



**Indiener:** College van burgemeester en wethouders

**Datum:** 16 juli 2019

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

**Portefeuille(s):** Ruimtelijke ordening

**Contactpersoon:** L. Lindeman

**Tel.nr.:** 8642

**E-mailadres:** lindeman.l@woerden.nl

---

## Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Lindehoeve (Hoofdweg 80)

---

## Samenvatting:

In overleg met de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed is een plan gemaakt voor de bouw van 4 vrijstaande woningen ter vervanging van de bestaande karakteristieke bebouwing op het perceel Hoofdweg 80 in Zegveld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Het dorpsplatform heeft binnen de termijn een zienswijze ingediend. Tevens is er buiten de termijn een zienswijze ingekomen van het bedrijf op Hoofdweg 25. Naar aanleiding van de zienswijzen komt de verplaatsing van de chicane (slalom) te vervallen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan vast te stellen.

---

## Gevraagd besluit:

1. de zienswijze van het dorpsplatform ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van het bedrijf op Hoofdweg 125 niet ontvankelijk te verklaren;
3. in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen;
4. het bestemmingsplan 'Lindehoeve' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.lindehoeve-bva1 vast te stellen;
5. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
6. het beeldkwaliteitsplan als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.

---

## Inleiding

### Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Het plan is om vier woningen te bouwen op het perceel Hoofdweg 80 in Zegveld ter vervanging van de voormalige boerderij. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig, omdat het perceel nu een agrarische bestemming heeft. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn beantwoord. Het plan is nu gereed om vastgesteld te worden.

---

## Participatieproces

### Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

De initiatiefnemers hebben het plan voorgelegd aan direct omwonenden en het dorpsplatform. Ook heeft het dorpsplatform in het vooroverleg een reactie ingediend en heeft een gesprek plaatsgevonden tussen gemeente en het dorpsplatform. Vervolgens heeft het dorpsplatform een zienswijze ingediend over het ontwerp bestemmingsplan, die is beantwoord in bijgaande Nota van

beantwoording van zienswijzen.

---

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

Met het plan wordt nieuwbouw gerealiseerd, waarbij het karakteristieke karakter van de bebouwing wordt behouden. Daarbij is de bouw van woningen belangrijk voor de doorstroming van woningen in het dorp.

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

Het voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische basis voor de woningbouw. Met het bestemmingsplan kunnen vervolgens de benodigde omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen worden verleend door het college.

---

## **Argumenten**

### *1.1 Zienswijzen binnen termijn*

Tegen het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door het dorpsplatform Zegveld. De zienswijze is binnengekomen binnen de gestelde termijn en is daarmee ontvankelijk.

### *2.1 Zienswijzen buiten termijn*

Tegen het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door het bedrijf op Hoofdweg 125. De zienswijze is binnengekomen na afloop van de gestelde termijn en is daarom niet ontvankelijk.

### *3.1 Beantwoording zienswijzen*

De zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben onder meer betrekking op de behoefte aan vrijstaande woningen en de verkeersgevolgen van de verplaatsing van de chicane in de Hoofdweg. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de chicane niet meer verplaatst, zodat de mogelijke gevolgen voor het verkeer hiervan niet meer optreden.

### *4.1 De bouwkundige staat is slecht*

De bestaande bebouwing is in het bestemmingsplan aangemerkt als karakteristiek vanwege de cultuurhistorische waarden. Karakteristieke bebouwing mag alleen worden gesloopt als het gebouw in zo een slechte staat is, dat restauratie niet in redelijkheid van de eigenaar verlangd kan worden. Voor dit plan is in een bouwkundig rapport aangetoond dat het de bouwkundige staat echt zo slecht is.

### *4.2 De commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed stemt met het plan in*

Voorwaarde voor sloop is ook dat de commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed met het plan kan instemmen. De commissie heeft ingestemd met het plan. Om de beeldkwaliteit te waarborgen, is een beeldkwaliteitsplan toegevoegd.

### *4.3 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar*

In het ontwerp bestemmingsplan zijn alle ruimtelijke belangen beoordeeld en het plan wordt aanvaardbaar geacht.

### *5.1 Kostenverhaal verzekerd*

Tussen gemeente en ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal verzekerd is conform artikel 6.4a, eerste lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

### *6.1 Waarborging ruimtelijke kwaliteit*

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door de gemeenteraad een bijlage vormen van de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vormt zo een toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed voor de omgevingsvergunningen voor de woningen. De ruimtelijke kwaliteit van het plan is hierdoor gewaarborgd.

---

## Kanttekeningen, risico's en alternatieven

### 4.1 Het dorpsplatform is het niet met het plan eens

Het dorpsplatform heeft een zienswijze tegen het plan ingediend. De zienswijze is beantwoord in bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen.

Een belangrijk punt van het dorpsplatform is dat de bouw van 4 vrijstaande woningen niet aansluit op de woningbehoefte in het dorp. Ook wij vinden het van belang dat wordt gebouwd voor de woningbehoefte in Zegveld. In Zegveld is behoefte aan verschillende soorten woningen. Op deze locatie komen vrijstaande woningen, terwijl op andere locaties woningen komen voor senioren, starters en gezinnen. Hierbij merken wij op dat de verwachting is, dat door de realisatie van vrijstaande woningen elders in Zegveld woningen vrijkomen waardoor doorstroming op gang wordt gebracht.

---

## Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De ambtelijke uren voor planuitwerking voor de woningen en de bovenwijkse kosten worden bij de ontwikkelaar in rekening gebracht op basis van de anterieure overeenkomst.

---

## Communicatie

De vaststelling wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen, zoals de gemeentelijke website, plaatselijke krant, Staatscourant en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## Vervolgproces

Na vaststelling van het bestemmingsplan is er een beroepstermijn van 6 weken. Het bestemmingsplan treedt in werking, indien er geen beroep en een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, na afloop van de beroepsprocedure.

---

## Bevoegdheid raad:

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

---

## Bijlagen:

- 19.003101 verbeelding bestemmingsplan Lindehoeve
- 19.003345 toelichting ontwerp bestemmingsplan
- 19.003346 regels
- 19.009311 zienswijze dorpsplatform
- 19.009368 Hoofdweg 125
- 19.083251 nota beantwoording zienswijzen
- 19.083254 archeologisch onderzoek
- 19.083255 programma van eisen archeologie
- 19.083256 verkennend bodmonderzoek
- 19.083257 quickscan natuur
- 19.083258 memo huismussen
- 19.083259 akoestisch onderzoek
- 19.083328 conditiemeting staat panden Hoofdweg 80
- 19.083329 beeldkwaliteitsplan
- 19.083330 watercompensatie
- 19.083332 beschikking hogere geluidswaarde
- 19R.00596 Raadsbesluit

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

drs. M.H.J. van Krijlbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

