



Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius

**Team Ruimtelijke plannen
Oktober 2021
Kenmerk: D/21/038753**

Inleiding

Op 8 juni 2021 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan **Entreegebied Landgoed Bredius** (met planidentificatie NL.IMRO.0632.centrumBredius-bOW1) zes weken ter inzage komt te liggen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 juni tot en met 4 augustus 2021 ter inzage gelegen. Het hieraan gerelateerde ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder heeft van 20 mei tot en met 30 juni ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in de hal van het Gemeentehuis worden ingezien. Ook was het mogelijk om de stukken digitaal in te zien op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

A. Zienswijzen

Binnen de genoemde termijn zijn twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarde Wgh.

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen	Briefnr.
01.	Stichting Landgoed Bredius	16 juli 2021	19 juli 2021	D/21/029506
02.	Dierenweide Kukele-Boe	28 juli 2021	28 juli 2021	D/21/030801

B. Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn tijdig per post ingediend en ondertekend. Beide zienswijzen zijn daardoor ontvankelijk.

C. Vooroverleginstanties

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). De provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht, en Tennet hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan en geen opmerkingen te hebben. Het HDSR heeft aangegeven dat het graven van de watergang vergunningplichtig is omdat deze in de beschermingszone van het waterkering komt.

D. Overzicht ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

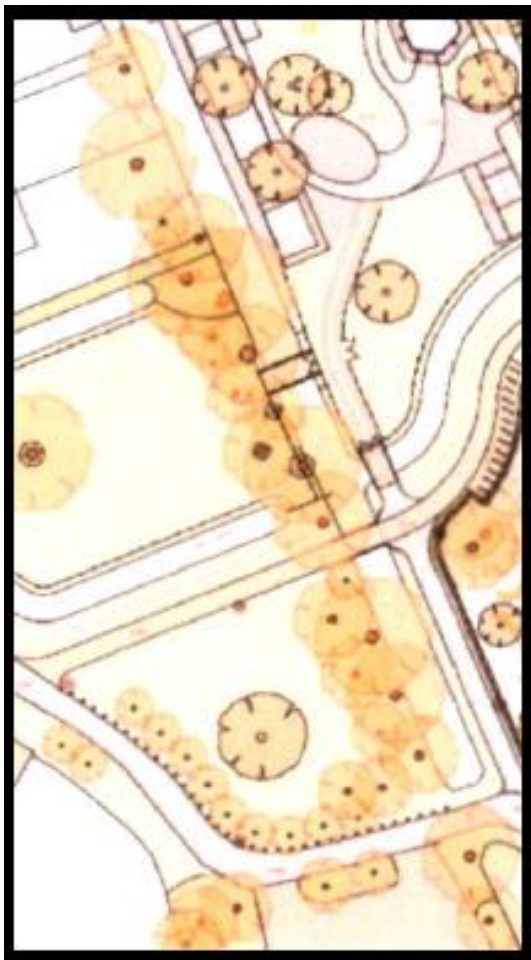
De zienswijzen staan puntsgewijs hieronder en zijn voorzien van een reactie. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld. Daarbij geven wij in de conclusie aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Daarbij zijn in dit verband alleen de planregels en de 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.

1.1 Beschermingszone voor waardevolle boomstructuur

Op het kaartbeeld ontbreekt een zone van circa 10 meter breed aan de westzijde van de watergang over de volledige lengte van dit bestemmingsplan. In deze zone staan oude eikenbomen van circa 80 jaar oud die abusievelijk (nog) niet opgenomen in de gemeentelijke inventarisatie van waardevolle boomstructuren. In het plan voor het Centrumgebied wordt deze boomstructuur weer vrij en zichtbaar gemaakt. De bomen staan op gronden die in beheer van meerdere partijen zijn.

