

AANTEKENEN

Gemeente Woerden

t.d.v. Gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders van Woerden

Postbus 45

3440 AA Woerden

Bodegraven, 24 januari 2024

Inzake : Ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg 159 Zegveld + ontwerpomgevingsvergunning OLO
Hoofdweg 159, Zegveld (OLO7303501)

Betreft : ZIENSWIJZE

Onze referentie : 1050014

Uw referentie : (OLO7303501)

Behandeld door : m [REDACTED]

Telefoon : [REDACTED] e)

E-mail : [REDACTED]

Geacht college,

1. Namens de [REDACTED] beiden wonend aan de Hoofdweg

[REDACTED]

[REDACTED] ik een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan
Hoofdweg 159, Zegveld en de bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning voor het perceel
Hoofdweg 159 te Zegveld, gemeente Woerden die op 15 december jongstleden ter inzage zijn
gelegd.

2. Een kopie van de kennisgeving van de terinzagelegging is bijgevoegd als productie 1. Hieruit
volgt dat tot en met 25 januari 2024 een zienswijze kan worden ingediend.



Algemene voorwaarden

1. Wille Donker advocaten is een maatschap, die bestaat uit een aantal besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid. Een overzicht van de vennoten wordt op verzoek toegezonden.
2. Opdrachten worden, met uitsluiting van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 lid 1 BW, uitsluitend door Wille Donker advocaten als opdrachtnemer aanvaard en uitgevoerd.
3. De cliënt is gehouden Wille Donker advocaten te informeren over alle feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de uitvoering van de opdracht. De cliënt staat in voor de juistheid van de verstrekte gegevens.
4. Wille Donker advocaten is gehouden zich in te spannen om het beoogde resultaat te bereiken. Wille Donker advocaten kan dat resultaat echter niet garanderen.
5. Wille Donker advocaten is bevoegd om, indien zij dat voor de goede uitvoering van de opdracht noodzakelijk acht, bij de uitvoering van de opdracht derden te betrekken. Een eventueel tekortschieten van deze derden kan slechts aan Wille Donker advocaten worden toegerekend, indien Wille Donker advocaten bij de keuze van deze derden niet zorgvuldig is geweest.
6. Wille Donker advocaten is bevoegd haar tarieven tussentijds aan te passen.
7. De werkzaamheden van Wille Donker advocaten zullen periodiek en achteraf in rekening worden gebracht. De cliënt is gehouden de facturen van Wille Donker advocaten zonder korting of verrekening te voldoen. Alle kosten aan de zijde van Wille Donker advocaten, verband houdend met niet tijdige of niet volledige betaling, komen voor rekening van de cliënt.
8. Wille Donker advocaten is te allen tijde bevoegd om aan de cliënt een voorschot in rekening te brengen, en de aanvang dan wel de voortzetting van de werkzaamheden afhankelijk te stellen van voldoening van deze voorschotdeclaratie.
9. Wille Donker advocaten zal er voor zorgdragen dat gelden die ten behoeve van de cliënt worden ontvangen, dan wel door Wille Donker advocaten moeten worden beheerd, worden gestort op een bankrekening van de Stichting Dierendengelden Wille Donker advocaten, gevestigd te Alphen aan den Rijn. Wille Donker advocaten is gerechtigd om door de bank berekende negatieve rente aan de cliënt in rekening te brengen.
10. Wille Donker advocaten is bevoegd de opdracht tussentijds te beëindigen in geval van een vertrouwensbreuk tussen de behandelend advocaat en de cliënt, dan wel indien voortzetting daarvan zich niet verdraagt met de voor advocaten geldende kernwaarden of de Wwft.
11. Iedere aansprakelijkheid van Wille Donker advocaten is beperkt tot het bedrag dat onder dekking van de door Wille Donker advocaten afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering door de verzekeraar wordt uitbetaald, vermeerderd met het eigen risico van Wille Donker advocaten onder die verzekering. Deze aansprakelijkheidsbeperking geldt tevens voor het geval Wille Donker advocaten aansprakelijk is voor fouten van door haar ingeschakelde derden.
12. Indien de door Wille Donker advocaten afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar geen dekking verleent, is de aansprakelijkheid van Wille Donker advocaten beperkt tot het in de desbetreffende zaak in rekening gebrachte honorarium, met een maximum van € 75.000,00.
13. Het bepaalde in de artikelen 11 en 12 is niet van toepassing in geval van opzet of grove onzorgvuldigheid.
14. Wille Donker advocaten verwerkt persoonsgegevens overeenkomstig de AVG, de Wwft en de voor haar advocaten geldende beroepsregels, waaronder het beroepsgeheim, zoals nader omschreven in het privacy statement van Wille Donker advocaten. Het privacy statement is gepubliceerd op de website van Wille Donker advocaten. Op grond van de Wwft is Wille Donker advocaten in sommige gevallen verplicht een melding te doen bij de Financial Intelligence Unit.
15. Op de aan Wille Donker advocaten verstrekte opdracht is de klachtenregeling van Wille Donker advocaten van toepassing. De klachtenregeling is gepubliceerd op de website van Wille Donker advocaten.
16. Geschillen tussen Wille Donker advocaten en de cliënt die niet handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, worden behandeld en beslist door de Geschillencommissie Advocatuur overeenkomstig het Reglement Geschillencommissie Advocatuur. De cliënt is gedurende een maand nadat Wille Donker advocaten heeft medegedeeld de zaak aan de Geschillencommissie Advocatuur te zullen voorleggen, bevoegd te kiezen voor beslechting van het geschil door de rechter. Indien het geschil aan de rechter wordt voorgelegd, is de Rechtbank Den Haag bevoegd, tenzij op grond van dwingendrechtelijke regels een andere rechter bij uitsluiting bevoegd is.
17. Op de rechtsverhouding tussen Wille Donker advocaten en de cliënt is Nederlands recht van toepassing.
18. Op deze algemene voorwaarden kan tevens een beroep worden gedaan door de vennoten van Wille Donker advocaten en de daarmee direct of indirect verbonden vennootschappen alsmede de aan Wille Donker advocaten verbonden advocaten en andere medewerkers.



