



Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Geestdorp 10 Woerden”

NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1



**Team Ruimtelijke Plannen
4 februari 2022**

Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Geestdorp 10 Woerden” (NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1)

Deze staat van wijzigingen bevat aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen van 9 december 2021 tot en met 20 januari 2022. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding met plan identificatie: NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1

De aanpassingen worden na vaststelling, conform raadsbesluit integraal opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen aanpassingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en ambtelijke aanpassingen.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

Zienswijze provincie Utrecht

- regels, bijlage 1 bij de regels, nieuw inrichtingsplan
- verbeelding, bestemming wonen, verkleinen van de bestemming wonen
- toelichting, tekst aanpassen naar aanleiding van nieuw inrichtingsplan

Zienswijze manege Morgenstond

- regels, zelfstandige wooneenheid, aanscherpen van de bepalingen inzake verbod op gebruik als nachtverblijf
- toelichting, betreffende het voornemen van een mantelzorgwoning

Zienswijze bewoner Geestdorp 8

- regels, nevenactiviteiten, aanscherpen van de bepalingen inzake parkeren binnen bestemmingsvlak en verkeer Geestdorp

De motivatie van deze aanpassingen van het bestemmingsplan is opgenomen in de zienswijzenrapportage Ontwerp bestemmingsplan “Geestdorp 10 Woerden” d.d. 4 februari 2022 met het documentnummer D/22/051498

Onderdeel A van de staat van wijzigingen bevat de aanpassingen aan de regels, de verbeelding en de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Onderdeel B van de staat van wijzigingen bevat een nadere toelichting op de ambtelijke aanpassingen.

Bijlage 1 bevat de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad van 9 december 2021

Bijlage 2 bevat het inrichtingsplan d.d. 04-02-2022 opgesteld door Mooisticht. Bijlage 2 is geregistreerd onder documentnummer D/22/051497

A Planregels, Verbeelding en Toelichting

I. Planregels

Aanpassingen ten gevolge van de ontvangen zienswijze

Toevoegen bepalingen inzake tegengaan overlast parkeren en verkeer Geestdorp

- Aanpassen van de regels inzake uitoefenen vrij beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis (artikel 4.3.1)
- Aanpassen van de regels Vrijkomende agrarische bebouwing (artikel 4.3.2)

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Uitoefening vrij beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis ... waarbij:

- d. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

Onderdeel d als volgt aan te passen

- d. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt binnen het bestemmingsvlak.

4.3.2 Vrijkomende agrarische bebouwing ... Met dien verstande dat:

Met dien verstande dat:

1. voor de ondergeschikte activiteiten in lid a t/m f en i mag de oppervlakte van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen herbouwd worden, met uitzondering van de oppervlakte voor opslag en stalling van niet agrarische goederen (lid g) want dan is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan.
2. de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m,
3. de ondergeschikte activiteiten a, c t/m f en i aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan.

De volgende onderdelen toe te voegen:

4. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
5. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;

Aanpassen bepaling inzake het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandig wooneenheid

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf (geen slaapkamer);
- c. etc ...

Onderdeel b als volgt aan te passen

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf (geen slaapkamer, badkamer / doucheruimte);
- c. etc ...

Ambtelijke aanpassingen

Aanpassingen aan de bouwregels

- Aanpassen van de regels inzake oppervlakte aan bijgebouwen
- Verwijderen van de regels en oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en regels tuinmuur

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de dakhelling van een woning en van de bijbehorende bouwwerken mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze daarvan afwijkt;
- e. de nokrichting van het hoofdgebouw dient evenwijdig te zijn aan het verkavelingspatroon;

- f. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- g. de afstand van gebouwen tot de weg mag niet minder bedragen dan 4 meter;
- h. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand tot het betreffende hoofdgebouw niet meer dan 20 m mag bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand bedraagt, indien deze meer is dan 20 m;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 309 m² bedragen, mits in overeenstemming met het als [bijlagen bij de regels](#), bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;
- j. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, dan wel bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- k. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m voor erfafscheidingen en 12 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. in afwijking van het bepaalde onder k zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur' erfafscheidingen met een hoogte van 2,5 m toegelaten.

