



**Nota van Beantwoording zienswijzen
ontwerp bestemmingsplan De Pionier en
ontwerp omgevingsvergunning OLO4412391**

**Team Ruimtelijke Plannen
14 november 2019**

Nota van Beantwoording zienswijzen

Zienswijzefase

Op 17 juli 2019 hebben burgemeester en wethouders via de informatiepagina in de Woerdense Courant bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan 'De Pionier' en de ontwerp omgevingsvergunning OLO4412391 gedurende zes weken ter inzage liggen. Het ontwerp bestemmingsplan 'De Pionier' en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben van 18 juli 2019 t/m 28 augustus 2019 ter inzage gelegen. Ook is het digitale bestemmingsplan op de websites www.woerden.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. In bovengenoemde periode heeft een ieder een zienswijze naar voren kunnen brengen tegen zowel het ontwerp bestemmingsplan als de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De gemeente heeft in het kader van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning in totaal 9 zienswijzen ontvangen. 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.

Overzicht ontvangen zienswijzen

In de periode 18 juli 2019 t/m 28 augustus 2019 zijn de volgende zienswijzen bij de gemeente binnengekomen:

Nr.	Adres	Datum	Ingekomen	Corsanummer(s)
1.	Clausstraat 8 Zegveld	23-8-'19 fax 23-8-'19 brief	23-8-2019 26-8-2019	19.086239 19.086249 en 19.086250
2.	Clausstraat 3 Zegveld	23-8-'19	23-8-2019	19.086325 en 19.086326
3.	Clausstraat 14 Zegveld	23-8-'19	23-8-2019	19.086230 en 19.086557
4.	Clausstraat 6 Zegveld	26-8-'19	26-8-2019	19.086292
5.	Kastanjelaan 19 Zegveld	27-8-'19	27-8-2019	19.086409
6.	Clausstraat 16 Zegveld	27-8-'19	27-8-2019	19.086437 en 19.086438
7.	Kastanjelaan 23 Zegveld	28-8-'19	28-8-2019	19.086453
8.	Clausstraat 10 Zegveld	28-8-'19	28-8-2019	19.086393 en 19.086394
9.	Clausstraat 1 Zegveld	23-8-'19 pro forma 09-9-'19 aanvulling	26-8-2019 10-9-2019	19.086251 19.087105

Zienswijze tegen ontwerp omgevingsvergunning en/of ontwerp bestemmingsplan

De zienswijzen nummers 4 en 7 hebben alleen betrekking op het ontwerp bestemmingsplan en zijn qua inhoud identiek aan de overige zienswijzen inzake het ontwerp bestemmingsplan. De overige zienswijzen zijn tevens gericht tegen de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijzen nummers 1 en 3 t/m 8 geven in de zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning aan dat de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. De zienswijzen nummers 2 en 9 bevatten ieder eigen inhoudelijke reacties en zijn apart in deze Nota van Beantwoording verwerkt.

Zienswijze nummer 8 bevat daarnaast nog een aantal korte, aanvullende reacties. Deze zijn apart verwerkt onder het kopje 'zienswijze nr. 8: Clausstraat 10 aanvullingen'.

Alle zienswijzen zijn, voor zover mogelijk, verkort weergegeven en voorzien van een beantwoording. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om de omgevingsvergunning en/of het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

In de te publiceren stukken worden bepaalde gegevens geanonimiseerd. Dit in verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (de AVG).

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn ontvangen of verzonden binnen de daarvoor gestelde termijn en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijzen

Zienswijze 1 en 3 t/m 8 (Clausstraat 8, 14, 6, Kastanjelaan 19, Clausstraat 16, Kastanjelaan 23, Clausstraat 10):

1. Reactie 'omvang en positionering'

De voorgenomen ontwikkeling levert een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat op. Daarbij wordt ook de behoefte aan deze ontwikkeling ernstig in twijfel genomen. De bebouwing verschuift naar de oostzijde van het perceel en komt hierdoor ca 8 meter dicht bij de woning. Dit zal nadelig zijn gelet op het uitzicht, zonlichtinval en privacy. Ook zal de omvang van het gebouw qua oppervlakte aanzienlijk toenemen. Dit zorgt voor verdichting van de buurt en heeft eveneens nadelige effecten op uitzicht licht en privacy.

Antwoord:

Wij begrijpen dat realisatie van De Pionier gevolgen heeft voor de omgeving en dat het van invloed is op de woon- en leefomgeving van omwonenden. Er stond immers een school van 1 bouwlaag en daarvoor in de plaats komt een wooncomplex van 3 bouwlagen. Er wordt getwijfeld aan de behoefte van deze ontwikkeling. Wij zullen hier dieper op ingaan in onze beantwoording onder reactie 5 'behoefte'.

Wat (zon)lichtinval betreft heeft de architect een zonstudie d.d. 26 juni 2019 laten uitvoeren waarbij per seizoen is gekeken naar de schaduwwerking van De Pionier op de omgeving. Dit is gedaan op basis van de maximale bouwhoogte van 10 meter en de afmetingen van het gebouw. Gebleken is dat er in de maanden maart en september in de ochtend en begin van de middag geen schaduw valt in de omliggende tuinen en woningen aan de Clausstraat. Pas vanaf 17.00 uur valt er schaduw in de voortuin van Clausstraat 10. In de zomer, waarbij juni als referentiemaand is genomen, valt er geen schaduw van De Pionier in de voortuinen van de betreffende woningen. Vanaf 19.00 uur is er alleen bij Clausstraat 1 t/m 7 sprake van schaduw in de voortuin en woning. In de winter zijn er dermate weinig zonuren dat dit seizoen niet maatgevend is om te onderzoeken of het woongenot wordt afgenomen door schaduw. De resultaten van de zonstudie zijn verwerkt in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan en als bijlage toegevoegd.

Het vertrekpunt voor de positie en omvang van het gebouw is de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het huidige, geldende bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat de bestemming "Maatschappelijk" wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen". Het oranje gekleurde vlak op de plankaart van het huidige bestemmingsplan "Kern Zegveld" geeft de locatie weer van de woonbebouwing. Deze bebouwing had een maximale hoogte van 7 meter (is circa 2 bouwlagen hoog) en laat maximaal 16 woningen toe. Verder worden er geen voorwaarden gesteld aan het type bebouwing. Omdat de nu voorgestelde bebouwing in maximale hoogte, omvang en in positionering afwijkt kan er niet voldaan worden aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Kern Zegveld'. Er is daarom voor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen om realisatie van de 24 woningen mogelijk te maken. Vanwege de hoogte van 3 bouwlagen is aan de noordoostzijde bewust gekozen om De Pionier met de korte zijde hier te positioneren en op grotere afstand te plaatsen tot de woningen Clausstraat 10 t/m 20. Vanaf Clausstraat 1 en verder is de afstand gelijk gebleven. In onderstaande tabel staat een vergelijking van de globale maatvoering van de wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van het voorliggende bestemmingsplan.

	Afstand tot perceelsgrens Wijzigingsbevoegdheid	Afstand tot voorgevel Wijzigingsbevoegdheid	Afstand tot perceelsgrens Bestemmingsplan	Afstand tot voorgevel Bestemmingsplan
Clausstraat 10-20	11 meter	17 meter	21 meter	27 meter
Clausstraat 1 e.v.	18 meter	23 meter	18 meter	23 meter

BSO/KDV/WONEN

maximale bouwhoogte: 7m

pp

WONEN

+8 pp...

