

# RAADSVOORSTEL

19R.00811



**Indiener:** College van burgemeester en wethouders

**Datum:** 19 november 2019

**Portefeuillehouder(s):** Wethouder De Weger

**Portefeuille(s):** Ruimtelijke Ordening

**Contactpersoon:** M. de Kogel, J. van Galen

**Tel.nr.:** 8576

**E-mailadres:** [kogel.m@woerden.nl](mailto:kogel.m@woerden.nl), [galen.j@woerden.nl](mailto:galen.j@woerden.nl)

---

## Onderwerp:

vaststellen bestemmingsplan De Pionier in Zegveld

---

## Samenvatting:

Wij stellen de raad voor om het ontwerpbestemmingsplan De Pionier (NL.IMRO.0632.depionier-bOW1) gewijzigd vast te stellen.

Belangrijkste gevolg is dat hiermee de realisatie van 24 zorgwoningen planologisch mogelijk wordt gemaakt op de locatie Clausstraat 22 in Zegveld.

---

## Gevraagd besluit:

1. Alle indieners van zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan De Pionier overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage.
3. De Staat van Wijzigingen bestemmingsplan De Pionier vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan De Pionier met digitale planidentificatie (NL.IMRO.0632.depionier-bVA1) gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan De Pionier vast te stellen;
6. De bijlage omtrent Beeldkwaliteit als bedoeld in paragraaf 2.3 in de toelichting van het bestemmingsplan, als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.

---

## Inleiding

### Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Woningcorporatie GroenWest heeft het voornemen om 24 woningen te realiseren op de locatie van de voormalige school De Pionier aan de Clausstraat te Zegveld. De aanleiding hiervoor is dat het zorgcoöperatie Zegveld Zorgt de wens heeft uitgesproken om op de plek van de voormalige school appartementen te (laten) realiseren die geschikt zijn voor senioren en voor zorg aan huis. Goede levensloopbestendige appartementen ontbreken nu namelijk nog in Zegveld. De woningen worden gerealiseerd in de vorm van een L-vormige galerijflat van 3 bouwlagen met in het midden een openbare tuin en een aparte bergingsruimte. Ook komt er aan de oostzijde van het plangebied een openbare parkeerplaats.

Om het beoogde woningbouwproject planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld t.b.v. de 24 zorgwoningen.

Het ontwerp bestemmingsplan De Pionier (incl. beeldkwaliteitsparagraaf) en de ontwerp omgevingsvergunning hebben gelijktijdig ter inzage gelegen voor zienswijzen van 18 juli tot en met

28 augustus 2019.

Gedurende de inzagetermijn zijn 9 zienswijzen ingekomen tegen het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning De Pionier. Deze zienswijzen hebben geleid tot een aantal wijzigingen, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld.

---

## Participatieproces

### Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

#### *Aanloop*

Na de sluiting van de school is Zegveld Zorgt samen met het Dorpsplatform gaan kijken naar een invulling van de locatie. In het beginstadium is gesproken met verschillende zorgpartijen, echter een ontwikkeling bleek niet haalbaar. Daar lagen verschillende argumenten aan ten grondslag, zowel inhoudelijk als financieel.

Vervolgens zijn er gesprekken met GroenWest gestart en in 2017 is het eerste plan (2 lagen, 14 woningen) gepresenteerd aan de inwoners van Zegveld en omwonenden. Dit plan paste binnen het huidige bestemmingsplan, en zou daarmee dus snel gerealiseerd kunnen worden. Het plan bleek echter uiteindelijk financieel niet haalbaar voor GroenWest, mede vanwege de zeer snel stijgende bouwkosten. Met het aantreden van het nieuwe college is het project vlot getrokken en in november 2018 is, met instemming en enthousiasme van de gemeente, Dorpsplatform en Zegveld Zorgt, het nieuwe plan ((3 lagen, 24 woningen) gepresenteerd aan de inwoners van Zegveld. Om het project te kunnen realiseren heeft uw raad op 2 oktober een financiële bijdrage van € 150.000,- beschikbaar gesteld (corsanummer: 18R.00556).