- Onderdelen i en l te schrappen (geel gemarkeerd)
- Nieuw onderdeel i toe te voegen

- i. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen;

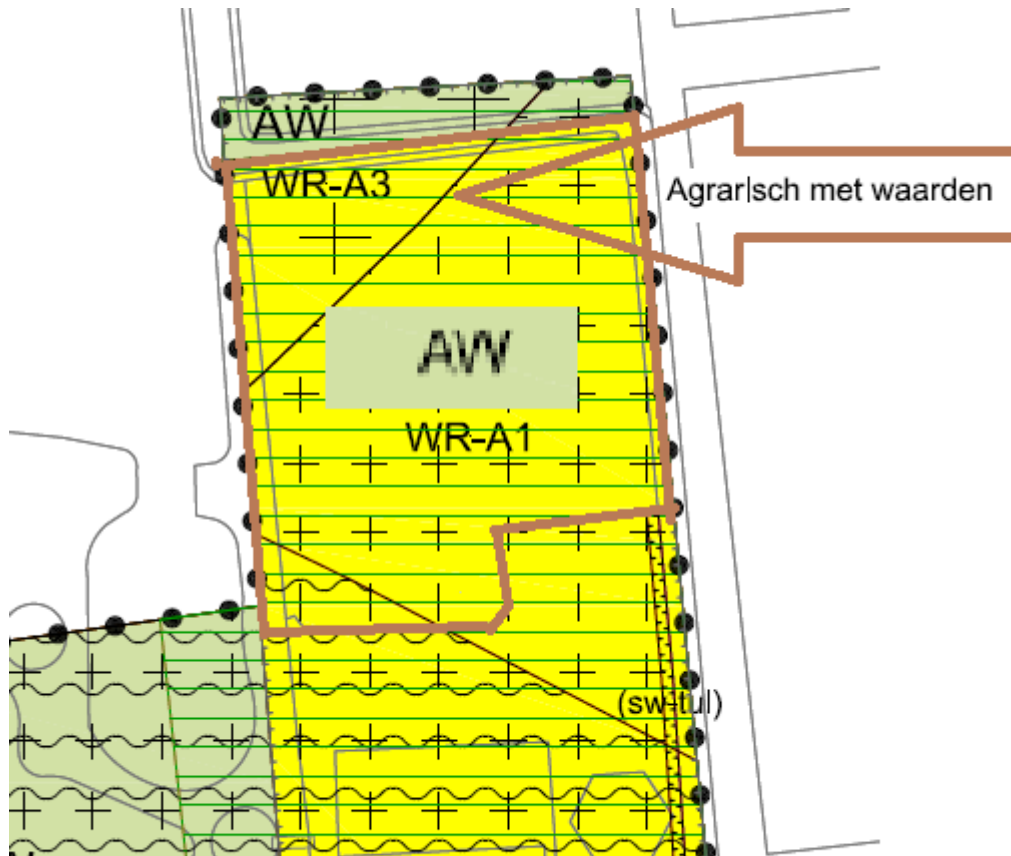
Nieuw inrichtingsplan (aanpassen bijlage 2 van de regels)

Bijlage 2 bij de regels, bijlage 2 Inrichtingsplan 12-10-2022 te vervangen door bijlage 2 Inrichtingsplan 04-02-2022 zoals geregistreerd onder documentnummer D/22/051497 en opgenomen als bijlage 2 bij de staat van wijzigingen.