Artikel 9 van de regels biedt voldoende houvast voor de bescherming van deze bomen. Wij verzoeken u op het kaartbeeld deze boomstructuur alsnog toe te voegen, ook op de toekomstige particuliere kavel.

Daarnaast verzoeken wij u om in de plantoelichting de tekening van de bouwkavel aan te passen op het feitelijk aanwezige aantal bomen (vier i.p.v. twee, zie bijgevoegde tekening) opdat niet de indruk ontstaat dat slechts twee bomen behouden hoeven te worden.



Reactie gemeente:

De bomenrij langs de watergang zijn niet beschermd maar zijn wel waardevol. Echter artikel 9 van de planregels is niet de regel die hier het beste toegepast kan worden. Dit vanwege het intensieve beheer en onderhoud dat moet plaatsvinden. Daarnaast zijn de gronden met de bestemming 'Recreatie' eigendom van de Gemeente. Het onderhoud en beheer van de bomen zal dan ook in overleg gaan met Stichting Landgoed Bredius en Dierenweide Kukele-Boe. Ter bescherming van de eikenbomen wordt bij de verkoop van de toekomstige kavels aangegeven welke bomen niet gekapt mogen worden.

De tekening in de plantoelichting (in paragraaf 3.2) betreft een indicatieve tekening voor de situering en grootte van de bouwkavels. Aan deze tekening kan dan ook geen rechten ontleend worden voor de te behouden bomen. Zoals eerder aangegeven wordt bij de verkoop vastgelegd welke bomen behouden moeten blijven.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Bouwhoogte woonbestemming beperken tot 10 meter

In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Dit biedt ruimte voor een woning van vier bouwlagen. Ruimtelijk gaat het dan concurreren met het monumentale complex van Hofstede Batestein. Qua ontwikkelvolume is het ook niet nodig tot deze hoogte te bouwen. Wij verzoeken u de bouwhoogte te beperken tot maximaal 10 meter.

Reactie gemeente:

De nieuw te bouwen woning is één blokje van twee-onder-één-kapwoningen. Hier is een hogere nokhoogte toegestaan. De woningen zijn immers breder en dieper dan de vrij kleine naastgelegen rijwoningen (waarvan de nokhoogte circa 10 meter is). Het past bij de uitstraling en architectuur van de twee-onder-één-kapwoningen om een fors dak te hebben. Een maximale bouwhoogte van 12 meter is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De afstand tussen Hofstede Batestein en de nieuwe te bouwen woningen bedraagt circa 70 meter (zie hiervoor onderstaande afbeelding). Verder staan er bomen tussen de Hofstede en nieuw te bouwen woningen. Hierdoor kan niet gezegd worden dat er sprake is concurrentie. De nieuw te bouwen woningen moeten vooral gerelateerd worden aan de naastgelegen woningen. De nieuw te bouwen woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Door het opnemen van een maximale goothoogte van 6 meter is dit in de planregels vastgelegd.



