



Zienswijzenrapportage Ontwerp bestemmingsplan “Geestdorp 10 Woerden”

NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1



**Team Ruimtelijke Plannen
17 januari 2023**

Zienswijzenrapportage Ontwerp bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' (NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1)

Op donderdag 9 december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Woerden de ter inzage legging bekend gemaakt van het ontwerp bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met de digitale planidentificatie "NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1". Op het perceel wordt in strijd met het bestemmingsplan gewoond en er zijn bouwwerken gerealiseerd in strijd met het bestemmingsplan. Om wonen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De te wijzigen bestemming is "Bedrijf", nadere bestemming "Paardenhouderij".

Het bestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van **9 december 2021 tot en met 20 januari 2022**. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kunnen indienen. De gemeente Woerden heeft in totaal drie zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid

De ontvangen zienswijzen zijn allen ontvankelijk:

Nr.	Naam	Datum zienswijze	Registratiekenmerk en zaaknummer
1.	Gedeputeerde staten provincie Utrecht Archimedeslaan 6 Postbus 80300 3508 TH, Utrecht.	18 januari 2022	D/22/49884, Z/22/037333
2.	Zuurbier Ruimtelijke Ordening Bosplaat 25 1025 AR Amsterdam namens, de eigenaren van Geestdorp 10A en namens Manege Morgenstond, gevestigd aan de Geestdorp 10A [3444 BC] te Woerden.	19 januari 2022	D/22/49953, Z/22/037413
3.	Bewoner Geestdorp 8 (3444BC) te Woerden.	18 januari 2022	D/22/50345, Z/22/037751

Beantwoording zienswijzen Geestdorp 10 in Woerden

Per zienswijze volgt hieronder beknopt een beschrijving van de hoofdzaak waarna per onderdeel nader wordt ingegaan op de zienswijze.

Zienswijze 1 Provincie Utrecht

Het bestemmingsplan is op een aantal onderdelen strijdig met het provinciaal ruimtelijk beleid, neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. De zienswijze betreft drie onderdelen uit het bestemmingsplan en bevat een drietal opmerkingen. Ter borging van de provinciale belangen zal de provincie – zo nodig – het instrumentarium uit de Wro aanwenden.

1. Inrichting erf niet passend in slagenlandschap

De inrichting van het erf ten westen van de woning is niet passend in het agrarisch cultuurlandschap. In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de inrit en bruggen ondergeschikt zijn aan het slagenlandschap. In deze bewering kunnen wij ons niet vinden. Juist omdat opgaande beplanting is verwijderd (wat inderdaad een ruimtelijke verbetering is binnen het cultuurlandschap), valt de afwijkende vorm van de inrit erg op. Ook voor wat betreft de waterpartij is de vormgeving niet passend binnen het slagenlandschap.

Reactie

Het klopt dat de inrichting van het erf ten westen van de woning afwijkt van het omliggende agrarisch cultuurlandschap en niet in overeenstemming is met de 'orthogonale (rechthoekige) structuur van het sobere, agrarische slagenlandschap'. Dit geldt ook voor de inrit en de bruggen. Het is ook niet in lijn met het beleid dat de gemeente Woerden hanteert bij nieuwe ontwikkelingen op de oeverwallen dat gericht is op het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteit van het gebied die van grote betekenis zijn voor het cultuurlandschap. De gemeente heeft een inspiratieboek "Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven – Woerden" laten opstellen met maakbare bouwstenen, criteria en een rijkdom aan beelden om te inspireren. De aandacht gaat daarbij naar de lommerrijkheid, behoud en versterking van de essentiële doorzichten, verbeteren van de toegankelijkheid, behoud historische panden en historische beleefbaarheid. Het inspiratieboek wordt als kader gehanteerd bij nieuwe ontwikkelingen langs de gehele oeverwal van de Oude Rijn tot aan Harmelen, waarbij in het geval van een functiewijziging het inspiratieboek onderdeel vormt van het afwegingskader om al dan niet medewerking te verlenen. Door bij nieuwe ontwikkelingen specifieke eisen te stellen aan de landschappelijke inpassing en de aanvragen te beoordelen op hun gevolgen voor het cultuurlandschap worden de oeverwallen versterkt. De gewenste kwaliteitsverbetering wordt vastgelegd in een inrichtingsplan dat als voorwaardelijke bepaling juridisch wordt geborgd in het voorliggend bestemmingsplan zodat de uitvoering en instandhouding is geborgd. Geconstateerd moet worden dat het inrichtingsplan behorende bij het ontwerp bestemmingsplan niet leidt tot de gewenste landsschappelijke kwaliteitsverbetering. De gemeente heeft daarom Mooisticht gevraagd om de gewenste landschappelijke kwaliteitsverbetering in beeld te brengen. Met het vervangen van het inrichtingsplan uit het ontwerp bestemmingsplan wordt wel voldaan aan de eis van een goede landschappelijke inpassing. Het ontwerpbestemmingsplan zal aangepast worden door het opnemen van een aangepast inrichtingsplan.