#### *Het plan*

Voor de verdere invulling van het plan is door Zegveld Zorgt (de aanjager van het plan) een klankbordgroep opgericht met daarin Zegveld Zorgt, Dorpsplatform, twee potentiële bewoners en twee omwonenden. Zij hebben GroenWest advies gegeven op de verdere invulling van het plan, waaronder op de indeling van de woningen, inrichting van het pand en de buitenruimte Eind maart / begin april zijn de omwonenden uit onvrede uit de klankbordgroep gestapt. Zij voelden zich niet gehoord en gaven aan dat hun wensen niet ingewilligd werden. Hierbij ging het met name om de wens om de hoogte van het gebouw aan te passen. Echter, minder woningen maakt het voor GroenWest niet meer mogelijk om het plan te realiseren.

Vervolgens is er vanuit GroenWest en later ook de gemeente geprobeerd om met de bewoners in gesprek te komen. Dit kwam pas op 1 juli tot stand. Wel is er in de tussentijd volop mailcontact geweest.

#### *Bijeenkomsten*

Na de bijeenkomst in november 2018, hebben de volgende bijeenkomsten in 2019 plaatsgevonden.

Op 16 april was er vanuit het Dorpsplatform een bijeenkomst over Wonen en Leven in Zegveld, waar ook vragen over de Pionier aan Zegveld Zorgt, GroenWest en het Dorpsplatform gesteld konden worden.

Op 20 juni zijn de omwonenden geïnformeerd over de komende informatieavond, het ter inzage leggen van het bestemmingsplan en de voorbelasting.

Op 1 juli heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de projectleiders en 2 omwonenden. Een van de omwonenden is daar boos weggelopen.

Op 4 juli heeft er een brede bijeenkomst plaatsgevonden over de plannen, net voordat de plannen in procedure werden gebracht.

Op 8 juli is naar de omwonenden een terugkoppeling gestuurd over de informatieavond en is de definitieve datum van de ter inzagelegging van het bestemmingsplan gemeld. Hierin stonden ook de contactpersonen vermeld.

Het Dorpsplatform heeft op 1 augustus nog met een aantal omwonenden gesproken.

In en na de zomerperiode is er per mail regelmatig contact geweest met een aantal omwonenden.

#### *Zienswijzen en vervolg*

Het aantal zienswijzen dat is ingediend is meer dan gemiddeld en uitgebreid van aard. Daarnaast bleek zowel uit de zienswijzen, als bij mail/ telefonisch contact dat omwonenden zich niet gehoord

voelen. Om deze reden heeft op woensdag 30 oktober een extra avond plaatsgevonden waarin wethouder de Weger en dhr. Mélangè van GroenWest in gesprek zijn gegaan met de omwonenden. Ook Zegveld Zorgt en het Dorpsplatform waren hierbij aanwezig.

Uit dit gesprek kwam duidelijk naar voren dat de omwonenden grote bezwaren hebben tegen de verandering van 2 naar 3 lagen bouw en dat zij van mening zijn dat dit onvoldoende zwaar is meegenomen in de planvorming. Vanuit GroenWest en de gemeente is daarop aangegeven dat zij dit begrijpen, maar dat er qua hoogte geen alternatief is.

### **Samenwerking met andere gemeenten**

Niet van toepassing.

---

### **Wat willen we bereiken?**

Door het vaststellen van het bestemmingsplan De Pionier en het verlenen van de omgevingsvergunning ontstaat de bouwtitel om 24 woningen voor mensen met een hulpvraag te bouwen in Zegveld.

**Prestatieafspraken:** Bouwen van 600 sociale huurwoningen tot 2030, waarvan een deel in de kleine kernen. Het aantal van 24 sluit aan bij de omvang van het dorp.