Afbeelding: afstand tussen Hofstede Batestein en de nieuwe te bouwen woningen

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

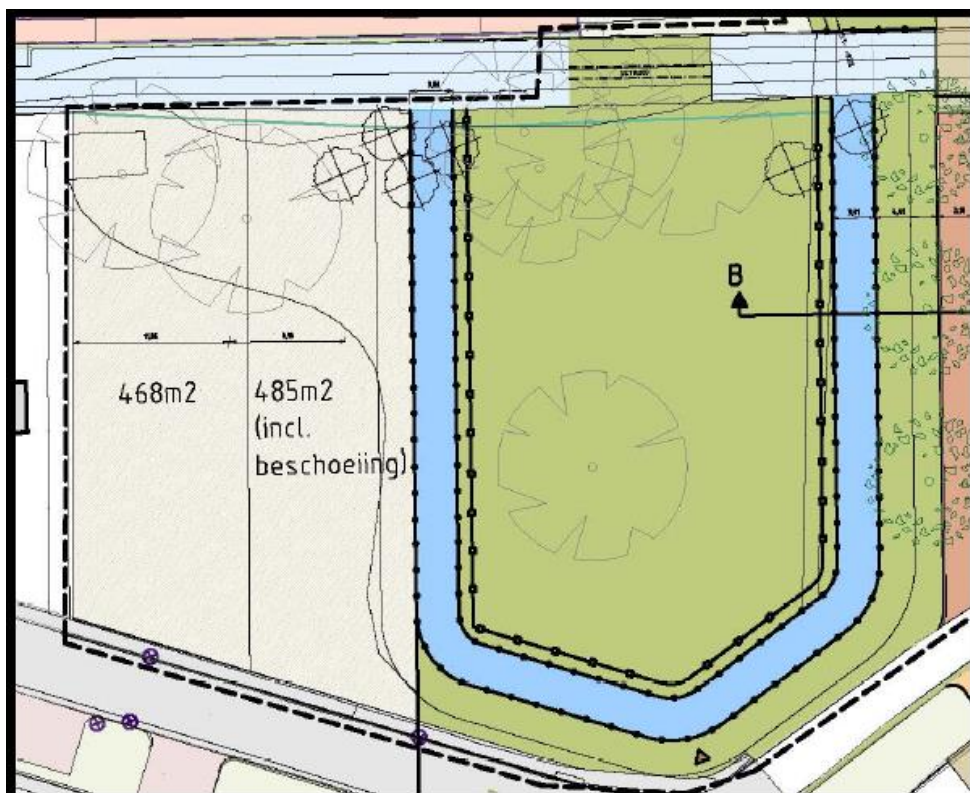
1.3 Afscherpende groenstrook op particuliere kavel

In het plan voor Centrumgebied is opgenomen dat aan de zuidzijde van deze kavel bij uitgifte de verplichting van drie meter brede groenstrook wordt opgenomen om te voorkomen dat er tot op de kavelgrens bouwwerken kunnen worden geplaatst. Dit is wenselijk voor het landschappelijk beeld in het Entreegebied. In artikel 5.2.6 is hiervoor al een bepaling opgenomen. Wij verzoeken u om ook op de plankaart hiervoor een aanduiding op te nemen.

Artikel 5.2.6.a.1 kan geschrapt worden omdat er wat ons betreft niet persé een wintergroene beplanting hoeft te komen. Wel in dit artikel een bepaling opnemen dat in de groenstrook geen bouwwerken of gebouwen geplaatst mogen worden.

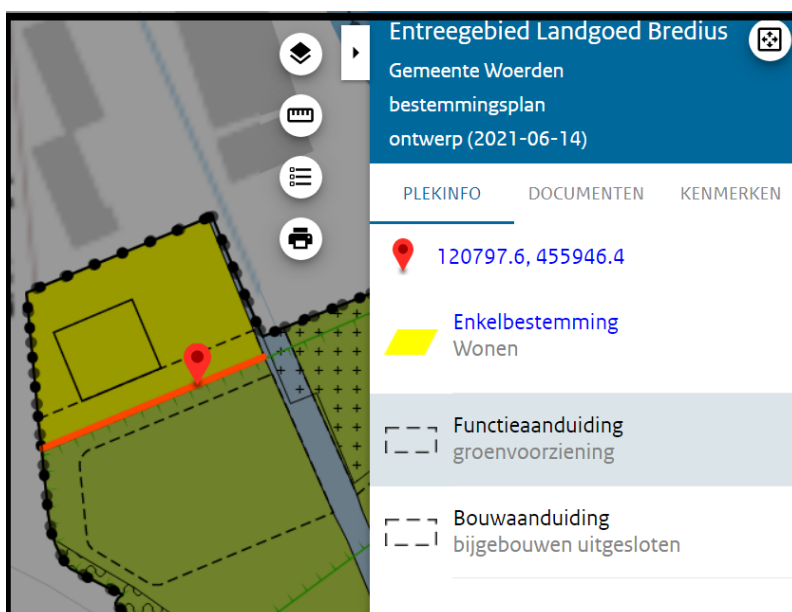
Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2 (Toekomstige situatie) van de plantoelichting een afbeelding opgenomen van het Inrichtingsplan Centrumgebied (zie uitsnede hiervan hieronder). Op dit plan is geen drie meter brede groenstrook aangegeven. De uitsnede hieronder komt uit dit plan.