II. Verbeelding

Aanpassingen ten gevolge van de ontvangen zienswijze

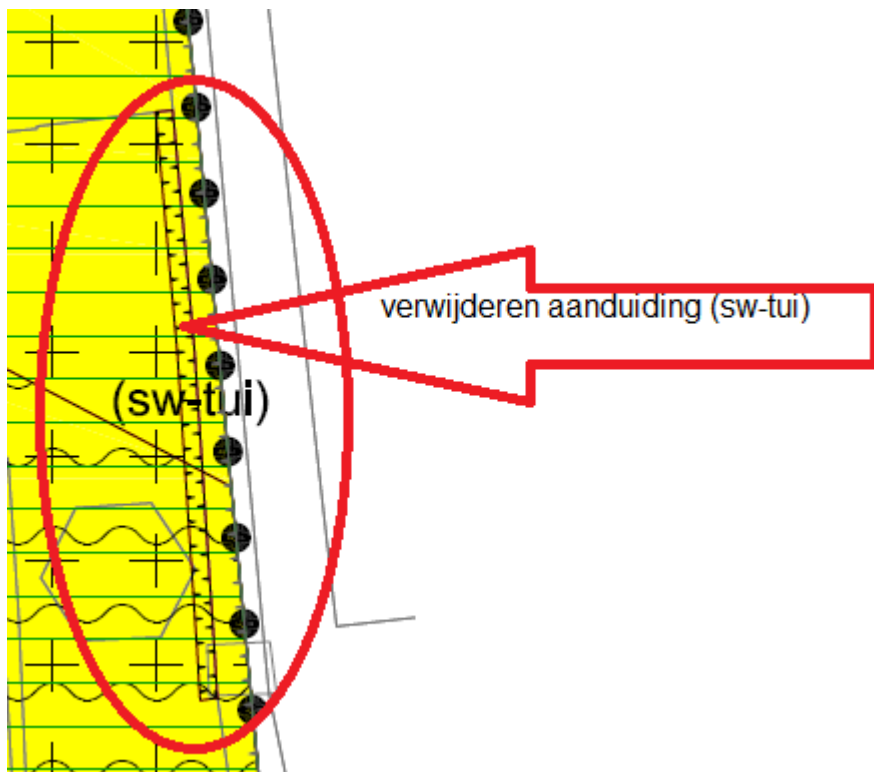
Aanpassingen aan de woonbestemming



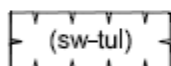
- De begrenzing van de bestemming wonen verleggen tot aan de bestaande verharding binnen het bestemmingsvlak. De onderste rode lijn op de kaart;
- De gronden die gesitueerd zijn boven de onderste rode lijn (gevisualiseerd als een rood omkaderd gebied) bestemmen als Agrarisch met waarde (AW);

Ambtelijke aanpassingen

Verwijderen functieaanduiding (sw-tui) specifieke vorm van wonen - tuinmuur



Functieaanduidingen



specifieke vorm van wonen - tuinmuur

- Te verwijderen: Functieaanduiding (sw-tui) specifieke vorm van wonen - tuinmuur

III. Toelichting

- Algemeen

De tekst van de toelichting wordt in overeenstemming gebracht met het aangepaste inrichtingsplan, verbeelding, aanpassingen aan de regels en de overige wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan. .

- Specifiek

Aanpassingen ten gevolge van de ontvangen zienswijze

Het gebruik van de hooimijt voor mantelzorg

1.2.2.2 Toekomstige situatie

Onder het kopje

Hooimijt

Op de oostzijde van het perceel is een hooimijt aanwezig. Deze week reeds af van de volgens het geldende bestemmingsplan toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 m. Doordat er schade ontstond ten gevolge van een storm was er een reparatie vereist, waarbij tevens een andere materialisering werd toegepast. Hierbij werd door de gemeente geconstateerd dat de hooimijt afwijkt van de toegestane hoogtes en dichtgemaakt is. Maar het is wel een gebouw dat als hooimijt is gebouwd en ook altijd zo heeft gefungeerd. Een dergelijk gebouw, dat goed in dit landschap past, kenmerkt zich niet door de goot- en nokhoogte van 3 en 6 meter zoals 'reguliere' erfbouw. Van oudsher heeft het een flexibele hoogte, afhankelijk van de hoeveelheid hooi die er in was opgeslagen. Het dak is teruggebouwd op de hoogte die kenmerkend en beeldbepalend is voor deze hooimijt, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 7,5 m. Dit wordt als zodanig geregeld in het voorliggende bestemmingsplan.

Het voornemen is om de hooimijt in gebruik te nemen voor mantelzorg. Hiervoor is geen omgevingsvergunning nodig.

De in de tekst geel gemarkeerde passages te schappen uit de toelichting
Daarnaast zal de tekst onder het kopje Hooimijt in overeenstemming worden gebracht met de overige aanpassingen die staan vermeld in de staat van wijzigingen.

2.3.4.2 Conclusie

2.3.4.2 Conclusie

Met voorliggend plan worden niet direct het toevoegen van een (beperkt) kwetsbaar object beoogd. Echter wordt het ingevolge de bestemmingswijziging mogelijk een mantelzorgwoning in het bestaande bijgebouw te realiseren. Om te beoordelen of het

plaatsgebonden- of groepsrisico binnen het plangebied overschreden wordt, is de risicokaart geraadpleegd.