2. Geen tweede inrit bij woonbestemming

Afgezien van de vormgeving van de inrit is er sprake van een tweede inrit naar de woning. Een dubbele inrit wordt alleen toegepast bij bedrijven. Bij het omzetten naar een woonbestemming is één inrit het uitgangspunt. Gezien de historische bebouwing in de plaatselijke lintstructuur zou de oorspronkelijke inrit logisch zijn.

Reactie

In de bestaande planologische situatie is sprake van een bestemming "Bedrijf" met een bestemmingsvlak dat, uitgaande van de historische verkavelingsstructuur, deels is gesitueerd op een naastgelegen perceel. De gronden worden ontsloten via een bestaande uitrit. Pas later zijn deze gronden met elkaar verbonden via een (kronkel)weg met bruggen naar het achterterrein van de bedrijfswoning. Beide percelen moeten vanaf de weg bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Het opheffen van inritten is niet aan de orde.

Het doortrekken van de bestaande inrit op het naastgelegen perceel naar het achterterrein van de woning is ruimtelijk aanvaardbaar als dit landschappelijke goed wordt ingepast. Door het inrichtingsplan aan te passen is dit mogelijk. Dit vanwege de voorwaardelijke bepaling die hier aan gekoppeld is wat betreft realisatie en instandhouding. Op deze wijze wordt het achterterrein van de woning bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Het achterterrein van de woning is vanwege de aanwezige bebouwing (woning en bijgebouwen) niet met gemotoriseerd verkeer te bereiken via de bestaande inrit gelegen voor de woning. Daarnaast zou met een weg om de woning de landschappelijke kwaliteit van het voorerf ernstig worden aangetast en is het vanwege beheer en onderhoud van het achterterrein wenselijk dat sprake is van een goede ontsluiting.

3. Geen woonbestemming op het achterste deel van het erf

Voor het deel van achtererf dat van een bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonbestemming, loopt de woonbestemming te diep door naar achteren. Het achterste deel van het erf dat is ingericht als tuin, zal een groene bestemming moeten krijgen. Op deze manier kan worden geborgd dat bebouwing rond het woonerf geclusterd blijft doordat er geen verspreiding van vergunningvrije bouwwerken mogelijk wordt.

Reactie

Het klopt dat een deel van de gronden van het achterterrein bestemd waren voor de bedrijfsactiviteiten en dat deze gronden voor de woonbestemming niet noodzakelijk zijn en ook geen onderdeel vormen van het erf behorende bij de bedrijfswoning. Deze gronden zijn nu nog overeenkomstig de omliggende agrarische gronden voorzien van gras of zijn braakliggend en kunnen ook overeenkomstig de bestemming van de omliggende gronden worden gebruikt. Deze gronden krijgen dan ook de bestemming die aansluit bij het omliggend agrarisch gebied "Agrarisch met waarde" met de bijbehorende gebruiksmogelijkheden. Met deze bestemming worden de landschappelijke waarden van de oeverwallen en het agrarisch cultuurlandschap, waar betreffende perceel onderdeel van uitmaakt, het beste beschermd. Daarnaast beperkt de bestemming "Agrarisch met waarde" de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen. Met het aangepaste inrichtingsplan wordt voorkomen dat de gronden die niet bij de woonbestemming horen, worden ingericht als tuin.