Afbeelding: uitsnede uit Inrichtingsplan Centrumgebied

Om een duidelijk scheiding te houden tussen de nieuw te bouwen woningen en de dierenweide is op de verbeelding een strook (met de aanduiding 'functieaanduiding - groenvoorziening') opgenomen. Binnen deze strook geldt de voorwaardelijke verplichting er een groenvoorziening aangelegd moet worden wanneer een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen wordt aangevraagd (zie hiervoor onderstaande afbeelding). De voorwaardelijke voorziening is opgenomen in artikel 5.2.6.b. van de planregels.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan met functieaanduiding 'groenvoorziening'

Ten zuiden van het bouwvlak is een zone opgenomen waarbinnen geen bijgebouwen zijn toegestaan (aangeduid met de 'bouwaanduiding – bijgebouwen uitgesloten'.

Artikel 5.2.6.a.1 wordt verwijderd uit de planregels. Het is aan de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of de groenvoorziening wintergroen en bladhoudend is.

Conclusie:

De zienswijzen is deels gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **artikel 5.2.6.a.1 wordt verwijderd uit de planregels.**

1.4 Monumentaal dierenverblijf

In het plangebied staat een monumentaal dierenverblijf (in gebruik als varkensstal) die onderdeel is van het monumentale complex gevormd door boerenhofstede en schuur/zomerverblijf. Allen hebben een gelijksoortig en karakteristiek uiterlijk. Het dierenverblijf wordt in rapport "*Landschappelijke en Cultuurhistorische analyse van het Brediuspark en het Spoorplantsoen in Woerden*" van Lantschap (2018) genoemd als een cultuurhistorisch hoog waardevol onderdeel van het complex.

Hoewel dit dierenverblijf niet is opgenomen in de aanwijzing als rijksmonument verzoeken wij u dit verblijf wel in het bestemmingsplan als zodanig te beschermen.

Reactie gemeente:

In het rapport "*Landschappelijke en cultuurhistorische analyse van het Brediuspark en het spoorplantsoen in Woerden*" van Lantschap (adviesbureau voor landschap en cultuurhistorie) staat op pagina 44 vermeld dat het complex (bestaande uit hoofdgebouw, zomerhuis en schuur) van grote cultuurhistorische betekenis is op grond van ouderdom, architectonische waarde en herinneringswaarde. Hoofdgebouw en zomerhuis geven een goed beeld van het vroegere gebruik als boerderij en tevens als buitenverblijf van de eigenaars. Wij zijn van mening dat het dierenverblijf dan ook geen aparte bescherming in het bestemmingsplan behoort te krijgen. In paragraaf 5.3 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is omschreven met welke cultuurhistorische waarden in het plangebied rekening wordt gehouden. Deze tekst wordt opgenomen in paragraaf 5.3 van de plantoelichting. Om een bepaald pand aan te duiden dient apart traject te doorlopen worden waarbij overleg plaats vindt met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Paragraaf 5.3 van de plantoelichting wordt aangevuld met de volgende tekst "In het rapport "*Landschappelijke en cultuurhistorische analyse van het Brediuspark en het spoorplantsoen in Woerden*" van Lantschap (adviesbureau voor landschap en cultuurhistorie) staat op pagina 44 vermeld dat het complex (bestaande uit hoofdgebouw, zomerhuis en schuur) van grote cultuurhistorische betekenis is op grond van ouderdom, architectonische waarde en herinneringswaarde. Hoofdgebouw en zomerhuis geven een goed beeld van het vroegere gebruik als boerderij en tevens als buitenverblijf van de eigenaars".**

1.5 Geen gebouwen in de bestemming recreatie

Een belangrijke doelstelling van onze stichting is het behoud van de landschappelijke waarden. Het toevoegen van gebouwen (ook buiten de vrijwaringszone) is daar strijdig mee. Wij verzoeken u daarom om artikel 3.2.a geheel te verwijderen.