Member of Cyprus Ross International Association of law firms EEIG

Offices in Belgium, Bulgaria, Denmark, Finland, France, Germany, Italy, Luxembourg, Malta, The Netherlands, Norway, Poland, Portugal, Spain, Switzerland, United Kingdom.
www.cyrusross.com

Feiten

3. Voor het perceel Hoofdweg 159 (en [REDACTED]) geldt momenteel het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld” vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2008, in samenhang gezien met het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik en Zegveld, herziening 2”, vastgesteld op 26 april 2012 (die per 1 januari zijn omgezet in een omgevingsplan). Daarin is aan het perceel de bestemming “Agrarisch - Landschappelijke Waarden” met de aanduiding “klein agrarisch bedrijf” toegekend. Aan de woning op het perceel Hoofdweg 159 is de aanduiding “bedrijfswoning” toegekend. Zie onderstaande uitsnede van de geldende plankaart.



4. Feitelijk wordt geen agrarisch bedrijf meer op het perceel geëxploiteerd. Er worden nog enkel hobbymatig dieren gehouden. Zo volgt ook uit de toelichting bij het ontwerpplan.
5. In juni 2021 hebben [REDACTED] ten aanzien van het perceel Hoofdweg 159 een verzoek om handhaving ingediend bij de gemeente, omdat verschillende voormalige agrarische bouwwerken werden verbouwd zonder de vereiste vergunning en in strijd met het bestemmingsplan werden bewoond door wisselende personen.
6. Naar aanleiding van dit verzoek van [REDACTED] zijn op 20 juli 2021 twee toezichthouders van de gemeente langsgegaan. Bij dat bezoek hebben de toezichthouders van de gemeente vastgesteld dat inderdaad verschillende overtredingen plaatsvinden op het perceel.
7. Per e-mail van 1 september 2021 is door de gemeente aan [REDACTED] dat de toezichthouders hebben vastgesteld dat meerdere oude schuren zijn gerenoveerd tot onder andere appartementen, kantoor en opslag zonder de daarvoor vereiste vergunningen. In

paragraaf 2.1 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het afdak en de uitbreiding van de carport zijn gerealiseerd zonder omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. En dat dat ook geldt voor de renovatie van de gehele oude varkensstal en de renovatie van de oude koeienstal. Bij de renovatie is de oppervlakte van oude varkensschuur met 42 m² toegenomen en de oude koeienstal met 24 m², aldus de toelichting van het ontwerpplan. De gemeente heeft vervolgens onderzocht in hoeverre legalisatie mogelijk is. Dit heeft geresulteerd in voorliggend ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende omgevingsvergunning.

