



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 22 april 2014

Portefeuillehouder(s): Weth. M.J. Scheurs

Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening

Contactpersoon: A. Lacroix

Tel.nr.: 8889

E-mailadres: lacroix.a@woerden.nl

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Landelijke gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3"

De raad besluit:

- 1 Overeenkomstig de zienswijzen rapportage Ontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3" (nr 14i.01602) de ontvangen zienswijzen:
 - Brief 19 maart 2014, geregistreerd 20 maart 2014, nr 14.004234
 - Brief 17 maart 2014, geregistreerd 18 maart 2014, nr 14.004040,allen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- 2 Ongewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3" bestaande uit gewaarmerkte regels en toelichting.

Inleiding:

1

De ontvangen zienswijzen zijn opgenomen in de zienswijzen rapportage die ook de reactie van de gemeente op de ontvangen zienswijzen bevat. Het voorstel is om de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

2

De aanleiding om een herziening op te stellen komt voort uit een uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland over het beroep met zaaknummer UTR 12/349 WRO V31 d.d. 18 oktober 2013. De uitspraak heeft betrekking op het perceel Meije 300 in Zegveld (Blauwe Meije) maar is van invloed op het gehele plangebied. Als gevolg van de uitspraak zal de door de gemeenteraad gewenste flexibiliteit in het bestemmingsplan onbedoeld worden ingeperkt. Via deze herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld uit 2008 wordt alsnog de door de raad gewenste flexibiliteit in het plan gebracht. De herziening bestaat uit regels en toelichting. De verbeelding van het geldende bestemmingsplan blijft ongewijzigd en vormt daardoor geen onderdeel van deze herziening. Een exploitatieplan is bij dit bestemmingsplan niet nodig.

Zie voor meer informatie de toelichting van het bestemmingsplan en de zienswijzen rapportage.

Bevoegdheid:

De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan, al dan niet, gewijzigd vast te stellen (art 3.8 Wro).

Beoogd effect:

Het stimuleren van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
Behoud flexibiliteit bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld

Argumenten:**2.1**

De Ruimtelijk structuurvisie Woerden 2009 – 2013 geeft aan dat de karakteristieke bebouwing in het buitengebied één van de dragers vormt van het unieke landschap in Woerden. Het Belvedere-credo 'behoud door ontwikkeling' is toegepast in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Zo zijn er vergaande mogelijkheden om karakteristieke bijgebouwen van een nieuwe functie te voorzien met als uitgangspunt de restauratie van het hoofdgebouw of het terugbrengen van de oorspronkelijke erfaanleg (blz 85 Ruimtelijke structuurvisie Woerden 2009 – 2013).

2.2

Na deze herziening geldt dat voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - die is gelegen op gronden met een aanduiding vab - de vrijstelling voor ander gebruik gekoppeld is aan de maat/omvang van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw. De voorwaarde van ondergeschikte nevenactiviteiten geldt alleen voor vrijkomende agrarische bebouwing niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

2.3

Gelet op de voorwaarden die het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld stelt aan de vrijstelling voor ander gebruik bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing vindt de afweging om af te wijken van het bestemmingsplan plaats bij het beoordelen van een aanvraag en is het gelet op de bepalingen uit het bestemmingsplan niet aannemelijk dat de stapeling van bedrijfsmatige functies tot problemen leidt.

2.4

Voor het perceel Meije 300 zal deze planherziening de mogelijkheid bieden opnieuw bouwvergunning te verlenen met een juiste toepassing van de beoogde ontheffingen voor het bijgebouw en de hooimijt. Dit omdat onze positieve houding ten opzichte van het boogde project Blauwe Meije niet is veranderd. Er ontstaat concreet zicht op legalisatie via een nieuwe vergunning nu het ontwerp van deze planherziening ter inzage is gelegd en de zienswijzen rapportage aanleiding geeft u voor te stellen tot vaststelling over te gaan. Hierdoor bestaat er geen reden om op dit moment de huidige activiteiten te doen beëindigen.

2.5

De provincie Utrecht heeft in haar formele reactie (e-mail, nr 14.005108) aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013. Ook het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft laten weten dat zij geen opmerkingen hebben (e-mail, nr 14.005109). Deze twee reacties zijn in de zienswijzen rapportage opgenomen en worden bij vaststelling opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. herziening 3.

Kantttekeningen:**1.1**

Zowel door de omwonenden en vergunninghouder is hoger beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State tegen de uitspraak van de Rechtbank. Dit hoger beroep is geen beletsel voor de beoogde reparatie van de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. De uitspraak van de rechtbank noodzaakt ons om – nu de verleende vergunning is vernietigd - tijdig een nieuw besluit op de aanvraag te nemen. Dat kan alleen als deze planherziening spoedig wordt vastgesteld en daarmee ook opnieuw de benodigde vergunning kan worden verleend.

1.2

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het hernieuwde ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het perceel Meije 300 te Zegveld ter inzage gelegen. Ook tegen dit ontwerpbesluit zijn door dezelfde personen als bij de herziening zienswijzen ingediend. Aangezien de twee procedures geheel los van elkaar worden gevoerd, zal de omgevingsvergunning een apart traject doorlopen met een aparte zienswijzen rapportage overeenkomstig wat gebruikelijk is bij een dergelijke omgevingsvergunningen. De afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college. Nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft kan de omgevingsvergunning verleend worden.

1.3

Rekening moet worden gehouden met beroep, zowel bij de omgevingsvergunning als bij deze herziening van het bestemmingsplan.

Financiën:

De kosten van deze herzieningen worden betaald uit het reguliere budget voor bestemmingsplannen.

Uitvoering:

Beoogde planning:

15 mei 2014: Behandeling raadscommissie

28 mei 2014: Behandeling door de raad

Als het plan vastgesteld wordt dan zal het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen.

Communicatie:

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bekendgemaakt in de Woerdense Courant, de Staatscourant en op internet (www.woerden.nl).

De indieners van een zienswijze worden op de gebruikelijke manier geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij ontvangen de zienswijzen rapportage en informatie over de raadscommissie / behandeling in de raad.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

14A.00101; Inzage ontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3". (mandaatbesluit)

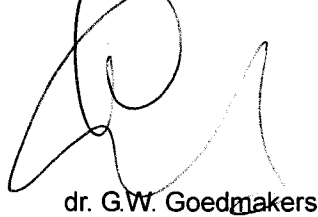
Bijlagen:

1. Mandaatbesluit d.d 5 februari 2014, nr 14A.00101
 2. Ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3, nr 14i.00383
 3. Zienswijzen rapportage Ontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3", nr 14.01602;
 4. Zienswijze 1, brief met nummer 14.004234
 5. Zienswijze 2, brief met nummer 14.004040
 6. Reactie provincie Utrecht, e-mail met nummer 14.005108
 7. Reactie Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden 14.005109
 8. Raadsinformatiebrief: Stand van zaken diverse bouwdoossiers, nr 13R.00447
-

9. Ambtelijke reactie provincie Utrecht, nr 14i.00384
 10. Uitspraak Rechtbank Midden-Nederland: het beroep van N.J.M. van den Helder te Zegveld, nr 13.028123
-

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer



VOORSTEL AAN GEMANDATEERDE

Van: A. Lacroix	Tel,nr,: 8889	Geraadpleegd consulent	Datum: 03-02-2014
Datum: 03-02-2014	Team: Ruimtelijke plannen	Financieel: nee	Nummer: 14A.00101
Afschrift aan: Weth. M. J. Schreurs. T. Chaudron	Aantal bijlagen: ja	Juridisch nee	
N.a.v. (evt. briefnrs.):		Personeel nee	
Onderwerp: Inzage ontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3"		Communicatie nee	
		ICT nee	
		Inkoop: nee	
<p>Geadviseerd wordt te besluiten: 1 In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan; 2 Het ontwerp "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3" ter inzage te leggen (artikel 3.8 Wro);</p>			
Portefeuillehouder: - wethouder Schreurs		Begrotingsconsequenties Nee	
<p>Besluit op basis van 1 artikel, 2 lid 1 hoofdstuk van het mandaatregister</p>			
<p>Besluit gemandateerde: E. van den Elshout: ja 05/02/2014</p>			

Inleiding:

Zie toelichting van het bestemmingsplan.

