

Memo gevoerd overleg over bestemmingsplan Hoofdweg 159, Zegveld

Tijdens de raadsvergadering van 28-11-24 is het voorstel van de heer Bos (VVD) aangenomen om het raadsvoorstel 'Vaststelling Bestemmingsplan Hoofdweg 159 Zegveld' van de agenda te halen en de wethouder te verzoeken in gesprek te gaan met de bewoners en vervolgens het raadsvoorstel, eventueel aangepast, weer naar de raad te sturen.

Naar aanleiding van dit besluit heeft wethouder Noorthoek contact gezocht met de omwonenden, en met de eigenaar van het perceel Hoofdweg 159 om te bekijken of partijen nader tot elkaar kunnen worden gebracht. Met de betrokken partijen zijn in december 2024 twee afzonderlijke gesprekken gevoerd. Voorafgaand en tijdens deze gesprekken zijn vragen en opmerkingen aan de wethouder voorgelegd. Na de gesprekken zijn deze vragen en opmerkingen ambtelijk uitgezocht en in januari 2025 beantwoord. Vervolgens heeft er in maart een tweede gesprek plaatsgevonden waarbij is bekeken op welke punten de betrokkenen nader tot elkaar zijn gekomen. Ook deze gesprekken zijn apart met betrokken partijen gevoerd. Het resultaat van deze gesprekken is dat er geen draagvlak is tussen partijen om samen via mediation het gesprek aan te gaan. Er zijn een aantal punten waar partijen geen overeenstemming over kunnen bereiken. Er zijn echter een aantal onderwerpen met de wethouder besproken waar de betrokken partijen wel nader tot elkaar zijn gekomen en afspraken over willen maken.

De volgende onderwerpen zijn besproken:

1. Het aantal logies in de woning;
2. Het aantal personen in de Bed and Breakfast appartementen;
3. Het kantoor;
4. Verhuur voor opslag en stalling;
5. Huisvesting arbeidsmigranten;
6. Geluidsoverlast;
7. Of sprake is van nevenactiviteiten;
8. Verplaatsen van de toegang van de Bed and Breakfast.
9. Buitenopslag

De besproken onderwerpen worden hieronder puntsgewijs behandeld met daarbij het standpunt van betrokken partijen.

1 Het aantal logies in de woning

De omwonenden stellen voor om het aantal logies in de woning te beperken tot maximaal 4 personen. De eigenaar kan zich hier in vinden.

2 Het aantal personen in de Bed and Breakfast

In de planregels is nu opgenomen een maximum van 4 appartementen en een maximum aantal van 14 slaapplekken.

De omwonenden willen het maximum aantal personen in de Bed and Breakfast zoveel mogelijk beperken en vinden ook verdere inperking met een maximum van 10 personen in de Bed and Breakfast appartementen te veel.

De eigenaar geeft aan dat met het wijzigen van de bestemming naar wonen al een vermindering optreedt van de mogelijkheden die het perceel biedt voor bedrijfsmatige activiteiten. De Bed and Breakfast regeling in het huidige geldende plan binnen de bestemming Agrarisch is veel ruimer van opzet en wordt met het ontwerp bestemmingsplan en de wijziging naar de woonbestemming al verder ingeperkt in de maximale omvang (maximum aantal Bed and Breakfast appartementen, maximum aantal personen). Daar komt nog bij dat door het college wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en zo de mogelijkheid van het exploiteren van een kleinschalige camping uit het ontwerpbestemmingsplan wordt gehaald. Iets wat in het geldende plan ook tot de mogelijkheden behoort.

