

RIP

23 APR. 2019



Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.:
B.V.O.:

Zegveld, het dorp waar het leven goed is!

College van B en W van Woerden
p/a team Ruimtelijke plannen
Postbus 45
3440 AA Woerden

19.009311



Registratiedatum: 25/04/2019
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

Betreft: zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Lindehoeve (Hoofdweg 80)

Datum: 23 april 2019

Geacht College,

Het ontwerp bestemmingsplan Lindehoeve (Hoofdweg 80) ligt vanaf 14 maart jl. ter inzage. Het Dorpsplatform Zegveld maakt gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze op dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op het agrarisch bouwperceel Hoofdweg 80 vier vrijstaande woningen te realiseren ter vervanging van een boerderij. Hierna treft u onze zienswijze aan.

Situatie

Op Hoofdweg 80 stond ooit een karakteristieke boerderij. Tot 2004 werd hier het boerenbedrijf uitgeoefend. Sinds 2004 is de boerderij onbewoond. De gebouwen zijn door verwaarlozing ernstig in verval geraakt. Onlangs zijn de gebouwen gesloopt. Door de bouwvallige toestand van woonhuis en stallen is jarenlang sprake geweest van een gevaarlijke situatie voor de omgeving.

Dat er nu een bouwplan wordt voorbereid voor dit perceel vindt het Dorpsplatform een positieve ontwikkeling. Het aanzicht en de leefbaarheid van ons dorp zullen hierdoor verbeteren.

Maar het Dorpsplatform ziet liever een ander bouwplan dan in het ontwerp bestemmingsplan wordt gepresenteerd; een bouwplan dat daadwerkelijk bijdraagt aan de woningbehoefte en leefbaarheid van het dorp.

Hierna geven wij onze zienswijze weer.

Woningbehoefte.

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

op kavels van gemiddeld 1000 m². Dat worden woningen met een vraagprijs die onbereikbaar is voor starters en jonge gezinnen.

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

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

Nergens in het ontwerp-bestemmingsplan lezen wij dat deze optie zakelijk gezien niet zou kunnen.

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

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

Vrijkomende boerenerven

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

Een aantal jaren geleden heeft het Dorpsplatform - op verzoek van de gemeente en samen met de gemeente - gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw op plaatsen, waar boerderijen hun agrarische functie verliezen. Te denken valt dan aan het realiseren van een aantal bescheiden woningen op het boerenerf, waarbij het aantal zal afhangen van de grootte en ligging van de kavel en de klasse zal afhangen van de vraag in het dorp. Waarom is met dit idee niets gedaan?

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

Tweede uitrit

Tegen het maken van een tweede uitrit voor perceel Hoofdweg 80 maakt het Dorpsplatform bezwaar. De gemeente is tot nu toe altijd heel terughoudend geweest bij het creëren van

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

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

Hier is sprake van 'historisch water'. In het bestemmingsplan Kern Zegveld zijn op de plankaat de restanten van de gedempte wetering en de nog wel aanwezige scheislouten tussen de percelen als aparte bestemmingsvlakken weergegeven, ze zijn aangeduid met bestemming "water". Hier is bij het opstellen van het bestemmingsplan kern Zegveld (en ook in het vorige bestemmingsplan was dat zo) voor gekozen om deze historische waterstructuur niet verloren te laten gaan. De ingreep in deze structuur, die in het ontwerp bestemmingsplan wordt voorgesteld, gaat in tegen de bedoeling van het bestemmingsplan Kern Zegveld.

Het pad naar de weilanden staat op de nieuwe bestemmingsplankaat getekend op een afstand van zo'n 5 meter van de woningen van Zonkant. Hierover zal in de toekomst het landbouwverkeer naar de achterliggende weilandpercelen rijden. Letterlijk staat in het ontwerp bestemmingsplan: *"De verschuiving van de agrarische ontsluiting naar de oostzijde geeft de betrokken melkveehouders gelegenheid om met volumineus agrarisch materieel - zoals tractoren en mestwagens - de polder Ooster Zegveld in te gaan"*.

Kennelijk past volgens de initiatiefnemer het landbouwverkeer niet bij de toekomstige 'boerderijwoningen' op Hoofdweg 80 maar wel bij het complex sociale huurwoningen op het buurperceel.

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

Verkeerskundig aspect

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

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

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

Met twee maten meten

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

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

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

Maatschappelijk draagvlak

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

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

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

Indien nadere toelichting nodig is, kunnen wij deze geven.

met vriendelijke groet
namens Dorpsplatform Zegveld
Piet Brak, voorzitter