



Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Geestdorp 10 Woerden”

NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1



**Team Ruimtelijke Plannen
17 januari 2023**

Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Geestdorp 10 Woerden” (NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1)

Deze staat van wijzigingen bevat aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen van 9 december 2021 tot en met 20 januari 2022. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding met plan identificatie: NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1.

De aanpassingen worden na vaststelling, conform raadsbesluit integraal opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen aanpassingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en ambtelijke aanpassingen. Daarnaast zijn er nog een aantal aanpassingen die voortkomen uit het nadere overleg tussen de gemeente, de eigenaren van Geestdorp 10 en manege Morgenstond.

De ingediende zienswijzen en het nadere overleg met manege Morgenstond geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

Zienswijze provincie Utrecht

- regels, bijlage 1 bij de regels, nieuw inrichtingsplan
- verbeelding, bestemming wonen, verkleinen van de bestemming wonen
- toelichting, tekst aanpassen naar aanleiding van nieuw inrichtingsplan

Zienswijze manege Morgenstond

- regels, zelfstandige wooneenheid, aanscherpen van de bepalingen inzake verbod op gebruik als nachtverblijf

Zienswijze bewoner Geestdorp 8

- regels, nevenactiviteiten, aanscherpen van de bepalingen inzake parkeren binnen bestemmingsvlak en verkeer Geestdorp

Nader overleg manege Morgenstond

- verbeelding, regels en toelichting, toevoegen van de aanduiding plattelandswoning zodat het vergunningsvrij gebruiken van de bijgebouwen voor mantelzorgwoning geen belemmering zal opleveren voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen manege

De motivatie van de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzenrapportage Ontwerp bestemmingsplan “Geestdorp 10 Woerden” d.d. 17 januari 2023.

Onderdeel A van de staat van wijzigingen bevat de aanpassingen aan de regels, de verbeelding en de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Onderdeel B van de staat van wijzigingen bevat een nadere toelichting op de ambtelijke aanpassingen.

Bijlage 1 bevat de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad van 9 december 2021

Bijlage 2 bevat het inrichtingsplan d.d. 04-02-2022 opgesteld door Mooisticht. Bijlage 2 is geregistreerd onder documentnummer D/22/051497

A Planregels, Verbeelding en Toelichting

I. Planregels

Aanpassingen ten gevolge van de ontvangen zienswijze en het nader gevoerde overleg

Toevoegen bepalingen inzake tegengaan overlast parkeren en verkeer Geestdorp

- Aanpassen van de regels inzake uitoefenen vrij beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis (artikel 4.3.1)
- Aanpassen van de regels Vrijkomende agrarische bebouwing (artikel 4.3.2)

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Uitoefening vrij beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis ... waarbij:

- d. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

Onderdeel d als volgt aan te passen

- d. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt binnen het bestemmingsvlak.

4.3.2 Vrijkomende agrarische bebouwing ... Met dien verstande dat:

Met dien verstande dat:

1. voor de ondergeschikte activiteiten in lid a t/m f en i mag de oppervlakte van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen herbouwd worden, met uitzondering van de oppervlakte voor opslag en stalling van niet agrarische goederen (lid g) want dan is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan.
2. de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m,
3. de ondergeschikte activiteiten a, c t/m f en i aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan.

De volgende onderdelen toe te voegen:

4. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;

5. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;

Aanpassen bepaling inzake het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandig wooneenheid

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf (geen slaapkamer);
- c. etc ...

Onderdeel b als volgt aan te passen

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf (geen slaapkamer, badkamer / doucheruimte);
- c. etc ...

Aanpassingen aangaande de bestemming Wonen, toevoegen nadere bestemming Plattelandswoning

Toe te voegen aan de begripsbepalingen

Artikel 1.29 plattelandswoning

Een bij een agrarisch bedrijf behorende woning met bijbehorende bouwwerken bij of voorheen bij een bedrijf behorende woning met bijbehorende bouwwerken die als bedrijfswoning en/of door een derde bewoond mag worden, in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Naar aanleiding hiervan de artikelen uit de begripsbepalingen van het ontwerp bestemmingsplan (1.29 t/m 1.31) her nummeren.

