RAADSINFORMATIEBRIEF
13R.00444

gemeente
WOERDEN

Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 17 december 2013
Portefeuillehouder(s) : M.J. Schreurs
Portefeuille(s) : Ruimtelijke ordening
Contactpersoon : L. Lindeman
Tel.nr. : 8642
E-mailadres : lindeman.l@woerden.nl

Gemeente Woerden

13R.00444

Onderwerp:

Reactienota visie Zegveld zuidzijde

Kennisnemen van:

de reactienota met de beantwoording van de ingediende reacties op de ruimtelijke visie voor de zuidzijde van Zegveld.

Inleiding:

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

Van 29 augustus tot en met 2 oktober heeft de conceptvisie ter inzage gelegen. In deze periode zijn 19 reacties ingediend. Alle reacties zijn beantwoord in de bijgaande reactienota.

Kernboodschap:

Kennis nemen van de beantwoording van de reacties. De visie wordt naar aanleiding van reacties op enkele punten aangepast.

Vervolg:

De visie wordt aangepast op basis van de reactienota. Daarnaast vindt nog overleg met de provincie plaats. Vervolgens wordt de definitieve visie ter vaststelling aangeboden aan uw raad. Op basis van de visie worden de plannen verder uitgewerkt

---

Bijlagen:

1. Reactienota visie Zegveld zuidzijde (13i.05283)

De secretaris

dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester

V.J.H. Melkenboer

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

2. Reactieformulier bewoner Rondweg 56

Ingediende reactie	**Gemeentelijke reactie**
Ben benieuwd naar verkeersontsluiting. A.u.b. geen randweg naar de rondweg	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.

3. Reactieformulier bewoner Korensloot 13

	Ingediende reactie	Gemeentelijke reactie
a.	De bestaande kruising Hoofdweg/Milandweg verplaatsen 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 vanuit verkeerskundig oogpunt en niet haalbaar vanuit zowel financieel oogpunt als vanuit het behoud van het open veenweide gebied. 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. Wel is de bestaande kruising onderzocht of deze door middel van een rotonde veiliger te maken is. Gebleken is dat deze rotonde niet mogelijk is omdat te weinig ruimte beschikbaar is.
b.	Zorgcomplex, zoiets als in Kamerik (Careijn, gebouw de Coop) voor ouderen onder ons die intensieve zorg nodig hebben.	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!)

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.

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.

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?

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.

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

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.

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

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.

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

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!

Gemeentelijke reactie

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

10. Reactieformulier bewoner Broeksloot 37

Ingediende reactie

Blanco (wil graag reactienota ontvangen)

Gemeentelijke reactie

Akkoord

11. Reactieformulier bewoner Rondweg 22

Ingediende reactie

a. Aankoop vrije kavel mogelijk?

b. Zelf bouwen (ik ben aannemer)

c. Graag woningbouw voor 55+

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 woonplattegrond op 1 laag).

12. Reactieformulier blanco

Ingediende reactie

Moet je als starter ingeschreven staan als woningzoekende?

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.

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

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 opstrekkende 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 dorps 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	**Gemeentelijke 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;	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”.

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.

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.

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).

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.

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.

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.

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!!

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.	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.

18. Brief Dorpsplatform Zegveld

	Ingediende reactie	**Gemeentelijke 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;	Akkoord, wordt gewijzigd.
	- 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.	Akkoord, wordt gewijzigd.
	De woonerven vermeld op pagina 26 zijn gerealiseerd in het tijdvak 2007-2013. Tussen circa 1997 en 2007 stond de woningbouw stil in Zegveld.	

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.	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.
	Op pagina 49 in de rechterkolom bij opsommingen bij 1e punt het mfc Milandhof toevoegen als zeer belangrijke voorziening.	Eens, wordt opgenomen
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?	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 dorpssamenleving 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”.	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.
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)?	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.
j.	Hoofdstuk 11: Hier wordt een aanloop genomen naar het opstellen van vervolgplannen. 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.	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.
k.	Tot slot: - de uitwerking van de visie moet aansluiten bij het woningbehoeftenonderzoek. Wellicht is het wenselijk dit onderzoek te actualiseren.	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.

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

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

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

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.

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 11e eeuwse ontginning in vrije opstrek vanuit de Meije.

Klopt. De visie wordt hierop aangepast.

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.

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

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.

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.