Verder bevat de zienswijzen een aantal opmerkingen

4. Geen vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is niet voor vooroverleg aan de provincie verzonden. Daarmee is een kans gemist om over de elementen in deze zienswijze in een eerdere fase tot ambtelijke inhoudelijke overeenstemming te komen. Een zienswijze op dit detailniveau had dan mogelijk achterwege kunnen blijven.

Reactie

In het geval dat overeenstemming was bereikt met de initiatiefnemers over het opstellen van een inrichtingsplan was vooroverleg een optie geweest. De gemeente heeft aan initiatiefnemers voorgesteld om Mooisticht een inrichtingsplan op te laten stellen. Initiatiefnemers hebben ervoor gekozen om het inrichtingsplan zelf op te stellen en niet in overleg met de gemeente Woerden.

5. Aanpassing erfinrichtingsplan in overleg

Uit ambtelijke informatie begrijpen wij dat wordt overwogen om ook tot aanpassingen van het erfinrichtingsplan te komen. Onze zienswijze sluit hier op aan, gezien wij niet van mening zijn dat het huidige erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de planregels) in overeenstemming is met het provinciale beleid. Wij zijn van mening dat er voor het westelijke erf een aangepast inrichtingsplan zou moeten worden opgesteld dat beter recht doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Graag denken wij daarin u met u mee en wij nodigen uw gemeente uit om daar met onze organisatie contact over op te nemen

Reactie

In de bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is vermeld dat het college het voornemen heeft 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:

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

Aanpassing van het erfinrichtingsplan vormt daar onderdeel van. Bij de aanpassing is rekening gehouden met de ontvangen zienswijzen. Hiermee wordt voldoende tegemoet gekomen aan de door u

gewenste aanpassingen. Daarnaast is deskundig advies ingewonnen bij Mooisticht en heeft de gemeente Woerden het inspiratieboek "Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven – Woerden" als toetsingskade gebruikt. Nadere consultatie met provincie Utrecht is daarom achterwege gelaten.

6. Opnemen bestemming "Groen" voor westelijk perceel

Het westelijke tuinperceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden". Wij menen dat het perceel, gelet op het ontbreken van enige agrarische functie op het perceel, beter gediend zou zijn met een bestemming die aansluit op het gebruik als tuin bij de woning. Gelet op de eerder in deze brief genoemde landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten ter plaatse verzoeken wij u om een bestemming op te nemen die wel aansluit bij het feitelijke gebruik, maar (vergunningsvrije) bouwmogelijkheden en opgaande beplanting midden op dit perceel uitsluit. Een in samenspraak met de ervenconsulent op te stellen inrichtingsplan kan daarbij helpen.

Doel van de te realiseren landsschappelijke kwaliteitsverbetering is juist om de inrichting van de gronden meer in overeenstemming te brengen met het omliggend agrarisch cultuurlandschap. Het agrarisch cultuurlandschap ontleent zijn landschappelijke waarden niet alleen aan het agrarisch gebruik maar ook vanwege de openheid en het karakteristiek verkavelingspatroon. Een aparte tuinbestemming of bestemming Groen draagt niet bij aan de beoogde landschappelijke kwaliteitsverbetering zoals vastgelegd in het inrichtingsplan. De bestemming van deze gronden hebben dan ook in het ontwerp bestemmingsplan terecht een bestemming gekregen die aansluit bij het omliggend agrarisch gebied "Agrarisch met waarde" met de bijbehorende gebruiksmogelijkheden. Met deze bestemming op deze gronden worden de landschappelijke waarden van de oeverwallen en het agrarisch cultuurlandschap, waar betreffende perceel onderdeel van uitmaakt, het beste beschermd.

Zienswijze 2 Manage Morgenstond Geestdorp 10A

Middels dit ontwerp bestemmingsplan wordt het bedrijf op slot gezet en wordt verdere ontwikkeling onmogelijk gemaakt. Onomkeerbare schade wordt veroorzaakt aan het bedrijf. Vaststelling betekent het einde van het bedrijf. Daarom wordt met klem verzocht om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Daarbij wordt verwezen naar de volgende onderdelen uit de toelichting van het bestemmingsplan.