Artikel 4 wonen

Toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving de nadere bestemming Plattelandswoning

Artikel 4 Wonen - Plattelandswoning

Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- b. erfbeplanting, tuinen, erven en terreinen;
- c. wegen, paden en parkeerplaatsen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De aanhef en onderdeel a als volg aan te passen

Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Plattelandswoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van een plattelandswoning, behorende bij Geestdorp 10a, waarbij het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;

Ambtelijke aanpassingen

Aanpassingen aan de bouwregels

- Aanpassen van de regels inzake oppervlakte aan bijgebouwen
- Verwijderen van de regels en oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en regels tuinmuur

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de dakhelling van een woning en van de bijbehorende bouwwerken mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze daarvan afwijkt;
- e. de nokrichting van het hoofdgebouw dient evenwijdig te zijn aan het verkavelingspatroon;
- f. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- g. de afstand van gebouwen tot de weg mag niet minder bedragen dan 4 meter;
- h. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand tot het

betreffende hoofdgebouw niet meer dan 20 m mag bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand bedraagt, indien deze meer is dan 20 m;

i. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 309 m² bedragen, mits in overeenstemming met het als bijlagen bij de regels, bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;

j. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, dan wel bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 3 m en 6 m;

k. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m voor erfafscheidingen en 12 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

l. in afwijking van het bepaalde onder k zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur' erfafscheidingen met een hoogte van 2,5 m toegelaten.

- Onderdelen i en l te schrappen (geel gemarkeerd)
- Nieuw onderdeel i toe te voegen

i. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen;

Nieuw inrichtingsplan (aanpassen bijlage 2 van de regels)

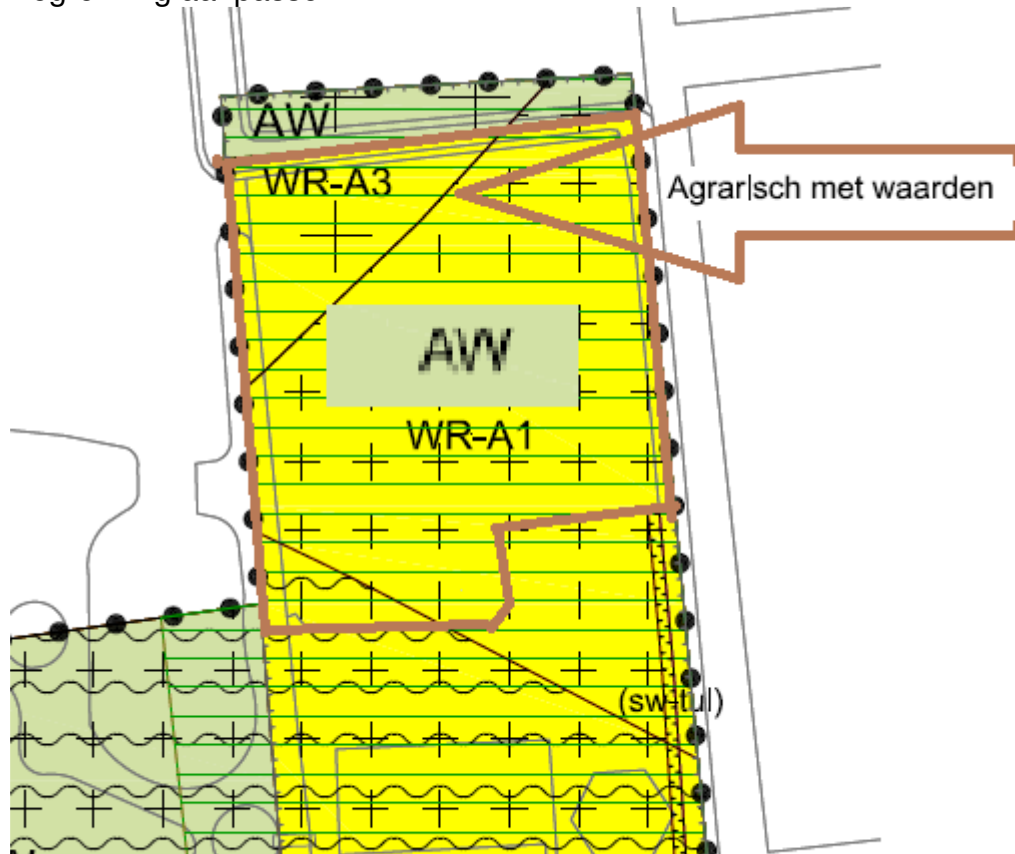
Bijlage 2 bij de regels, bijlage 2 Inrichtingsplan 12-10-2022 te vervangen door bijlage 2 Inrichtingsplan 04-02-2022 zoals geregistreerd onder documentnummer D/22/051497 en opgenomen als bijlage 2 bij de staat van wijzigingen.