De in de tekst geel gemarkeerde passages te schappen uit de toelichting

De aanwezigheid van een douche in de voormalige paardenstal

1.2.2.2 Toekomstige situatie

Onder het kopje

Voormalige paardenstal

De voormalige paardenstal, die zich direct achter de woning bevindt, is in gebruik voor recreatief eigen gebruik, voornamelijk als speelschuur voor de kinderen. Het voornemen is om hier een eenvoudige douche te installeren, zodat de kinderen in deze schuur kunnen douchen na het spelen. De gemeentelijke standaardbestemmingsregeling staat evenwel 'geen slaapkamer en/of badkamer' toe in een bijbehorend bouwwerk, om te voorkomen dat een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf in gebruik wordt genomen. De betreffende regeling is in het voorliggende bestemmingsplan enigszins aangepast (in artikel 10.1 sub b) zodanig dat 'geen slaapkamer' is toegestaan. Het beoogde gebruik is immers puur gericht op het recreatief eigen gebruik waarvoor het praktisch is om er een eenvoudige douche te hebben, wat op zich passend is binnen de intenties van het gemeentelijke beleid. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om dit bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf te gaan gebruiken.

De in de tekst geel gemarkeerde passages te schappen uit de toelichting

Ambtelijke aanpassingen

De vermelde oppervlakten aan bijgebouwen en hoogtematen

1.2.2.2 Toekomstige situatie

Onder het kopje

Bestaande bebouwing

De bestaande bedrijfswoning is het hoofdgebouw op het perceel. Deze heeft een oppervlakte van 142 m². Daarnaast is op het perceel een aantal bijbehorende bouwwerken aanwezig: een voormalige paardenstal, een voormalige hooimijt met overkappingen en een aanbouw aan de woning. In totaal gaat het om een oppervlakte van 309 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken:

<i>Bijbehorende bouwwerken</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Goothoogte</i>	<i>Bouwhoogte</i>
Voormalige paardenstal	212 m ²	3,5 m	7,5 m
Aanbouw aan woning	27 m ²		3 m
Voormalige hooimijt	50 m ²	4,5 m	7,5 m
Aanbouwen aan hooimijt	20 m ²		3 m
Totaal	309 m²		

De in de tekst geel gemarkeerde passages, inclusief de volledige tabel, te schappen uit de toelichting

3.2.2 Bestemmingsregels

Onder het kopje

Wonen (Artikel 4)

Het plangebied is voorts voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is één woning met bijbehorende erfbeplanting, tuinen, wegen, water, etc., toegestaan. In de bouwregels worden regels gesteld aan de inhoud, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting van de woning. Middels een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de maximaal toegestane inhoud van de woning, mits er (delen) van bijgebouwen gesloopt worden.

Daarnaast mag maximaal 309 m² aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gerealiseerd, wat overeenkomt met de bestaande omvang van de bijbehorende bouwwerken, zoals ook aangegeven op het Inrichtingsplan. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal respectievelijk 3 en 6 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte als deze meer bedraagt. Dat geldt voor de bestaande hooimijt en voor de bestaande voormalige paardenstal.

Tevens zijn er mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hierbij is een specifieke regeling opgenomen om plaatselijk een hogere tuinmuur (met een hoogte van 2,5 m) mogelijk te maken. De betreffende tuinmuur is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur'.

De in de tekst geel gemarkeerde passages te schappen uit de toelichting
Daarnaast zal de tekst onder het kopje Wonen (Artikel 4) in overeenstemming worden gebracht met de overige aanpassingen die staan vermeld in de staat van wijzigingen.

De Tuinmuur

1.2.2.2 Toekomstige situatie

Onder het kopje

Tuinmuur

De hoogte van de tuinmuur op een deel van de oostelijke perceelsgrens had een bouwhoogte van 2,45 m, terwijl die bouwhoogte op basis het geldende bestemmingsplan maximaal 2 m mag bedragen (waarbij tevens een algemene vrijstellingsbepaling geldt waarmee 10% afwijking mogelijk is).

De betreffende tuinmuur heeft een functionele hoogte, die verband houdt met het hoogteverschil ten opzichte van het aangrenzende perceel Geestdorp 10a. Op deze wijze wordt inkijk vanaf het buurperceel voorkomen en is de privacy gewaarborgd op het onderhavige perceel. Bovendien ontnemt het vanaf de kant van initiatiefnemer het uitzicht op de hogere gevel van de manege op het aangrenzende perceel.