Reactie gemeente:

Binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – zichtlijn' zijn geen gebouwen toegestaan. Wij hebben onderzocht of het mogelijk is om artikel 3.2.a geheel te verwijderen. De Dierenweide Kukele-boe geeft in haar zienswijze (onder 2.3) aan dat zij de bestaande gebouwen en hekken, poorten en afrasteringen willen behouden. Het in stand houden en kleine aanpassingen van bestaande bouwwerken kan in het kader van het overgangsrecht (artikel 14) plaatsvinden. Tevens wil Kukele-boe de nieuwe compostopslag buiten de vrijwaringszone oprichten (bij de composthoop van de educatieve tuin). Deze locatie ligt buiten het bestemmingsplangebied.

De schuilgelegenheid voor de geiten is voor de aanleg van de bouwweg verplaatst. Deze wordt teruggeplaatst in de nieuwe dierenweide (die direct aan de Burgemeester H.G. Van Kempensingel grenst). Het terugplaatsen van de schuilgelegenheid (met een oppervlakte van maximaal 10m² en een maximale bouwhoogte van 2 meter) schuilhok wordt mogelijk gemaakt in de planregels van het bestemmingsplan.

Het voorgaande geldt ook voor het hekwerk dat deze weide omzoomd, het hekwerken om de buitenren van het varkenshok en om de geitenweide die in de vrijwaringszone staan.

De eerder genoemde gebouwen en hekwerken mogen, volgens artikel 14.1 onder b., wel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

Het is niet helemaal duidelijk waar de compostopslag gerealiseerd wordt. Het is fijn dat de indiener deze niet wilt realiseren in het gebied dat aangeduid is als 'vrijwaringszone – zichtlijn'.

Voor het Brediuspark geldt nog het bestemmingsplan Brediuspark 2006. Binnen dit bestemmingsplan bestaan er bouw mogelijkheden (voor 150m² aan gebouwen) voor beheer en onderhoud van het park.

Gezien het bovenstaande en aangezien de dierenweide grotendeels binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – zichtlijn' is gelegen en daarin niet wilt bouwen kunnen de bouwregels uit artikel 3.2.a. verwijderd worden.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- ***artikel 3.2.a. wordt verwijderd uit de planregels***
- ***In de planregels wordt opgenomen dat de schuilgelegenheid voor geiten teruggeplaatst mag worden in de 'vrijwaringszone - zichtlijn'.***

2. Dierenweide Kukele-boe

2.1 Bedrijven en milieuzonering

In dit ontwerpbestemmingsplan is een artikel over de bedrijven en milieuzonering opgenomen, met als conclusie: "Er wordt een nader onderzoek uitgevoerd naar de dierenweide". De gevolgen hiervan zijn voor ons nu niet te over zien. Daarom maken wij een voorbehoud om onze zienswijze nader te kunnen onderbouwen of aan te vullen.

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.4 van de plantoelichting staat 'er wordt nader onderzoek uitgevoerd naar dierenweide'. Zoals aangegeven in deze paragraaf richt het uit te voeren onderzoek zich op de geurafstand tot de nieuwe woningen. Augustus 2021 is door het bureau Econsultancy (dit onderzoeksrapport wordt toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan) onderzoek gedaan naar de geurafstand.