In het advies Stand van zaken bijzondere bouwdoSSIERS (13A.01210, akkoord college 28-01-2014) is aangekondigd dat het college binnenkort een voorstel tot eenvoudige planherziening van enkele voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" wordt aangeboden om de destijds bedoelde flexibiliteit in het bestemmingsplan vast te leggen.

Bevoegdheid:



VOORSTEL AAN GEMANDATEERDE

De bevoegdheid van het ter inzage leggen van het ontwerp valt binnen de mandaatbevoegdheid van de teammanager (Mandaatregister 2011, Artikel 1. lid 2). Wanneer het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, kan het college het bestemmingsplan – na het verwerken van de reacties – via een raadsvoorstel het plan voor vaststelling aanbieden aan de raad. Dit is niet gemandateerd.

Beoogd effect:

Het stimuleren van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Als gevolg van de uitspraak rechtbank Midden-Nederland over het beroep met zaaknummer UTR 12/349 WRO V31 d.d. 18 oktober 2013 (13.028123) zal de door de gemeenteraad gewenste flexibiliteit in het bestemmingsplan onbedoeld worden ingeperkt. Via deze herziening wordt alsnog de door de raad gewenste flexibiliteit in het plan gebracht.

Argumenten:

De Ruimtelijk structuurvisie Woerden 2009 – 2013 geeft aan dat de karakteristieke bebouwing in het buitengebied één van de dragers vormt van het unieke landschap in Woerden. Het Belvedere-credo 'behoud door ontwikkeling' is toegepast in het bestemmingsplan. Zo zijn er vergaande mogelijkheden om karakteristieke bijgebouwen van een nieuwe functie te voorzien met als uitgangspunt de restauratie van het hoofgebouw of het terugbrengen van de oorspronkelijke erfaanleg (blz 85).

Na deze herziening geldt dat voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - die is gelegen op gronden met een aanduiding 'vab' - de vrijstelling voor ander gebruik gekoppeld is aan de maat/omvang van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw. De voorwaarde van ondergeschikte nevenactiviteiten geldt alleen voor vrijkomende agrarische bebouwing niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Voor het perceel Meije 300 zal deze planherziening de mogelijkheid bieden opnieuw bouwvergunning te verlenen met een juiste toepassing van de beoogde ontheffingen voor het bijgebouw en de hooimijt. Dit omdat onze positieve houding ten opzichte van het boogde project Blauwe Meije niet is veranderd. Er ontstaat zicht op legalisatie aangezien op afzienbare termijn een nieuwe vergunning kan worden verleend. Hierdoor bestaat er geen reden om de huidige activiteiten te doen beëindigen.

Kanttekening:

Zowel door de omwonenden en vergunninghouder is hoger beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak tegen de uitspraak van de Rechtbank. Dit hoger beroep is echter geen beletsel voor de beoogde reparatie van de voorschriften van het bestemmingsplan. Uiteraard moet rekening worden gehouden met zienswijzen en beroep van omwonenden tegen deze herziening van het bestemmingsplan.

De provincie Utrecht heeft ambtelijk gereageerd (14i.00384) en aangegeven dat er minimaal (uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening) voor gewaakt moeten worden dat de stapeling van bedrijfsmatige functies niet tot problemen leidt, zowel binnen het perceel als door de uitstraling naar buiten.

Gelet op de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt aan de afwijking voor ander gebruik bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing vindt deze afweging plaats bij het beoordelen van een aanvraag en is het niet aannemelijk dat de stapeling van bedrijfsmatige functies tot problemen leidt.



VOORSTEL AAN GEMANDATEERDE

Daarnaast heeft de provincie opmerkingen over de “vab” regeling van het bestemmingsplan.

Deze regeling “an zich” vormt geen onderdeel van deze herziening. Bij de ‘vab’ regeling geldt dat sprake moet zijn van ondergeschikte nevenactiviteiten waarbij ook voorwaarden worden gesteld die beperkingen opleggen aan de fysiek ruimtelijke mogelijkheden van een bepaalde locatie en het effect van het gebruik op de omgeving. De kwaliteitswinst wordt daarbij vooral gezocht in het opknappen van het perceel zelf met gebruiksfuncties die wij als passend zien voor het landelijk gebied. De regeling is van toepassing op voormalige agrarische bebouwing en daarbij niet gekoppeld aan een bepaalde bestemming.

Naar verwachting zal de provincie Utrecht tijdens de ter inzage legging van het ontwerp een zienswijze indienen. Zoals gesteld vormt de ‘vab’ regeling als zodanig geen onderdeel van de herziening en staat die wat ons betreft niet ter discussie.

Financiën:

De kosten van deze herzieningen worden betaald uit het reguliere budget voor bestemmingsplannen.

Uitvoering:

Beoogde planning:

- 6 februari 2013: Ter inzage legging gedurende 6 weken
- 20 maart 2013: Einde ter inzage legging, verwerken van zienswijzen
- 9 april 2013: Advies aan college (college B&W 15 april)
- 15 mei 2013: Behandeling raadscommissie
- 28 mei 2013: Behandeling door de raad

Communicatie / Website:

Aangezien inhoudelijk geen sprake is van nieuw beleid, is inspraak en/of een informatieavond niet nodig en kan volstaan worden met de wettelijke verplichting van publicatie en ter inzage legging. Bekendmaking in de Woerdense Courant en de Staatscourant is voorzien op woensdag 5 februari 2014.

De eigenaar van de Meije 300 en een aantal omwonenden die bezwaar maken tegen de Blauwe Meije ontvangen apart bericht over de ter inzage legging. Daarnaast wordt de bekendmaking gestuurd naar de provincie Utrecht en het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

Aangezien stimuleren van en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorop staat, zal de monumentencommissie om advies gevraagd worden.

Ondernemingsraad:

Niet van toepassing.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

13A.01210, Advies B&W: Stand van zaken bijzondere bouwdossiers (akkoord college 28-01-2014)



VOORSTEL AAN GEMANDATEERDE

Bijlagen:

- 13R.00447 Raadsinformatiebrief: Stand van zaken diverse bouwdoSSIERS
- 14i.00384 Ambtelijke reactie provincie Utrecht (vooroverleg art. 3.1.1. Bro)
- 13.028123 Uitspraak Rechtbank Midden-Nederland: het beroep van N . J . M . van den Helder te Zegveld
- 14i.00382 Ontwerpbesluit Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3
- 14i.00383 Ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3

Bestemmingsplan

Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3

(ontwerp)



Team ruimtelijke plannen
04 februari 2014

Toelichting

Deel A Het plan

1 Aanleiding

De afweging om een herziening op te stellen komt voort uit een uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland over het beroep met zaaknummer UTR 12/349 WRO V31 d.d. 18 oktober 2013. De uitspraak heeft betrekking op het perceel Meije 300 in Zegveld. De beroepen zijn gegrond verklaard, het bestreden besluit vernietigd en de gemeente Woerden is opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen op de aanvraag met inachtneming van de uitspraak. De rechtbank acht deze termijn passend, omdat niet kan worden uitgesloten dat verweerder (de gemeente Woerden) overgaat tot het verlenen van medewerking aan de aanvraag op een wijze waarop opnieuw de uniforme voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb zal moeten worden toegepast.

2 Doel

Het stimuleren van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Als gevolg van de uitspraak zal de door de gemeenteraad gewenste flexibiliteit in het bestemmingsplan onbedoeld worden ingeperkt. Via deze herziening wordt alsnog de door de raad gewenste flexibiliteit in het plan gebracht.

