

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Wijzigingsplan Kooijdijk 14 te Westbroek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	6
2.1	ARAG SE Nederland namens Indiener A, Bewoner Kooijdijk XX te Westbroek	6
3	Ambtshalve wijzigingen	8

1 Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan 'Kooijdijk 14 te Westbroek' is op 7 december 2022 gepubliceerd in de Biltse Courant, De Vierklank en het digitale gemeenteblad. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanleiding voor het opstellen van het wijzigingsplan is een verzoek dat is ingediend om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012'. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt een bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden - 2' naar 'Wonen' mogelijk in geval de bedrijfsvoering op desbetreffende perceel is beëindigd.

In de periode 8 december 2022 tot en met 18 januari 2023 heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Kooijdijk 14 te Westbroek' ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt. Er is binnen deze termijn één zienswijze ingediend.

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. De zienswijze wordt hieronder weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2.1 ARAG SE Nederland namens Indiener A, Bewoner Kooijdijk XX te Westbroek

Samenvatting

- a. **Strijd met een goede ruimtelijke ordening:** Indiener A is eigenaar van een perceel naast Kooijdijk 14. Er wordt opgemerkt dat het toepassen van een wijzigingsmogelijkheid een collegebevoegdheid waarbij moet worden beoordeeld of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In dit kader merkt Indiener A op dat de afgelopen jaren meerder malen illegaal is gehandeld door de eigenaar van het perceel Kooijdijk 14 door zowel de oude agrarische bedrijfswoning als de schuur te verbouwen en zodoende te verhuren aan seizoenarbeiders/arbeidsmigranten. Om die reden heeft het college eerder een last onder dwangsom opgelegd. Inmiddels heeft indiener A geconstateerd dat de eigenaar het perceel de afgelopen maanden, nadat het college heeft aangegeven de last onder dwangsom ingetrokken te hebben, wederom besloten heeft om arbeidsmigranten te huisvesten alsmede een auto- en paardenhandel op het perceel te hebben voordat het ontwerpwijzigingsplan überhaupt ter inzage heeft gelegen. Indiener A is het hier niet mee eens omdat dit zorgt voor een onevenredige aantasting van het geldende woon- en leefklimaat. Hij ervaart hier namelijk in verschillende vormen overlast van.
- b. **Bestemming 'Wonen':** In de zienswijze wordt gevreesd dat door invulling van het wijzigingsplan er in de toekomst wederom arbeidsmigranten in de woning alsmede in de bijgebouwen (zoals de schuur) worden gehuisvest. Indiener A ziet graag dat wordt voorgeschreven dat enkel een vorm van wonen in traditionele vorm van een gezin wordt toegestaan en dat bewoning enkel in de hoofdwooning mag plaatsvinden.
- c. **Bestemming 'Agrarisch met waarden – 2':** Voorts merkt Indiener A op dat het achtergelegen deel/perceel dat het wijzigingsplan beslaat – te weten het stuk grond dat de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 2' behoudt – in zijn eigendom is en dat dit niet behoort tot het eigendom van de hoofdwooning aan de Kooijdijk 14. Hij vreest dat ten aanzien van het bestaande planologische regime zijn bouw mogelijkheden zullen worden beperkt. Tot slot merkt Indiener A nog op dat hij graag in de toekomst eveneens op dit stuk grond een andere bestemming zou willen realiseren. Zodoende wil hij verzoeken om aan het wijzigingsplan een mogelijkheid tot een latere wijziging van de bestemming voor dit stuk grond toe te voegen.
- d. **Verzoek(en):** Verzocht wordt om het wijzigingsplan conform de zienswijze aan te passen. Indiener A behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om de zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Beantwoording

- a. **Strijd met een goede ruimtelijke ordening:** Naar aanleiding van de zienswijze van Indiener A is door ons nogmaals onderzoek gedaan naar het gebruik van de woning Kooijdijk 14 en de daarbij horende bijgebouwen. Er is inderdaad opnieuw een overtreding geconstateerd, waar handhavend tegen is opgetreden. Inmiddels zijn de woonkenmerken uit de schuur verwijderd en wordt de woning bewoond door één huishouden. Nu het agrarisch bedrijf is gestopt kan het bewonen van de woning door één huishouden (zonder connectie met het agrarisch bedrijf) gelegaliseerd worden door het vaststellen van dit wijzigingsplan.
- b. **Bestemming 'Wonen':** Net als bij een bedrijfswoning mag een reguliere woning (met de bestemming Wonen) hier alleen gebruikt worden voor één afzonderlijke huishouding. Indien daarvan geen sprake is, kan de gemeente handhavend optreden (zie hierboven). Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandig woonruimte is expliciet als strijdig gebruik benoemd in het wijzigingsplan (art. 10.b).
- c. **Bestemming 'Agrarisch met waarden – 2':** De gronden die Indiener A heeft verworven van de eigenaar van Kooijdijk 14 liggen inderdaad (ook) in het agrarisch bouwvlak dat met deze

wijzigingsprocedure komt te vervallen. Op de gronden van Indiener A, het “achterste” gedeelte van het bouwvlak, zijn echter geen gebouwen gepositioneerd, deze liggen allemaal in het gedeelte agrarisch bouwvlak dat de eigenaar van Kooijdijk 14 in bezit heeft gehouden. Bovendien is er per agrarisch bouwvlak slecht één agrarisch bedrijf toegestaan. Met dit wijzigingsplan gaan ons inziens dan ook voor Indiener A geen bouwmogelijkheden verloren, aangezien het ene toegestane agrarisch bedrijf aan de Kooijdijk 14 niet gevestigd was op zijn gronden. Ons inziens heeft de eigenaar van Kooijdijk 14 alleen zijn eigen bouwmogelijkheden, voor wat betreft uitbreiding van zijn agrarisch bedrijf, ingeperkt door de verkoop van het ongebouwde gedeelte van het bouwvlak aan Indiener A. Daarbij vermelden we ook nog dat het perceel van Indiener A zelf geen agrarische maar een woonbestemming heeft. Het opnemen van een latere mogelijkheid om op de gronden van Indiener A ook een woning toe te staan is ons inziens in strijd met het verstedelijkingsverbod uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht (art. 9.2). Het wijzigingsplan voor Kooijdijk 14 voldoet aan art. 9.10 van diezelfde Interim omgevingsverordening (Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie). Voor een extra woning (ruimte voor ruimte) op de Kooijdijk 14 wordt niet voldaan aan de voorwaarden uit art. 9.11 (de “ruimte voor ruimte”-regeling).

- d. **Verzoek(en):** De zienswijze van Indiener A is ons duidelijk. Met betrekking tot het handhavingsaspect is de illegale situatie inmiddels beëindigd. Verdere verzoeken van indiener A leiden, zoals hierboven beschreven, niet tot aanpassingen aan het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

3 Ambtshalve wijzigingen

Er worden ten opzichte van het ontwerp geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.