt met verschillende middelen. Soms worden de watergangen met brede kragen oeverbeplanting of riant tuinen aan het water of overtuinen* ingezet. Maar ook stevige groenstructuren in de vorm van wilgenlaantjes of (pest)bosjes. Particulier groen in de vorm van diepe achtertuinen of zijtuinen met weldadig groen speelt een belangrijke rol. Ook volkstuinten bestaand en nieuw kunnen toegepast worden in de overgang van bebouwd naar het open landschap. In het lint spelen moestuinten (volkstuinten) een belangrijke rol in het groene beeld.

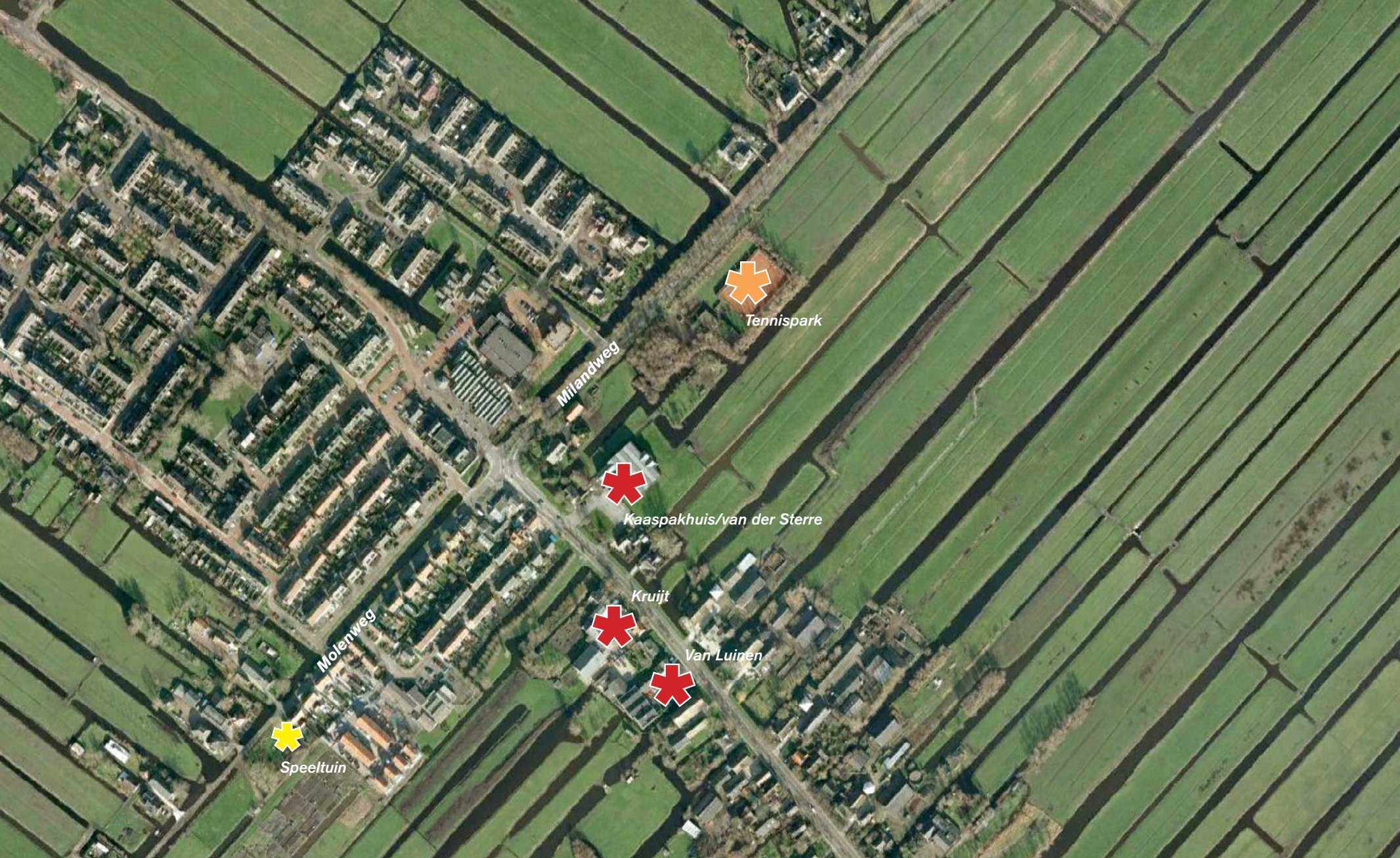
** tuinen aan de andere zijde van het water of de weg*

