



Nota van beantwoording zienswijzen

**Bestemmingsplan Hoofdweg 159, Zegveld
NL.IMRO.0632.bpHoofdweg159-bVA1**

**Omgevingsvergunning Hoofdweg 159, Zegveld
OLO7303501**

Team Ruimtelijke Plannen
08 juli 2024

Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van een handhavingszaak heeft de gemeente Woerden van de eigenaar van betreffend perceel het verzoek ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van een agrarisch bouwvlak aan de Hoofdweg 159 Kamerik. Tevens heeft de eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend vanwege een aantal bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Het agrarisch bouwvlak is al langere tijd niet meer als zodanig in gebruik en is gesitueerd naast diverse woonpercelen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het agrarisch bouwvlak opgeheven en krijgen de gronden deels een woonbestemming en deels behouden de gronden de agrarische bestemming maar dan zonder agrarisch bouwvlak. Een voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan provincie Utrecht en hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening). Zij zijn akkoord met het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben met toepassing van de coördinatieregeling gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024). Gedurende deze termijn kon iedereen het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp vergunning inzien en een zienswijze indienen. De kennisgeving is overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening toegestuurd naar de vooroverlegpartners, waaronder de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Gedurende deze periode heeft de gemeente één zienswijzen ontvangen. Met deze nota van beantwoording zienswijzen wordt een reactie op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning gegeven. Daarbij wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan / ontwerp omgevingsvergunning. De nota van beantwoording sluit af met een staat van wijzigingen met de voorgestelde aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan conform deze nota van beantwoording zienswijzen worden de voorgestelde aanpassingen verwerkt in het bestemmingsplan welke wordt gepubliceerd met het identificatienummer NL.IMRO.0632.BpHoofdweg159-bVA1

A. Ingekomen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn tegen het ontwerp wijzigingsplan ingediend.

Nr.	Naam	Adres	Ingekomen	Brief nr.
1.	Wille Donker Advocaten, namens 7 omwonenden	Hoofdweg 155, 157, 161, 163	24 januari 2024	D/24/133922

B. Inhoudelijke reactie op de ontvangen zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn door de indiener puntsgewijs geformuleerd. De punten 11 tot en met 18 van de zienswijzen bevatten de inhoudelijke motivering van de zienswijzen. Punt 19 bevat de conclusie van de ontvangen zienswijzen. Deze onderdelen zijn hieronder uitgeschreven en van een reactie voorzien.

11

en anderen vrezen een aantasting van hun woon- en leefklimaat, omdat aangrenzend aan hun gronden op het perceel Hoofdweg 159 wordt voorzien in logies in de bestaande woning met maximaal 8 slaapplekken en een bed breakfast met maximaal 4 recreatieappartementen met in totaal 14 slaapplekken.

Reactie

Ten opzicht van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld bevat het voorliggend bestemmingsplan aanvullende regels ter bescherming van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de reactie onder punt 15.

12.

Niet gebleken is dat de belangen van omwonenden en anderen hierbij zijn betrokken. Op aspecten zoals privacy en geluidsoverlast voor omwonenden wordt in de plandoelstelling niet ingegaan. Zo is bijvoorbeeld geen voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de aanleg en instandhouding van een afschermende groene haag wordt gewaarborgd. Evenmin zijn handhaafbare regels gesteld omtrent het recreatieve gebruik van het terrein in de weekenden en avonden om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen.

Reactie

De omwonenden zijn betrokken vanwege het handhavingsverzoek dat zij hebben ingediend en zijn geïnformeerd over het opstellen en ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is door eigenaar van het betreffend perceel opgesteld in overleg met de gemeente waarbij de gemeente de mogelijkheden voor legalisatie heeft getoetst aan het nu geldende beleidskader voor het landelijk gebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Daarbij is gekozen voor maatwerk rekening houdend met de belangen van zowel eigenaar van betreffend perceel als omwonenden.