...is incl. compensatie
2 bestaande pp



4

meter afstand van de voortuinen van de woningen Clausstraat 1 t/m 19 te liggen en het bouwvlak waarbinnen De Pionier mag worden gebouwd ligt op minimaal 20 meter afstand van de woningen aan de Clausstraat 2 t/m 20.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

2. Reactie 'bouwhoogte'

De planregel bevat de geciteerde bepaling dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte. Op de huidige plankaart wordt echter geen maximum bouwhoogte aangegeven. Uit de ontwerp omgevingsvergunning blijkt dat het nieuw te bouwen bouwwerk een hoogte zal krijgen van bijna 10 meter. Daarbij wordt gerekend vanaf het peil dat gerelateerd is aan het maaiveld. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het maaiveld wordt opgehoogd waardoor de daadwerkelijke hoogte van het pand nog meer zal toenemen. Ook is het via deze wijze van bestemmen mogelijk het maaiveld verder op te trekken waardoor er een nog hoger bouwwerk gerealiseerd kan worden. Naast de verplaatsing van de bebouwing richting de woning, de omvang qua oppervlakte toeneemt wordt de bebouwing veel hoger dan hier voor het geval was. Gevreesd wordt voor verslechtering van het woon- en leefklimaat, gelet op schaduwwerking, uitzicht en privacy.

Antwoord:

Gebleken is dat de maximale bouwhoogte wel op de plankaart op de website van de gemeente wordt vermeld, maar niet op de verbeelding (digitale kaart) op ruimtelijkeplannen.nl. Dit wordt aangepast. De maximale hoogte bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Gebleken is dat de maximale bouwhoogte wel op de plankaart op de website van de gemeente wordt vermeld, maar niet op de verbeelding (digitale kaart) op ruimtelijkeplannen.nl. Dit wordt aangepast. Uw zorg is terecht dat door de wijze van bestemmen het mogelijk is het maaiveld kunstmatig op te hogen, waardoor de nieuwbouw in relatie tot de bestaande woningen relatief hoog kunnen worden. Aangezien het een coördinatie-regeling betreft ligt ook de omgevingsvergunning ter inzage. In de definitieve omgevingsvergunning wordt het vloerpeil van de woning -1.70 m NAP. Dit is vergelijkbaar met de hoogteligging van de woningen in de omgeving. Het peil (de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld) bedraagt circa -2.00 m NAP. Dit levert een maximale bouwhoogte op van 9,65 meter. Dit past binnen de maximale bouwhoogte van 10 meter, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

3. Reactie 'passend in de omgeving'

Een woongebouw als deze past niet in de omgeving. Er komt in de omgeving geen soortgelijke vorm van bebouwing voor. De Pionier wordt omringd door rijtjeshuizen en twee-onder-een-kap woningen. Het huidige bestemmingsplan geeft de bestaande maximum bouwhoogte aan. De woningen in de omgeving hebben een maximum bouwhoogte van ca. 9 meter. De Pionier wordt een stuk hoger dan de bebouwing in de omgeving.

Antwoord:

Wij begrijpen dat realisatie van De Pionier een ingrijpende wijziging voor omwonenden vormt ten opzichte van de voormalige school. Hoewel er in de directe omgeving geen soortgelijke vorm van bebouwing voor komt, zijn wij van mening dat het voorgestelde plan vanuit stedenbouwkundig perspectief in de omgeving past.

Zoals we al in onze beantwoording onder reactie 1 aangeven bestaan de omliggende woningen uit 2 bouwlagen met een kap van 1 bouwlaag. De hoogte van deze woningen is ca. 9 meter. De Pionier heeft 3 bouwlagen en wordt maximaal 10 meter hoog. Het verschil in hoogte is naar onze mening in lijn met de omgeving. Ons inziens past het gebouw dan ook op deze locatie, omdat er ook rekening is gehouden met het op afstand houden van De Pionier tot de omliggende bestaande bebouwing.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

4. Reactie ‘belangen omwonenden’

Gelet op de vorige reactie is het opvallend dat dag/zonlicht, schaduw en uitzicht niet worden genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Wel wordt er in de toelichting van het bestemmingsplan naar privacy voor de toekomstige bewoners van de Pionier verwezen.

Antwoord:

De toelichting van het bestemmingsplan vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied/-ontwikkeling en de relevante omgevingsaspecten (zoals m.e.r., geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water, etc.).

Aspecten als ‘dag-/zonlicht’ en ‘schaduw’ zijn aspecten die niet altijd tijdens het proces van (het opstellen van) een bestemmingsplan onderzocht worden. Dit is afhankelijk van de locatie. In dit geval ligt de locatie van De Pionier in de kern van het dorp en heeft het gebouw enig effect qua dag-/zonlicht en schaduw op de omgeving. Voor een verdere toelichting hierop verwijzen wij naar onze beantwoording onder reactie 1. Er bestaat geen recht op uitzicht. Als waardevermindering van een woning, als gevolg van de realisatie van De Pionier, is geconstateerd, dan kan men een verzoek om planschadevergoeding bij de gemeente indienen. De gemeente heeft de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd door een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij af te sluiten.

Het enige wat er in de toelichting over privacy van de bewoners van De Pionier wordt genoemd staat in de beeldkwaliteitsparagraaf en betreft de architectonische uitwerking van de balkons. Zie voor verdere toelichting met betrekking het aspect privacy ons antwoord onder reactie 1.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

5. Reactie ‘behoefte’

Grote vraag is waar de behoefte wordt aangetoond voor een ontwikkeling als deze. In het verleden is gesproken over andere ontwikkelingen met beperktere omvang. De bouwhoogte gaat van 7 naar 10 meter en het aantal woningen neemt toe. Afgevraagd wordt waarom er behoefte zou zijn aan extra woningen met name extra woningen voor senioren. In de toelichting wordt verwezen naar het seniorencomplex de Bosschoot die niet meer zou voldoen aan de eisen van intensieve zorg aan huis. De woningen die nu gebouwd gaan worden voldoen niet aan behoeften van de bewoners van de Bosschoot. Tevens is nergens vastgelegd dat er woningen altijd ten behoeve moeten staan van senioren met bepaalde behoeften. Het is dus goed mogelijk dat deze woningen vol komen te zitten met andere bewoners en het daarmee dus niet voldoet aan de behoefte waarvoor deze ontwikkeling is opgezet.

In de Woonvisie wordt immers ook duidelijk aangegeven dat er eigenlijk met name een behoefte voor Zegveld bestaat als het gaat om seniorenwoningen en dat bouwen voor de eigen behoefte het uitgangspunt is. In een dorp met beperkte omvang moet uiterst zorgvuldig omgegaan worden met nieuwbouwmogelijkheden, aldus de Woonvisie. Daarbij is voor senioren met name behoefte aan grondgebonden, gelijkvloerse woningen, aldus de Woonvisie. We zouden dan ook graag zien dat er een onafhankelijk, gedegen onderzoek komt naar de vraag of deze ontwikkeling, in deze omvang, noodzakelijk is om het oorspronkelijke doel te verwezenlijken.

Antwoord:

Behoefte

Vanuit zorgcoöperatie Zegveld Zorgt is de wens gekomen om op de plek van de voormalige school appartementen te (laten) realiseren die geschikt zijn voor senioren en voor zorg aan huis, omdat goede levensloopbestendige appartementen momenteel in Zegveld ontbreken. In onze beantwoording onder reactie 1 is te lezen waarom we meewerken aan het plan om 24 appartementen te realiseren.

In de Woonvisie is berekend dat er in de periode 2018 t/m 2028 behoefte is aan de realisatie van 130 woningen in Zegveld. Kijkend naar de huidige bekende woningbouwprojecten in Zegveld worden er naar verwachting circa 65 woningen gerealiseerd, inclusief De Pionier. Dit toont aan dat er een tekort aan bouwlocaties is en dat er gebouwd wordt voor de woningbehoefte van Zegveld.