Dorps wonen, wonen in Zegveld

Dorps wonen is een sociaal gegeven. Door ontwikkelingen te faciliteren kan het dorp zich op een natuurlijke wijze ontwikkelen. De jonge aanwas die wil blijven wonen in Zegveld kan hier een plek vinden, maar ook de ouderen kunnen door een gedifferentieerd programma blijven in Zegveld. Zo kan de typisch Zegveldse cultuur gekoesterd worden. Dorps wonen heeft ook te maken met de binding met het landschap. In letterlijke zin door woningen met eigen grond en tuin, maar ook figuurlijker moet steeds het gevoel hebben dat je in of aan het landschap woont. In de visie worden nieuwe ontwikkelingen op een nauwgezette manier vervlochten met het landschap. Vanaf de meeste straten is zicht op het landschap! Ook moeten er in de verdere uitwerking nieuwe doorzichten richting de open polder gemaakt worden.

De ommetjes horen echt bij een dorp. In de visie zijn diverse mogelijkheden aangegeven voor de realisatie van nieuwe ommetjes. Essentieel hierbij is het aanhaken van de ommetjes op de omgeving, op bestaande structuren. Sporten is belangrijk voor de binding van een dorp. In de visie wordt voorgesteld de bestaande tennisvelden te verplaatsen en te integreren met de voetbalvelden. Hierdoor ontstaat een sportcluster waar faciliteiten gezamenlijk gebruikt kunnen worden. Het dorpsommetje in de groene loper kan doorgetrokken worden tot aan de sportvoorzieningen, hierdoor ontstaat een alternatieve, veilige en landelijke route.

Dorps wonen gaat ook over de maat en schaal van de woning en de straat waar je aan woont. De profielen zijn smal en bieden bewust geen ruimte voor een vrijliggend trottoir. De materialen zijn dorps en duurzaam. De woningen krijgen allemaal een kap en langs de rand met het buitengebied wordt maximaal 1,5 laag met een kap gebouwd. Dit is een dorps maat die goed past in het beeld van een zachte dorpsrand.



***Kansen voor de vijf specifiek genoemde locaties / functies
bij het benoemen van de knelpunten***

Het uitplaatsen van vier functies en het verbeteren van één (speeltuin) maakt dat de beschreven knelpunten voor het dorp opgelost worden, maar het biedt ook kansen voor de ontwikkeling van de zuidrand. Hierdoor kan een integrale ontwikkeling ingezet worden voor de hele zuidrand en kan het dorp min of meer afgerond worden. De kansen die hiermee benut worden, worden hieronder opgesomd:

- Ruimte voor meer samenhang in het dorp en met het achterliggende landschap;
- Vrijgekomen ruimte gebruiken voor het maken van de nieuwe 'groene loper' (groene dorpsrand);
- Versterken samenhang met het landschap: waterstructuur, door- en uitzichten op het open landschap;
- Verbeteren groene uitstraling Hoofdweg;
- Dorps bouwen: ruimte voor bouwen in de stijl en met het karakter van de boerenerven aan de Hoofdweg, in plaats van de huidige dissonanten in het lint;
- Clustering bedrijvigheid Nijverheidsbuurt en daarmee de ontwikkeling aan die zijde van het dorp faciliteren;
- Door het tennispark te verplaatsen naar het voetbalveld ontstaat een clustering van verschillende sportactiviteiten, waardoor meervoudig ruimtegebruik mogelijk is (kantine, parkeren, etc). Een win-win situatie. Er komt een fraaie plek binnen de rode contour vrij die geschikt is voor wonen. De tennisbanen worden landschappelijk ingepast;
- Verbeteren toegankelijkheid: paden door de velden, dorpsommetjes;
- Versterken bestaande elementen (eiland nabij Timpaanwoningen, wilgenlaantje).