De hoofdfunctie van het landelijke gebied is agrarisch en natuur. Gelet op het belang van recreatie als economische drager van het plangebied, wenst de gemeente het aanbod aan kleinschalige en extensieve dag- en verblijfsrecreatie te versterken door het verruimen van de mogelijkheden voor pensions, bed & breakfast en recreatief verblijf bij agrariërs en burgerwoningen, het verbeteren van de routestructuren, het ruimer toelaten van horeca-uitingen en picknickplaatsen aan deze routes en het verruimen van de regels voor recreatieve nevenfuncties bij agrarische bedrijven. In het geval dat sprake is van het wijzigen van een agrarisch bouwvlak naar de bestemming Wonen worden deze mogelijkheden geboden via de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing. Deze nieuwe vormen van recreatie mogen geen belemmering opleveren voor de hoofdfunctie van het omliggende gebied (agrarisch, natuur). De woonfunctie is daar ondergeschikt aan. Gelet op de hoofdfunctie van het gebied is enige (geluid) overlast van bedrijfsactiviteiten te verwachten.

Voor het gebied gelden geen extra eisen wat betreft de landschappelijke inrichting. Een inrichtingsplan en een voorwaardelijke verplichting opnemen in de regels van voorliggend bestemmingsplan is niet conform beleid en ook niet noodzakelijk. Het perceel ligt niet aan de oeverwallen en er is geen sprake van een herinrichting van het terrein zoals bij een ruimte voor ruimte woning. De gronden met de agrarische bestemming dienen conform de bestemming te worden gebruikt en ingericht. De gronden met de bestemming "Agrarisch met Waarden" kunnen dus niet worden gebruikt voor de woonfunctie. Bij strijdig gebruik kan worden gehandhaafd. Dit biedt voldoende waarborg dat het gebruik dat het bestemmingsplan toelaat de landschappelijke waarden van het agrarisch gebied niet onevenredig aantast. Het realiseren van een perceelscheiding voor afscherming en privacy is mogelijk binnen de regels die daarvoor landelijk gelden en voor zover vergunningplichtig conform bestemmingsplan te realiseren. Dit is geen verplichting bij bed- and breakfast activiteiten en/of logies in de woning. Dit is

niet gebonden aan het voorliggend bestemmingsplan. Omwonenden kunnen zelf een erfafscheiding realiseren voor hun privacy,

In het geval van ervaren (geluids)overlast is de oorzaak in de meeste gevallen terug te voeren tot het gedrag van mensen en dit is persoonsgebonden. Het voorliggend bestemmingsplan is niet het juiste middel om in degelijke gevallen regels op te nemen. Het opnemen van de mogelijkheid van logies in de woning en het exploiteren van bed- and breakfast betekent niet dat het is toegestaan om overlast te veroorzaken. De activiteit an zich wordt als passend in het landelijk gebied gezien en wat betreft mogelijke hinder tot een bepaalde omvang ook passend bij een woonfunctie. Er is een toename van verkeer en het perceel zal intensiever worden gebruikt maar gelet op de omvang van het perceel en de hoeveelheid aanwezige bebouwing is dit aanvaardbaar. De verblijfsduur van de bezoekers/recreanten is gelimiteerd zodat in het geval van overlast sprake is van een tijdelijke situatie.

13

Hoewel in artikel 4.1 van de regels van het bestemmingsplan staat dat het moet gaan om ondergeschikte nevenfuncties, wordt nadrukkelijk een juridisch planologisch kader gefaciliteerd voor in totaal 20 extra slaapplekken naast de primaire woonfunctie.

Reactie

Wat betref het ondergeschikt zijn van de in voorliggend plan geboden mogelijkheden van ondergeschikte nevenactiviteiten wordt verwezen naar de reactie op punt 14.

14

en anderen vinden dat de voorziene nevenactiviteiten, mede gezien het totaal aantal extra voorziene slaapplekken, redelijkerwijs niet kunnen worden aangemerkt als activiteiten die ondergeschikt zijn aan de voorziene woning / woonfunctie.

Reactie

Het geldend beleid biedt deze mogelijkheid ook. Het hangt mede af van het soort nevenactiviteit en de omvang daarvan of nog sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit. Het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld maakt daarbij een onderscheid in nevenactiviteiten die bij recht zijn toegestaan en die via afwijking zijn toegestaan. Bij recht biedt het bestemmingsplan ruimte voor bed- and breakfast appartementen tot een maximale oppervlakte van 100m² (totaal aan maximaal toegestane beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis). Daarnaast is bij recht toegestaan logies in de woning. Dit wordt als passend gezien bij de woonfunctie.