Door Zegveld Zorgt is er een inventarisatie gedaan naar interesse voor de woningen in de Pionier. Gebleken is dat er circa 50 geïnteresseerden zijn. De Pionier wordt in 3 huurprijssegmenten gerealiseerd, waardoor de mogelijkheid ontstaat dat mensen met diverse inkomens de woningen kunnen bewonen. Het zijn zelfstandige huurwoningen die tevens qua afmetingen voldoen aan het Woonkeur. De woningen zijn rolstoeltoegankelijk en geschikt voor het leveren van zorg aan huis waardoor senioren, minder valide bewoners en bewoners met een zorgvraag er zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Woonvisie

In de Woonvisie 2019-2024 met betrekking tot Zegveld is gekeken naar de verhouding tussen vraag en aanbod. Opvallend is dat er vooral veel vraag is naar appartementen, omdat deze nu onvoldoende aanwezig zijn. Verder valt op dat er een klein overschot aan eensgezinswoningen in het huursegment lijkt te zijn. Kijken we naar de prijscategorieën dan valt op dat behoefte is aan appartementen in het sociale huursegment en dat er met name vraag is naar goedkope en dure koopwoningen.

Het in de Woonvisie aangehaalde RIGO-rapport, wat in opdracht van GroenWest is gemaakt, biedt een stevige onderbouwing voor De Pionier. Voor de komende 10 jaar wordt een verdubbeling van de doelgroep 70+ verwacht. Uit de Woonvisie komt duidelijk naar voren dat Zegveld vergrijsd en dat er een grote behoefte is aan sociale huurwoningen en vrije sectorhuurwoningen. Tevens dragen deze woningen bij aan de doorstroming in Zegveld, waardoor er ruimte ontstaat voor starters en gezinnen om een (passende) woning te vinden. Sinds 2013 zijn er in Zegveld nog maar enkele woningen (door particulieren) bijgebouwd. De laatste, relatief grote, projecten waren De Haak, starterswoningen, en de Florijn, kleine appartementen, aan de Dorpsstraat. De nieuwe versie van de Woonvisie wordt in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen.

De mogelijkheden om woningen in Zegveld te bouwen zijn zeer beperkt. De nieuwbouw moet binnen de door de provincie Utrecht vastgestelde rode contouren plaatsvinden, omdat er zuinig met de beschikbare ruimte in de provincie moet worden omgegaan.

Het seniorencomplex Boschslot is in 1989 gebouwd en is naar de huidige maatstaven onvoldoende geschikt voor senioren met (intensieve) zorg aan huis. In Zegveld is er nauwelijks een gelijkvloers woningaanbod. Realisatie van gelijkvloerse woningen is belangrijk, vooral in de buurt van voorzieningen zodat senioren in het dorp kunnen blijven wonen. Omdat de locatie op loopafstand van belangrijke voorzieningen ligt is het vanuit die optiek aanvaardbaar om hier een stedenbouwkundige verdichting toe te passen en is voor gestapelde, gelijkvloerse woningen gekozen.

In de Woonvisie staat inderdaad dat er behoefte is aan grondgebonden, gelijkvloerse woningen voor senioren, voornamelijk koopwoningen. Daarnaast staat tevens vermeld dat er behoefte is aan appartementen in het sociale huursegment. De Pionier voorziet in het laatstgenoemde.

Er worden afspraken gemaakt tussen woningbouwvereniging GroenWest en de gemeente over het toewijzingsbeleid van de woningen. Uitgangspunt van dit beleid is dat de woningen worden toegewezen aan senioren en aan mensen met een lichamelijke beperking en/of zorgvraag. Woningzoekenden die minimaal 3 jaar als bewoner staan ingeschreven in deze woonkern en een kernbinding met Zegveld hebben krijgen voorrang op andere woningzoekenden uit Woerden en de regio. Bij onvoldoende gegadigden bestaat de mogelijkheid om de woningen aan andere leeftijdsgroepen te verhuren. Dit zullen ook 1- of 2-persoonshuishoudens zijn.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

6. Reactie 'parkeren/verkeer'

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de parkeernorm voor senioren-/aanleunwoning en serviceflat wordt aangehouden van 1,2 parkeerplaatsen per woning. In artikel 4.3.2.

van de planregels wordt echter 1,2 parkeerplaats per 100 m² bvo aangehouden. Dit komt niet overeen met elkaar. Tevens verwijst de parkeernorm enkel naar een norm voor woningen. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen eventuele verschillende type woningen. Het bestemmingsplan is weliswaar opgesteld ten behoeve van een specifieke ontwikkeling. De parkeerbepaling dient aan te sluiten bij toekomstige mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Hoewel senioren de oorspronkelijke doelgroep is, laat het bestemmingsplan de mogelijkheid ruimschoots open dat er andere bewoning plaats gaat vinden. Als gevolg van de ontwikkeling zal ook het aantal verkeersbewegingen toenemen. Omwonenden worden hierdoor geconfronteerd met een nadelige ontwikkeling voor hun woon- en leefklimaat.

Antwoord:

Terecht is opgemerkt dat de parkeernormen in de toelichting niet overeen komen met de parkeernormen in de planregels. In plaats van de vaste parkeernorm aan te houden nemen we een dynamische verwijzing naar de 'Nota Parkeren' in de regels van het bestemmingsplan op. Hiermee worden de parkeernormen toekomstbestendig en ook toepasbaar voor andere woonvormen dan seniorenwoningen.

Mogelijk zal bewoning niet alleen door senioren plaatsvinden. Zoals wij al onder reactie 5 als antwoord aangeven bestaat de mogelijkheid om bij onvoldoende gegadigden andere leeftijdsgroepen en woningzoekenden voorrang te verlenen dan woningzoekenden uit Woerden en de regio. Deze dienen echter wel minimaal 3 jaar als bewoner ingeschreven te staan en een kernbinding met Zegveld te hebben. Gelet op het oppervlakte van de woningen zullen dit hooguit 1- of 2 persoons huishoudens zijn.

Sinds de sloop van de voormalige school zullen de verkeersbewegingen in de Clausstraat (drastisch) gedaald zijn. We kunnen ons voorstellen dat de bewoners van de Clausstraat gewend zijn geraakt aan de rust die hierdoor in de straat is ontstaan. Het is echter onvermijdbaar dat De Pionier invloed zal hebben op de woon- en leefomgeving van omwonenden en ook dat het aantal verkeersbewegingen door de toekomstige bewoners zal toenemen. Dit is immers inherent aan de realisatie van De Pionier. De afwikkeling van de extra verkeersbewegingen kan echter goed verwerkt worden door het bestaande wegennetwerk.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

7. Reactie 'bestemmingsomschrijving'

In de bestemmingsomschrijving staat opgenomen dat de voor 'wonen' bestemde gronden aangewezen zijn voor, onder meer, wonen. In de definitiebepaling (artikel 1) wordt echter enkel de definitie van woning gegeven. Er wordt geen enkele koppeling gemaakt tussen het begrip 'wonen' en de definitie van 'woning'. Hierdoor is het mogelijk dat er allerhande vormen van wonen plaats kunnen vinden onder deze bestemming. Gelet op de definitie van het begrip 'woning' lijkt duidelijk te worden dat het de bedoeling is om enkel één huishouden per woning toe te staan. Het is noodzakelijk om in het bestemmingsplan op te nemen dat andere woonvormen worden uitgesloten. Daarbij dient een koppeling gemaakt te worden tussen de bestemming 'wonen' en het begrip 'woning'. Tevens dient het begrip 'huishouden' gedefinieerd te worden in de planregels.