II. Verbeelding

Aanpassingen ten gevolge van de ontvangen zienswijze

Aanpassingen aan de bestemming Wonen

Begrenzing aanpassen



- De begrenzing van de bestemming wonen verleggen tot aan de bestaande verharding binnen het bestemmingsvlak. De onderste rode lijn op de kaart;
- De gronden die gesitueerd zijn boven de onderste rode lijn (gevisualiseerd als een rood omkaderd gebied) bestemmen als Agrarisch met waarde (AW);

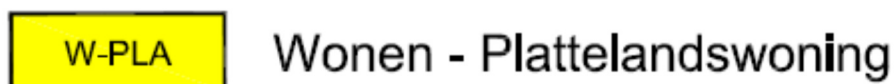
Nadere bestemming Plattelandswoning toevoegen

De bestemming W (Wonen) om te zetten op de verbeelding naar de bestemming W-PLA en dit in de legenda op te nemen als Wonen-Plattelandswoning.

Toe te voegen aan de verbeelding en de legenda, de nadere bestemming
Plattelandswoning

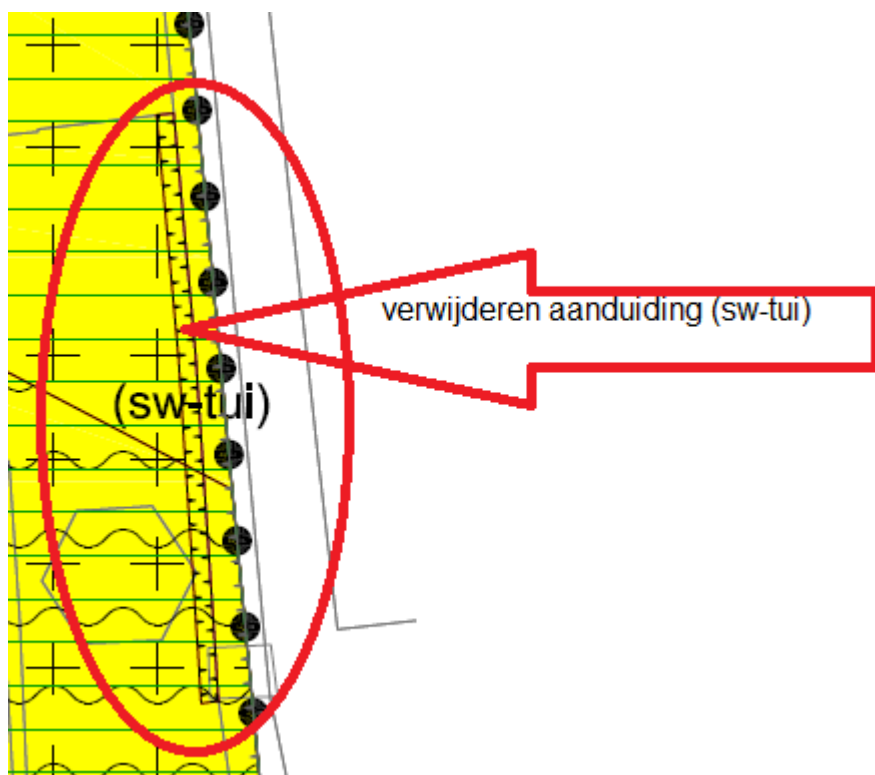


Te wijzigen in

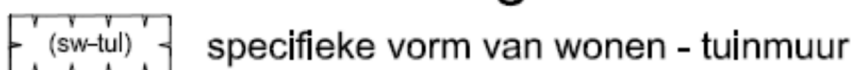


Ambtelijke aanpassingen

Verwijderen functieaanduiding (sw-tui) specifieke vorm van wonen - tuinmuur



Functieaanduidingen



- Te verwijderen: Functieaanduiding (sw-tui) specifieke vorm van wonen - tuinmuur

III. Toelichting

- Algemeen

De tekst van de toelichting wordt in overeenstemming gebracht met het aangepaste inrichtingsplan, verbeelding, aanpassingen aan de regels en de overige wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan. Daar waar in de toelichting wordt verwezen naar de bestemming Wonen zal de tekst worden aangepast overeenkomstig de vermelde aanpassingen van de regels en de verbeelding.