In het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld heeft het perceel Hoofdweg 159 de agrarische bestemming en is er sprake van een agrarisch bouwvlak. Bij recht is het mogelijk om hier een agrarisch bedrijf uit te oefenen. Het bestemmingsplan biedt naast de agrarische bedrijfsvoering diverse mogelijkheden voor niet agrarische nevenactiviteiten in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (eventueel met herbouw), waaronder de planologische ruimte om via afwijking bed- and breakfast appartementen te realiseren tot een oppervlakte van maximaal 500m²

Voor percelen met een VAB aanduiding gelden vergelijkbare mogelijkheden voor ondergeschikte nevenactiviteiten. Het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld hanteert het volgende begrip voor ondergeschikte nevenactiviteit: ondergeschikt bestanddeel, minder dan 50% van de totale activiteiten van een bedrijf in omvang, arbeid en inkomen. Dit begrip sluit onvoldoende aan bij de feitelijke situatie en houdt onvoldoende rekening met de woonbestemming. De meeste vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied krijgt namelijk een woonbestemming met een aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing. De aanwezige bebouwing kan dan worden benut voor diverse nevenactiviteiten welke als recht of via vrijstelling zijn toegestaan. Bij de bestemming wonen vindt geen toetsing plaats op aanwezige bedrijfsactiviteiten maar is de omvang van de beoogde nevenactiviteiten ten opzichte van de woonfunctie bepalend. Daarom is in het voorliggend bestemmingsplan het volgende begrip voor ondergeschikte nevenactiviteiten opgenomen: ondergeschikt bestanddeel, minder dan 50% van de hoofdactiviteiten omvang en inkomen. Met dit begrip is beter toetsbaar wanneer sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit.

De regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing is een van de regelingen om het doelmatig gebruik van aanwezige bebouwing te faciliteren. Mede gelet op de omvang van de aanwezige vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied. Daarbij gelden beperkingen. Het gebruik moet wel passend zijn in het landelijk gebied en geen onevenredige hinder opleveren. Afhankelijk van de mate waarin de activiteit passend is in het landelijk gebied geldt er een maximum van 100m² of 500m². Daarbij gelden dus beperkende voorwaarden zoals het realiseren van voldoende ruimte binnen het bestemmingsvlak voor parkeren e.d. Het bestemmingsplan bevat een limitatieve lijst van activiteiten. Activiteiten die binnen deze maatvoering blijven en voldoen aan de gestelde voorwaarden zijn als ondergeschikte nevenactiviteit vanuit de woning (door de bewoner) te exploiteren. Het betreft immers nevenactiviteiten bij de woonfunctie. Het inkomen (van de bewoner) dienen voor minder dan 50% te komen uit het exploiteren van deze ondergeschikte nevenactiviteiten.

Ten opzichte van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld bevat het voorliggend bestemmingsplan aanvullende regels ter bescherming van het woon- en leefklimaat van omwonenden. De reactie onder punt 15 gaat hier nader op in.

15

Zo is het oppervlak van de woning slechts 99 terwijl het voorziene Bed Breakfast in de voormalige varkensstal op zich zelf al 189 m² bedraagt. Uit de stukken kan verder worden afgeleid dat een groot deel van de woning ten behoeve van het Bed Breakfast en de logies zal gaan dienen. Ook is in artikel 10.2.2 van de planregels voorzien in verschillende activiteiten, waaronder commerciële dienstverlening.

Reactie

Op basis van het beleid voor het landelijk gebied – zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied, Woerden, Kamerik, Zegveld – is beoordeeld welke (bouw)activiteiten gelegaliseerd kunnen worden en op welke activiteiten gehandhaafd wordt. Gekozen is om geen gebruik te maken van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (naar Wonen met vab aanduiding) maar voor een (buitenplanse) bestemmingsplanprocedure zodat aanvullende eisen kunnen worden gesteld aan het gebruik op het perceel gericht op het beperken van de ervaren overlast door omwonenden. Met name logies in de woning. Dat neemt niet weg dat conform het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing na het omzetten van de bestemming naar wonen de aanwezige bebouwing door de bewoner van het perceel kan worden benut voor ondergeschikte nevenactiviteiten. In voorliggend bestemmingsplan is 189m² bed and breakfast activiteiten bij recht opgenomen. Deze 189m² is in mindering gebracht op de maximale maatvoering van 500m² die voor bepaalde activiteiten geldt die met afwijking kunnen worden vergund.

