

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zuiderbroek 18 en Griftdijk 31-33, Woudenberg

Het ontwerpbestemmingsplan Zuiderbroek 18 en Griftdijk 31-33 heeft gedurende zes weken voor eenieder ter visie gelegen, 25 januari 2022 tot en met 8 maart 2022. Gedurende de periode van ter inzagelegging is er 1 zienswijze ingediend. In deze Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zuiderbroek 18 en Griftdijk 31-33 is deze zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord.

Nr	Zienswijze	Antwoord
1	<p>1. De indieners uiten hun zorgen over de negatieve effecten van het plan op zowel het bedrijf als de woning o.a.</p> <p>1a. Het unieke uitzicht gaat verloren en daarmee ook de beleving van de gasten. Ook ontstaat een vermindering van woongenot.</p> <p>1b. Door de toename van verkeersbewegingen vrees voor hinder, stofvorming op het terras en een onveilige situatie voor spelende kinderen.</p> <p>1c. De bouw zorgt voor beperkingen van hun eigen perceel en kan een negatieve impact hebben op de bezoekersaantallen, omzet en woningwaarde. De indieners zijn van mening dat er sprake is van planschade en deze vergoed dient te worden.</p> <p>2. De indieners zijn van mening dat er onvoldoende argumenten zijn waarom de woningen niet op Zuiderbroek 18 kunnen worden gebouwd. Daar zal de impact minimaal zijn vergeleken met de Griftdijk.</p> <p>3. De indieners willen een nadere toelichting en toekomstbeeld over hoe de plannen zich verhouden tot de doelstellingen (dat verdichting van woningbouw met name plaatsvindt in reeds bebouwd gebied) van de Structuurvisie 2030 en het beeldkwaliteitsplan in het ontwerp bestemmingsplan. Waar eindigt dit rond de Griftdijk en moet men rekening</p>	<p>1a In het algemeen bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht in Nederland. Wij zijn ons bewust van het feit dat het realiseren van twee woningen invloed heeft op de woning en het bedrijf. Er is echter wel sprake van een goede ruimtelijke ordening en een juiste belangenafweging, de belangen van de Griftdijk 29 zijn daarbij meegenomen.</p> <p>1b De overlast als gevolg van verkeersbewegingen willen wij nuanceren. Het gaat immers om het huishoudelijk verkeer van twee woningen. Hinder en onveilige situatie van verkeersbewegingen over het huidige agrarische pad zal vergelijkbaar zijn met het huidige gebruik van met zwaar agrarisch verkeer over het zandpad. De bestaande afscheiding tussen het bedrijf en het zandpad zal ook niet veranderen. De bedrijfsvoering van Griftdijk 29 kan ook geen recht ontlenen aan het gebruik van dat pad van derden. Mocht door het materiaal gebruik van het pad meer overlast bestaan dat tot op heden, dan gaan wij ervan uit dat de betrokkenen samen tot een oplossing kunnen komen om bv stofhinder te voorkomen.</p> <p>1c De bouw van deze woningen zal inderdaad de gebruikelijke tijdelijke overlast voor de omgeving geven. Wij gaan er echter vanuit dat in de onderlinge contacten praktische afspraken mogelijk zijn om overlast tot het minimale te beperken. Beperkingen op het eigen perceel als gevolg van deze woningen zijn niet aan de orde. De afstand is voldoende om te voorkomen dat de woningen tot een beperking van de bestemming en daarmee de mogelijkheden van Griftdijk 29 leiden.</p> <p>Het is wel duidelijk dat de verandering van de bestemming van deze gronden leidt tot een wijziging van het landschap/het uitzicht en de beleving daarvan, maar dat in dit geval zoveel mogelijk rekening is gehouden met het woongenot en de bedrijfssituatie van Eldorado. Dit onder meer door:</p>