1. Burgerwoning

In voorliggend bestemmingplan wordt de bedrijfswoning, welke enkel gebruikt mag worden ten behoeve van de paardenhouderij, omgezet naar een burgerwoning. Dit betekent een grote beperking voor de manege en dit is in de huidige vorm onacceptabel.

Reactie

De gebruiksmogelijkheden worden gewijzigd van bedrijf naar wonen. De beperkingen bij de bedrijfsbestemming zijn echter hetzelfde als bij een woonbestemming. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan kan zich op de gronden met de bestemming Bedrijf een paardenhouderij vestigen en de woning gebruikt worden als bedrijfswoning bij het bedrijf. De beperkingen die dit oplevert zijn niet anders dan wanneer sprake is van een woonbestemming met een burgerwoning. Het omzetten naar een burgerwoning betekent geen beperking voor de manege. Door het opnemen van regels ter bescherming van het naastgelegen bedrijf (Manege Morgenstond) in de vorm van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' wordt met het voorliggend bestemmingsplan juist de bedrijfsvoering van de manege extra beschermd tegen de realisatie van geurgevoelige objecten. Dit is op basis van het nu geldende bestemmingsplan niet het geval.

2. Inrichtingsplan

In het inrichtingsplan wordt het agrarische gedeelte gebruikt voor de landschappelijk inpassing. Het lijkt erop dat het agrarische perceel als tuin gebruikt zal worden. Dit is niet in overeenstemming met de agrarische bestemming. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.

Reactie

Het bestemmingsplan staat het gebruik van de gronden met de bestemming Agrarisch met waarde als tuin niet toe. Toegestaan gebruik is

- *de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij uitsluitend als duurzame neventak;*
- *de instandhouding van de landschappelijke waarden, zoals bedoeld in het als bijlagen bij de regels, bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;*
- *extensieve openluchtrecreatie, voorzover de onder b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;*

met daarbij behorende:

- *erfbeplanting;*
- *nutsvoorzieningen;*
- *wegen en paden, mede ten behoeve van aanliggende bestemmingen, mits in overeenstemming met het als bijlagen bij de regels, bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;*
- *water en waterhuishoudkundige voorzieningen.-*

De inrichting van het plangebied is vastgelegd in een inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd. In het inrichtingsplan staat het agrarisch gebruik van de omliggende gronden, de kwaliteiten van de oeverwallen en de waarden van het gebied (karakteristiek verkavelingspatroon) centraal. Voor zover sprake is van een tuininrichting wordt het inrichtingsplan bij de vaststelling aangepast conform deze uitgangspunten.

3. Hooimijt

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op pagina 13 het volgende geschreven: "Het voornemen is om de hooimijt in gebruik te nemen voor mantelzorg. Hiervoor is geen omgevingsvergunning nodig." Het punt van de mantelzorg is nu juist onderdeel van het probleem. Het gebouw waar de mantelzorg verleend moet worden staat op 8 meter afstand van de bedrijfsgebouwen van de manege.

Op dit moment is mantelzorg namelijk niet toegestaan. Dit wordt veroorzaakt doordat de eigenaar op dit moment geen gebruik mag maken van de woning. De woning mag immers op dit moment niet voor burgerbewoning worden gebruikt en daardoor kan er geen mantelzorg worden verleend.

Reactie

In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning met bijgebouwen. En in deze bijgebouwen is het mogelijk om bij gebruik conform het bestemmingsplan vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren. De planologische ruimte die het bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden biedt, verschilt op dit onderdeel niet met de bestaande planologische ruimte. Het verschil met de oude planologische ruimte is dat in voorliggend bestemmingsplan het gehele perceel met de bestemming 'wonen' voorzien is van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone'. In de regels staat: Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan, tenzij sprake is van een bouwwerk dat voldoet aan de afwijkende afstanden conform de 'Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden' (vastgesteld d.d. 28 mei 2009) en diens rechtsopvolger(s).