3 Aanpak

De regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld worden ambtshalve aangepast. Na deze herziening geldt dat voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gelegen op gronden met een aanduiding 'vab' de vrijstelling voor ander gebruik gekoppeld is aan de maat/omvang van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw. De voorwaarde van ondergeschikte nevenactiviteiten geldt alleen voor vrijkomende agrarische bebouwing niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Het gebruik op het perceel Meije 300 is als ruimtelijk passend beoordeeld. Het draagt bij aan de instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (behoud door ontwikkeling). De gemeente wil daarom na deze herziening overgaan tot vergunningverlening.

4 leeswijzer

Deel A bevat de aanleiding, het doel, de aanpak van de herziening (hoofdstuk 1, 2 en 3) en een uiteenzetting van de uitspraak van de rechtbank inzake Meije 300 te Zegveld (hoofdstuk 5). Deel B bevat de verantwoording. De toelichting bij het plan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is in het kader van deze herziening niet gewijzigd. Die toelichting blijft van toepassing op deze herziening, behoudens de specifieke bepalingen in deze toelichting, bij het onderhavige plan. De specifieke bepalingen hebben betrekking op het beleid voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De huidige regelgeving wordt beschreven in hoofdstuk 6. Het beleid voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in hoofdstuk 7.

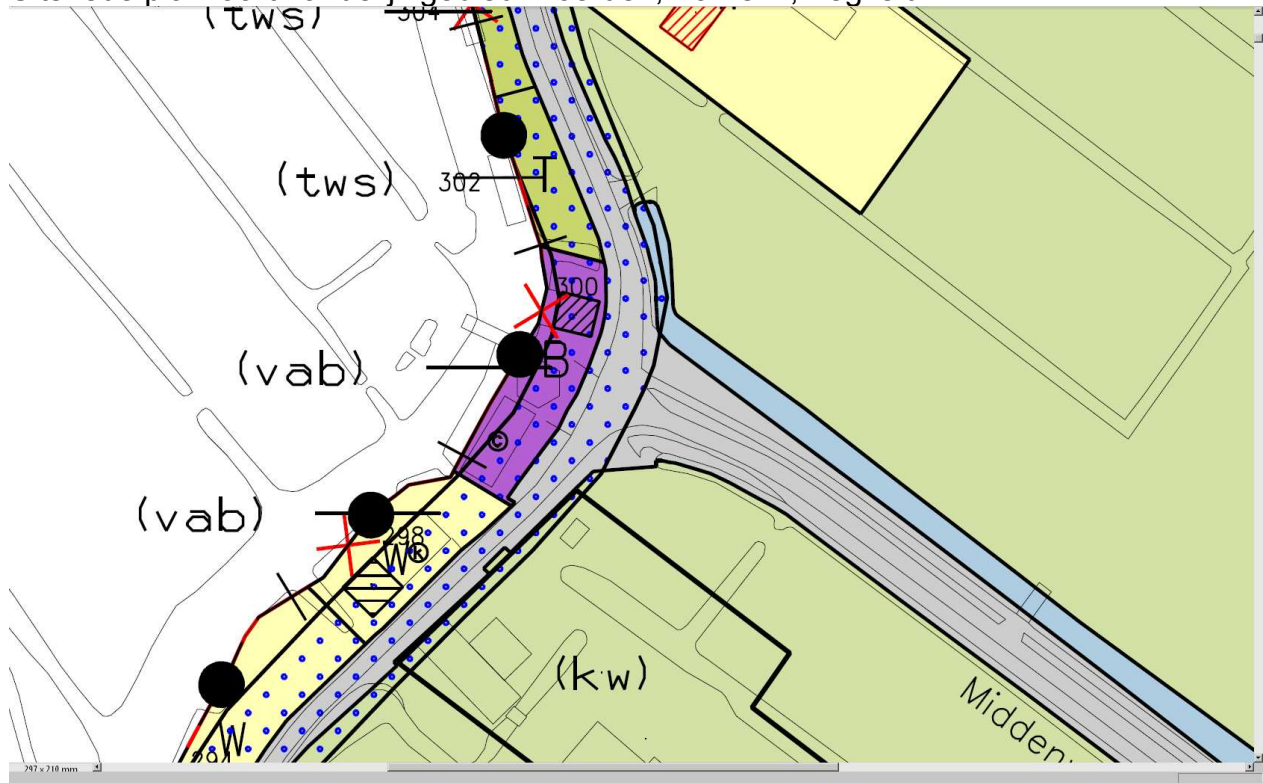
Deel C bevat de verantwoording en de onderbouwing van de bestemmingsplanartikelen (hoofdstuk 8), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 9) en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 10).

5 Uitspraak rechtbank, Meije 300 te Zegveld.

De wijziging heeft betrekking op percelen die zowel een aanduiding "vab" hebben als bebouwing met een aanduiding "c" of "k". De casus in kwestie betreft het perceel Meije 300 te Zegveld.

Het perceel Meije 300 heeft de bestemming "Bedrijf" met nadere bestemming "Galerie". Blijkens de plankaart en artikel 5.1, aanhef onder a, van de planvoorschriften heeft het perceel voorts de aanduiding "vrijkomende agrarische bebouwing" (hierna: vab). Het in het beroep in geding zijnde bijgebouw is in het bestemmingsplan aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol bijgebouw" (hierna: c).

Uitsnede plankaart Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld



Voor het gehele perceel geldt de aanduiding 'vab'. De rechtbank geeft aan dat in het geval van het cultuurhistorisch waardevolle bijgebouw ten onrechte is nagelaten te bezien of wordt voldaan aan de in artikel 37.2 van de planregels neergelegde toepassingsvoorwaarden, waaronder het vereiste dat sprake is van ondergeschikte nevenactiviteiten. Daarbij stelt de rechtbank dat niet uit de planvoorschriften kan worden afgeleid dat daar waar een c aanduiding op een bijgebouw rust de vab aanduiding niet van toepassing is.

6 Gevolgen voor het landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld

Het landelijk gebied bevat diverse historische bebouwingslinten met een hoge cultuurhistorische waarde: Houtdijk, Teckop, Mijzijde –Van Teylingen, Barwoutswaarder, Breeveld, Geestdorp, Kromwijkerdijk, Rietveld, Hoofdweg, Meije. Dit zijn van oorsprong agrarische bebouwingslinten. Afhankelijk van het lint stamt de bebouwing uit de laatste 300 a 500 jaar. Hierdoor bevat het plangebied veel percelen die in het verleden gebruikt zijn voor de agrarische bedrijfsvoering en die nu een andere bestemming hebben. In veel gevallen hebben deze percelen op de verbeelding van het bestemmingsplan een combinatie van een 'vab' aanduiding en een of meer van de aanduidingen behorende bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing: 'rijksmonument', "gemeentelijk monument", "karakteristiek hoofdgebouw" en/of "cultuurhistorisch waardevol bijgebouw". Alleen al de Meije hebben zeven percelen deze combinatie: Meije 141, 177, 211, 217, 242, 298, 300, 306, 310.

Omdat de uitspraak, zoals in hoofdstuk 5 aangegeven, gevolgen heeft voor het gehele plangebied, is gekozen om het bestemmingsplan te herzien via een wijziging van de regels.

