

Raadsvoorstel

Opsteller

Lacroix, Alex

Vergadering van

3 september 2024

Kenmerk

Z/23/062938 / D/24/147686

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan "Hoofdweg 159, Zegveld" NL.IMRO.0632.bpHoofdweg 159-bVA1

Samenvatting

Wij stellen de Raad voor om het bestemmingsplan "Hoofdweg 159, Zegveld" gewijzigd vast te stellen. Het voorliggende plan is opgesteld ten behoeve van het perceel Hoofdweg 159, Zegveld. Initiatiefnemers wensen het agrarisch bouwvlak aan de Hoofdweg 159 in Zegveld om te zetten naar een woonbestemming. Op het perceel zijn diverse ondergeschikte nevenactiviteiten voorzien. Overeenkomstig het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing worden deze ondergeschikte nevenactiviteiten samen met de bestemming "Wonen" met dit bestemmingsplan juridisch geborgd.

Gevraagd besluit

1. de ontvangen zienswijzen met registratiekenmerk D/24/133922 voor het onderdeel Bestemmingsplan "Hoofdweg 159, Zegveld" ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Hoofdweg 159, Zegveld (NL.IMRO.0632.bpHoofdweg159-bVA1) & Omgevingsvergunning Hoofdweg 159, Zegveld (OLO7303501)" met documentnummer D/24/148474 voor het onderdeel Bestemmingsplan "Hoofdweg 159, Zegveld";
3. in te stemmen met de 'Staat van Wijzigingen' met documentnummer D/24/148475;
4. het bestemmingsplan "Hoofdweg 159, Zegveld" met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.bpHoofdweg159-bVA1 overeenkomstig de staat van wijzigingen met documentnummer D/24/148475 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De gemeente heeft het verzoek ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Hoofdweg 159, Zegveld. De gronden hebben de bestemming "Agrarisch - Landschappelijke Waarden" met een agrarisch bouwvlak. De gewenste bestemming is "Wonen". Op het perceel vinden diverse met het bestemmingsplan strijdige activiteiten plaats. Hierop is gehandhaafd en deels worden de activiteiten via voorliggend bestemmingsplan gelegaliseerd. Om wonen mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig. De gemeente heeft aangegeven dat onder voorwaarden het huidige agrarisch bouwvlak kan worden gewijzigd in "Wonen" en "Agrarisch met waarde".

Tevens heeft de eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend vanwege een aantal bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Participatieproces

Er heeft geen inspraak plaatsgevonden. Met omwonenden zijn gedurende de handhaving gesprekken gevoerd. De afweging waarop gehandhaafd wordt en wat wordt gelegaliseerd, is een afweging van de gemeente. Het is ook niet gebruikelijk om bij het wijzigen van een agrarisch bouwvlak naar de bestemming "Wonen" inspraak te voeren. Het kader waarbinnen een wijziging naar een woonbestemming plaatsvindt, zijn duidelijk in beleid omschreven. Dit kader is meegeven aan de eigenaar van het perceel en binnen dit kader is het bestemmingsplan opgesteld waarbij aanvullend eisen zijn gesteld aan de logies en bed and breakfast.

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 omgevingsvergunning 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 zijn zienswijzen ingediend door meerdere omwonenden. De Nota van beantwoording zienswijzen bevat de reactie op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het ontwerp bestemmingsplan en/of de ontwerp omgevingsvergunning.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van een nieuwe juridisch-planologische regeling die onder de gestelde voorwaarden mogelijk maakt:

1. Een woonbestemming op het perceel Hoofdweg 159, Zegveld met ondergeschikte nevenactiviteiten in de vrijkomende agrarische bebouwing;
 2. Het verlenen van de lopende aanvraag omgevingsvergunning OLO730350 (door het college), na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan door de Raad.
-

Wat gaan we daarvoor doen

Het voorstel is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde staat van wijzigingen met documentnummer D/24/148475. De 'Staat van wijzigingen' bevat de voorgestelde aanpassingen bij vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan. Dit naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen. Daarnaast blijkt ook een enkele ambtelijke aanpassing aan het ontwerp bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan is hiermee gereed voor besluitvorming in de gemeenteraad.

Argumenten

1. Zienswijzen zijn ontvankelijk

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn door omwonenden zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en zijn daarmee ontvankelijk.

2. Instemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen'

De ontvangen zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 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 aantal mensen dat op het perceel mag overnachten is gelimiteerd. Het ontwerp bestemmingsplan biedt echter 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 handhavingss dossier dat de aanleiding vormt voor dit bestemmingsplan;
- De formulering van de bouwregel voor overkapping kan een interpretatieverschil opleveren en tot een toename leiden van de aanwezige bebouwing. Daarnaast biedt het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid om meer bebouwing te realiseren op het perceel (via de compensatieregeling). Verdere uitbreiding van bebouwing is op deze locatie echter niet gewenst. In het bestemmingsplan is duidelijk aangegeven welke bebouwing in de eindsituatie op het perceel aanwezig zal zijn.

Op bovenstaande onderdelen zijn de ontvangen zienswijzen gegrond. De juridisch planologische regeling zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan biedt te veel ruimte voor ondergeschikte nevenactiviteiten en extra bebouwing die al dan niet via afwijking op het perceel kan worden gerealiseerd. Op de overige onderdelen zijn de zienswijzen ongegrond.

3. Instemmen met de 'Staat van wijzigingen'

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen worden de volgende aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan voorgesteld:

- De mogelijkheid van extra bed and breakfast uit de regels te verwijderen (Artikel 11, lid 2 onder b);
- De mogelijkheid van een kleinschalige camping uit de regels te verwijderen (Artikel 11, lid 2 onder a);
- De mogelijkheid om extra bebouwing te realiseren via de compensatieregeling uit de regels te verwijderen (Artikel 11, lid 1 onder f);
- De regeling inzake overkappingen te specificeren (artikel 4, lid 4 onder i)

Ambtelijk is geconstateerd dat op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan zoals gepubliceerd op de website van ruimtelijkeplannen.nl per abuis de functieaanduiding 'bed and breakfast' is weggevallen. Voorgesteld wordt om de functieaanduiding 'bed and breakfast' op de (digitale) verbeelding van het vast te stellen plan te plaatsen.

4.1 Woonbestemming ruimtelijk aanvaardbaar

Het is niet aannemelijk dat het perceel conform de huidige bestemming "Agrarisch - Landschappelijke Waarden" zal worden gebruikt .

Het agrarisch bouwvlak is al langere tijd niet meer als zodanig in gebruik en is gesitueerd naast diverse woonpercelen. De bestemming dient daarom aangepast te worden zodat de aanwezige bebouwing doelmatig gebruikt kan worden. De bestaande bouwmogelijkheden van het perceel worden beperkt. Het bestemmingsplan bevat een toelichting waarin de wijziging naar een woonbestemming voldoende wordt gemotiveerd. Het bestemmingsvlak is om de bestaande gebouwen gelegd. De overige gronden van het agrarisch bouwvlak behouden de agrarische bestemming maar zonder bouwvlak. De mestvaalt is buiten de woonbestemming geplaatst en deze gronden behouden de agrarische bestemming. Hierdoor is sprake van een compact erf. 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. Met de in de staat van wijzigingen opgenomen aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan achten wij de woonbestemming ruimtelijke aanvaardbaar.

4.2 Maatwerk

Het bestemmingsplan bevat maatwerk mede vanwege de handhavingsszaak. Gekozen is om een bestemmingsplan in procedure te brengen en geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid van het geldend bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld". Enerzijds biedt dit ruimte om een deel van de gerealiseerde bebouwing te legaliseren. Voor een klein deel voldoet deze niet aan de bouwbepalingen die gelden voor het landelijk gebied. Met name het platte dak van het gebouw ter plaatse van de functieaanduiding "bed- and breakfast". Anderzijds zijn aanvullende bepalingen opgenomen. De regels bevatten een maximum aantal slaapplekken voor de bed and breakfast en is er een maximum gesteld aan de omvang van de logies in de woning.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Handhavingssverzoek door omwonenden

