



Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan “Geestdorp 26a, Woerden”

Definitief 27 mei 2025
Zaaknummer: Z/24/074935

Nota van beantwoording zienswijzen

Op 14 december 2023 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Geestdorp 26a in Woerden ' (planidentificatie NL.IMRO.0632.Geestdorp26a-ON01), zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 t/m 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Het was mogelijk om de stukken digitaal in te zien op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

A. Ingekomen zienswijzen

De gemeente heeft in totaal één zienswijze ontvangen

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen	Brief nr.
1.	Provincie Utrecht	22 januari 2024	22 januari 2024	D/24/164921

De kennisgeving is overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening toegestuurd aan de vooroverlegpartners, waaronder de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

B. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en is ontvankelijk.

C. Beantwoording zienswijzen ontwerpwijzigingsplan

De zienswijze is per punt samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Daarbij zijn in dit verband alleen de planregels en de planverbeelding (plankaart) van belang omdat deze onderdelen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan vormen. In voorkomend geval zal naar aanleiding van de zienswijzen ook de plantoelichting op onderdelen worden aangevuld of verduidelijkt. Aan het einde van deze nota wordt een overzicht geboden van de door te voeren wijzigingen.

Zienswijzen

Provincie Utrecht

1. Voorwaardelijke verplichting ontbreekt van moment waarop inrichtingsplan gerealiseerd moet zijn

De provincie geeft aan dat er geen termijn is gesteld waarbinnen het inrichtingsplan moet zijn uitgevoerd. Het verankeren van regels van een ruimtelijk plan waarin de landschappelijke kwaliteit is gewaarborgd in het agrarisch cultuurlandschap is van groot belang.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan artikel 4.3.1 lid c is voor de gronden met de bestemming wonen een voorwaardelijke verplichting opgenomen om uitvoering te geven aan het inrichtingsplan zoals opgenomen als bijlage 2.

In dat artikel staat dat de woning pas in gebruik mag worden genomen nadat het inrichtingsplan is gerealiseerd. In dat artikel staat ook dat het inrichtingsplan in stand moet worden gehouden. Hiermee is uitvoering en instandhouding van het inrichtingsplan goed gewaarborgd.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. Nader uitwerken terrein voor het "woonerf" nader uit te werken in het inrichtingsplan.

De provincie geeft aan dat het inrichtingsplan voor specifiek het 'woonerf' niet nader is ingevuld. Het niet nader concretiseren van de inrichting van het 'woonerf' leidt naar de mening van de provincie tot onduidelijkheid, omdat voor de rest van het perceel wel een duidelijke inrichting is vormgegeven.

De provincie heeft verzocht het "woonerf" verder uit te werken en duidelijkheid te scheppen omdat in het inrichtingsplan bijlage 2 het voorerf staat benoemd als woonerf.

Reactie gemeente:

Wij onderschrijven dat in het inrichtingsplan dat ter visie heeft gelegen, het gedeelte dat als woonerf is aangeduid niet nader geconcretiseerd is. Dit komt de rechtszekerheid niet ten goede. Wij hebben dan ook het landschappelijk inrichtingsplan laten aanpassen en de landschappelijke inrichting van het woonerf laten concretiseren. Dit komt de planologische vertaling van het inrichtingsplan ten goede.

Ter waarborging van de inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling in het (agrarisch cultuur) landschap hebben de gronden aan de voorzijde van de woning in het ontwerpplan nadrukkelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden' (i.p.v. de bestemming 'Tuin') gekregen.

Wij onderschrijven de zienswijze dat dit echter niet goed is weergegeven op het landschappelijk inrichtingsplan bij het ontwerp-bestemmingsplan. In het inrichtingsplan is er eenzelfde groene kleur aangegeven en staat in de legenda dat er sprake is van "Woonerf". Gelet op de toegekende bestemming 'Agrarisch met waarden' is dit echter niet zo bedoeld en kan dit onderdeel van het inrichtingsplan onbedoeld tot verwarring leiden. De beplanting en inrichting van het woonerf dienen bovendien geconcretiseerd te worden. Dit dient aangepast te worden.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het inpassingsplan.

In het kader van de rechtszekerheid en het landschappelijk inpassingsplan hebben wij bovendien ambtshalve de volgende aanpassingen laten verwerken.

- Voor het intern verbouwen van de schuur tot woning is als voorwaarde verbonden dat de bestaande dam met daarop een cultuurhistorische toegangspoort met een doorgang van 3 meter gerestaureerd wordt. Het bij het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegde inrichtingsplan bijlage 2 is hier echter niet duidelijk over.
- Op het landschappelijk inrichtingsplan is het bestaande slotenpatroon niet goed ingetekend.

Dit dient aangepast te worden.

2. Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van het ontwerp-bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij het landschappelijk inrichtingsplan laten concretiseren voor het woonerf.

Ambtshalve is het inpassingsplan ook aangepast op enkele punten zodat het de rechtszekerheid ten goede komt. De aanpassingen zijn afgestemd met de provincie Utrecht.

Ook zijn er ambtshalve diverse aanpassingen aan de regels van het bestemmingsplan benodigd om het inrichtingsplan beter te verankeren en niet meer verstening toe te staan dan in het inrichtingsplan en in de plantoelichting is aangegeven.

Er is daarom een aparte Staat van wijzigingen opgesteld.