Deel B Verantwoording

7 Huidige regelgeving

De beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan zijn terug te vinden in de nota van uitgangspunten die in de raad van 30 oktober 2003 is vastgesteld. In de nota van uitgangspunten staat stimulering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing centraal in plaats van regelgeving (hoofdstuk 4.3). Dus meer ruimte bieden voor ander gebruik van het gebouw. In hoofdstuk 4.2 is dit als volgt verwoord:

“De ervaring leert echter dat met alleen beperkende regelgeving (niet slopen, geen verandering in kaprichting of nokhoogte) voor de ‘niet-monumenten’ er geen stimulans is om de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te restaureren en te behouden. Er zal een extra stimulans moeten zijn, bijvoorbeeld in de vorm van het toestaan van een tweede woning in het hoofdgebouw of in het zomerhuis of andere functies toestaan in de cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen. Ook voor agrarische bedrijven in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zou een dergelijke stimulans moeten gelden, bijvoorbeeld een tweede agrarische bedrijfswoning in het hoofdgebouw of in het zomerhuis.”

Het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is op 3 juli 2008 door de raad van de gemeente Woerden vastgesteld. Gedeputeerde staten (GS) van de provincie Utrecht hebben het plan op 3 maart 2009 (nr.2008int237734) op hoofdlijnen goedgekeurd.

De regels voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld opgenomen in artikel 35 “Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing”.

- 35.1 Ander gebruik cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- 35.2 Vrijstelling inhoud woonruimte in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- 35.3 Vrijstelling aantal wooneenheden woonruimte in karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw
- 35.4 Vrijstelling nieuwe wooneenheid in cultuurhistorisch waardevol bijgebouw
- 35.5 Vrijstelling andere functies in karakteristiek hoofdgebouw en cultuurhistorisch waardevol bijgebouw
- 35.6 Vrijstelling herbouw en verplaatsing monument, karakteristiek hoofdgebouw en cultuurhistorisch waardevol bijgebouw

Artikel 35 biedt extra gebruiksmogelijkheden ter stimulering en de instandhouding van de cultuurhistorische waarden bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De mogelijkheden die geboden worden voor ander gebruik zijn gekoppeld aan de maatvoering van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit ter behoud van de bebouwing.

De regels voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn opgenomen in artikel 37 van het bestemmingsplan.

- 37.1 Aanduiding “Vrijkomende agrarische bebouwing”
- 37.2 Vrijstelling ondergeschikte nevenactiviteiten vrijkomende agrarische bebouwing

Artikel 37 biedt extra gebruiksmogelijkheden mits sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit

In de meeste bestemmingsbepalingen is een verwijzing opgenomen naar beide artikelen. Nu een aanvraag aan beide artikelen getoetst moet worden heeft dit tot gevolg dat bij een perceel met een “vab” aanduiding als ‘extra’ voorwaarde geldt dat bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dat sprake moet zijn van ondergeschikte nevenactiviteiten.

Dat het gebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt ingeperkt door de voorwaarden uit artikel 37 is nooit de bedoeling geweest en tot aan de uitspraak van de rechtbank ook niet onderkend door de gemeente. Op blz 60 van de toelichting staat onder agrarische bedrijfswoningen vermeld dat karakteristieke boerderijen in het plan extra aandacht krijgen. Doel hiervan is om gunstige voorwaarden te bieden ter behoud van het karakteristieke pand. Het beleid staat verder uitgewerkt op blz 62 van de toelichting:

“In het kader van het Belvedere project zijn in cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen via vrijstelling meer functies mogelijk, zoals wonen (bij hoge en middelhoge waardering) en bovengenoemde functies in het volledige bijgebouw, mits de omgeving wordt verbeterd door extra investeringen in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, verbetering van het landschap of sanering storende bebouwing. Dit beleid is erop gericht de kwaliteit van de leefomgeving en het landschap te behouden en te verbeteren.”

8 Beleid cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Gemeenten moeten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met cultuurhistorische waarden. Deze verplichting, die voorkomt uit het rijksbeleid voor modernisering van de monumentenzorg (MoMo), is vanaf 1 januari 2012 vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) geeft aan dat de provincie Utrecht met het ruimtelijk erfgoedbeleid willen bijdragen aan het behouden, versterken en beleefbaar maken van cultuurhistorie in de provincie Utrecht. Dit resulteert in een strategie van enerzijds het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Daarbij is ‘behoud door ontwikkeling’ het uitgangspunt. (blz 34 PRS).

De Ruimtelijk structuurvisie Woerden 2009 – 2013 geeft aan dat de karakteristieke bebouwing in het buitengebied één van de dragers vormt van het unieke landschap in Woerden. Het Belvedere-credo ‘behoud door ontwikkeling’ is toegepast in het bestemmingsplan. Zo zijn er vergaande mogelijkheden om karakteristieke bijgebouwen van een nieuwe functie te voorzien met als uitgangspunt de restauratie van het hoofdgebouw of het terugbrengen van de oorspronkelijke erfaanleg (blz 85). Conclusie: de herziening is in overeenstemming met het geldend gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid.

Deel C Planopzet

9 Opbouw bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3 wordt een enkel onderdeel van de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herzien op een wijze en met een vormgeving en inrichting die niet valt onder de per 1 januari 2010 geldende 'digitale verplichting'. Het gaat hier namelijk om herziening van onderdelen waarbij geen sprake is van het (opnieuw) leggen of veranderen van bestemmingen. Deze aanpak kan worden gehanteerd voor een bestemmingsplan dat een herziening is van een bestemmingsplan dat vóór 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage heeft gelegen en waarin geen bestemmingen worden gewijzigd of nieuw worden toegevoegd. De herzieningsoperatie heeft uitsluitend betrekking op het bestemmingsplan in juridische zin, in dit geval alleen de voorschriften van het plan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld inclusief de herziening 2.

Partiële herziening houdt in dat de regels en de plankaart van dit plan zijn opgezet als een 'inbouwpakket' in de voorschriften en van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Concreet houdt dit in dat artikel 37 wordt aangepast. Daarnaast gelden de bepalingen over de vormgeving, inrichting, beschikbaarstelling, bekendmaking en terinzagelegging van ruimtelijke besluiten uit het Besluit ruimtelijke ordening (paragraaf 1.2). Aangezien de toelichting en verbeelding niet veranderen van het bestemmingsplan zijn deze niet betrokken bij deze herziening.

De aanpassingen zijn inhoudelijk van ondergeschikt belang maar van grote betekenis voor de uitvoering van het gemeentelijk beleid voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit is in overeenstemming met de nota van uitgangspunten van het bestemmingsplan die in de raad van 30 oktober 2003 is vastgesteld.

9.1 Opzet van de regels

De regels van deze partiële herziening zijn als volgt:

- Artikel 1 “Begripsbepalingen” bevat de begripsbepaling.
- Artikel 2 “Verruiming vrijstelling cultuurhistorisch waardevolle gebouwen” bevat de specifieke herzieningen, inhoudelijk en naar plaats in de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld geformuleerd.
- Artikel 3 “Toepasselijkheid voorschriften en regels”, bepaalt dat de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld en de regels van dit plan tot herziening over en weer van overeenkomstige toepassing zijn. Zo zijn op de diverse, in dit plan tot herziening gehanteerde begrippen, de begripsomschrijvingen in de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld van toepassing. De regels van artikel 2 betreffende de herziening zelf, zijn op hun beurt van toepassing op het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

- De artikelen 4, 5 en 6 zijn de in het Bro voor alle bestemmingsplannen voorgeschreven Antidubbeltelbepaling en Overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen.
- Artikel 7 bevat de slotregel.

9.2 Nieuwe regelgeving

Met deze herziening worden de voorwaarden van de vab regeling niet van toepassing verklaard voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit vergroot de gebruiksmogelijkheden van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangezien de beperking van ondergeschikte nevenactiviteiten vervalt

Artikel 37.1 wordt aangepast met een bepaling 3 dat de regels voor artikel 37.1 niet gelden voor gebouwen met de aanduiding “rijksmonument”, “gemeentelijk monument”, “karakteristiek hoofdgebouw” en “cultuurhistorisch waardevol bijgebouw”. In dat geval geldt het bepaalde in artikel 35. Door het opnemen van deze bepaling kan volstaan worden met één afwijking voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Artikel 37.2 wordt op een vergelijkbare wijze aangepast. Door het toevoegen van een bepaling 10 wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing uitgezonderd van de regeling en daarvoor de regels van artikel 35 van toepassing verklaard. Dit sluit aan bij bepaling 1 waarbij al wordt aangegeven dat de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet meetelt bij dit artikel.