In het onderzoeksrapport staat dat voor het houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven artikel 3.5.8 uit het Activiteitenbesluit geldt. Wanneer er binnen de inrichting (dierenweide Kukele-Boe) minder dan 10 schapen, 5 paarden, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen en 10 overige landbouwhuisdieren worden gehouden, zijn de artikelen 3.112 tot en met 3.126 niet van toepassing op de inrichting. De voorschriften met betrekking tot de geurnormering (artikel 3.115 t/m 3.118) zijn in dat geval niet van toepassing. De overige artikelen hebben geen betrekking tot het aspect geur. Door het beperkte aantal dieren binnen de inrichting gelden er volgens het activiteitenbesluit geen voorschriften of normen met betrekking tot de geurhinder. Wanneer de dierenweide binnen de grenzen met betrekking tot de dieren aantallen uit het activiteitenbesluit (artikel 3.5.8) blijft, is er geen geuroverlast voorzien op de omliggende (nieuwbouw) woningen.

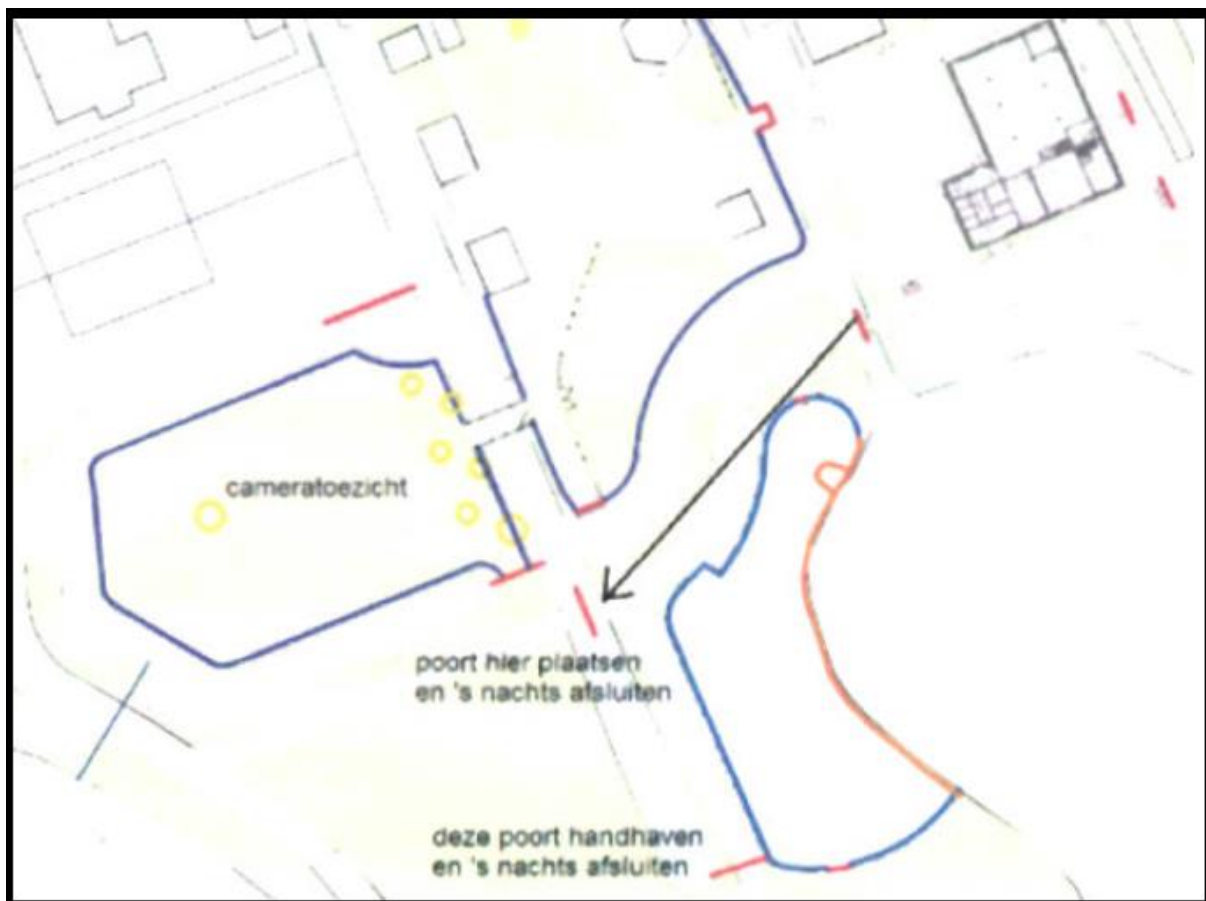
Conclusie

De zienswijze is (deels) gegrond.

- **De plantoelichting (paragraaf 5.4) wordt aangepast met de bovenstaande tekst.**
- **Het onderzoeksrapport 'Onderzoek geurhinder Kievitstraat 44 en Van Kempensingel te Woerden' wordt als bijlage opgenomen bij de plantoelichting.**

2.2 Veiligheidszone

De milieuzonering is voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van mensen. Wij vragen daarnaast ook aandacht voor het verbeteren van de woon- en leefomgeving van onze dieren. De kwaliteit daarvan is te verbeteren door maatregelen te treffen tegen vandalisme en name in de nachtelijke uren. Een afsluitbare veiligheidszone in de nachtelijke uren rondom onze dierenweide; dat is wat wij daarbij voor ogen hebben.



Het Brediushonk vormt aan de noordkant deze zone. Het afsluitbare boerderijerf is dat aan de oostkant. Aan de zuidkant kan dat voor een groot deel de nieuwe speeltuin zijn, maar dan moet het nieuwe entreepad die 's nachts wel af te sluiten is.