Antwoord:

De begrippen 'huishouden' en 'wonen' zullen in het bestemmingsplan onder artikel 1 worden toegevoegd. Daarnaast zal het begrip 'huishouden' verduidelijken dat het gaat om één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid. Met het toevoegen van het begrip 'wonen' wordt de koppeling gemaakt met de definitie van 'woning'. Qua oppervlakte van de woningen in De Pionier gaat het om 1- en 2 persoons huishoudens.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

8. Reactie 'Bijlagen'

De planregels zouden vergezeld moeten gaan van bijlagen. Deze zijn niet ter inzage gelegd op ruimtelijkeplannen.nl.

Antwoord:

De bijlage behorende bij de planregels hebben per abuis inderdaad niet ter inzage gelegen op ruimtelijkeplannen.nl en waren ook niet in te zien via de gemeentelijke website. Het betreft de “Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen”. Deze wordt alsnog bij de planregels van het vastgestelde bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente Woerden opgenomen.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

9. Reactie ‘schade’

Er wordt een waardedaling van de woning verwacht. Bewoners zijn zich bewust van de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade, maar men is niet uit op een financiële compensatie. Het behoud van het woon- en leefklimaat weegt zwaarder. Daarbij moet bedacht worden dat voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico dusdanige drempels opwerpen dat men nooit volledig gecompenseerd zal worden. De aanwezigheid van een dergelijke procedure mag geen reden zijn om het belang van omwonenden geen rol te laten spelen bij de besluitvorming. In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient de gemeente belangen zorgvuldig te onderzoeken en af te wegen.

Antwoord:

Uit de zienswijzen maken wij op dat men niet uit is op financiële compensatie, omdat het behoud van woon- en leefklimaat hier zwaarder weegt dan een financiële tegemoetkoming. Dat men niet uit is op een financiële tegemoetkoming waarderen wij. Hoewel wij begrijpen dat behoud van het woon- en leefklimaat in deze voor de bewoners zwaarder weegt willen wij er toch op wijzen dat men van de mogelijkheid gebruik kan maken om een verzoek om planschadevergoeding bij de gemeente in te dienen. De behandeling van zo’n aanvraag staat echter los van deze procedure die nu doorlopen wordt om De Pionier mogelijk te maken en geeft ook niet de garantie dat (volledige) compensatie wordt toegewezen.

Dat er een regeling voor planschadevergoeding bestaat is voor ons geen reden geweest om het belang van omwonenden geen rol te laten spelen bij de besluitvorming. Door het (digitaal) ter inzage leggen van zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning wordt een ieder de mogelijkheid geboden om zijn/haar zienswijze op de ontwerpen te geven en voor zijn of haar eigen belang op te komen. Van deze mogelijkheid hebben een aantal omwonenden gebruik gemaakt. Om een goede belangenafweging te maken hebben wij de zienswijzen zorgvuldig beoordeeld. Wij hebben het belang van het realiseren van De Pionier zwaarder laten wegen dan het behoud van woon- en leefklimaat van omwonenden.

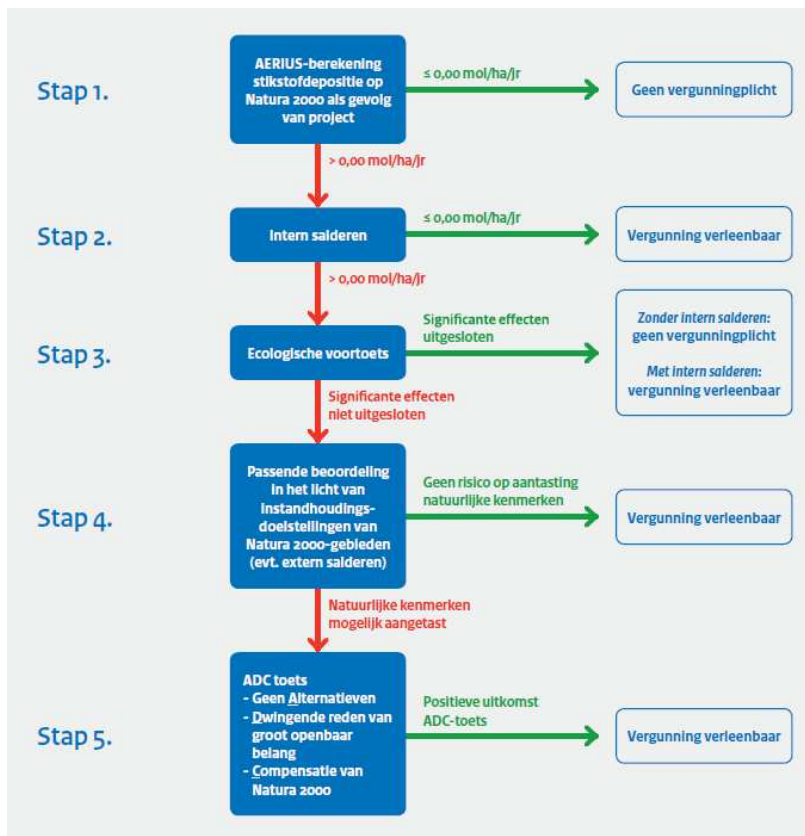
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

10. Reactie ‘PAS’

Gelet op recente jurisprudentie over de Programmatische Aanpak Stikstof wordt afgevraagd of het bouwplan door kan gaan. Er moet nu beter onderzocht worden wat de gevolgen zullen zijn van het project met betrekking tot de stikstofuitstoot. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ook aangegeven dat dit onderdeel nog niet afdoende is onderzocht.

Antwoord:

Op 11 oktober 2019 is door de Rijksoverheid bekend gemaakt dat de beslisboom, zoals hierna in figuur 1 is weergegeven, moet worden gevolgd om te bepalen of een activiteit vergunningplichtig is onder de Wet Natuurbescherming.



Figuur 1: Beslisboom vergunningverlening Wet Natuurbescherming. Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties, Rijksoverheid.

Er is voor De Pionier een stikstofberekening in AERIUS uitgevoerd, zoals dat in stap 1 staat weergegeven. Deze berekening is uitgevoerd voor zowel de bouwphase als de gebruiksfase. Uit de berekening is gebleken dat er geen depositieresultaten zijn boven de 0,00 mol N/ha/jr. Dit betekent dat er geen vergunningplicht is onder de Wet Natuurbescherming.

Nu onderzocht is wat de gevolgen kunnen zijn van het project met betrekking tot de stikstofuitstoot en blijkt dat er geen depositieresultaten boven de 0,00 mol N/ha/jr zijn, kan het bouwplan wat ons betreft doorgang vinden. De resultaten van de stikstofberekening worden in paragraaf 4.7 van de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan De Pionier opgenomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

11. Reactie 'Welstand'

Bestreden wordt dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de ontwerp omgevingsvergunning is opgenomen dat de aanvraag niet aan de sneltoetscriteria voldoen die zijn vastgelegd in de welstandsnota en dat de aanvraag voor advies is voorgelegd aan de commissie 'Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed'. Er is met een enkele verwijzing naar het advies aangenomen dat deze deugdelijk is. Het advies was niet aangehecht of gepubliceerd en is dan ook niet te controleren. Het college blijft verantwoordelijk voor de welstandsbeoordeling en dat dient meer motivering. Gelet op bovenstaande voldoet de huidige ontwerp omgevingsvergunning niet aan het bestemmingsplan en de welstandseisen.