Naar aanleiding van het overleg tussen de adviseur van de manege en de adviseurs van de eigenaren van Geestdorp 10A is besloten om het perceel de bestemming Wonen-Plattelandswoning te geven. De bestaande bedrijfswoning is het hoofdgebouw op het perceel. De woning heeft een oppervlakte van 142 m². De woning is gebouwd in 1971 en hoorde voor lange tijd bij de manege Geestdorp 10a. Met het oog op de belangen van de aangrenzende manege wordt in dit geval voorgesteld om de woning als 'plattelandswoning' in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan te merken. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning of voorheen bij een bedrijf behorende woning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Hierbij wordt aan de plattelandswoning met bijbehorende bouwwerken een lager beschermingsniveau toegekend dan aan een burgerwoning. Hiermee levert de omzetting van de woning

geen beperkingen op voor de nabij gelegen manege Geestdorp 10a, waar het voorheen bij hoorde en waar het nu opnieuw juridisch aan gekoppeld wordt. De juridische status van 'plattelandswoning' brengt immers met zich mee dat binnen de Wet milieubeheer de woning nog wel onderdeel uitmaakt van de agrarische inrichting.

Het vergunningsvrij realiseren van een mantelzorgwoning in het bijgebouw vormt op deze wijze geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de manege.

4. Voormalige paardenstal

In de voormalige paardenstal is een douchegelegenheid gerealiseerd. De manege maakt zich zorgen dat een badkamer in de voormalige paardenstal niet uitsluitend een badkamer/douchegelegenheid blijft. Dit is het begin van een bed & breakfast of een nachtverblijf. In de regels wordt een zelfstandige wooneenheid weliswaar beperkt, maar niet een onzelfstandige wooneenheid. Wij verwachten dat de badkamer gebruikt gaat worden als onderdeel van de gewenste mantelzorg in de hooimijt. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet verboden.

Het toestaan van de douchegelegenheid/badkamer zal een beperking gaan vormen. Wij verzoeken de gemeenteraad om dit niet toe te laten en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

Reactie

Er is sprake van het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Een nieuwe woning in het buitengebied is in principe niet toegestaan. Om te voorkomen dat aparte zelfstandige woonruimte mogelijk wordt gemaakt en om illegale (permanente) bewoning te voorkomen zijn in vrijstaande bijgebouwen in het landelijk gebied geen woonruimtes toegestaan, die bij nachtverblijf horen (slaapkamer, badkamer). Een douche is hiermee in strijd aangezien dit een wezenlijke voorziening betreft behorend bij een woning. Met de realisatie van een doucheruimte wordt het vrijstaande gebouw geschikt gemaakt voor nachtverblijf voor personen. En dat is ruimtelijk niet gewenst, mede vanwege de geurzone van de naastgelegen manege. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zal een wijziging van de regels worden voorgesteld zodat wezenlijke voorzieningen, als douche, toilet etc., alleen zijn toegestaan binnen het bouwvlak van de woning

Een uitzondering hierop vormen bed en breakfast-appartementen. Het bestemmingsplan bevat een aantal mogelijkheden voor bed en breakfast-appartementen buiten de woning. Zolang aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan zijn voorzieningen voor nachtverblijf toegestaan voor zover het zich beperkt tot het gebruik als bed en breakfast-appartementen. Bij 'bed en breakfast'-appartementen buiten de woning is een nachtregister verplicht, moet aangesloten worden bij een recreatieorganisatie en is een bedrijfsmatige exploitatie verplicht. Er is ook aangegeven dat er door eenzelfde persoon niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verbleven mag worden. Hiermee wordt voorkomen dat sprake is van langdurig verblijf door eenzelfde persoon. Hierdoor is een bed en breakfast-appartement geen geurgevoelig object.

Verder is het gehele perceel met de bestemming 'wonen' voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone'. In de regels staat: Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan, tenzij sprake is van een bouwwerk dat voldoet aan de afwijkende afstanden conform de 'Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden' (vastgesteld d.d. 28 mei 2009) en diens rechtsopvolger(s).