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

Om woningen te kunnen bouwen is een bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan biedt de planologische basis voor de woningbouw. Op basis van het bestemmingsplan kan op grond van de coördinatie-regeling vervolgens de benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden verleend door het college.

Bij nieuwbouwwontwikkelingen is het verplicht om gasloos te bouwen en te voldoen aan de geldende Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) normen in het bouwbesluit. Het energieconcept voor De Pionier voldoet dan ook aan het bouwbesluit door gasloos te bouwen en te voldoen aan de EPC eis van <0,4.

---

### **Argumenten**

#### *1. Zienswijzen zijn ontvankelijk*

Tegen het ontwerp bestemmingsplan De Pionier zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend binnen de gestelde termijn. Eén zienswijze is pro forma ingediend. De indiener hiervan kreeg twee weken de tijd om de zienswijze aan te vullen. De aanvulling is binnen de termijn van twee weken ingediend.

#### *2.1 Bezwaar omwonenden was bekend*

Ten tijde van de terinzagelegging was al bekend dat enkele omwonenden bezwaren tegen het plan hebben. Dit is benoemd in de kanttekeningen bij het collegevoorstel. Het betreft vooral de hoogte van het plan. GroenWest heeft contact met deze omwonenden om te bezien of bezwaren weggenomen kunnen worden, zonder dat het woningbouwprogramma in het geding komt. Zo is het plan in zijn geheel een paar meter naar het westen opgeschoven. Op 30 oktober is er vanuit de gemeente een gesprek geïnitieerd met de indieners van de zienswijzen. GroenWest, Dorpsplatform Zegveld en Zegveld Zorgt waren hierbij ook aanwezig. Uit dit gesprek is naar voren gekomen dat de indieners van de zienswijzen met name bezwaar hebben tegen de hoogte van het gebouw. Zij vinden dit niet passend in de omgeving.

#### *2.2 Beoordeling zienswijzen*

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de volgende onderwerpen

- a. Omvang en positionering/zonnestudie
- b. Bouwhoogte
- c. Passend in de omgeving
- d. Belangen omwonenden/participatie
- e. Behoeftetype woningen
- f. Parkeren en verkeer

#### g. PAS

Verwezen wordt naar de Nota van Beantwoording zienswijzen.

#### 3. Staat van Wijzigingen

De meeste zienswijzen hebben niet tot een aanpassing geleid. De wijzigingen beperken zich tot

- Aanpassing verbeelding v.w.b. de aanduiding max. bouwhoogte op ruimtelijkeplannen.nl;
- Aanpassing artikel 1 v.w.b. het toevoegen van de begripsbepalingen 'huishouden' en 'wonen'.
- Aanpassing van artikel 4.3.2 parkeernormen en de toelichting H. 4.4. met een dynamische verwijzing naar de Nota Parkeren.
- Aanpassing toelichting H. 3.3. gemeentelijk beleid v.w.b. de geactualiseerde woonvisie.
- Aanpassing toelichting H. 4.7 stikstofdepositie.
- Toevoeging toelichting H. 4.12 zonlicht en schaduw aan de toelichting

Verwezen wordt naar de Staat van Wijzigingen.

#### 4.1 Bestemmingsplan is noodzakelijk

Het bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde vergunning voor de woningbouw te verlenen. Anders kunnen de woningen niet worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen.

#### 4.2 Ruimtelijk aanvaardbaar

Het plan bevat 24 woningen in 3 bouwlagen, waarvan één woning wordt ingericht als gemeenschappelijke ruimte. Het plan is gericht op de doelgroep van mensen met een hulpvraag, met bijvoorbeeld een grote lift en extra brede galerijen. Uw college heeft op 18 juni 2019 al ingestemd met het stedenbouwkundig plan.