Wil men toch gebruik maken van de regels van een ‘vab’ bij een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dan zal eerst een wijzigingsprocedure doorlopen moeten worden om de waarde van de plankaart te verwijderen (artikel 35.8).

Met deze regeling wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen een ‘vab’ en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op een ‘vab’ perceel. Bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing staat behoud van de cultuurhistorische waarde voorop. Dit is niet gekoppeld aan ondergeschikte nevenactiviteiten maar aan het volume van het gebouw. Gevolg is dat bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing alleen getoetst wordt aan de regels van artikel 35 en niet op de voorwaarden in de regels van artikel 37. Hiermee is de als gevolg van de uitspraak vereiste dubbele toetsing op beide artikelen niet meer aan de orde.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening gezien zijn er geen belemmeringen aangezien de bestaande voorwaarden bij toepassing van de afwijkingen ongewijzigd van toepassing blijven. In het geval van andere functies in karakteristiek hoofdgebouw en cultuurhistorisch waardevol bijgebouw betekend dit dat:

1. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing,
2. de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet belemmerd wordt,
3. deze vrijstelling voor ander gebruik is niet meer van toepassing als het cultuurhistorisch waardevolle gebouw wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit,
4. het cultuurhistorisch waardevolle gebouw is de maximale maat,
5. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur,

6. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden,
7. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden,
8. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties,
9. het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten.

De mogelijkheden van ander gebruik worden dus begrensd door de fysiek ruimtelijke beperkingen van een bepaalde locatie en het effect van het gebruik op de omgeving.

Op basis van deze regels kan een eigenaar/bewoner van een perceel een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw bijvoorbeeld gebruiken voor het geven van trainingen en cursussen (artikel 35.5 educatie en voorlichting). Deze regels zijn ter behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Door extra gebruiksmogelijkheden toe te staan, vindt er een extra investering plaats op het perceel. Hiermee wordt voorkomen dat de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verkrot en uiteindelijk wordt geamoveerd. Door te investeren in de bebouwing wordt het aanzicht van het perceel verbeterd. In het algemeen betekent dit een versterking van de ruimtelijke kwaliteit aangezien deze in sterke mate wordt bepaald door de gaafheid van de cultuurhistorisch waardevolle elementen van het gebied waar de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing onderdeel van uitmaakt. Daarom staat behoud van het gehele gebouw voorop en vormt het bestaande gebouw de maximale maat voor het ander gebruik.

De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd door de bepalingen die gesteld worden bij het verlenen van de afwijking. Het is dus een voorwaarde dat het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, dat de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur, etc.

10 Economische uitvoerbaarheid

Met de uitvoering van het plan zijn geen gemeentelijke middelen gemoeid. De economische uitvoerbaarheid staat dan ook niet ter discussie, een exploitatieplan wordt niet nodig geacht.

11 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het concept ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar enkele, voor dit plan relevante overleginstanties, te weten de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

De provincie Utrecht heeft ambtelijk gereageerd en aangegeven dat er minimaal (uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening) voor gewaakt moeten worden dat de stapeling van bedrijfsmatige functies niet tot problemen leidt, zowel binnen het perceel als door de uitstraling naar buiten.

Gelet op de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt aan de afwijking voor ander gebruik bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing vindt deze afweging plaats bij het beoordelen van een aanvraag en is het niet aannemelijk dat de stapeling van bedrijfsmatige functies tot problemen leidt.

De overige opmerkingen van de provincie gaan over de “vab” regeling van het bestemmingsplan. Deze regeling “an zich” vormt geen onderdeel van deze herziening. Bij de ‘vab’ regeling geldt dat sprake moet zijn van ondergeschikte nevenactiviteiten waarbij ook voorwaarden worden gesteld die beperkingen opleggen aan de fysiek ruimtelijke mogelijkheden van een bepaalde locatie en het effect van het gebruik op de omgeving. De kwaliteitswinst wordt daarbij vooral gezocht in het opknappen van het perceel zelf met gebruiksfuncties die wij als passend zien voor het landelijk gebied. De regeling is van toepassing op voormalige agrarische bebouwing en daarbij niet gekoppeld aan een bepaalde bestemming.

Regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit plan wordt verstaan onder:

het plan: het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3, vervat in deze regels;

Artikel 2 Verruiming vrijstelling cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

De voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld worden als volgt gewijzigd:

- a. in **artikel 37 Vrijkomende agrarische bebouwing** wordt in **lid 37.1 Aanduiding “Vrijkomende agrarische bebouwing”** bij de bepalingen het volgende onderdeel 3 toegevoegd:
 3. voor gebouwen met de aanduiding “rijksmonument”, “gemeentelijk monument, “karakteristiek hoofdgebouw” en “cultuurhistorisch waardevol bijgebouw” geldt het bepaalde in artikel 35.
- b. in **artikel 37 Vrijkomende agrarische bebouwing** wordt in **lid 37.2 Vrijstelling ondergeschikte nevenactiviteiten vrijkomende agrarische bebouwing** bij de bepalingen het volgende onderdeel 11 toegevoegd:
 - 11 voor gebouwen met de aanduiding “rijksmonument”, “gemeentelijk monument, “karakteristiek hoofdgebouw” en “cultuurhistorisch waardevol bijgebouw” geldt het bepaalde in artikel 35.

Artikel 3 Toepasselijkheid voorschriften en regels

Behoudens het bepaalde in de andere artikelen van deze regels, zijn op dit plan tot herziening de regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld (vastgesteld op 3 juli 2008, goedgekeurd op 3 maart 2009 en uitspraak ABRS op 4 augustus 2010) inclusief Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 2 (vastgesteld op 26 april 2012) en op dat plan de regels van dit plan tot herziening van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 6 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3.



Zienswijzen rapportage Ontwerp bestemmingsplan

“Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3”

**Afdeling Ruimte
14 april 2014**

Zienswijzenrapportage ontwerp bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3”

Op woensdag 5 februari 2014 (Woerdense Courant) heeft het college van "Burgemeester en Wethouders van Woerden de ter inzage legging bekend gemaakt van het ontwerp van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3”. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen van 6 februari tot en met 19 maart 2014. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kunnen indienen. De bekendmaking is als bijlage 2 bijgevoegd.

In totaal heeft de gemeente twee zienswijzen ontvangen:
Zienswijze 1, brief kenmerk 14.004234
Zienswijze 2, brief kenmerk 14.004040

Daarnaast heeft de gemeente twee reacties ontvangen
3 De stichtse Rijnlanden
4 Provincie Utrecht

Alle zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan (6 februari tot en met 19 maart 2013) ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op:

- Het cultuurhistorisch waardevol bijgebouw op het perceel Meije 300;
- Stapeling van activiteiten cq afwijkend gebruik op het perceel Meije 300;
- Afwijkend gebruik is in strijd met de bestemming van het perceel Meije 300;
- De aanduiding vab;
- Het provinciaal beleid;
- Gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan;
- Noodzaak en onderbouwing van de herziening.

Een adressenlijst van de organisaties en personen is opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze zienswijzenrapportage. Deze bijlage is niet bestemd voor publicatie op internet.

Zienswijze 1 bevat 23 punten gericht op de Meije, met name de percelen Meije 300 en Meije 175. De zienswijze is thematisch samengevat met een beschrijving van de punten die daar betrekking op hebben. Daaronder gevoegd is de reactie van de gemeente.
De punten van zienswijze 2 zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Voor zover over het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 3 wordt gesproken wordt dit plan in de zienswijzerrapportage aangehaald als herziening 3.