Zoals eerder aangegeven is logies momenteel bij recht toegestaan en niet verder geregeld of ingeperkt zoals bij ondergeschikte nevenactiviteiten. Dit heeft voor een deel geleid tot de ontstane overlastsituatie voor de omwonenden. Daarom zijn in voorliggend bestemmingsplan aanvullende regels opgenomen ter voorkoming van mogelijke overlast.

- 1 In de bestemmingsomschrijving is logies in de woning bij recht opgenomen als zijnde een ondergeschikte nevenactiviteit. Dit betekent dat minimaal 50% van de woning door de eigenaar dient te worden gebruikt als woning.*
- 2 De omvang van de nevenactiviteit logies in de woning is begrensd tot maximaal 8 personen. Er mogen naast het huishouden van de eigenaar niet meer dan 8 personen per nacht overnachten.*
- 3 Daarbij geldt de plicht dat er een nachtregister wordt bijgehouden*
- 4 Logies is in het bestemmingsplan gedefinieerd als het bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf met gedeelde voorzieningen zodat het verblijf niet als zelfstandige woonruimte kan fungeren.*
- 5 Tijdelijke huisvesting is uitgezonderd van logies, personen mogen niet meer dan 4 weken verblijven*

De vrijkomende agrarische bebouwing op het perceel vormt onderdeel van de woonbestemming en heeft een oppervlakte van 675m². De bed and breakfast zoals aangeduid op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan heeft een omvang van 189m². Dat is 28% van de vrijkomende

agrarische bebouwing. In voorliggend bestemmingsplan zijn aanvullende regels opgenomen ter voorkoming van mogelijke overlast. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bed and breakfast' zijn maximaal 4 recreatie- of bed and breakfast appartementen toegestaan met een maximum van 14 slaapplekken

Daarnaast gelden voor de bed and breakfast de standaardbepalingen die als voorwaardelijke bepaling in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen:

- Dat een nachtregister wordt bijgehouden
- Sprake van een bedrijfsmatige exploitatie
- Aangesloten bij een recreatie organisatie
- Niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijf

Door het opnemen van voorwaarden inzake het overnachten kan de gemeente in geval van strijdig gebruik handhavend optreden.

Het beoogde kleinschalig kantoor met een oppervlakte van 100m² is in voorliggend bestemmingsplan mede bij recht mogelijk via de regeling voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis. Dit komt overeen met de geldende regeling uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

Hobbymatig houden van dieren is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming Wonen. Dit wordt niet als een aparte bedrijfsmatige activiteit gezien maar vormt onderdeel van de hoofdactiviteit. Het betreft het houden van dieren door de bewoner op hobbymatige basis. Deze gebruiksmogelijkheden wijken niet af van het geldend bestemmingsplan Landelijke gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. In dit plan is via de gebruiksbepaling geregeld dat gebruik van gebouwen voor opslag/stalling of dierenverblijf is toegestaan.

In het kader van de legalisatie zijn bovenstaande activiteiten als legaliseerbaar beoordeeld. Mede gelet op de hoeveelheid aanwezige bebouwing en de omvang van de nieuwe woonbestemming. Het bestemmingsvlak is groot genoeg voor de realisatie van de benodigde parkeervoorzieningen en het gebruik wordt qua aard en schaal als passend gezien bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving.

In de zienswijze wordt onder de aandacht gebracht dat de regels van het bestemmingsplan via artikel 10.2.2 diverse mogelijkheden biedt voor verschillende activiteiten waaronder commerciële dienstverlening.

Naar aanleiding van deze opmerking zijn de verschillende gebruiksmogelijkheden die het plan biedt, al dan niet met afwijking, naast elkaar gelegd.

Artikel 10.2.2 biedt de mogelijkheid om bij recht maximaal 100m² van de bebouwing te gebruiken voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis. Een dergelijke regeling is in vrijwel alle bestemmingsplannen terug te vinden en staat los van de regeling voor de vrijkomende agrarische bebouwing. In dit geval is de regeling overgenomen van het bestemmingsplan landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wat een beperkt aantal commerciële activiteiten toestaat die als passend zijn beoordeeld in het landelijke gebied.

De regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn opgenomen in artikel 10.2.1 (bij recht) en artikel 11.2 onder b (met afwijking).

Artikel 10.2.1 biedt de mogelijkheid om bij recht bestaande bebouwing voor ondergeschikte nevenactiviteit te gebruiken waaronder het hobbymatig houden van vee, opslag en enkele andere nevenactiviteiten die als passend in het landelijk gebied worden gezien. Aan deze lijst is toegevoegd de 189m² bed- and breakfast die in voorliggend bestemmingsplan valt onder de bestemmingsomschrijving en onderdeel uitmaakt van de bestemming Wonen-1.