Antwoord:

De bouwlocatie ligt officieel in welstandsvrij gebied wat wil zeggen dat er geen welstandseisen gelden voor dat gebied. Echter, in dit geval vormt de beeldkwaliteitsparagraaf uit het voorliggende bestemmingsplan De Pionier het toetsingskader voor welstand voor onderhavig bouwplan. Deze paragraaf wordt gekoppeld aan de welstandsnota waarmee het project tot 2 jaar na oplevering

welstandsplichtig is. Nu er een toetsingskader voor welstand is ontstaan, is het bouwplan ter beoordeling voorgelegd aan de commissie 'Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed'. Deze commissie heeft het bouwplan op 10 juni 2019 beoordeeld en hier positief op geadviseerd, omdat het bouwplan voldoet aan de beeldkwaliteitsparagraaf uit het voorliggende bestemmingsplan. Een verwijzing naar het advies in de omgevingsvergunning is dan ook voldoende. Dat het welstandsadvies niet aangehecht of niet gepubliceerd is heeft het belang van de indieners van de zienswijzen naar onze mening niet geschaad.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 8: Clausstraat 10 (aanvullingen)

12. Reactie 'Leefbaarheid'

De overgang van een school naar een flatachtig gebouw is te groot. Onze leefbaarheid wordt hierdoor enorm aangetast. Wij zullen ons hiertegen verzetten en hebben de indruk dat onze mensen niet serieus worden genomen en dat kwantiteit belangrijker is dan de leefbaarheid van de bewoners van genoemde straat.

Antwoord:

Wij verwijzen voor de beantwoording van dit punt naar hetgeen wij geantwoord hebben onder reacties 1 en 3.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

13. Reactie 'Type woningen'

Het verwarrende is dat er verschillende benamingen voor de woningen worden gebruikt. In de 1e brief uit 2017 ging het om 'zorgwoningen', vervolgens om 'sociale huurwoningen' en in de brief van 20-06-2019 wordt de term 'seniorenwoningen' gebruikt. Wat zijn en worden het nu eigenlijk?

Antwoord:

Voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar ons antwoord onder reactie 5.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

14. Reactie 'Voldoende interesse'

Wij zijn het eens dat er in Zegveld woningen gebouwd moeten worden voor senioren met een zorgvraag. De in het nieuwe plan geplande sociale huurwoningen voldoen daar volgens ons niet aan. Tevens vragen wij ons af of er wel voldoende inschrijvingen voor deze 24 wooneenheden zijn en zo niet wat dan? Wij hebben stellig de indruk dat dat niet zo is en dat er een plan gemaakt is dat enkel financieel haalbaar moet zijn.

Antwoord:

Ook voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar ons antwoord onder reactie 5.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

15. 1^e plan versus 2^e plan

In het verslag van GroenWest van 30/03/2017 staat vermeld dat de gemeente in het bestemmingsplan kaders heeft gesteld (max. 7 meter hoge bebouwing) met veel groen om de bebouwing om voldoende afstand te houden van de bestaande woningen. Er is toen door de gemeente op basis van deze gronden zelfs een aanpassing geweest van 16 naar 14 woningen. Verder zou de omvang van het gebouw niet zou worden veranderd. Met omvang wordt mijns inziens grootte (dus ook hoogte) en omtrek bedoeld (Wikipedia). Vreemd dat de gemeente van standpunt is veranderd op het gebied van het aantal te bouwen woningen, de hoogte en de afstanden naar bestaande bebouwing.

Wij zijn best bereid om te praten over het 1e plan. Voor ons is het 2e plan qua hoogte en aantal, absoluut onbespreekbaar. Wij kijken naar de vele negatieve effecten die door verwezenlijking van het 2e plan voor ons zullen ontstaan. Bij realisatie van de plannen die er nu liggen, is de overgang veel te groot.

Antwoord:

Wij kunnen ons voorstellen dat De Pionier een ingrijpende wijziging is ten opzichte van de school die op de betreffende locatie stond. Zoals wij al onder reactie 1 hebben aangegeven voldoet De Pionier niet aan de wijzigingsbevoegdheid in het huidige, geldende bestemmingsplan 'Kern Zegveld'. Hierdoor was het niet mogelijk om de bebouwing te realiseren. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld om De Pionier alsnog mogelijk te maken.

Door GroenWest, Dorpsplatform Zegveld en Zegveld Zorgt is een aantal (informatie)bijeenkomsten voor bewoners, omwonenden en andere geïnteresseerden gehouden. In 1 van die bijeenkomsten is op basis van een stedenbouwkundig plan en een verbeelding het 1^e plan, 14 appartementen in een gebouw van 2 lagen, gepresenteerd en toegelicht. Een belangrijk argument voor dit 1^e plan was dat dit sneller gerealiseerd zou kunnen worden middels een binnenplanse wijziging in plaats van een heel nieuw bestemmingsplan.

Vanaf 2018 is in informatiebijeenkomsten steeds aan bewoners en omwonenden uitgelegd waarom het 1^e plan niet realiseerbaar was en is een verbeterd, nieuw, plan van 24 appartementen in een gebouw van 3 lagen toegelicht. Dit 2^e plan is wel realiseerbaar.

Zegveld Zorgt heeft samen met omwonenden en geïnteresseerden voor het project een klankbordgroep gevormd voor de uitwerking hiervan, de gemeente was hier niet direct bij betrokken. Deze groep heeft een schriftelijke reactie op de planuitwerking gegeven en is door GroenWest betrokken bij een sessie met de architect.

Begin juli 2019 heeft er een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de gemeente, GroenWest en twee omwonenden die bezwaren hadden ingediend tegen het 2^e plan. Daarna is er nog een informatiebijeenkomst gehouden. Dit keer in het kader van het te publiceren ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning. Tijdens deze bijeenkomst is het uitgewerkte ontwerp toegelicht en is nogmaals uitleg gegeven waarom het 1^e plan niet haalbaar was.

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomsten en vanuit de klankbordgroep zijn de volgende aanpassingen in het 2^e plan doorgevoerd:

- De kopgevels zijn verbeterd doordat er raamkozijnen in zijn aangebracht. Deze worden omgeven door een groene haag en komen minder in zicht doordat het vluchtrappenhuis verschoven is;
- Naast het complex komt een openbare parkeervoorziening. De bewoners van de woningen Clausstraat 10-20 kunnen meeprofiten van deze nieuwe voorziening. De parkeerplaatsen liggen dichterbij dan in de huidige situatie. Vanaf de parkeervoorziening zijn enkele directe toegangen gemaakt naar het voetpad bij deze woningen;
- Het gehele bouwvlak is 2 meter verschoven naar het zuidwesten, verder van de woningen Clausstraat 10-20, vandaan. Aan de zuidwestzijde sluit het plan nu direct aan op het bestaande voetpad langs het plangebied. Verder opschuiven van het bouwvolume is niet mogelijk;
- De bezonningsstudie is aangepast. De architect heeft voor de bewoners van Clausstraat 10-14 een verbeelding gemaakt van het nieuwe uitzicht vanuit hun woning;

Zowel GroenWest als de gemeente hebben voldoende inspraakmomenten gehouden en/of mogelijkheden geboden om als direct omwonende input te leveren op het plan. Wij zijn van mening dat door aanpassing van het plan aan veel van de bezwaren tegemoet is gekomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 2: Clausstraat 3

16. Reactie 'ruimtelijke structuurvisie'

Door de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan wordt de ruimtelijke structuurvisie 2009 - 2030 en de in 2013 verleende omgevingsvergunning voor bovengenoemd gebied te niet gedaan. Aan de grote waarde die wordt gehecht aan de kleinschaligheid en het karakter van de kern van Zegveld wordt met het voorgenomen doel op het perceel Clausstraat 22 in Zegveld hieraan ruim 5 jaar later compleet voorbij gegaan.

Antwoord:

Wij kunnen ons voorstellen dat men het gevoel heeft dat er voorbij wordt gegaan aan de waarde die wordt gehecht aan de kleinschaligheid en het karakter van Zegveld door de realisatie van De Pionier. Echter, uit berekeningen in de Woonvisie blijkt dat er in de periode 2018 t/m 2028 behoefte is aan de realisatie van 130 woningen in Zegveld. Kijkend naar de huidige bekende woningbouwprojecten worden er naar verwachting circa 65 woningen gerealiseerd. Dit toont aan dat er een tekort aan bouwlocaties is en dat er gebouwd wordt voor de woningbehoefte van Zegveld.