5. Westelijke inrit

In artikel 3.1 lid f van het ontwerpbestemmingsplan wordt toegestaan dat de 2e toegangsweg wordt gerealiseerd. In de handhavingprocedure jegens de initiatiefnemer was het voldoende duidelijk dat de 2e toegangsweg niet kon worden gelegaliseerd. In het kader van de rechtszekerheid kan niet zonder meer van dit standpunt worden afgeweken. De rechtszekerheid brengt met zich mee dat wij daarop mochten vertrouwen.

Reactie

In de bestaande planologische situatie is sprake van een bestemming "Bedrijf" met een bestemmingsvlak dat - uitgaande van de historische verkavelingsstructuur, deels is gesitueerd op een naastgelegen perceel. De gronden worden ontsloten via een bestaande uitrit. Pas later zijn deze gronden met elkaar verbonden via een (kronkel)weg met bruggen naar het achterterrein van de

(bedrijfs)woning. Beide percelen moeten vanaf de weg bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Het opheffen van inritten is niet aan de orde.

Het doortrekken van de bestaande inrit op het naastgelegen perceel naar het achterterrein van de woning is ruimtelijk aanvaardbaar als dit landschappelijke goed wordt ingepast. Door het inrichtingsplan aan te passen is dit mogelijk. Dit vanwege de voorwaardelijke bepaling die hier aan gekoppeld is wat betreft realisatie en instandhouding. Op deze wijze wordt het achterterrein van de woning bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Het achterterrein van de woning is vanwege de aanwezige bebouwing (woning en bijgebouwen) niet met gemotoriseerd verkeer te bereiken via de bestaande inrit gelegen voor de woning. Daarnaast zou met een weg om de woning de landschappelijke kwaliteit van het voorerf ernstig worden aangetast en is het vanwege beheer en onderhoud van het achterterrein wenselijk dat sprake is van een goede ontsluiting.

6. Milieuzonering

De toets over milieuzonering is onjuist uitgevoerd. Het klopt dat de afstand tussen de manege en het woonhuis 26 meter bedraagt, echter er dient niet tussen de woning en de manege gemeten te worden, maar tussen de plaats van de mantelzorgwoning en de manege. De mantelzorgwoning is immers ook een gevoelig object. Dit betekent dat de afstand slechts 3 meter bedraagt. Dit betekent dat er aan geen enkele richtlijnafstand wordt voldaan, niet aan geurafstand, niet aan geluidafstand en niet aan stofafstand.

Reactie

In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning met bijgebouwen. Aangezien de situatie wat betreft geurafstand, geluidafstand en stofafstand niet wijzigt bij het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, hoeft dit niet nader onderzocht te worden. Daar staat tegenover dat met het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen de gebruiksmogelijkheden van het plangebied worden beperkt met een positief effect op de omgeving gelet op de potentiële milieubelasting van een paardenhouderij.

Door het wijzigen van de bestemming in Wonen-Plattelandswoning wordt aan de plattelandswoning met bijbehorende bouwwerken een lager beschermingsniveau toegekend dan aan een burgerwoning. Hiermee levert de omzetting van de woning geen beperkingen op voor de nabij gelegen manege Geestdorp 10a, waar het voorheen bij hoorde en waar het nu opnieuw juridisch aan gekoppeld wordt. De juridische status van 'plattelandswoning' brengt immers met zich mee dat binnen de Wet milieubeheer de woning nog wel onderdeel uitmaakt van de agrarische inrichting. Het vergunningsvrij realiseren van een mantelzorgwoning in het bijgebouw vormt op deze wijze geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de manege.

7. Milieuzone - Geurzone

De in het bestemmingsplan opgenomen geurzone geeft geen bescherming omdat vergunningsvrij geurgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd. Mantelzorgwoning komt op een afstand (gemeten vanaf het bedrijfsgebouw tot de mantelzorgwoning) van 8 meter te liggen. Ruim binnen de vergunde geurcirkel van mijn cliënten. De beperking die gesuggereerd wordt houdt geen enkele beperking in voor de mantelzorgwoning. Op grond van artikel 2 lid 22 Bijlage 2 Bor mag deze namelijk vergunningsvrij gerealiseerd worden en dan kan de beperking uit het bestemmingsplan genegeerd worden. Het bestemmingsplan is derhalve in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 3.