De ontvangen zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.
Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

ONTVANGEN ZIENSWIJZEN

1 Zienswijze brief kenmerk 14.004234

Brief 19 maart 2014, geregistreerd 20 maart 2014

A: De locatie Meije 300 in Zegveld bevat een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw van 90m².

1. Instandhouding van het cultuurhistorische waardevol bijgebouw op het perceel heeft al plaatsgevonden in 1993 en hoeft niet gestimuleerd te worden. Aanpassing bestemmingsplan is niet nodig (punten 2, 3, 4, 7, 12, 15);

Stimuleren is gericht op behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en heeft te maken met het bieden van mogelijkheden naast wat al bij recht is toegestaan. Het stimuleren bestaat uit het toelaten van ander gebruik binnen de bestaande bebouwing. Gebruik is een terugkerende activiteit wat kan veranderen.

Het bestemmingsplan Landelijke gebied Woerden, Kamerik, Zegveld biedt ruimte voor een aantal bij naam genoemde activiteiten en bevat bepalingen waaraan voldaan moet worden. Instandhouding is dus niet gekoppeld aan een bouwactiviteiten of aan specifiek gebruik maar aan een positieve lijst van ander gebruik waarvoor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 35). Dit is flexibel. Herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk vanwege de uitspraak van de rechtbank Utrecht die deze flexibiliteit inperkt. Zie voor een nadere toelichting onze reactie onder punt E1.

Dat het gebouw is herbouwd doet niet af aan het feit dat de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw als waardevol is bestempeld en dat via de aanduiding op de plankaart extra mogelijkheden zijn toegekend om extra functies in een dergelijk waardevol gebouw toe te laten ter behoud van de gebouwen met een dergelijke aanduiding.

2. Alles wordt toegestaan door elkaar heen en tegelijkertijd, ongecontroleerde stapeling van allerlei activiteiten (punten 3, 4, 6, 13). Volume van het gebouw moet bepalend zijn voor het aantal toegestane activiteiten (punt 17);

De activiteiten moeten overeenkomen met de opgenomen lijst uit het bestemmingsplan Landelijke gebied Woerden, Kamerik, Zegveld (artikel 35) Deze lijst bevat activiteiten die wij passend vinden in het landelijk gebied. Het is dan ook niet relevant of deze activiteiten door elkaar of tegelijkertijd plaatsvinden. Overigens vereist een hondenfokkerij een geheel andere inrichting dan bijvoorbeeld kinderopvang. De omvang van het gebouw bepaalt in sterke mate de ruimte die fysiek aanwezig is om bepaalde activiteiten uit te voeren. Een klein gebouw biedt minder ruimte voor verschillende activiteiten dan een groot gebouw en zal dus minder mensen trekken. Hoe kleiner het gebouw, hoe kleiner het ruimtelijk effect zoals het parkeren. In de regels zijn bepalingen opgenomen om overlast of ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Elke aanvraag wordt beoordeeld op de gestelde voorwaarden. Het hangt van datgene wat aangevraagd wordt en de onderbouwing daarvan af of de gemeente medewerking verleend. Het is niet te verwachten dat het toelaten van meerdere activiteiten tot extra overlast leidt gelet op de voorwaarden uit het bestemmingsplan en de regels die volgens andere wetgeving daarvoor gelden.

Overigens is het nu ook al toegestaan om met vergunning meerdere activiteiten in een cultuurhistorisch waardevol gebouw uit te oefenen. De aanpassing is noodzakelijk vanwege de uitspraak van de rechtbank die bepaald dat ook aan de vab-regeling (artikel 37) getoetst moet worden. Zie voor een nadere toelichting onze reactie onder punt E1.

3. De bestemming Galerie wordt gewijzigd in Recreatiebestemming. Nieuw soort bedrijf is op grond van artikel 5 verboden. Hoofdgebruik bepaald de gebruiksmogelijkheden, artikel 35 moet daar ondergeschikt aan zijn (punten 3, 4, 8, 16);

Het hoofdgebruik staat omschreven in de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan. Onderdeel van de bestemmingsomschrijving is de instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en – elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor zover de gebouwen op de plankaart als “gemeentelijk monument”, “rijksmonument”, karakteristiek hoofdgebouw” of “cultuurhistorisch waardevol bijgebouw” zijn aangeduid. Dit is op de plankaart aangegeven met een aanduidingsvlak binnen het bestemmingsvlak.

De regeling voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is via de bouwvoorschriften gekoppeld aan deze bestemming en vormt dus onderdeel van de beschreven bestemming. In de regels (artikel 35.5) is opgenomen dat na vrijstelling ander gebruik is toegestaan. Dit is in overeenstemming met de bestemmingsplanopzet.

Het perceel Meije 300 behoudt met deze herziening de bestemming Bedrijf met nadere bestemming Galerie. De hoofdbestemming blijft ook van kracht en wordt niet aangetast. Het perceel wordt ook als zodanig gebruikt. Er worden zowel in de hooiberg als het bijgebouw kunstvoorwerpen tentoon gesteld en verkocht. Doel van het bestemmingsplan is om daarnaast andere functies toe te staan. Dat het daadwerkelijk gebruik als Galerie daarmee niet meer de meest intensieve functie heeft doet niet af aan het feit dat de bestemming blijft gehandhaafd en er dus op geen sprake is van een andere bestemming.

Het ander gebruik dat wordt toegelaten met herziening 3 is gekoppeld aan de cultuurhistorische waardevolle bebouwing en niet aan de bestemming of het perceel. Voor het cultuurhistorisch waardevol gebouw geldt inderdaad dat het om een zelfstandige functie betreft naast datgene wat artikel 5 (Bedrijf) van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld regelt. Dit is ook in artikel 5 geregeld. Op basis van artikel 5, lid 2 sub 2 onder p kan via een omgevingsvergunning afgeweken worden voor het in artikel 35 vermelde gebruik. Kenmerk van een functieaanduiding is dat afgeweken wordt van de overige regels in het artikel. Dit afwijken betreft bedrijfsmatige activiteiten die niet vallen onder de vermelde bedrijfsactiviteiten in de bestemmingsomschrijving. De in artikel 35.5 vermelde activiteiten zijn dus toegestaan op een perceel met de bestemming bedrijf en de aanduiding monument, karakteristiek of, cultuurhistorisch waardevol bijgebouw als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

De vermelde vrijstelling uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wordt verleend in de vorm van een afwijking die alleen betrekking heeft op het bestaande gebouw. Van een bestemmingswijziging is dus geen sprake. De procedure is vergelijkbaar met bijvoorbeeld toepassing van de gebruikswijziging via de kruimelgevallenregeling.

4. Onvoldoende is rekening gehouden met belangen van de omwonenden en de situatie ter plekke. De voorwaarde dat het gebruik dient te passen qua aard en schaal bij de omgeving lijkt in het geval Meije 300 een “wassen neus”. De activiteiten zijn niet gericht op behoud en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De Meije wordt straks de horeca recreatie boulevard van Midden Nederland (punten 4, 5, 11, 14);

Een aanvraag voor ander gebruik is op basis van artikel 35.5 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld mogelijk. Daarbij vindt een ruimtelijke afweging plaats. Draagt de ontwikkeling bij aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebouw? Worden naburige agrarische bedrijven niet belemmerd? Past de hoeveelheid extra verkeer bij de wegstructuur? Geschiedt het parkeren op eigen terrein? Vindt er geen opslag in de open lucht plaats? Past het gebruik naar aard en schaal bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving? Vindt er geen detailhandel plaats (met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten)?

De vrijstelling moet voldoen aan de gestelde bepalingen uit het bestemmingsplan. De afweging om wel of niet medewerking te verlenen aan de gevraagde activiteiten, vindt plaats bij het besluit om omgevingsvergunning te verlenen, in dit geval voor de gevraagde activiteiten voor de Meije 300.