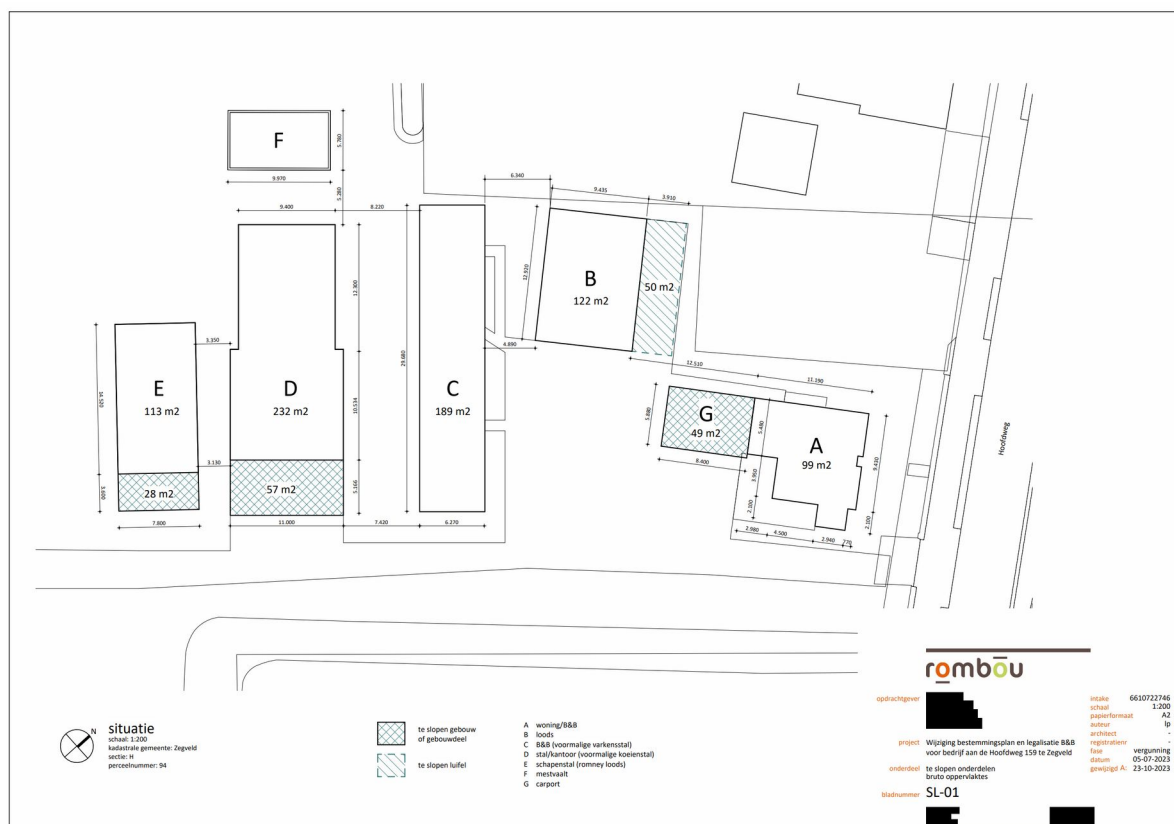
3 Het kantoor

Over het kantoor zijn diverse opmerkingen gemaakt.

Zo hebben de omwonenden hun zorgen geuit dat er in of boven het kantoor een woning wordt gerealiseerd. Ambtelijk is dit uitgezocht en geconcludeerd dat op het perceel maar één woning is toegestaan. Er kan dus geen tweede woning worden gerealiseerd in of boven het kantoor. De eigenaar geeft aan dat dit niet aan de orde is.

Verder hebben de omwonenden aangegeven dat het gebouw met het kantoor groter wordt teruggebouwd. Ambtelijk is uitgelegd dat dit alleen betreft de afwijkende goothoogte van het kantoor in

het kader van de legalisatie. De goothoogte van het kantoor bedraagt 3,5 meter waar 3 meter is toegestaan. Aangezien het kantoor een afwijkende goothoogte kent en sprake is van vervangende nieuwbouw is er voor dit gebouw een specifieke afwijking in het bestemmingsplan opgenomen. Ter compensatie dient extra bebouwing op het perceel te worden gesloopt (zie de gearceerde bebouwing op onderstaande tekening).



Tot slot is de vraag gesteld hoe het kantoor zich verhoudt tot de woonfunctie.

Als reactie is gegeven dat er sprake moet zijn van een directe relatie met de woning. Zolang een of meer bewoners van de woning werkzaam zijn in het kantoor is er sprake van een directe relatie. Op basis van de verstrekte informatie over de beoogde bedrijfsvoering kan de conclusie worden getrokken dat dit het geval is.

4 Verhuur voor opslag en stalling

De omwonenden hebben hun zorgen geuit dat de stallen gaan worden verhuurd aan derden, bijvoorbeeld voor opslag en hooi;

Als reactie is gegeven dat het gebruik van gebouwen voor opslag/stalling of dierenverblijf in het gehele landelijk gebied van Woerden, Kamerik en Zegveld is toegestaan. In het bestemmingsplan is de regeling overgenomen zoals deze nu geldt in het geldende bestemmingplan

5 Huisvesting van arbeidsmigranten

De omwonenden hebben hun zorgen geuit dat geen sprake zal zijn van toerisme, dat sprake is van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op contractbasis.

De eigenaar geeft aan dat de Bed and Breakfast appartementen worden aangeboden via AirBenB en niet via een andere organisatie op contractbasis worden verhuurd.

Ambtelijk is aangegeven dat het bestemmingsplan de voorwaarde stelt dat sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie waarbij is aangesloten bij een recreatie organisatie. Dit dient te waarborgen dat de Bed and Breakfast appartementen ook daadwerkelijk worden aangeboden voor recreatief gebruik. Bovendien gelden er in de gemeente Woerden specifieke regels voor toeristisch verhuur waar een exploitant aan moet voldoen. Deze zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. Op basis van de huisvestingsverordening is het verplicht om recreatief nachtverblijf bij de gemeente te registreren (artikel 63) en een digitaal nachtregister bij te houden (artikel 66). Deze regels gelden specifiek voor toeristisch verhuur. Via de digitale registratie heeft de gemeente inzicht in de verhuur ter plaatse van Hoofdweg 159.