- Specifiek

Plattelandswoning

Hoofdstuk 1.2.2.2 aan te vullen met onderstaande tekst inzake de bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing

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.

Hoofdstuk 2.3.6.2, aan te vullen met onderstaande tekst

Daarbij wordt voorgesteld om uit te gaan van een plattelandswoning, waardoor de woning met bijbehorende bouwwerken bescherming genieten ten opzichte van manege op Geestdorp 10 a, waar het voorheen bij behoorde.

Onder het kopje geur

De richtafstanden uit de VNG-publicatie zijn indicatief en er kan, mits goed gemotiveerd, van afgeweken worden. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van jurisprudentie, wetgeving en beleid.

Op grond van de Wgv/Activiteitenbesluit geldt voor een manege een afstand van 50 meter tot woningen. Voor de bepaling van de richtafstanden van veehouderijen, waaronder ook paardenhouderijen, wordt voor het aspect geur niet uitgegaan van de VNG-Handreiking maar van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) of het Activiteitenbesluit. Er is voor geur geen onderscheid in rustige woonwijk of gemengd

gebied. Er is alleen onderscheid tussen binnen of buiten de bebouwde kom. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom.

Voor de manege gelden op grond van het Activiteitenbesluit voor de stallen de volgende afstanden:

- 25 meter tussen gevel woning en gevel stallen
- 50 meter tussen gevel woning en emissiepunt stallen
- 50 meter tussen gevel woning en mestopslag.

Op 28 mei 2009 is de 'Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden' vastgesteld door de raad van de gemeente Woerden. In art. 4 lid 1 van deze verordening is bepaald dat tussen een veehouderij waar vaste afstandsdieren worden gehouden en een bestaand geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 25 m dient te bedragen (gevel woning – emissiepunt stal). Paarden zijn aan te merken als vaste afstandsdieren, omdat er op grond van de wet Wgv in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geen geuremissiefactor is vastgesteld. Gemeten vanaf het uiterste punt van de manege tot aan dichtstbij gelegen punt van de woning bedraagt de werkelijke afstand 26 m. Er wordt daarmee in de bestaande situatie voldaan aan de geurverordening van de gemeente Woerden, waarmee het aspect geur geen belemmering vormt voor de functiewijziging naar een woonfunctie. De geurverordening geldt alleen voor bestaande geurgevoelige objecten. Om toekomstige wijzigingen in het plangebied en bij de manege niet te belemmeren, wordt de woning aangemerkt als 'plattelandswoning' conform art. 1.1a van de Wabo. Hierdoor genieten de woning en de bijbehorende bouwwerken GEEN bescherming tegen de geurcontour van de manege/paardenhouderij en vormen de aanwezigheid van de woning en de bijbehorende bouwwerken geen belemmering voor de bedrijfsvoering.

Hoofdstuk 3.3.2

De tekst met betrekking tot Wonen (Artikel 4) als volg aan te passen

Wonen - Plattelandswoning (Artikel 4)

Het plangebied is voorts voorzien van de bestemming 'Wonen - Plattelandswoning'. Binnen deze bestemming is één woning toegestaan in de vorm van een plattelandswoning, voorheen behorende bij Geestdorp 10a, waarbij bijbehorende bouwwerken een zelfde mate van bescherming hebben als de plattelandswoning. Dit betekent dat deze woning en bijbehorende bouwwerken worden beschouwd als onderdeel van de inrichting (manege) op Geestdorp 10a en geen bescherming krijgen tegen de milieugevolgen van de manege.

In de bouwregels worden regels gesteld aan de inhoud, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting van de woning. Middels een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de maximaal toegestane inhoud van de woning, mits er (delen) van bijgebouwen gesloopt worden.

Daarnaast mag maximaal 309 m² aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gerealiseerd, wat overeenkomt met de bestaande omvang van de bijbehorende bouwwerken, zoals ook aangegeven op het Inrichtingsplan. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal respectievelijk 3 en 6 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte als deze meer bedraagt. Dat geldt voor de bestaande hooimijt en voor de bestaande voormalige paardenstal.