Daarbij is de betreffende tuinmuur niet waarneembaar vanaf omliggende openbare wegen en daardoor heeft een hogere maat op deze locatie geen invloed op de mate waarin het slagenlandschap wordt ervaren.

Om deze redenen wordt in het voorliggende bestemmingsplan de hoogte van de betreffende erfafscheiding gesteld op maximaal 2,5 m. Dat gebeurt door de betreffende tuinmuur te voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur' waarbij geregeld wordt dat ter plaatse die afwijkende hoogtemaat wordt toegelaten. Op deze wijze wordt het risico op precedentwerking voorkomen. Voor overige erfafscheidingen blijven de gebruikelijke hoogtematen van kracht.

De gehele tekst te schrappen uit de toelichting

3.2.2 Bestemmingsregels

Onder het kopje

Wonen (Artikel 4)

Het plangebied is voorts voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is één woning met bijbehorende erfbeplanting, tuinen, wegen, water, etc., toegestaan. In de bouwregels worden regels gesteld aan de inhoud, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting van de woning. Middels een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de maximaal toegestane inhoud van de woning, mits er (delen) van bijgebouwen gesloopt worden.

Daarnaast mag maximaal 309 m² aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gerealiseerd, wat overeenkomt met de bestaande omvang van de bijbehorende bouwwerken, zoals ook aangegeven op het Inrichtingsplan. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal respectievelijk 3 en 6 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte als deze meer bedraagt. Dat geldt voor de bestaande hooimijt en voor de bestaande voormalige paardenstal.

Tevens zijn er mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hierbij is een specifieke regeling opgenomen om plaatselijk een hogere tuinmuur (met een hoogte van 2,5 m) mogelijk te maken. De betreffende tuinmuur is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur'.

De in de tekst geel gemarkeerde passage te schappen uit de toelichting

B Toelichting op ambtelijke aanpassingen

Met de bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft het college het voornemen kenbaar gemaakt om na de ter inzage legging van het bestemmingsplan de gemeenteraad voor te stellen om op onderstaande onderdelen de regeling van het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld over te nemen en het bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden op deze onderdelen gewijzigd vast te stellen:

1. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen te stellen op 50m²,
2. de maximale goothoogte van de hooimijt / bijgebouw te stellen op 3m,
3. een verbod op te nemen voor badkamer in een bijgebouw,
4. de maximale hoogte voor een tuinmuur – erfafscheiding te stellen op 2m,
5. het erfinrichtingsplan (bijlage 2 regels) te vervangen door een inrichtingsplan, opgesteld door Mooisticht.

De ontvangen zienswijzen hebben mede betrekking op de onderdelen 3 (zienswijze Manege Morgenstond) en 5 (zienswijze provincie Utrecht). Deze twee onderdelen zijn in de zienswijzerapportage van een reactie voorzien. De overige drie onderdelen betreft ambtelijke aanpassingen. De onderdelen 1, 2 en 4 worden hieronder nader toegelicht.

1 Oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen.

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfsbestemming met een aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing. Vanwege de bedrijfsbestemming mag ten dienste van de bedrijfsvoering 250 m² bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Daarnaast is bij de bedrijfswoning maximaal 50m² aan vergunningsplichtige erfbebouwing en overkappingen toegestaan. Het meerdere aan legale bebouwing valt onder de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing. De vermelde oppervlakte van 309m² is hier niet mee in overeenstemming. Bij het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is het gebruikelijk om de (legale)bedrijfsbebouwing te plaatsen onder de vrijkomende agrarische bebouwing. Dus niet toe te voegen aan de oppervlakte erfbebouwing van het perceel. Immers deze bebouwing is gerealiseerd ten dienste van de bedrijfsbestemming en niet als erfbebouwing en is dus niet noodzakelijk voor het woongenot. Onder de regeling van vrijkomende agrarische bebouwing kan deze bebouwing voor bepaalde nevenactiviteiten, die als passend in het landelijk gebied zijn beoordeeld, worden herbouwd. Wordt hier niet aan voldaan, dan is herbouw voor de helft mogelijk. Dit sluit ook aan bij de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing.