8. Geluid

In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient bij het omschakelen naar een burgerwoning en het realiseren van een mantelzorgwoning een volwaardig akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Uitsluitend het wegverkeerslawaai is op dit moment onderzocht maar het onderzoek naar het industriellawaai ontbreekt volledig. Niet alle relevante geluidsemissies die gerelateerd zijn aan het bedrijf, zijn genormeerd in het Activiteitenbesluit. Voorbeelden hiervan zijn de geluidsbelasting van het laden en

lossen (ABRvS 200601373/1) , de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf (ABRvS 200606508/1) of het menselijk stemgeluid (ABRvS 200509319/1).

Reactie

In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning met bijgebouwen. Aangezien de situatie wat betreft geurafstand, geluidafstand en stofafstand niet wijzigt bij het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, hoeft dit niet nader onderzocht te worden. Daar staat tegenover dat met het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen de gebruiksmogelijkheden van het plangebied worden beperkt met een positief effect op de omgeving gelet op de potentiële milieubelasting van een paardenhouderij. Zoals al eerder is vermeld is vanwege de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' het niet mogelijk om nieuwe geurgevoelige gebouwen te realiseren of bestaande gebouwen om te zetten, c.q. een mantelzorgwoning te realiseren. Dit betekent dat er ook geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen ontstaan. Ook wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor geluid in gemengd gebied. De functiewijziging geeft vanwege geluid geen extra belemmeringen voor de manege. Er is geen reden om geluid nader te onderzoeken. Voor de manege heeft dit geen nadelige gevolgen.

9. Luchtkwaliteit

Het is gebruikelijk dat bij het omschakelen van bedrijfswoning naar een burgerwoning advies wordt gevraagd aan de GGD. Dit advies ontbreekt. De initiatiefnemer concludeert zelf dat de advieswaarden van het GGD en WHO niet worden gehaald. Het lag op de weg van de gemeente om hierover vervolgens advies in te winnen bij de GGD. Welke invloed heeft deze ruimtelijke ontwikkeling op de gezondheid van de mensen? Op deze manier had ook de impact van de manege meegenomen kunnen worden.

Mijn cliënten zijn benieuwd wat de GGD over het omschakelen naar een burgerwoning én het oprichten van een van mantelzorgwoning zou hebben geoordeeld. De mantelzorgwoning is immers ook een gevoelig object welke objectief getoetst dient te worden. LET OP: Dit is ook een verplichting vanuit de landelijke overheid. Reeds in 2012 is hierover een motie aangenomen in de Tweede Kamer. Zie hiervoor: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-30175-136.html>

Reactie

In de zienswijze wordt verwezen naar het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit stelt regels met betrekking tot de luchtkwaliteit voor gevoelige bestemmingen in de buurt van rijkswegen en provinciale wegen. Gevoelige bestemmingen zijn onderwijsinstellingen, kinderdagverblijven, verzorgingshuis, verpleeghuis of een bejaardentehuis. Zoals ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan is het plan getoetst aan dit besluit. Ook in de motie waar in de zienswijze naar wordt verwezen gaat het om de luchtvervuiling in de buurt van snelwegen, provinciale wegen en drukke stadswegen welke in het kader van een goede ruimtelijke ordening van invloed zijn op gevoelige bestemmingen. Met het bestemmingsplan wordt planologisch geen mantelzorgwoning mogelijk gemaakt en daarnaast is het vragen van een advies van de GGD bij het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning niet gebruikelijk. In de toelichting is een onderbouwing is gegeven waarom het plan voldoet aan het onderdeel luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met behulp van de Atlas Leefomgeving is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat wettelijke grenswaarden niet worden overschreden. Zoals ook in de aangehaalde uitspraak (ECLI:RVS:2014:4099) is geoordeeld kan er van uit worden gegaan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening nu er geen sprake is van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden.

10. Overleg en inspraak

Tot op heden is nooit contact gezocht over het voornemen om de locatie om te schakelen naar een burgerwoning met mantelzorgwoning. In de paragraaf 4.2.1 Afstemming wordt geschreven dat er afstemming met de omgeving heeft plaatsgevonden. Deze heeft niet plaatsgevonden met de manege. Geen enkel contact of overleg heeft het afgelopen jaar hierover plaatsgevonden. Het was dan ook een verrassing dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd.