Tevens zijn er mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hierbij is een specifieke regeling opgenomen om plaatselijk een hogere tuinmuur (met een hoogte van 2,5 m) mogelijk te maken. De betreffende tuinmuur is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur'.

Er worden gebruiksmogelijkheden geboden voor de uitoefening van een vrij beroep, of voor beroepen bedrijfsactiviteiten aan huis. Dat betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten, zoals een dierenartspraktijk, "bed and breakfast"-appartementen, kinderopvang, als ook dienstverleningen conform de Positieve lijst van de bij de regels gevoegde Bijlage 1. Dit gebruik mag niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning beslaan en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen, in ieder geval niet meer dan 100 m² zijn.

Voorts is het bestemmingsvlak, in navolging van het huidige bestemmingsplan, voorzien van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing' (zie ook toelichting paragraaf 3.2.3). Op grond hiervan zijn diverse bedrijfsactiviteiten toegelaten binnen de bestaande bebouwing. Via een afwijkingsbevoegdheid zijn tevens ondergeschikte nevenactiviteiten toegelaten.

En daarbij de in de tekst geel gemarkeerde passages te schappen uit de toelichting

De aanwezigheid van een douche in de voormalige paardenstal

1.2.2.2 Toekomstige situatie Onder het kopje

Voormalige paardenstal

De voormalige paardenstal, die zich direct achter de woning bevindt, is in gebruik voor recreatief eigen gebruik, voornamelijk als speelschuur voor de kinderen. Het voornemen is om hier een eenvoudige douche te installeren, zodat de kinderen in deze schuur kunnen douchen na het spelen. De gemeentelijke standaardbestemmingsregeling staat evenwel 'geen slaapkamer en/of badkamer' toe in een bijbehorend bouwwerk, om te voorkomen dat een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf in gebruik wordt genomen. De betreffende regeling is in het voorliggende bestemmingsplan enigszins aangepast (in artikel 10.1 sub b) zodanig dat 'geen slaapkamer' is toegestaan. Het beoogde gebruik is immers puur gericht op het recreatief eigen gebruik waarvoor het praktisch is om er een eenvoudige douche te hebben, wat op zich passend is binnen de intenties van het gemeentelijke beleid. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om dit bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf te gaan gebruiken.

De in de tekst geel gemarkeerde passages te schappen uit de toelichting

Ambtelijke aanpassingen

De vermelde oppervlakten aan bijgebouwen en hoogtematen

1.2.2.2 Toekomstige situatie

Onder het kopje

Bestaande bebouwing

De bestaande bedrijfswoning is het hoofdgebouw op het perceel. Deze heeft een oppervlakte van 142 m². Daarnaast is op het perceel een aantal bijbehorende bouwwerken aanwezig: een voormalige paardenstal, een voormalige hooimijt met overkappingen en een aanbouw aan de woning. In totaal gaat het om een oppervlakte van 309 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken:

<i>Bijbehorende bouwwerken</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Goothoogte</i>	<i>Bouwhoogte</i>
Voormalige paardenstal	212 m ²	3,5 m	7,5 m
Aanbouw aan woning	27 m ²		3 m
Voormalige hooimijt	50 m ²	4,5 m	7,5 m
Aanbouwen aan hooimijt	20 m ²		3 m
Totaal	309 m²		

De in de tekst geel gemarkeerde passages, inclusief de volledige tabel, te schappen uit de toelichting

De Tuinmuur

1.2.2.2 Toekomstige situatie

Onder het kopje

Tuinmuur

De hoogte van de tuinmuur op een deel van de oostelijke perceelsgrens had een bouwhoogte van 2,45 m, terwijl die bouwhoogte op basis het geldende bestemmingsplan maximaal 2 m mag bedragen (waarbij tevens een algemene vrijstellingsbepaling geldt waarmee 10% afwijking mogelijk is).

De betreffende tuinmuur heeft een functionele hoogte, die verband houdt met het hoogteverschil ten opzichte van het aangrenzende perceel Geestdorp 10a. Op deze wijze wordt inkijk vanaf het buurperceel voorkomen en is de privacy gewaarborgd op het onderhavige perceel. Bovendien ontnemt het vanaf de kant van initiatiefnemer het uitzicht op de hogere gevel van de manege op het aangrenzende perceel. Daarbij is de betreffende tuinmuur niet waarneembaar vanaf omliggende openbare wegen en daardoor heeft een hogere maat op deze locatie geen invloed op de mate waarin het slagenlandschap wordt ervaren.