Wij vinden de aanvraag omgevingsvergunning voor de Meije 300 voldoende onderbouwd. De bepalingen uit het bestemmingsplan zijn helder. Bij de Meije 300 is voldoende aangetoond dat de gevraagde activiteiten geen onevenredige belasting betekenen voor het woon-, werk- en leefklimaat in de omgeving. Daarbij valt zeker te vermelden dat het bij de aard en schaal passend achten zeker in het geval van de Meije 300 zorgvuldig in het oog is gehouden. Er is nadrukkelijk aangesloten bij het bedrijfsplan dat is opgevraagd en dat plan is afgestemd op de aard en schaal. Een dergelijke methodiek zal ook in andere voorkomende gevallen worden gevolgd.

Onder kwaliteit van de leefomgeving valt niet alleen een vermeende garantie op een rustig woongenot zoals door indiener van de zienswijze eerder is gesteld in correspondentie maar valt juist ook het behoud van waardevolle gebouwen. Het daarvoor opnemen van voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan is een uitdrukkelijke wens van de gemeenteraad. Daarmee is voor een positieve houding gekozen in plaats van een negatieve insteek door het opnemen van een sloopverbod voor waardevolle gebouwen.

Herziening 3 heeft betrekking op het gehele plangebied van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Dus ook voor de 7 percelen aan de Meije met cultuurhistorische waardevolle bebouwing en de aanduiding van op de plankaart.

De gemeente zal ieder verzoek om horeca activiteiten beoordelen op de bepalingen uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Het is niet waarschijnlijk dat in elk cultuurhistorisch waardevol gebouw horeca gerealiseerd kan worden. Niet elk gebouw is hiervoor geschikt. Elke aanvraag zal afzonderlijk beoordeeld worden waarbij ook wordt gekeken of bij medewerking nog steeds voldaan wordt aan de ruimtelijke voorwaarden uit het bestemmingsplan.

Aangezien de gemeente niet het voornemen heeft om van de Meije de horeca recreatie boulevard van Midden Nederland te maken zal de gemeente niet meewerken aan een bestemmingsplan die dit mogelijk maakt. Het is dus uitgesloten dat de Meije straks de horeca boulevard van Midden Nederland wordt. Overigens ligt de Meije niet in een stiltegebied.

5. Onevenredige uitgaven door de gemeente voor dit bestemmingsplan. Het plan wordt opgesteld omdat gemeente alsnog vergunning wilt verlenen voor Meije 300 (punten 4, 8, 11).

Uiteraard is de uitspraak van de rechtbank over de Meije 300 de aanleiding voor herziening 3, maar dat is – gezien de uitspraak – niet meer dan logisch. Met de herziening worden de regels aangepast met als gevolg dat de omgevingsvergunning voor de Meije 300 overeenkomstig de eerdere motivatie verleend kan worden. De uitspraak heeft gevolgen voor het gehele plangebied en dat rechtvaardigt een herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Zie voor een nadere motivatie en toelichting onze reactie onder punt E1.

De gemeente blijft bij haar eerder ingenomen standpunt en afweging om medewerking te verlenen via een binnenplanse afwijking aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de Meije 300. De gemeente verleent medewerking op basis van de bepalingen uit het bestemmingsplan landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. De bepalingen zijn met een bepaald doel opgenomen en als de aanvrager aantoont dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden, zal de gemeente meewerken als dit past binnen het vastgesteld beleid. Deze afweging blijft overeind, ook nu de rechtbank de omgevingsvergunning heeft vernietigd.

De kosten vanwege mogelijke bezwaar- en beroep procedures vormen geen onderdeel van de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijking.

B: Het perceel Meije 300 heeft de aanduiding vab, het perceel Meije 175 heeft dit niet.

1. De vab aanduiding op het perceel Meije 300 is vanwege de bestemming Bedrijf in strijd met provinciaal beleid. De hooimijt had moeten worden gesloopt. Dit moet ook ambtshalve worden herzien (punten 9, 20, 21, 22, 23);

Wij zien geen aanleiding voor een ambtshalve herziening voor het verwijderen van de aanduiding vab op het perceel Meije 300. De benodigde procedures voor het bestemmingsplan landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld zijn met medewerking van de provincie doorlopen. De provincie heeft het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld goedgekeurd op 3 maart 2009.

Tijdens informeel vooroverleg heeft de provincie zich ambtelijk kritisch geuit over het opstellen van de herziening. Nadat de herziening is opgesteld en voorzien van toelichting en regels is deze tijdens het artikel 3.1.1 Bro overleg voorgelegd aan de provincie. Op basis van het overlegde plan (toelichting en regels) heeft de provincie aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

2. De Aanduiding vab is niet correct. Deze is komen te vervallen in 1992 bij beschikking van omzetting van vab naar de bestemming Wonen (punt 9);

Over de bestemming en de aanduidingen op de plankaart bestaat geen onduidelijkheid. De aanduiding staat op de plankaart en is daarmee onherroepelijk vastgelegd en geldend. De Meije 300 is van oorsprong een agrarisch bouwvlak. De aanduiding vab is aangegeven op percelen die voorheen een zelfstandig agrarisch bedrijf hebben gehuisvest.

De vab aanduiding is een nieuwe aanduiding uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Het voorgaande plan Landelijk gebied Zegveld kende deze aanduiding niet. In 1992 is de bestemming van het perceel gewijzigd van agrarisch naar wonen. De vab aanduiding is in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld opgenomen voor voormalige agrarische bouwpercelen vanwege de nog aanwezige agrarische bebouwing zodat onder voorwaarde ander gebruik in deze bebouwing kan plaatsvinden. Dit ter behoud van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing en het tegengaan van verpaupering.

3. Het perceel Meije 175 zou dezelfde aanduiding vab moeten krijgen als het perceel Meije 300 (punt 10).

Op het perceel Meije 175 is nooit een zelfstandig agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Het perceel waarop het agrarisch bedrijf gevestigd zat, is het huidige perceel Meije 177 dat later is omgezet naar de bestemming wonen.

De vab is een regeling geïntroduceerd bij het bestemmingsplan landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld (artikel 37). In het vastgestelde plan hebben de percelen met voorheen een zelfstandig agrarisch bedrijf de aanduiding vab gekregen. Percelen die zijn afgesplitst van het agrarisch bouwperceel - zoals voormalige tweede bedrijfswoningen – hebben dat niet. Dit is de reden waarom in het bestemmingsplan landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld het perceel Meije 175 geen vab aanduiding op de plankaart heeft en de perceel Meije 177 en 300 wel.

C: De ambtelijke reactie van de provincie Utrecht:

1. Verwezen wordt naar het klakkeloos toestaan van nevenactiviteiten in cultuurhistorische bebouwing op percelen met bedrijfsbestemming risicovol is (punt 22);

De ambtelijke opmerkingen van de provincie in het informele vooroverleg zijn ter harte genomen maar niet relevant voor deze planherziening. De formele reactie van de provincie is positief.

2. De herziening dient te worden getoetst aan de PRV (punt 23);

Op basis van het overlegde plan (toelichting en regels) heeft de provincie aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

3. De provincie Utrecht verwijst naar het verschil tussen “vervolg” activiteiten en “nevenactiviteiten”.

Bij de beoordeling van het ander gebruik kijken wij naar de ruimtelijke gevolgen van de activiteiten op basis van de bepalingen uit artikel 35 van het bestemmingsplan landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Het onderscheid tussen nevenactiviteiten of vervolgactiviteit vormt geen beoordelingscriteria en is wat betreft het gebruik van het cultuurhistorisch waardevol bijgebouw ruimtelijk niet relevant.