Voorbeeld van een 'dorpse schaal' met een groene rand



Voorbeeld van zachte overgang tussen dorp en landschap



Doorzichten naar het open veenweide landschap



De programmering en fasering is opgenomen in deze visie en wordt verder uitgesplitst en toegelicht in twee aspecten: een gefaseerde ontwikkeling en markt gestuurde aanpak.

De gefaseerde ontwikkeling

De totale visie op de kernrandzone van Zegveld zuid is te ontwikkelen middels drie verschillende insteken. Een deel ligt binnen de rode contour en een deel ligt buiten de rode contour.

Aan de oostkant van de Hoofdweg en de zuidkant van de Milandweg liggen de bestaande tennisvelden. Een groot deel van deze ontwikkelpotentie ligt binnen de rode contour. Door de verplaatsing van de tennisvelden buiten de rode contour, ontstaat er ruimte binnen de rode contour voor woningbouw.

Langs de Hoofdweg liggen een aantal bedrijven die de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid niet te goede komen. Deze visie geeft aan dat verplaatsing van de bedrijven winst zou zijn voor het dorp, qua ruimtelijke kwaliteit, verkeersveiligheid en overlast. Om de verplaatsing van de bedrijven te kunnen bekostigen is vervangende woningbouw nodig. Het bedrijf aan de oostkant van de Hoofdweg kan gecompenseerd worden binnen de rode contour. Aan de westkant zal een deel van de compensatie buiten de rode contour vallen. Deze beperkte toevoeging in woningbouw maakt het mogelijk om extra groene kwaliteit te genereren in de zuidkant van Zegveld. En zo een goede landschappelijke inpassing te garanderen en het dorpsommetje te kunnen afronden.

Een landschaps- en markt gestuurde aanpak

In de structuurvisie van de gemeente is een aantal woningen genoemd, maar eigenlijk is dat in deze tijd onmogelijk. De markt stagneert en is zeer kritisch op het product. Dit vraagt een wezenlijk andere aanpak en een wezenlijk andere houding dan voorheen. Deze visie staat een marktafhankelijke en landschapsafhankelijke houding voor. Niet een houding die vooraf bepaald waar, wat en hoeveel gebouwd mag worden. Maar echt een houding die vraagt wat de markt wil! Waar heeft het dorp Zegveld behoefte aan? En wanneer? En wat kan het landschap dragen? Met hoeveel woningen in welke dichtheid kan een landschapseigen en dorpseigen beeld gemaakt worden? In de uitwerking van deze visie zal dit per stap bewezen moeten worden.



Voorbeeld aantrekkelijke erfafscheiding met zicht op het landschap



Doorzichten naar het open landschap



Voorbeeld van zachte overgang tussen dorp en landschap



Voorbeeld groene achtertuinen als overgang naar landschap

VAN VISIE NAAR UITWERKING

De visie is een document op hoofdlijnen en zeker geen afgemeten stedenbouwkundig plan, juist niet! De visie biedt een raamwerk voor toekomstige ontwikkelingen in de zuidrand van Zegveld. Aangezien elke ontwikkelingsplek zijn eigen dynamiek kent, moeten ze ook onafhankelijk van elkaar ontwikkeld kunnen worden.

Het verweven van het dorp met het landschap gebeurt door bestaande structuren door te trekken en het groen centraal te leggen in de buurtjes.

De groene as maakt in zuidwestelijke richting een verbinding met de speelvoorzieningen aan de Molenweg en in noordoostelijke richting een verbinding met het buurtje en de sportvelden. Deze groene as maakt het voor kinderen mogelijk om op een veilige en prettige manier naar school of de sportvereniging te lopen.