Om deze redenen wordt in het voorliggende bestemmingsplan de hoogte van de betreffende erfafscheiding gesteld op maximaal 2,5 m. Dat gebeurt door de

betreffende tuinmuur te voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur' waarbij geregeld wordt dat ter plaatse die afwijkende hoogtemaat wordt toegelaten. Op deze wijze wordt het risico op precedentwerking voorkomen. Voor overige arfafscheidingen blijven de gebruikelijke hoogtematen van kracht.

De gehele tekst te schrappen uit de toelichting

B Toelichting op ambtelijke aanpassingen

Met de bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft het college het voornemen kenbaar gemaakt 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:

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

De ontvangen zienswijzen hebben mede betrekking op de onderdelen 3 (zienswijze Manege Morgenstond) en 5 (zienswijze provincie Utrecht). Deze twee onderdelen zijn in de zienswijzerapportage van een reactie voorzien. De overige drie onderdelen betreft ambtelijke aanpassingen. De onderdelen 1, 2 en 4 worden hieronder nader toegelicht.

1 Oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen.

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfsbestemming met een aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing. Vanwege de bedrijfsbestemming mag ten dienste van de bedrijfsvoering 250 m² bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Daarnaast is bij de bedrijfswoning maximaal 50m² aan vergunningsplichtige erfbebouwing en overkappingen toegestaan. Het meerdere aan legale bebouwing valt onder de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing. De vermelde oppervlakte van 309m² is hier niet mee in overeenstemming. Bij het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is het gebruikelijk om de (legale)bedrijfsbebouwing te plaatsen onder de vrijkomende agrarische bebouwing. Dus niet toe te voegen aan de oppervlakte erfbebouwing van het perceel. Immers deze bebouwing is gerealiseerd ten dienste van de bedrijfsbestemming en niet als erfbebouwing en is dus niet noodzakelijk voor het woongenot. Onder de regeling van vrijkomende agrarische bebouwing kan deze bebouwing voor bepaalde nevenactiviteiten, die als passend in het landelijk gebied zijn beoordeeld, worden herbouwd. Wordt hier niet aan voldaan, dan is herbouw voor de helft mogelijk. Dit sluit ook aan bij de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing.

2 Goothoogte van de hooimijt

Het ontwerp bestemmingsplan bepaald dat de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 3 m en 6 m; Bestaande is in artikel 1.9 van de regels van het bestemmingsplan gedefinieerd als volgt:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming.

Dit is conform de standaardregeling zoals deze in het landelijk gebied wordt gehanteerd. De bebouwing moet met een vergunning zijn neergezet of voldoen aan de hoogtebepalingen uit het voorgaande plan.

In het geval van de hooimijt is geen sprake van een historisch streekeigen hooimijt, omdat historische streekeigen hooimijten van oorsprong open, in hoogte verstelbaar en niet dichtgezet zijn. Verder hebben zij een ligging direct in het verlengde achter de hoofdbebouwing. De hooimijt op dit perceel ligt niet direct in het verlengde achter de hoofdbebouwing, en heeft een dichtgemaakte begane grond en een verdiepingsvloer. De hooimijt is niet geïnventariseerd als een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw en vormt ook geen replica van een historische hooimijt. Aangezien deze hooimijt is dichtgezet en niet streekeigen is, geldt de generieke regeling voor erfbebouwing en overkappingen. Dit sluit ook aan bij de regels van voorliggend ontwerp bestemmingsplan.

Aangezien sprake is van een bijgebouw dient deze te voldoen aan de eisen van een bijgebouw conform het nu geldende bestemmingsplan in het geval van een hogere (goot) hoogte. In het geval van een beweegbare kap dient uit te worden gegaan van de regels van een bouwwerk geen gebouw zijnde. Echter zodra er wanden om de kap worden gezet en de kap het dak vormt van het bouwwerk is sprake van een bijgebouw. In dat geval gelden de hoogtematen voor bijbehorende bouwwerken (3 meter versus 6 meter, en niet de hoogte waarop de kap wordt vastgezet). Hiermee wordt ook voorkomen dat in het landelijk gebied gebiedsvreemde gebouwen worden gerealiseerd in het verlengde van de generieke mogelijkheid om in het landelijk gebied (achter karakteristieke hoofdgebouwen) een streekeigen hooiberg te realiseren met beweegbare kap.