Wij zijn daarom dan ook van mening dat deze ontwikkeling passend en ruimtelijk verantwoord is in Zegveld. In de Structuurvisie wordt de nadruk gelegd op het realiseren van een gedifferentieerd woonmilieu. Met het oog op de toekomst is de vraag naar zorgwoningen groot. Door realisatie van De Pionier wordt hier zoveel mogelijk aan tegemoet gekomen. Doordat De Pionier in de kern van het dorp gerealiseerd wordt, blijft de kleinschaligheid en het karakter van de kern van Zegveld ons inziens in tact.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

17. Reactie 'bouwhoogte'

Met het voornemen om hoogbouw in de vorm van een L-vormige galerijflat van 3 bouwlagen met een hoogte van bijna 10 meter toe te staan midden in een laagbouw woonwijk gaan de landelijkheid en het karakter van Zegveld volledig verloren. Een logisch gevolg van een dergelijk besluit is dat in de toekomst in Zegveld vaker flatgebouwen zullen verrijzen. Van landelijkheid en het specifieke karakter van Zegveld is dan absoluut geen sprake meer.

Antwoord:

Wij verwijzen voor de beantwoording van dit punt naar ons antwoord onder reacties 1,2, 5 en 16.

Deze reactie leidt dan ook deels tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

18. Reactie 'schaal'

Een kleinschalig plan voor een levensloopbestendige woonvoorziening voor ouderen in Zegveld is een mooi initiatief. Het huidige voorgestelde grootschaliger plan roept veel vragen op. Wij, bewoners van de Clausstraat, voelen ons niet serieus genomen in de communicatie aan de omwonenden over de plannen voor nieuwbouw. Er zou nu sprake zijn van 24 zorgwoningen alleen voor inwoners uit Zegveld van 65 jaar en ouder. In werkelijkheid gaat het om de bouw van 24 sociale huurwoningen met de daarbij behorende gemeentelijke toewijzingen. Onze vraag is of er voldoende vraag is van ouderen uit Zegveld voor de woningen die daar dan zullen verrijzen omdat in die woningen aan dezelfde zorgvraag kan worden voldaan als aan de zorgvraag van u en ons in elke willekeurige woning in Zegveld en er van "zorgwoningen" of andere meerwaarde geen sprake is.

Het eerdere kleinschaliger plan bleek volgens Groen West niet haalbaar. Zonder hier verder uitleg over te geven gaat het om een puur financieel/economisch aspect van de woningcorporatie bij de realisatie van een zorgproject. Het destijds beoogde plan schiet nu volledig zijn doel voorbij.

Antwoord:

Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij naar onze antwoorden onder reacties 5 en 15. Daarnaast betreuren wij het dat de bewoners van de Clausstraat zich niet serieus genomen voelen in

de communicatie aan de omwonenden over de plannen voor nieuwbouw. Wij zijn van mening dat er goed gecommuniceerd is met de bewoners en dat zij regelmatig geïnformeerd zijn over de nieuwbouwplannen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

19. Reactie ‘bodemonderzoek’

Wij maken u attent op het feit dat er zich in het te bebouwen terrein een laag schuimbeton met EPS korrels bevindt. Het betreft hier geen BIMS zoals in het bodemonderzoek staat vermeld. Dat het milieu-hygiënisch bodemonderzoek hier geen melding van maakt bevreemd ons zeer. Om de polystyreen korrels te verwijderen dienen deze opgezogen te worden zodat zij niet in het milieu via het afvoerwater terecht komen of in de tuinen van de aangrenzende percelen belanden. Wij stellen de gemeente aansprakelijk voor de schoonmaak en de schade die hier mogelijk uit voortvloeit.

Antwoord:

Er ligt geen laag schuimbeton maar BIMS/Flugzand. Dit is licht vulkanisch, stenig materiaal. Het klopt dat hier EPS, piepschuim, doorheen is gemengd. Dit materiaal is geschikt voor hergebruik en zal ook als zodanig worden toegepast voor de aanleg van voetpaden en de parkeerplaats volgens de geldende wet- en regelgeving. Tegen de verspreiding van het materiaal op omliggende percelen zullen maatregelen worden genomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

20. Reactie ‘verkeer, parkeren, wateroverlast’

Wij voorzien verkeersoverlast en gebrek aan parkeergelegenheid als voorzien in de plannen in de Clausstraat. In dat geval is Clausstraat 22 moeilijk dan wel niet bereikbaar voor de hulpdiensten. Nog niet zo lang geleden is er aan veel wateroverlast in de straat door ophoging een einde gekomen. Wij gaan er vanuit dat de straat en trottoirs in de huidige staat worden teruggebracht ter voorkoming van opnieuw wateroverlast voor de bewoners. De parkeergelegenheid zou in de Clausstraat wel eens voor parkeeroverlast kunnen gaan zorgen.

Antwoord:

Voor beantwoording op deze reactie verwijzen wij naar ons antwoord onder reactie 6. In aanvulling hierop wordt de bestrating na voltooiing van De Pionier in de huidige staat teruggebracht, zodat wateroverlast voor de bewoners wordt voorkomen. De afwijking van de extra vervoersbewegingen kan goed verwerkt worden door het bestaande wegnetwerk. Ook is met het uitwerken van dit plan gekeken naar de aansluiting van het parkeerterrein op het bestaande wegnetwerk. Deze is zo ingericht dat De Pionier goed te bereiken is voor de hulpdiensten.

Deze reactie leidt deels tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

21. Reactie ‘zonstudie’

De zonstudie zoals getoond laat veel zonverlies zien voor ons pand. Ook is niet duidelijk of er bij de zonstudies sprake is in de oude plannen of de laatstelijk aangepaste bouwplannen.

Antwoord:

Zie ons antwoord onder reactie 1. Er is een zonstudie uitgevoerd voor de woningen aan de Clausstraat. De conclusie van deze studie is dat er geen onaanvaardbaar (zon)lichtverlies is door De Pionier. De zonstudie is uitgevoerd op basis van het onderhavige bouwplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

22. Reactie ‘planschade’

Door een mogelijke wijziging in het bestemmingsplan ontstaat een situatie die wij niet wisten op het moment dat wij onze woning kochten. Wij overwegen een verzoek om planschadevergoeding in te

dienen.

Antwoord:

Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij naar ons antwoord onder reactie 9. Ter aanvulling hierop willen wij meegeven dat men een aanvraag om planschadevergoeding bij de gemeente kan indienen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

23. Reactie 'bouwkundige nulmeting'

Ook is niet duidelijk of er een bouwkundige nulmeting plaats zal vinden en door wie om de huidige stand van zaken vast te stellen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden.

Antwoord:

Dit is een zaak tussen de bewoners en de ontwikkelaar en valt onder het privaatrecht. Er zal echter een nulmeting plaats vinden. Dit wordt door GroenWest c.q. de door GroenWest ingeschakelde bouwer uitgevoerd en vindt plaats voor aanvang van de bouwwerkzaamheden om vast te stellen of schade ontstaat door de werkzaamheden.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 9: Clausstraat 1

Het nieuw te bouwen project voldoet niet aan het huidige bestemmingsplan. Onderstaand wordt puntsgewijs ingegaan op de overschrijdingen:

24. Reactie 'Bouwhoogte'

Het huidige bestemmingsplan laat de nieuwe ontwikkeling niet toe. De voormalige school bestond uit één bouwlaag. Op enig moment onderging de school een kleine verbouwing en kwamen er twee lokalen bij, maar is de bouwhoogte nooit aangepast. De huidige bestemming van het perceel van de voormalige school, de maximale bouwhoogte van 7 meter in het huidige bestemmingsplan, weinig verkeer, een open uitstraling en voldoende zonlicht in de woning waren belangrijke redenen om aan de Clausstraat te komen wonen.