De aanleiding van het herzien van de bestemming is een handhavingszaak. Omwonenden hebben in 2021 een verzoek om handhaving ingediend. Vervolgens is geconstateerd dat sprake is van diverse bouw- en gebruiksactiviteiten in strijd met het bestemmingsplan. 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. Daarbij is getoetst op de regels die gelden voor ondergeschikte nevenactiviteiten in vrijkomende agrarische bebouwing (vab). Gekozen is om geen gebruik te maken van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (naar wonen met vab aanduiding) maar voor een (buitenplanse) bestemmingsplanprocedure zodat aanvullende eisen worden gesteld aan het gebruik op het perceel. Dit vanwege de ervaren overlast door omwonenden. Met name de regels voor logies in de woning zijn nader ingevuld. De woning dient minimaal voor 50% te worden gebruikt door de bewoner, logies zijn daar ondergeschikt aan en de verblijfsduur wordt beperkt tot 4 aaneengesloten weken. 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 nevenactiviteiten. Het is de verwachting dat omwonenden na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan in beroep gaan tegen zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan;
Voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gehouden van de verdere behandeling van de het bestemmingsplan door de gemeenteraad. De nota van beantwoording van de zienswijzen wordt toegestuurd.

Nadat de Raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het besluit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Het vastgestelde plan ligt na de bekendmaking gedurende 6 weken ter inzage (beroepstermijn). De indieners van de zienswijzen ontvangen per post de benodigde informatie over de ter inzage legging van het vastgestelde plan en de beroepsmogelijkheden.

Vervolgproces

De voorgesteld aanpassingen worden conform besluit verwerkt in het bestemmingsplan welke wordt gepubliceerd met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.BpHoofdweg159-bVA1.

Na vaststelling wordt conform de Wet Ruimtelijke ordening een vastgestelde versie van het bestemmingsplan opgesteld en beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl en Regels op de kaart. Aangezien er sprake is van een gewijzigde vaststelling volgt publicatie van het besluit na 6 weken. Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in het Kontakt Woerdense Courant. Na publicatie volgt een beroepstermijn van 6 weken. De vastgestelde versie van het bestemmingsplan ligt dan ter inzage. Beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij ontbreken van beroep is na de ter inzage legging van 6 weken het plan onherroepelijk.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, verleent het college de omgevingsvergunning nodig voor legalisatie. Ook tegen dat besluit kan beroep worden ingesteld. De besluiten worden voor beroep als één besluit gezien en daarmee wordt voorkomen dat aparte en tijdrovende bezwaar- en beroepsprocedures moeten worden doorlopen.

Bevoegdheid raad

De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening).

Gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan is met toepassing van de coördinatieregeling ook de omgevingsvergunning voor het perceel Hoofdweg 159, Zegveld in procedure gebracht. Dit is een bevoegdheid van het college. Concreet omvat de aanvraag omgevingsvergunning de herbouw van vrijkomende agrarische bebouwing voor nevenfuncties.

De zienswijzenrapportage is integraal opgesteld voor zowel de omgevingsvergunning (bevoegdheid college) als het bestemmingsplan (bevoegdheid raad).

Bijlagen

D/24/134024 Ontvangen zienswijzen
D/24/148474 Nota van beantwoording zienswijzen
D/24/148475 Staat van Wijzigingen
D/24/148476 Raadsbesluit (concept)

D/23/128682 Verbeelding ontwerp bestemmingsplan
D/23/128673 Toelichting, regels en bijlagen ontwerp bestemmingsplan, bestaande uit:

- Toelichting en Regels

Bijlagen bij de Regels:

- Bijlage 1 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden
- Bijlage 2 Compensatieregeling
- Bijlage 3 Mogelijkheden ruimte voor ruimte-regeling
- Bijlage 4 Afwijkende goothoogte
- Bijlage 5 Sloop bijgebouwen (deels), geanonimiseerd

Bijlagen bij de Toelichting:

- Bijlage 1 Bestaande situatie bruto oppervlaktes, geanonimiseerd
- Bijlage 2 Tekening woning met logiesruimte, geanonimiseerd
- Bijlage 3 Tekening gebouw Bed and Breakfast, geanonimiseerd
- Bijlage 4 Tekening stal en kantoor, geanonimiseerd
- Bijlage 5 Bodemonderzoek, geanonimiseerd
- Bijlage 6 Aeriusberekening, geanonimiseerd
- Bijlage 7 Natuurwaardenonderzoek, geanonimiseerd
- Bijlage 8 Watertoets
- Bijlage 9 Ontwerp omgevingsvergunning, geanonimiseerd

D/23/119068 Vooroverleg reactie HDSR
D/23/119071 Vooroverleg reactie Provincie Utrecht