Artikel 11.2 onder b biedt via afwijking diverse mogelijkheden voor verschillende activiteiten waaronder commerciële dienstverlening.

Daarnaast biedt artikel 11.2 onder a de mogelijkheid om via vrijstelling onder bepaalde voorwaarden een kleinschalige camping te realiseren.

Nu is het aantal overnachtingen en bed- and breakfast appartementen in de bestemmingsomschrijving gespecificeerd mede naar aanleiding van de klachten van omwonenden. Dit is bij recht opgenomen in het bestemmingsplan. De regels bieden echter de mogelijkheid om via afwijking meer overnachtingen mogelijk te maken. Dit is niet in de lijn met de legalisatie. Reden dat gekozen is om een bestemmingsplan op te stellen en geen wijzigingsplan is om maatwerk in de regels toe te passen. Deze afwijkingsmogelijkheden leidt niet tot het gewenste maatwerk (limiteren van het aantal personen dat op het perceel overnacht).

Verder is geen maximum gesteld aan het gezamenlijk oppervlak voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken, afgezien van het maximum voor bijgebouwen behorende bij een woning in artikel aanhef en onder van de planregels. Dit brengt met zich dat meer bouwwerken, waaronder gebouwen, kunnen worden opgericht ten behoeve van de voorziene ondergeschikte functies.

Reactie

Door in het voorliggend bestemmingsplan de bestemming te wijzigen naar Wonen - 1 wordt een bedrijfsperceel (agrarisch bouwvlak) omgezet in een woonperceel. Op het perceel kan zich dus niet meer een agrarisch bedrijf vestigen. Daarmee vervalt ook de planologische ruimte om meer bedrijfsgebouwen te realiseren. De bouwregels van het plan bepalen dat de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m² (Artikel 4, lid 2, sub h). Voor overkappingen geldt een maximum van 20m². De regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing betreft het gebruik en eventuele herbouw van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. Dit biedt geen ruimte voor de realisatie van meer bouwwerken dan oorspronkelijk aanwezig. Niet voor al het toegestane gebruik geldt dat volledige herbouw kan plaatsvinden. Voor opslag en stalling van niet agrarische goederen geldt bijvoorbeeld dat in oppervlakte maximaal de helft kan worden herbouwd. De legalisatie van de gerealiseerde bed- and breakfast appartementen en de realisatie van het kantoor dat de eigenaar van het perceel heeft aangevraagd in de aanvraag omgevingsvergunning worden vergund onder de voorwaarde dat een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat de oppervlakte van vrijkomende agrarische bebouwing niet toeneemt. Het voorliggend bestemmingsplan bevat regels die hier op toezien. Dit is onder andere vastgelegd in bijlage 5 van de regels Sloop bijgebouwen (deels). Het ontwerp bestemmingsplan bevat een aparte afwijking die extra bebouwing op het perceel mogelijk maakt: artikel 11.1 onder f en Bijlage 2 compensatieregeling

De formulering van de bouwregel voor overkapping kan een interpretatieverschil opleveren en dient te worden aangepast naar de gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen mag niet meer dan 20m² bedragen.

Ook worden ten behoeve van de extra voorziene gebruiksmogelijkheden illegaal verrichtte verbouwingen aan de bestaande voormalige agrarische bebouwing gelegaliseerd, omdat het zou gaan om voormalige agrarische bebouwing. Ten onrechte blijft buiten beeld dat het hier ook gaat om illegaal gebouwde uitbreidingen die daarmee niet (meer) zijn aan te merken als 'voormalige agrarische bebouwing'. Ook deze voorziene uitbreidingen ten behoeve van de nevenfuncties maken dat niet gesproken kan worden van ondergeschikt gebruik.