Met het voorliggende nieuwe bestemmingsplan zal de bouwhoogte worden ruimschoots worden overschreven. Er wordt nu gekozen voor 3 bouwlagen, een bouwhoogte van ca. tussen de 10-12 meter. Door deze hoogte zal het ook een massieve uitstraling krijgen.

Uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden volgt dat er geen massieve opzet mag komen, maar juist aandacht voor de dorpse schaal en uitstraling. Het huidige plan doet afbreuk aan het rustige straatbeeld. Het nieuwe gebouw oogt massief in verhouding tot de woningen er omheen. De bouwhoogte is in strijd met het geldende bestemmingsplan en past niet in het straatbeeld.

Antwoord:

Wij verwijzen voor de beantwoording van deze reactie naar ons antwoord onder reacties 1 en 2.

Deze reactie leidt deels tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

25. Reactie 'Zonlicht, geen uitzicht/opgesloten gevoel, schade als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan'

Toestaan van het bouwwerk pal tegenover de woning zorgt ervoor dat zonlicht in de woning wordt ontnomen en dat er sprake zal zijn van teveel schaduwwerking. Nu is er nog vrij zicht, na realisatie van het bouwwerk wordt dat uitzicht ontnomen, dat is inbreuk op het eigendomsrecht van de bewoners. In het eerste plan was er sprake van twee bouwlagen, er zou minder ontneming van zonlicht zijn en het bouwwerk zou niet rechtstreeks voor de woning komen. Daarmee zouden de bewoners meer uitzicht en zonlicht behouden. Door het nieuwe plan zullen de bewoners nagenoeg geen zonlicht meer in de woning hebben. En zij zullen gedurende de zomer niet meer in de avond kunnen nagenieten van de avondzon. Daarbij komt dat de balkons van het nieuw te realiseren bouwwerk ook nog eens aan de zijde van de Clausstraat zijn gesitueerd waarmee rechtstreeks in de

woning kan worden gekeken. Het woongenot als de waarde van de woning (door inbreuk op de privacy) wordt hierdoor minder. Er is geen rekening gehouden met de belangen van deze bewoners.

Antwoord:

Voor beantwoording van deze reactie verwijzen wij naar ons antwoord onder de reactie 1.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

26. Reactie 'Bestemming/behoefte'

De bestemming van het plangebied volgens het huidige bestemmingsplan heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en daarnaast de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3'. De bewoners hadden ook enige bedenkingen met het plan uit 2017, maar dat past wel in het bestemmingsplan dat in 2014 werd herzien. Het plan is nu gewijzigd naar 24 woningen, wat niet in het bestemmingsplan past. De gemeente heeft niet onderbouwd of gemotiveerd waarom er extra woningbehoefte is.

Uit de Woonvisie Woerden 2015-2020 volgt dat er voor de gemeente Woerden een woningbehoefte is opgenomen van 2.250 woningen voor de periode 2013-2028. In 2013 en 2014 zijn er 198 woningen opgeleverd. De gemeente heeft het aantal woningen per kern opgedeeld. Het komt erop neer dat in Zegveld 103 woningen moeten worden gerealiseerd om te voorzien in de woningbehoefte over de periode 2015-2018. Dat zijn 10 woningen per jaar over de periode 2015-2020 en 7 woningen per jaar over de periode 2020-2028. Met 10 extra woningen die worden gerealiseerd komt er een overschot aan woningen. Daarbij komt ook dat er in de periode 2015-2020 een bevolkingsgroei geprognoseerd is van 9%. De periode erna neemt de bevolkingsgroei af naar 4% groei in de periode 2020-2025 en 3% in de periode 2025-2030. Gelet op deze cijfers is het dan ook onbegrijpelijk dat er extra woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is ook niet aangegeven of gemotiveerd waarom naast sociale huurwoningen er ook een deel vrije sector zal komen. Ook is niet onderbouwd waarom er in deze behoefte moet worden voorzien. Het plan dient op deze punten dan ook aangepast te worden.

Antwoord:

Zie voor beantwoording van deze reactie ons antwoord onder de reacties 1 en 5.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

27. Reactie 'Bouwvlak/locatie'

Met het nieuwe plan wordt het bouwwerk gebouwd in een L-vorm, dit past niet in het bouwvlak en is strijdig met het huidige bestemmingsplan. Ook wordt voorbijgegaan aan de indeling en maatvoering volgens de randvoorwaardenkaart (van het huidige bestemmingsplan). Er dient minimaal 9 meter te zitten tussen het trottoir en bouwvlak, het gebouw is dicht bij de woning gesitueerd. Inkijk in de woning wordt groter dan het oorspronkelijke plan. Ook dit is een inbreuk op de privacy van de bewoners. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de bewoners.

Antwoord:

Voor de beantwoording van deze reactie verwijzen wij naar ons antwoord onder reactie 1.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

28. Reactie 'Strijd welstand'

Verwezen wordt naar het huidige bestemmingsplan en de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden die daarin zijn opgenomen. Hier voldoet het nieuwe bouwplan niet aan. Bij de beoordeling wordt getoetst aan bepaalde criteria. Het bouwplan voldoet niet aan de eisen van welstand en/of er is onvoldoende gemotiveerd waarom hier in dit geval van zou mogen worden afgeweken. Ten aanzien van de ligging geldt volgens de welstandscriteria dat gebouwen deel uit moeten maken van een stedenbouwkundig patroon. Volgens het ontwerp bestemmingsplan vormt het bouwwerk een uitzondering binnen het stedenbouwkundig patroon van de wijk. De massa van het bouwwerk bestaat uit 3 lagen en is plat afgedekt. Het straatbeeld in Zegveld is echter 2 lagen met een zadeldak waarbij alleen voor

vrijstaande woningen een uitzondering geldt. Het nieuwe bouwwerk is kolossaal in het straatbeeld en zal boven de woningen uitsteken. Het gebouw past niet in het straatbeeld, er is onvoldoende toegelicht waarom dit anders zou zijn.

Antwoord:

Voor de beantwoording van deze reactie verwijzen wij naar ons antwoord onder de reacties 1, 5 en 11.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

29. Reactie ‘Overlast door in- en uitrijdende auto’s’

De in- en uitrit van de parkeervoorzieningen van het nieuwe bouwplan lopen langs de woning. De tuin grenst aan de weg waar de nieuwe bewoners langs zullen rijden. Daarbij komt dat de woningen bewoond zullen worden door senioren die meer zorg nodig zullen hebben dan jonge mensen of mensen zonder andere beperkingen. Er bestaat een gegronde vrees voor toenemende verkeers-, geluids- en stankoverlast. Ook dit zal een inbreuk op de privacy van de bewoners opleveren.

Antwoord:

Wij verwijzen voor de beantwoording hiervan naar ons antwoord onder reactie 6. Aanvullend hierop laten wij weten dat wij ons kunnen voorstellen dat men overlast (in de breedste zin van het woord) kan ondervinden door de realisatie van De Pionier. Echter, overlast, toenemende verkeers-, geluids- en stankoverlast zijn inherent aan nieuwe bebouwing die in de kern van het dorp gerealiseerd wordt. Dit kunnen we niet voorkomen of vermijden. Daarnaast zijn er allerlei opties bekeken om De Pionier zo te positioneren waardoor verkeersoverlast en inbreuk op privacy zo klein mogelijk is.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

30. Reactie ‘Ladder duurzame verstedelijking’

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Onderhavige plan bestaat uit het realiseren van 24 nieuwe woningen en is dus Ladderplichtig.