Het plan sluit wat hoogte en volume betreft aan op de bestaande woningen in de omgeving. Het gebouw bevat 3 bouwlagen, terwijl de omliggende woningen 2 bouwlagen en een kap bevatten. De maximale hoogte is ongeveer gelijk. Gelet op de afstand van het nieuwe gebouw tot de bestaande woningen wordt het plan ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

#### 4.3 Gewijzigde vaststelling

Gelet op hetgeen vermeld onder punt 4. Staat van wijzigingen, is sprake van een gewijzigde vaststelling

#### 5. Exploitatieplan is niet nodig

Op basis van de anterieure overeenkomst zoals separaat aangeboden bij het voorstel 18A.00690 zijn de kosten verzekerd conform artikel 6.4a, eerste lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet.

#### 6. Beeldkwaliteitsplan

Paragraaf 2.3 zal na de vaststelling door de gemeenteraad een bijlage vormen van de gemeentelijke welstandsnota.

---

### Kanttekeningen, risico's en alternatieven

#### 1. Stikstofdepositie

In het ontwerpbestemmingsplan stond dat er omtrent stikstofdepositie nader onderzoek werd uitgevoerd. In het vastgestelde bestemmingsplan staan de resultaten van dit onderzoek beschreven, dat tevens als bijlage is bijgevoegd. Het onderzoek heeft niet ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is een zienswijze ingediend over de PAS. Dit kan een procesrisico zijn.

#### 2. Advies welstandscommissie

De commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed heeft positief geadviseerd. Het toetsingskader (de beeldkwaliteitsparagraaf 2.3 toelichting) heeft ter inzage gelegen, het welstandsadvies an sich niet. Hierover zijn zienswijzen ingediend.

---

### Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Om het project te kunnen realiseren is vanuit de raad (corsanummer 18R.00556) € 150.000,- vanuit het fonds Volkshuisvesting beschikbaar gesteld. Voorwaarde voor deze bijdrage is dat de omgevingsvergunning voor 1 januari 2021 onherroepelijk is.

Bij het opnieuw vaststellen van een bestemmingsplan kunnen degene die menen dat zij door de nieuwe regeling financiële schade oplopen een verzoek om vergoeding van planschade indienen. In de grondexploitatie is hiervoor een post planschade opgenomen. Er zijn hierover reeds verschillende zienswijzen ingebracht.

---

## Communicatie

De vaststelling wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen, zoals de gemeentelijke website, plaatselijke krant, Staatscourant en ruimtelijke plannen. De indieners van de zienswijze worden uitgenodigd om de raadsvergadering bij te wonen en krijgen na vaststelling schriftelijk bericht t.a.v. de zienswijze.

## Vervolgproces

Bij een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan dient de provincie voor de publicatie van de vaststelling te zijn geïnformeerd over de wijzigingen. Als beroep en/of een voorlopige voorziening wordt ingediend krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State.

---

## Bevoegdheid raad:

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 3.8 (vaststellen bestemmingsplan) en artikel 6.12 (geen exploitatieplan) Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet (vaststellen beeldkwaliteitsplan).

---

## Bijlagen:

- (voorgesteld) raadsbesluit (19R.00812)
- Nota zienswijzen (19.091140)
- Staat van wijzigingen (19.091141)
- Ontwerpbestemmingsplan bestaande uit regels(19.091143) , toelichting (19.091144) en verbeelding (19.091145)

### Bijlage:

1. Bodemonderzoek d.d. 18 oktober 2017 (19.090844)
2. Verkennend bodem en asbestonderzoek d.d. 27 september 2017 (19.090843)
3. Watertoets 16 april 2019 (19.090845)
4. Ontheffingsbesluit Wnb d.d. 22 januari 2016 (19.090846)
5. QS ecologie (19.090847)
6. Stikstofonderzoek (19.090848)
7. Vigerend beleid omtrent het beoordelen van stikstof voor projecten en plannen (19.090849)
8. Zonnestudie (19.090850)
9. Staat van bedrijfsactiviteiten (19.091141)

zienswijzen

---

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