6 Geluidsoverlast

De omwonenden hebben hun zorgen geuit over geluidsoverlast;

Omwonenden en de eigenaar willen onderling afspraken maken over het aanpassen van de huidige toegangen van de Bed and Breakfast appartementen (zie punt 8). Door de toegang te verplaatsen naar de achterzijde worden ook de voorzieningen van de recreanten achter het gebouw geplaatst waardoor de kans op eventuele overlast bij burens wordt verkleind. Het is ook de eigenaar/exploitant die verantwoordelijk is om hier zorg voor te dragen. Dit is geregeld in de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening bepaalt dat aanbieders die een woonruimte toeristisch verhuurt, ervoor moet zorgen dat door gedragingen in of vanuit de verhuurde woonruimte, het bijbehorende erf of de onmiddellijke nabijheid van de woonruimte geen ernstige of herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt door toedoen van de huurders of hun bezoekers (artikel 68)

Mocht de aanbieder zich daar niet aan houden dan kan de gemeente handhavend optreden. Via de gemeentelijke website (<https://www.woerden.nl/Belasting/Nachtregister>) kan melding worden gedaan van overlast. Gegevens van personen die meldingen doen worden niet gedeeld met de verhuurder. Op het moment dat er een melding binnenkomt, zal de toezichthouder langs gaan voor een controle en mocht er een overtreding zijn dan kan de gemeente handhavend optreden, dit is afhankelijk van de situatie. Dit kan met de instrumenten uit Awb dus last onder dwangsom en last onder bestuursdwang.

7 Of sprake is van nevenactiviteiten

De omwonenden hebben gevraagd of sprake is van nevenactiviteiten in relatie tot inkomen.

Deze vraag is voorgelegd aan de eigenaar waarna de eigenaar informatie heeft verstrekt over de beoogde bedrijfsvoering. Op basis van deze informatie is ambtelijk de conclusie getrokken dat de geschetste bedrijfsvoering voldoet aan de voorwaarden uit de regels van het bestemmingsplan maar dat een verandering van de privésituatie kan leiden tot een strijdige situatie met het bestemmingsplan. De eigenaar is er nadrukkelijk op gewezen dat hij zich moet houden aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan wil hij de Bed and Breakfast exploiteren. Ook als er verder ruimtelijk niets veranderd op het perceel.

8 Verplaatsen van de toegang van de Bed and Breakfast

Het verplaatsen van de toegang en het realiseren van tuintjes aan de zuidwestzijde vinden de betrokken partijen een goed idee maar een regeling op dit detailniveau maakt geen onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan. Dit zal privaatrechtelijk moeten worden vastgelegd

9 Buitenopslag.

De omwonenden geven aan dat er sprake is van buitenopslag, ervaren daar (visuele) hinder van en vragen naar de regels omtrent buitenopslag. Ambtelijk is aangegeven dat er een verbod geldt voor buitenopslag op agrarische gronden. Dat daar alle vormen van opslag onder vallen die niet gerelateerd zijn aan de agrarische bedrijfsvoering.

De vraag over buitenopslag is ook voorgelegd aan de eigenaar waarna de eigenaar informatie heeft verstrekt over de buitenopslag. Op basis van deze informatie is ambtelijk de conclusie getrokken dat de buitenopslag zoals deze nu plaatsvindt op agrarische gronden niet is toegestaan. Niet op basis van het nu geldende bestemmingsplan en ook niet op basis van het ontwerp bestemmingsplan Hoofdweg 159, Zegveld. Het ontwerp bestemmingsplan biedt alleen ruimte voor buitenopslag op gronden met de bestemming Wonen – 1 mits dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden. Binnen de bestemming Wonen -1 is het hobbymatig houden van dieren toegestaan. Daardoor is ook buitenopslag van voer / mest ed ten dienste van het hobbymatig houden van dieren toegestaan. Mits dit onderdeel vormt van het beheer. Voor het opslaan van bouw materiaal, waar ook sprake van is, geldt hetzelfde. Ook dit is alleen toegestaan op de gronden met de bestemming Wonen – 1, voor zover sprake is van (bouw)werkzaamheden. Het opslaan van bouw materiaal voor mogelijk toekomstig gebruik is dus niet toegestaan. Dit dient binnen de gebouwen plaats te vinden.

Vervolg

De gemeenteraad moet een besluit nemen over het bestemmingsplan.

Het college kan geen plan aanpassen dat bij de gemeenteraad ligt. Aangezien er overeenstemming is over het eerste onderdeel (logies in de woning), wordt de raad verzocht het besluit te amenderen zodat de planregel over het maximum aantal personen in de woning wordt aangepast naar 4 personen.