De volgende vraag is dan of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid geactualiseerd in de Woonvisie Woerden 2015-2020. Naar het oordeel van cliënten volgt uit de Woonvisie Woerden niet dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

Antwoord:

Terecht wordt opgemerkt dat de Ladder duurzame verstedelijking van toepassing is op De Pionier. Deze is dan ook toegepast op de locatie van De Pionier. Gevraagd wordt of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling en onderbouwt deze vraag door te verwijzen naar de Woonvisie 2015-2019. Uit deze Woonvisie blijkt dat er behoefte is aan gelijkvloerse woningen en aan de mogelijkheid van wonen met zorg. Daarnaast heeft de gemeente Woerden haar woonbeleid geactualiseerd in de Woonvisie 2019-2024 (concept april 2019). Deze is inmiddels vastgesteld door het college en is beeldvormend in de gemeenteraad op 3 oktober besproken. Vaststelling door de raad volgt waarschijnlijk medio november 2019.

Deze geactualiseerde Woonvisie geeft voor Zegveld aan dat er een grote vraag is naar appartementen, omdat deze onvoldoende aanwezig zijn. Qua prijs categorie is er o.a. behoefte aan appartementen in het sociale- en midden huursegment. Daarnaast wordt in de komende 10 jaar een verdubbeling van 70-plussers, de doelgroep, verwacht. Uit dit alles blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

31. Reactie 'Nauwelijks participatie met de buurt / geen openheid van zaken'

In beginsel leek er veel participatie met de buurt omtrent het te realiseren plan (2017). Dit plan paste in het bestemmingsplan dat in 2014 werd herzien voor Zegveld. Ineens komt er in 2018 een wijziging van de plannen welke tijdens een informatieavond in november 2018 voor het eerst werden gepresenteerd. Er zijn vragen gesteld over waarom de plannen uit 2017 worden aangepast, waarom dit nieuwe plan wel financieel haalbaar zou zijn en het plan uit 2017 niet, waarom daar geen cijfers over worden overhandigd, waarom er niet meer wordt volstaan met alleen sociale huurwoningen, wie er in de vrije-sectorwoningen kunnen wonen, wie controleert dat senioren Zegvelders voorrang krijgen op de woningen. Het nieuwe bouwplan is op geen enkele wijze aangepast aan de belangen van de omgeving, de informatie uit het ontwerp is onvolledig.

Antwoord:

Voor de beantwoording van deze reactie verwijzen wij naar ons antwoord onder reactie 15. Aanvullend hierop realiseren wij ons dat wij wellicht de regie meer hadden kunnen nemen als het gaat om het informeren van de buurt over het plan zoals bij ons is ingediend en/of de procedure die doorlopen moet worden om De Pionier te realiseren. Ook het in de zomervakantie ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning trekken wij ons aan. We beseffen dat dit een ongelukkige periode is. Hoewel er uiteraard een planning gemaakt wordt, hebben wij op sommige stappen in het hele proces geen invloed.

Daarnaast zijn wij ervan overtuigd dat de ontwikkelende partij de buurt uitvoerig geïnformeerd heeft over waarom het 1^e plan niet haalbaar was en dat ze tevens hebben toegelicht waarom het plan is gewijzigd in het huidige plan. Sterker nog, naar aanleiding van de informatiebijeenkomsten die GroenWest samen met Dorpsplatform Zegveld en Zegveld Zorgt voor de buurt heeft gehouden en de opmerkingen vanuit de klankbordgroep (bestaande uit Zegveld Zorgt, omwonenden en geïnteresseerden voor het project) zijn een aantal belangrijke aanpassingen in het 2^e plan doorgevoerd.

We kunnen wij ons voorstellen dat men geïnteresseerd is in de cijfers, maar het is niet aan de gemeente om deze gegevens vrij te geven. Voor deze informatie moet men zich bij de ontwikkelende partij melden. Vervolgens is het aan deze partij of zij de financiële gegevens van het project willen delen of niet.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

32. Reactie 'Planschade'

De bewoners zullen worden aangetast in hun privacy door de toenemende verkeersdruk alsmede door inkijk in de woning. Daarnaast zal de waarde van de woning dalen, omdat men geen vrij uitzicht meer heeft en aanzienlijk minder zonlicht in de woning krijgt. Er is geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners als het gaat om de daadwerkelijke werkzaamheden. Er is geen plan overhandigd van wanneer er werkzaamheden worden verricht. De gemeente zal een nulmeting moeten verrichten. De bewoners dienen een vergoeding te krijgen voor de schade die zij als gevolg van het nieuwe plan zullen lijden.

Antwoord:

Voor de beantwoording van deze reactie verwijzen wij naar ons antwoord onder de reacties 1, 9 en 23. Wat betreft een planning van wanneer er werkzaamheden worden verricht kan GroenWest deze pas afgeven zodra zowel het vastgestelde bestemmingsplan als de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk zijn geworden.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning en/of het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze Omgevingsvergunning

Voor de onderbouwing van de zienswijze inzake de ontwerp omgevingsvergunning wordt verwezen naar de hiervoor genoemde reacties welke het ontwerp bestemmingsplan betreft en aangevuld met de volgende punten:

33. Reactie 'Activiteit bouwen'

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' moet worden geweigerd indien deze onder andere in strijd is met het bestemmingsplan en/of redelijke eisen van welstand. Zoals al uitvoerig is aangestipt is er sprake van strijd met het vigerende bestemmingsplan. Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan dient deze aangepast te worden.

Daarnaast is er ook sprake van strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies van de welstandcommissie Ruimtelijk kwaliteit en erfgoed is niet in te zien of op andere wijze kenbaar gemaakt, zodat niet gecontroleerd kan worden of de inhoud of wijze van totstandkoming van het advies gebreken vertoont. Het college heeft verder onvoldoende gemotiveerd en toegelicht waarom zij het advies van de welstandcommissie volgt. De omgevingsvergunning kan om deze redenen dan ook niet worden verleend.

Antwoord:

De aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van De Pionier is inderdaad in strijd met het huidige geldende bestemmingsplan 'Kern Zegveld'. Het bouwplan kan niet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit dit bestemmingsplan voldoen. Daarom wordt er een nieuw bestemmingsplan voor dit project opgesteld, zodat het bouwplan wel voldoet en De Pionier gerealiseerd kan worden.

Wat de reactie inzake welstand betreft verwijzen wij naar onze beantwoording onder reactie 11.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

34. Reactie 'aanbrengen of veranderen van de weg':

Voor een aanvraag omgevingsvergunning voor deze activiteit geldt dat een vergunning alleen verleend kan worden als deze niet in strijd is met de APV. Een vergunning dient ingevolge artikel 2:12 van de APV geweigerd te worden in het belang van de in dat artikel onder lid 2 genoemde weigeringsgronden. Er is onvoldoende gemotiveerd dat er vanuit verkeersveiligheid geen bezwaren bestaan tegen het realiseren van de uitweg. De verkeersdruk zal toenemen, er is niet onderbouwd hoe gewaarborgd is dat de toenemende drukte wordt ondervangen.

Antwoord:

Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij naar ons antwoord onder reactie 6.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

Vervolgprocedure

Deze Nota van Beantwoording zal ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad, waarna tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan. Tevens zal dan de omgevingsvergunning verleend worden. Tegen zowel het vastgestelde bestemmingsplan als de verleende omgevingsvergunning kan gelijktijdig hoger beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders

Woerden, 14 november 2019

Bijlagen

- Ingediende zienswijzen met bijlagen
- Staat van Wijzigingen bestemmingsplan De Pionier