Dit betekent dat niet voldaan is aan het participatiekader van de gemeente en dat het participatietraject eerst dient plaats te vinden. Wij staan open voor een overleg. Hierdoor kan het

ontwerpbestemmingsplan niet vast kan worden gesteld omdat de procedure strijdig is met de eigen regels en beleid van de gemeente.

Wij verzoeken daarbij ook om gevolg te geven aan het participatiekader en ons te betrekken in het ontwikkelen van het plan. Hierdoor ontstaat de kans om samen andere mogelijkheden te onderzoeken.

Reactie

Naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel op de politieke avond van de gemeenteraad op 17 februari 2022 is er overleg gevoerd tussen de gemeente en de eigenaren van Geestdorp 10 en Geestdorp 10A om te komen tot een gezamenlijk oplossing voor de beperking van de vergunningsvrije mantelzorgwoning op de bedrijfsvoering van de manege. In overleg is er tot een oplossing gekomen door het veranderen van de bestemming in 'Wonen-Plattelandswoning'. Door deze bestemming is er geen sprake meer van belemmering van de bedrijfsvoering van de manege door het realiseren van een vergunningsvrije mantelzorgwoning.

Het ter inzage leggen van het bestemmingsplan is gebeurd conform de wettelijke vereisten.

Zienswijze 3 Bewoner Geestdorp 8

Het ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden biedt ruime mogelijkheden aan beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis/bijgebouwen c.q. ondergeschikte nevenactiviteiten zoals dierenartspraktijk, bed- and breakfast, kinderopvang en de activiteiten uit de positieve lijst in bijlage 1 bij de regels.

Deze activiteiten leiden tot extra verkeersbewegingen die niet passen bij de wegstructuur van Geestdorp. Deze te verwachten extra verkeersbewegingen zullen mij (en andere aanwonenden) ook persoonlijk treffen, omdat deze extra bewegingen het (noodzakelijkerwijs achteruit) rijden vanaf de eigen uitrit de weg Geestdorp op -wat toch al moeilijk is vanwege de huidige verkeerssituatie- nog aanzienlijk meer zullen belemmeren en gevaarlijk maken. De betreffende activiteiten dienen daarom uit het bestemmingsplan te worden geschrapt.

Reactie

In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning met bijgebouwen. De gronden hebben de bestemming Bedrijf met de aanduiding Vrijkomende agrarische bebouwing. De bestemming wordt gewijzigd naar Wonen. Het bestemmingsvlak wordt verkleind. Hiermee wordt ook de mogelijkheid van bedrijfsactiviteiten ingeperkt wat gunstig is voor het aantal verkeersbewegingen ter plaatse van de Geestdorp. De vermelde ruime mogelijkheden aan beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis / bijgebouwen wijzigt niet ten opzicht van de bestaande situatie en deze verschilt ook niet met de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen met vrijkomende agrarische bebouwing.

De beroeps en bedrijfsactiviteiten aan huis betreft deels activiteiten die zonder vergunning zijn toegestaan. Dit tot een omvang van 100m². Deels betreft het activiteiten waarvoor vergunning nodig is. Maximaal kan in totaal 500m² aan nevenactiviteiten worden aangevraagd, afhankelijk van het soort activiteit. Activiteiten die veel verkeersbewegingen veroorzaken zoals kinderopvang en de activiteiten uit de positieve lijst zijn beperkt tot 100m². In alle gevallen geldt als voorwaarde dat de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en dient het parkeren behorende bij het andere gebruik op eigen terrein plaats te vinden. Wanneer een activiteit vergunningsplichtig is, zal hier bij de aanvraag op getoetst worden. Hiermee is voldoende geborgd dat de betreffende activiteiten geen onevenredige hinder veroorzaakt op de Geestdorp. Immers, als dat het geval is, dan is er sprake van strijdig gebruik. De voorwaarden zijn niet in alle regels betreffende nevenactiviteiten opgenomen. Dit zal worden aangepast.