8. Uit paragrafen 1.1 en 3.3.3 van de plantoelichting volgt dat voor de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met de aanduiding "Vrijkomende agrarische bouw" toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid die is vervat in artikel 32.1 van het bestemmingsplan. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid mag de bestemming "Agrarisch - Landschappelijke Waarden" worden omgezet in de bestemming "Wonen".
9. Voorts is een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor de activiteit 'bouwen' als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
10. [REDACTED] kunnen zich niet verenigen met de voorziene ontwikkeling op het perceel Hoofdweg 159. Ik licht hierna toe waarom.

Zienswijze

11. [REDACTED] n 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.
12. Niet gebleken is dat de belangen van omwonenden [REDACTED] hierbij zijn betrokken. Op aspecten zoals privacy en geluidsoverlast voor omwonenden wordt in de plantoelichting 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.
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.

14. [REDACTED] vinden dat de voorziene nevenactiviteiten, mede gezien het totaal aantal extra voorziene slaappleatsen, redelijkerwijs niet kunnen worden aangemerkt als activiteiten die ondergeschikt zijn aan de voorziene woning/woonfunctie.
15. Zo is het oppervlak van de woning slechts 99 m², 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.
16. 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 4.2, aanhef en onder h, van de planregels. Dit brengt met zich dat meer bouwwerken, waaronder gebouwen, kunnen worden opgericht ten behoeve van de voorziene ondergeschikte functies.
17. 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.
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] vrezen hierdoor een aantasting van hun woon- en leefklimaat door geluidoverlast en een aantasting van hun privacy.

Conclusie

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



PRODUCTIE 1



Ontwerp bestemmingsplan 'Hoofdweg 159, Zegveld', ontwerp omgevingsvergunning Hoofdweg 159, Zegveld

Burgemeester en wethouders maken bekend dat met ingang van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 voor een ieder ter inzage ligt:

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'Hoofdweg 159, Zegveld' met identificatienummer NL.IMRO.0632.bp-Hoofdweg159-bOW1;
2. De ontwerp omgevingsvergunning Hoofdweg 159, Zegveld (OLO7303501).

Plangebied en doel

Het plangebied betreft de gronden van het perceel Hoofdweg 159 in Zegveld. Doel van het bestemmingsplan is het opheffen van het agrarisch bouwvlak, het realiseren van een woonbestemming met vrijkomende agrarische bebouwing en de daarbij behorende mogelijkheden voor ondergeschikte nevenactiviteiten. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig. De te wijzigen bestemming is "Agrarisch – Landschappelijke waarden". Doel van de aanvraag omgevingsvergunning is de herbouw van vrijkomend agrarische bebouwing ten dienste van ondergeschikte nevenactiviteiten.

Coördinatie

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening gemeente Woerden 2012 maken het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. De voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten wordt tegelijk behandeld. Naast het bestemmingsplan wordt ook de omgevingsvergunning gecoördineerd behandeld.

Inzien

Het ontwerp bestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en de bij de ontwerp besluiten behorende relevante stukken kunt u tijdens de genoemde termijn inzien via www.woerden.nl. Klik op bouwprojecten > bestemmingsplannen. Via een link komt u automatisch via de website www.ruimtelijkeplannen.nl bij de stukken. Tevens kunt u de stukken direct inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannaam of plannummer NL.IMRO.0632.bpHoofdweg159-bOW1. Gedurende de ter inzage legging liggen de stukken tevens in de hal van het Gemeentehuis (Blekerijlaan 14 Woerden).

Zienswijze indienen

Gedurende bovengenoemde termijn van ter inzage legging kan een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze indienen.

U kunt digitaal een zienswijze indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning via onze website (met DigiD). Het digitale formulier vindt u op www.woerden.nl. Klik op 'contact>zienswijze indienen'. Vul bij het veld 'adres/locatie' de vermelding zoals hieronder beschreven in. U kunt géén zienswijze indienen via de e-mail.

Schriftelijke zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan kunt u richten aan Gemeenteraad Woerden onder vermelding van 'Ontwerp bestemmingsplan Hoofdweg 159, Zegveld'. Schriftelijke zienswijzen met betrekking tot de ontwerp omgevingsvergunning kunt u richten aan het College van burgemeester en wethouders onder vermelding van 'Ontwerp omgevingsvergunning OLO Hoofdweg 159, Zegveld (OLO7303501)'. Post adres, Gemeente Woerden, Postbus 45, 3440AA Woerden. Een schriftelijke zienswijze moet zijn voorzien van; uw naam, adres, handtekening en datum.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u op werkdagen telefonisch een afspraak maken met de heer Lacroix via algemeen telefoonnummer 14 0348. Voor vragen of meer informatie kunt u ook bij hem terecht.