Nr	Zienswijze	Antwoord
.	<p>houden met nog meer van dit soort initiatieven?</p> <p>4. Waarom wordt er gekozen voor het bouwen op Griftdijk 31-33 terwijl het gevoelig ligt en ten koste gaat van het halfopen stroken landschap?</p> <p>5. In het plan wordt aangegeven dat de zuidelijke oever van de Heigraaf een ecologische zone krijgt. Hoe kan het zijn dat dit reeds bepaald is en hier dan wel in woningbouw wordt voorzien?</p> <p>6. De bewoners willen een extra toevoeging in het bestemmingsplan bij de toelichting hoofdstuk 1.2 Ligging en begrenzing plangebied. Ten zuiden van de locatie ligt een theeschenkerij. Hierbij dient een woonhuis toegevoegd te worden.</p> <p>7. Op de locatie Griftdijk 31-33 zijn kansen om te komen tot kwaliteitsverbetering. De bewoners willen graag vernemen wat de verdere kansen en de invulling hiervan zijn met betrekking tot deze kwaliteitsverbetering.</p> <p>8. De bewoners willen een bevestiging of aan alle voorwaarden van het ruimtelijk juridische kader is voldaan.</p> <p>9. De initiatiefnemer is in gesprek gegaan met de indieners en heeft hierop aanpassingen gedaan. Echter de eigenaren van Griftdijk 29 hebben aangegeven dat ze tegen de plannen zijn en blijven. Mocht de gemeenteraad het plan wel</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ruimte te laten tussen de bouwkavels en de Griftdijk (door middel van de bestemming 'Natuur') waarmee wordt geborgd dat het landschappelijke en groene karakter van de Griftdijk behouden blijft. ➤ Afstand van de bouwvlakken met de bestemming 'Wonen' tot aan het perceel Griftdijk 29, moet overlast voorkomen. ➤ De ruimtelijke opzet van de beoogde nieuwbouw is nader bepaald en zeker gesteld in het Beelkwaliteitsplan. Het zorgt ervoor dat de woningen passen in het landschap. Het gaat dan om de locatie van de woningen en ook om de eisen voor de woningen zelf. De bouwkavels dragen bij aan een nieuw landschap en betreffen een soort kleine landgoederen, waarbij kavel 1 wordt vormgegeven als veldschuur in het weiland en kavel 2 als boerderij. ➤ Met het voorgaande is voldoende rekening gehouden met de belangen van Griftdijk 29. Het belang van het ruimte-voor-ruimte initiatief met de kwaliteitsverbetering aan Zuiderbroek 18 maakt dat het gewenst is om op deze plek aan de Griftdijk te bouwen. <p>Voor de beoordeling of het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van de woning en bedrijfsgebouwen is aan aparte procedure aan de orde. De opmerking over een mogelijke waardeverminderingen nemen wij in deze voor kennisgeving aan en wij wijzen de indieners op de mogelijkheid om een formeel verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.</p> <p>2 In de toelichting (o.a. par. 2.3.) van het bestemmingsplan is verwoord waarom de locatie Zuiderbroek 18 niet geschikt is om de twee woningen te bouwen. De beëindiging van het agrarisch gebruik en de sloop van de opstallen daar draagt bij aan het versterken (terugbrengen) van de cultuurhistorische waarden. Herstel van het historisch erf aan Zuiderbroek 18 vindt onder meer plaats door één van de bijgebouwen te gebruiken als recreatiewoning. Het gaat om een ondergeschikt volume. Het realiseren van twee hoofdgebouwen op het perceel Zuiderbroek 18 zou niet leiden tot herstel van het historische erfkarakter. Het gaat echter ook om de effecten van het gebruik van het voormalige erf op de rest van het omliggende landgoed zowel voor het onderdeel cultuurhistorie als om de ecologische en natuurwaarde van de omgeving van Zuiderbroek 18 dat gelegen is in het Natuurnetwerk Nederland. Het bouwen van twee woningen op die locatie zou de verbetering die beoogd is met de agrarische beëindiging weer</p>