Dit is te realiseren door de aanwezige poort aan de zuidkant te handhaven en deze 's nachts af te sluiten en de poort die op de brug nabij de boerderij gepland is op de andere brug te plaatsen. Op onze nieuwe weide komt cameratoezicht. Als dit 's nachts niet afdoende is dan zijn wij genoodzaakt om deze weide buiten de openingstijden voor onze dieren af te sluiten.

Reactie gemeente:

Binnen de planregels zijn in de bestemming 'Recreatie' erfafscheidingen tot maximaal 2 meter (artikel 3.2 onder b.2) en hekwerken, poorten en afrasteringen tot maximaal 1,5 meter (artikel 3.2. onder b.3) toegestaan.

Alleen binnen het gebied dat aangeduid, op de verbeelding, aangeduid is als 'vrijwaringszone – zichtlijn (zie tekening hieronder voor het gebied dat rood gearceerd is) zijn afrasteringen, hekwerken en poorten met een maximale hoogte van 1,5 meter toegestaan.

Het afsluiten van poorten en het filmen van de dierenweide maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede verbeelding met gebied dat aangeduid is als 'vrijwaringszone – zichtlijn'

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Vrijwaringszone

Onze dierenweide gaat volledig op de schop. Wij maken niet alleen plaats voor een nieuw entreepad en speeltuin. Ook onze ingang verhuist en ons huidige achtererf wordt voorerf, met een zogenaemde vrijwaringszone, zodat de zichtlijn op de boerderij niet verder verstoord worden omdat in deze zone geen bebouwing meer opgericht mag worden.

Voor alle zekerheid willen wij vaststellen dat volgens de regels het monumentale varkenskot met buitenren, het schuilhut voor onze geiten en de aanwezige schuur in deze vrijwaringszone kunnen blijven staan.

Ook het hekwerk dat deze weide omzoomd, het hekwerken om de buitenren van het yarkenshok en om de geitenweide worden door ons bij de herinrichting van de weides aangepast, maar kunnen ook in deze vrijwaringszone blijven staan.