2 Goothoogte van de hooimijt

Het ontwerp bestemmingsplan bepaald dat de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 3 m en 6 m; Bestaande is in artikel 1.9 van de regels van het bestemmingsplan gedefinieerd als volgt:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming.

Dit is conform de standaardregeling zoals deze in het landelijk gebied wordt gehanteerd. De bebouwing moet met een vergunning zijn neergezet of voldoen aan de hoogtebepalingen uit het voorgaande plan.

In het geval van de hooimijt is geen sprake van een historisch streekeigen hooimijt, omdat historische streekeigen hooimijten van oorsprong open, in hoogte verstelbaar en niet dichtgezet zijn. Verder hebben zij een ligging direct in het verlengde achter de hoofdbebouwing. De hooimijt op dit perceel ligt niet direct in het verlengde achter de hoofdbebouwing, en heeft een dichtgemaakte begane grond en een verdiepingsvloer. De hooimijt is niet geïnventariseerd als een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw en vormt ook geen replica van een historische hooimijt. Aangezien deze hooimijt is dichtgezet en niet streekeigen is, geldt de generieke regeling voor erfbebouwing en overkappingen. Dit sluit ook aan bij de regels van voorliggend ontwerp bestemmingsplan.

Aangezien sprake is van een bijgebouw dient deze te voldoen aan de eisen van een bijgebouw conform het nu geldende bestemmingsplan in het geval van een hogere (goot) hoogte. In het geval van een beweegbare kap dient uit te worden gegaan van de regels van een bouwwerk geen gebouw zijnde. Echter zodra er wanden om de kap worden gezet en de kap het dak vormt van het bouwwerk is sprake van een bijgebouw. In dat geval gelden de hoogtematen voor bijbehorende bouwwerken (3 meter versus 6 meter, en niet de hoogte waarop de kap wordt vastgezet). Hiermee wordt ook voorkomen dat in het landelijk gebied gebiedsvreemde gebouwen worden gerealiseerd in het verlengde van de generieke mogelijkheid om in het landelijk gebied (achter karakteristieke hoofdgebouwen) een streekeigen hooiberg te realiseren met beweegbare kap.

De toelichting van het ontwerp bestemmingplan bevat een tabel met oppervlakten en hoogtematen van gebouwen. Ook elders in de tekst van de toelichting worden de volgende hoogtematen vermeld betreffende de hooimijt - 4,5 goothoogte en 7,5 meter hoogte -. Dit is een omissie. Dit is niet de bestaande of vergunde situatie. Het betreft de door de eigenaar gewenste situatie zodat er een extra verdieping kan worden gerealiseerd. En dat is in strijd met de maximaal toegestane (goot)hoogte). Aanpassing van de toelichting conform de geldende hoogtematen voor bijgebouwen (goothoogte 3 meter, hoogte 6 meter) is noodzakelijk om verwarring bij het toepassen van de regels van voorliggend plan te voorkomen en om mogelijke precedentwerking elders in het landelijk gebied tegen te gaan.

4 Hoogte van de tuinmuur

In de huidige situatie geldt voor een erf en perceelsafschieding een maximale hoogte van 2 meter. Het ontwerp bestemmingsplan bevat op de verbeelding een functieaanduiding tuinmuur. Ter plaatse van deze tuinmuur is volgens de regels van het ontwerp bestemmingsplan een tuinmuur met een maximale hoogte van 2,5 meter toegestaan. Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom een tuinmuur van meer dan 2 meter functioneel noodzakelijk is voor de te realiseren bestemming wonen en waarom niet volstaan kan worden met de nu geldende hoogte van maximaal 2 meter. Mede omdat afscherming met streekeigen beplanting een optie is om meer privacy te waarborgen en de hoogte van 2 meter ook landelijk gehanteerd wordt voor erfafscheidingen in het kader van vergunningsvrij bouwen. Daar komt bij dat in het cultuurhistorische waardevolle landschap de sloten de erfafscheiding vormen. Tuinmuren en andere gebouwde erfafscheidingen, zeker dicht bij de sloot, passen niet goed bij de opzet van het boerenerf. Ambtelijk wordt voorgesteld om de functieaanduiding te verwijderen van de verbeelding en de regels en uit de toelichting overeenkomstig aan te passen.