Nr	Zienswijze	Antwoord
.	<p>goedkeuren dan verzoeken zij om maatregelen/aanpassingen die hinder en overlast voor Griftdijk 29 kunnen beperken. De aanpassingen zijn kenbaar gemaakt in de raadscommissie van 12 april 2022.</p>	<p>tenietdoen.</p> <p>Het provinciaal beleid bepaalt dat de nieuwe woningen binnen de voormalige bouwpercelen moeten worden gesitueerd, tenzij situering van de nieuwe woning(en) op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Van dat laatste is hier op de locatie Zuiderbroek 18 sprake en dat is gemotiveerd in de toelichting.</p> <p>3 De visie rond de Griftdijk is met dit bestemmingsplan niet gewijzigd, er is sprake van een individuele afweging tussen de locatie Zuiderbroek 18 en Griftdijk ten noorden van 29. Het is geen opening naar meer vergelijkbare ontwikkelingen rond Griftdijk of Zuiderbroek.</p> <p>4 De twee nieuwe woningen betreffen een compensatie voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders (Zuiderbroek 18), waarbij ook mogelijkheden voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan de Griftdijk worden benut (natuurlijke/ecologische oever Heigraaf). Verwezen wordt ook naar de motivatie hiervoor in de toelichting van het bestemmingsplan. Het initiatief leidt inderdaad tot een aanpassing van het landschap aan de Griftdijk, maar door de invulling en bestemming wordt dat gedaan op een wijze dat passend is en waarmee het landschappelijke en groene karakter van de Griftdijk zoveel mogelijk behouden blijft.</p> <p>5. Deze ecologische zone is al lang als wensgebied opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en provinciaal beleid. Met deze ontwikkeling is het ook mogelijk delen daarvan te ontwikkelen. Ten behoeve daarvan is in het bestemmingsplan een brede strook langs de Heigraaf (circa 15 meter) de bestemming 'Natuur' opgenomen. Het betreft dus geen woningbouw en ook geen onderdeel van het erf bij de woningen en kan dus ook niet gebouwd worden.</p> <p>6. Wij begrijpen de wens om in de toelichting niet alleen de theeschenkerij maar ook het woonhuis te benoemen en zullen dat toevoegen.</p> <p>7. De kwaliteitsverbetering op de gronden ten noorden van Griftdijk 29 betreft de natuurlijke/ecologische oever Heigraaf en het zoveel mogelijk in standhouden van de bestaande waarden van het gebied met het inpassen van</p>

Nr	Zienswijze	Antwoord
.		<p>de woningen. Mochten uit het onderlinge overleg nog andere wensen en kansen blijken, dan willen wij bezien op welke wijze dat ook gerealiseerd kan worden.</p> <p>8. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan alle juridische eisen.</p> <p>9. Het is goed om te vernemen dat het beeld van de gesprekken die plaats gevonden hebben tussen de eigenaren van Griftdijk 29 en de initiatiefnemers overeenkomt. Het is ook begrijpelijk dat de bewoners van Griftdijk 29 moeite hebben met de verandering van het landschap in hun omgeving. Echter, op basis van de belangenafweging tussen Zuiderbroek 18 en deze plek is hiervoor gekozen.</p> <p>Uit de zienswijzen maken wij op dat er tot op heden niet gesproken is over aanpassingen van het plan waarmee vooral aan de kant van Griftdijk 29 hinder en overlast beperkt kan worden. Wij hebben initiatiefnemer verzocht op dat punt contact op te nemen met de indieners en met elkaar te bespreken welke aanpassingen gewenst zijn en mogelijk in het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld worden. Mocht dit voor de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad leiden tot aanpassingen die opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan dan zijn wij bereid om de gemeenteraad hiertoe een voorstel na te sturen in aanvulling op deze nota.</p> <p>Op 12 april zijn de wensen tot aanpassing namens initiatiefnemer en indiener zienswijzen kenbaar gemaakt bij de raad. Deze zijn samen te vatten met het opschuiven naar de erftoegang naar het noorden, via de dam die daar al ligt en het toevoegen van extra permanent groen aan de zuidkant van de nieuwe woonbestemming. Dit verzoek zal worden overgenomen en dus ook op deze punten wordt het bestemmingsplan gewijzigd.</p> <p>Conclusie: De zienswijzen zijn ontvankelijk en geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt het plan gewijzigd vastgesteld door de toevoeging van de woning aan de toelichting en door de volgende aanpassingen van de verbeelding: verplaatsing aanduiding os (ontsluiting) naar het noorden en toevoegen Natuur bestemming in de zuidelijke woonbestemming dit wordt ook in de toelichting verwerkt.</p>

Nr	Zienswijze	Antwoord
.		