Wij hebben ook een compostopslag voor ongeveer 3 kub stro en 1 kub mest. Deze is bij het maken van de bouwweg ontmanteld. Het is niet handig om deze in de vrijwaringszone op te richten. Daarom verhuist deze naar ons nieuwe achtererf en dan nabij de composthoop van de educatieve tuin. Ook onze compostopslag is educatief, want als onze opslagplaats vol is wordt de compost en mest gemixt en op het schapenveld in het Brediuspark uitgereden. Door het op eigen veld uit te rijden blijft de kringloopcirkel gesloten. En dat is duurzaam!

Reactie gemeente:

Volgens artikel 14.1 onder a. van het bestemmingsplan mogen gebouwen die, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, al gebouwd zijn daar blijven. Het monumentale varkenskot met buitenren en de aanwezige schuur mogen daar blijven staan.

Het schuilhok voor de geiten is voor de aanleg van de bouwweg verplaatst. Deze wordt teruggeplaatst in de nieuwe dierenweide (die direct aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel grenst). Het terugplaatsen van de schuilgelegenheid (met een oppervlakte van maximaal 10m² en een maximale bouwhoogte van 2 meter) schuilhok wordt mogelijk gemaakt in de planregels van het bestemmingsplan.

Het voorgaande geldt ook voor het hekwerk dat deze weide omzoomd, het hekwerken om de buitenren van het varkenshok en om de geitenweide die in de vrijwaringszone staan.

De eerder genoemde gebouwen en hekwerken mogen, volgens artikel 14.1 onder b., wel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

Het is niet helemaal duidelijk waar de compostopslag gerealiseerd wordt. Het is fijn dat de indiener deze niet wilt realiseren in het gebied dat aangeduid is als 'vrijwaringszone – zichtlijn'.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond

- *In de planregels wordt opgenomen dat de schuilgelegenheid voor geiten teruggeplaatst mag worden in de 'vrijwaringszone - zichtlijn'.*

2.4 Overzichtelijke dierenweide

Naast de zichtlijn op de boerderij is bij nader inzien ook bepaald dat er geen dam maar een brug gaat komen over de sloot tussen onze bestaande weide en de nieuw aan te leggen weide. Ook wil Landgoed Bredius de dubbele bomenrij langs deze sloot behouden en om deze rij te accentueren komen er dammen in de nieuw te graven sloot.

Wij willen een overzichtelijke dierenweide, die als eenheid beleefd wordt. Meer overzicht is veiliger! Want ouders kunnen hun kinderen beter in de gaten houden en vandalen worden veel sneller opgemerkt. Om nog meer overzicht te creëren zijn in onze nieuwe dierenverblijven aan de zijkant van de weide gebouwd en komt onze hooiberg ook niet midden op de weide te staan.



De sloot met brug en de naastgelegen bomenrij die Landgoed Bredius graag wil behouden is ruim 10 meter breed. Om ervoor te zorgen dat hierdoor te weinig overzicht tussen de bestaande en de nieuwe weide ontstaat, zijn er passende aanpassingen nodig bij het inrichten van beide weides. Om dit zonder gedoe te kunnen doen willen wij op voorhand weten welke bomen waardevol zijn. Deze status heeft volgens ons de kastanjeboom die nabij de gesloopte woning staat. Ook willen wij graag exact weten welke 6 bomen Landgoed Bredius op onze dierenweide wil behouden.

Reactie gemeente:

De bomenrij langs de watergang zijn niet beschermd maar zijn wel waardevol. Echter artikel 9 van de planregels is niet de regel die hier het beste kan toegepast worden. Dit vanwege het vele beheer en onderhoud dat moet plaatsvinden. Daarnaast zijn de gronden met de bestemming 'Recreatie' eigendom van de Gemeente. Het onderhoud en beheer van de bomen zal dan ook in overleg gaan met Stichting Landgoed Bredius en Dierenweide Kukele-Boe.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.