De toelichting van het ontwerp bestemmingplan bevat een tabel met oppervlakten en hoogtematen van gebouwen. Ook elders in de tekst van de toelichting worden de volgende hoogtematen vermeld betreffende de hooimijt - 4,5 goothoogte en 7,5 meter hoogte -. Dit is een omissie. Dit is niet de bestaande of vergunde situatie. Het betreft de door de eigenaar gewenste situatie zodat er een extra verdieping kan worden gerealiseerd. En dat is in strijd met de maximaal toegestane (goot)hoogte). Aanpassing van de toelichting conform de geldende hoogtematen voor bijgebouwen (goothoogte 3 meter, hoogte 6 meter) is noodzakelijk om verwarring bij het toepassen van de regels van voorliggend plan te voorkomen en om mogelijke precedentwerking elders in het landelijk gebied tegen te gaan.

4 Hoogte van de tuinmuur

In de huidige situatie geldt voor een erf en perceelsafschieding een maximale hoogte van 2 meter. Het ontwerp bestemmingsplan bevat op de verbeelding een functieaanduiding tuinmuur. Ter plaatse van deze tuinmuur is volgens de regels van het ontwerp bestemmingsplan een tuinmuur met een maximale hoogte van 2,5 meter toegestaan. Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom een tuinmuur van meer dan 2 meter functioneel noodzakelijk is voor de te realiseren bestemming wonen en waarom niet volstaan kan worden met de nu geldende hoogte van maximaal 2 meter. Mede omdat afscherming met streekeigen beplanting een optie is om meer privacy te waarborgen en de hoogte van 2 meter ook landelijk gehanteerd wordt voor erfafscheidingen in het kader van vergunningsvrij bouwen. Daar komt bij dat in het cultuurhistorische waardevolle landschap de sloten de erfafscheiding vormen. Tuinmuren en andere gebouwde erfafscheidingen, zeker dicht bij de sloot, passen niet goed bij de opzet van het boerenerf. Ambtelijk wordt voorgesteld om de functieaanduiding te verwijderen van de verbeelding en de regels en uit de toelichting overeenkomstig aan te passen.

Bijlagen

Bijlage 1 bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad van 9 december 2021 (D/22/044975). Bijgevoegd op blz 16.

Bijlage 2 bevat het inrichtingsplan d.d. 04-02-2022 opgesteld door Mooisticht. Bijlage 2 is geregistreerd onder documentnummer D/22/051497. Apart bijgevoegd.

Ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden

Burgemeester en wethouders maken bekend dat het ontwerp bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met identificatienummer NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1 ter inzage ligt van **9 december 2021 tot en met 20 januari 2022**.

Plangebied en doel

Het plangebied betreft de gronden behorende bij het perceel Geestdorp 10 Woerden. 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 college heeft het voornemen 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:

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

Inzien

Het ontwerp bestemmingsplan en de bijlagen, kunt u tijdens de genoemde termijn inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1. U kunt het plan ook inzien via www.woerden.nl > inwoner > bouwen, verbouwen en slopen > bestemmingsplannen > bestemmingsplannen in voorbereiding.

Vanwege het coronavirus verzoeken wij u alleen naar het gemeentehuis te komen als dit noodzakelijk is. Wilt u de stukken op papier inzien? Dan kunt u telefonisch een afspraak maken via 140348.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. U kunt uw zienswijze sturen aan de gemeenteraad Woerden, Postbus 45, 3440 AA Woerden.

Belangrijk is dat u het volgende in uw zienswijze zet:

1. - naam en adresgegevens
2. - een dagtekening en handtekening
3. - een omschrijving van het voorgenomen besluit (incl. datum)
4. - waarom u het niet eens bent met het voorgenomen besluit

Het is niet mogelijk om een zienswijze in te dienen via de e-mail. Wel kunt u via internet een zienswijze indienen via onze website (met DigiD, ga naar www.woerden.nl, zoek op 'zienswijze').

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u op werkdagen telefonisch een afspraak maken met de heer Lacroix via het algemene telefoonnummer 14 0348