Reactie

De oorspronkelijke gebouwen zijn in het verleden in gebruik geweest bij een agrarisch bedrijf. Deze vrijkomende agrarische bebouwing is zonder vergunning gesloopt en herbouwd. Bij de legalisatie is beoordeeld in hoeverre de aanwezige bebouwing voldoet aan de herbouw bepalingen bij vrijkomende agrarische bebouwing zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Dit heeft geleid tot maatwerk zoals opgenomen in de regels van het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. De oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing blijft op het perceel gelijk. Ter compensatie van de herbouw / uitbreiding wordt een gelijke hoeveelheid bebouwing gesloopt conform bijlage 5 van de regels Sloop bijgebouwen. Omdat de bestaande gebouwen niet conform de bouwbepalingen van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld zijn gerealiseerd is een afweging gemaakt of de betreffende bebouwing ruimtelijk passend is binnen de erfopzet van het perceel. Het betreft met name het platte dak van de bed and breakfast. De herbouw heeft plaatsgevonden ter plaatse of in het verlengde van de bestaande bebouwing overeenkomstig de bestaande erfopzet. Het gebouw met platte dak is gesitueerd tussen andere bestaande gebouwen. De reactie op het al dan niet ondergeschikt gebruik is opgenomen onder punt 15 van deze nota van beantwoording.

18

Kortom, al met al maken de voorziene ondergeschikte functies tezamen, dat weinig overblijft van de primair voorziene woonfunctie van het perceel Hoofdweg 159. [REDACTED] en anderen vrezen hierdoor een aantasting van hun woon- en leefklimaat door geluidsoverlast en een aantasting van hun privacy.

Reactie

Het bestemmingsplan Landelijk gebied maakt een onderscheid tussen gronden met de bestemming Wonen en gronden met de bestemming Wonen met de aanduiding vab (vrijkomende agrarische bebouwing). In voorliggend plan betreft de wijziging niet alleen de bestemming wonen maar ook extra gebruiksmogelijkheden vanwege aanwezige vrijkomende agrarische bebouwing. De woonfunctie wordt daarbij als primair gezien aangezien het andere gebruik beperkt wordt in omvang afhankelijk van het soort gebruik. Zie reactie onder punt 14 en 15.

19

Gelet op het voorgaande verzoek ik uw college en de gemeenteraad namens [REDACTED] en anderen om niet over te gaan tot het bij recht faciliteren van recreatieve functies op het perceel Hoofdweg 159

Reactie

Het bestemmingsplan maakt bij recht mogelijk

Artikel 4, lid 1, sub b

Logies in de woning als ondergeschikte nevenactiviteit met een maximum van 8 personen, waarbij een nachtregister wordt bijgehouden;

Artikel 4, lid 1, sub d

ter plaatse van de functieaanduiding 'bed and breakfast' maximaal 4 recreatie- of bed and breakfast appartementen met een maximum van 14 slaapplekken als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woning, waarbij een nachtregister wordt bijgehouden, sprake is van bedrijfsmatige exploitatie en aangesloten is bij een recreatie organisatie;

Logies in de woning is bij recht toegestaan in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. In het nu voorliggend plan wordt dit nader gespecificeerd en beperkt tot een maximum van 8 personen en de voorwaarde aan verbonden dat er een nachtregister wordt bijgehouden.

De bed and breakfast is in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld geregeld met een afwijking. De voorwaarden voor de afwijking gelden ook voor de in het voorliggend plan bij recht opgenomen mogelijkheden van een bed and breakfast. Daarnaast zijn er ten opzichte van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld extra voorwaarden opgenomen betreffende het maximaal aantal te realiseren appartementen en het maximaal aantal slaapplekken en is de locatie voorzien van een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan.

C Gegrond / ongegrond

Ontwerp bestemmingsplan

De regeling van het ontwerp bestemmingsplan bevat een duidelijk kader dat de (recreatieve) functies op het perceel Hoofdweg 159 faciliteert en waar ook eventueel op kan worden gehandhaafd mocht dat aan de orde zijn. Het bestemmingsplan biedt via binnenplanse afwijking diverse mogelijkheden om het aantal slaapplekken verder uit te breiden (kleinschalige camping, extra bed and breakfast). Dit is geen gewenste situatie mede gelet op het handavingsdossier dat de aanleiding vormt voor dit bestemmingsplan. De formulering van de bouwregel voor overkapping kan een interpretatieverschil opleveren en dient te worden aangepast. Het ontwerp bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om meer bebouwing te realiseren op het perceel (compensatieregeling). Ook dit is geen gewenste situatie. Op deze onderdelen is de zienswijze gegrond. Op de overige onderdelen is de zienswijze ongegrond.

Ontwerp vergunning

De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigen van de ontwerp omgevingsvergunning. De zienswijzen zijn ongegrond