Door de nieuwe ontwikkelingen komt de Hoofdweg centraler te liggen en krijgt het meer de functie van ontsluitingstraat voor het dorp. Als maatregel kan de Hoofdweg op termijn meer als verblijfsgebied ingericht worden. Het wordt dan mogelijk om dichterbij de weg te bouwen en veiliger de weg over te steken voor voetgangers en fietsers. De typologie van het boerenerv wordt doorgezet in de nieuwe bebouwing aan de Hoofdweg. De nieuwe erven geven de buurtjes een dorps eigen entree en sluiten aan op de bestaande boerenerven.

De ligging in het open landschap is een kwaliteit die volledig benut zal worden. De dorpsranden die zichtbaar zijn vanaf de Molenweg, Milandweg en toekomstige boerenpaden door de polder zullen landschappelijk optimaal ingepast worden met gebiedseigen beplantingselementen: moestuinen, pestbosjes en wilgenlaantjes. De bebouwing aan de dorpsranden zal van een hoge architectonische kwaliteit zijn en beperkt in maat.

Verder zijn vanuit de buurtjes diverse doorzichten naar het landschap open gehouden. Zo blijft er contact tussen het dorp en haar landschappelijke context. Het maken van zachte randen is eigen voor een agrarisch dorp als Zegveld. Door het aanleggen van volkstuinten en ruime tuinen ontstaan zachte randen. Dit zijn interessante plekken met moestuinen, een duiventil, hobbyschuren en fruitbomen. Een plek waar bewoners hun eigen gang kunnen gaan en genieten van de natuur en de ruimte. Zo krijgt het enigszins anarchistische karakter van de Zegvelder de ruimte!



Deze kernrandzonevisie zuidzijde Zegveld vormt een kader voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de zuidrand van Zegveld. De kernrandzonevisie is een relatief nieuw begrip. Het is een nieuw instrument in de provinciale mogelijkheden om een verrommelde dorpsrand als de zuidzijde van Zegveld aan te pakken. Een duidelijke ruimtelijke winst voor de zuidrand van Zegveld met als tegenprestatie een mogelijkheid voor een beperkte toevoeging van extra woningen buiten de rode contour. Deze visie geeft sturing aan bestaande initiatieven en ideeën en voorkomt hiermee “incidenten nieuwbouw”, ad hoc ontwikkelingen die zonder samenhang tot stand komen. Het is hierbij van belang dat de visie breed gedragen wordt, zowel gemeentelijk, provinciaal als lokaal in het dorp zelf.

Deze visie is opgesteld in nauw overleg met de gemeente Woerden en twee initiatiefnemers in het gebied. Dat maakt dat deze visie een breed lokaal draagvlak kent. In het vervolg zal deze visie breed gepresenteerd worden in het dorp zelf, om te horen wat zij er van vinden. Zo mogelijk wordt de visie nog enigszins aangescherpt naar aanleiding van de opmerkingen.

Uitwerkingsplannen

De visie laat bewust geen uitwerkingsschets zien om daarmee niet de ontwerper van de volgende fase in de wielen te rijden. In die zin laat de visie ruimte en flexibiliteit. De visie vormt een onderlegger en inspiratiekader voor de nog te ontwikkelen plannen op de verschillende locaties. In deze concrete uitwerkingsplannen (stedenbouwkundige plannen of inrichtingsplannen), worden de geformuleerde uitgangspunten gebruikt voor het ontwerp en de visiekaart voor de begrenzing.

In deze uitwerkingsplannen komt te staan hoe het landschap vorm krijgt, hoeveel woningen op welke wijze in het landschap komen te staan of hoe de groene route precies eruit gaat zien.

De visie is zo opgesteld dat de concrete uitwerkingsplannen onafhankelijk van elkaar opgesteld kunnen worden. Zo wordt een maximale flexibiliteit in het proces ingebouwd, maar op een dusdanige wijze dat provincie en gemeente altijd weten waar het eindbeeld naar toe gaat.

Bestemmingsplannen

De huidige bestemmingsplannen bieden geen ruimte voor ontwikkeling. Om het een en ander juridisch mogelijk te maken is een wijziging van bestemmingsplannen nodig. De kernrandzonevisie zuidzijde Zegveld vormt hier een belangrijke onderlegger voor.