D: Uitspraak rechtbank Utrecht

1. Uit de uitspraak blijkt niet dat de gemeenteraad wordt beperkt en wel onbedoeld in de door haar gewenste flexibiliteit in het bestemmingsplan (punt 5);

De uitspraak heeft gevolgen voor het beoordelen van aanvragen die betrekking hebben op het realiseren van extra functies in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Door de uitspraak moet in bepaalde situaties een uitgebreide buitenplanse procedure worden doorlopen terwijl dat tot op heden een binnenplanse procedure werd gevolgd. Dit is een onbedoelde beperking van de gewenste flexibiliteit in het bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan er van uitgaat dat de nadere aanduidingen voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en vrijkomende agrarische bebouwing bedoeld zijn om ander gebruik toe te staan en niet om het toegestane gebruik bij cultuurhistorische waardevolle bebouwing in te perken.

Het voorstel om het bestemmingsplan te herzien is genomen na bestudering van de uitspraak van de rechtbank waarbij de gevolgen voor het hele plangebied centraal hebben gestaan. Zie voor een nadere toelichting onze reactie onder punt E1.

2. Verwezen wordt naar de belangen van omwonenden en ook het belang van voorschriften uit het bestemmingsplan (punt 5).

De rechtbank komt in de uitspraak niet toe aan de beoordeling van de inhoudelijk beroepsgronden. Op basis daarvan kan niet de conclusie worden getrokken dat de belangen van omwonenden met voeten zouden worden getreden of dat de voorschriften niet in overeenstemming zijn met het gemeentelijk beleid. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie onder punt A4.

E: Overige opmerkingen:

1. De herziening is niet nodig aangezien de bestaande regeling voldoet aan de beleidsuitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan Landelijke gebied Woerden, Kamerik, Zegveld (punten 1, 3, 12, 13)

De herziening heeft betrekking op het gehele plangebied en is noodzakelijk voor een afzonderlijke beoordeling van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, los van de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing.

Bij het opstellen van het voorontwerp en het ontwerpplan Landelijke gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is uitgegaan van de nota van uitgangspunten Landelijk gebied Woerden, Kamerik en Zegveld. Deze nota is op 30 oktober 2003 door de gemeenteraad van Woerden vastgesteld. De regels van het bestemmingsplan zijn uitgewerkt op basis van de beleidsregel juridische regeling percelen die in november 2005 door het college is vastgesteld en gepubliceerd.

In de casus Meije 300 is door omwonenden voor het eerst sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in beroep bij de rechter de koppeling tussen de regelingen voor de vab en c aanduiding aan de orde gesteld. Tot nu toe werden deze zaken naast elkaar beoordeeld. Nergens in artikel 37 bij de vab aanduiding is aangegeven dat de extra mogelijkheden die artikel 35 biedt getoetst moeten worden aan de voorwaarden van artikel 37. Er is in artikel 37 juist aangegeven dat voor de beoordeling of aan de toegestane oppervlaktemaat voor bepaalde activiteiten wordt voldaan geen rekening behoeft te worden gehouden met gebouwen met een c aanduiding. Daarmee beoogt het plan de extra ruimte die in artikel 35 wordt geboden niet in te perken door artikel 37. De rechter heeft helaas voor ons – maar begrijpelijk vanuit een oogpunt van rechtszekerheid – moeten concluderen dat de exclusieve werking van de c aanduiding onvoldoende is verankerd in de voorschriften.

Kern van de uitspraak is dat bij het toepassen van de vrijstellingsmogelijkheden binnen de twee aanduidingen vab en c op een zelfde perceel de voorwaarden van de vab aanduiding ook gelden voor het bijgebouw dat een c aanduiding draagt. De gemeenteraad heeft echter bij de vaststelling van het bestemmingsplan beoogt een grote mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan te brengen door de c-gebouwen EXTRA mogelijkheden te bieden boven op de al toegestane mogelijkheden binnen de vab bebouwing. Nu uit de uitspraak blijkt dat een zelfstandige beoordeling van de c aanduiding wordt beperkt door de voorwaarden van de “vab” aanduiding wordt die beoogde flexibiliteit teniet gedaan c.q. ongewenst beperkt.

Zoals appellant onder punt 11 van haar zienswijze aangeeft, zijn er alleen al aan de Meije 7 percelen met een combinatie van vab en c of k. Voor het gehele plangebied zijn dit veel meer percelen aangezien deze combinatie van aanduidingen vaker voorkomt. Deze herziening is relevant voor alle percelen met een oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die groter is dan op basis van de vab-regeling gebruikt mag worden voor andere activiteiten. Door de uitspraak van de rechtbank geldt voor al deze percelen dat zij zowel aan de vab-regeling als aan de regeling voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moeten voldoen. Dit betekent dat bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op deze locaties dezelfde randvoorwaarden gelden als bij vrijkomende agrarische bebouwing en dat ziet de gemeente als een probleem omdat de regeling voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing er vanuit gaat dat het gebouw de maximale maat is voor ander gebruik. De uitspraak heeft dus gevolgen voor het gehele plangebied. Vandaar juist deze planherziening!

2. Aanvragen om vergunning kunnen niet meer worden afgewezen (precedentwerking) (punten 6, 18). Flexibiliteit gaat niet samen met vastgelegde regels in een bestemmingsplan. Plan wordt voor niets opgesteld (punt 5);

Het bestemmingsplan is een planologisch juridisch instrumentarium dat de bouw en gebruiksmogelijkheden bepaalt voor een bepaalde locatie. De regels in een bestemmingsplan geven duidelijkheid aan wat mogelijk is en onder welke voorwaarden. Door de regels meer flexibel te maken weet de burger waar hij aan toe is en hoeven minder vaak buitenplanse procedures te worden doorlopen.

In het geval binnenplannen afgeweken moet worden van het bestemmingsplan betreft het activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Alleen als het gevraagde gebruik voldoende wordt onderbouwd en voldoet aan de bepalingen uit het bestemmingsplan kan binnenplannen worden afgeweken van het bestemmingsplan. Daarbij zal ook steeds naar aard en schaal van de activiteiten gekeken worden. De aanvraag kan dus altijd geweigerd worden aangezien sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Iedere aanvraag omgevingsvergunning is maatwerk waarbij ook beoordeeld wordt de effecten voor de omgeving. Het is dus niet zo dat deze herziening nimmer tot afwijzing van gevraagde vergunningen leidt. Wanneer een bepaalde grens is bereikt leidt dit tot een afwijzing. Deze grens kan bij de ene aanvraag nog niet bereikt zijn, maar bij de volgende wel.

Het is nu juist deze mix van enerzijds rechtszekerheid en anderzijds flexibiliteit die de gemeenteraad in dit bestemmingsplan heeft willen verwerken.

3. Toelichting heeft het over 1 ander gebruik (punt 6);

Niet duidelijk is welk bestemmingsplan bedoeld wordt. Herziening 3 - waar deze zienswijzerapportage betrekking op heeft - of het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld? In beide gevallen staat nergens vermeld dat 1 ander gebruik kan worden toegestaan. Het toetsingskader is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. In dit plan is een vrijstellingsregeling opgenomen voor andere functies in karakteristiek hoofdgebouw en cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (artikel 35.5). het gebruik is niet beperkt tot 1 ander gebruik. Het artikel bevat een opsomming van gebruik waarvoor vrijstelling kan worden verleend (a t/m x). De in acht te nemen bepalingen (1 t/m 9) gelden voor het ander gebruik zoals onder a t/m x vermeld. Het artikel bevat geen regels die het ander gebruik beperken tot 1 van de in a t/m vermeld gebruik. Het gaat dus om ander gebruik en dat kan van alles zijn zolang dit voldoet aan de regels en voorwaarden van het bestemmingsplan

4. Tekst bestemmingsplan niet correct, vab staat voor voormalige agrarische bebouwing (punt 13);

Geldig is de tekst van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Herziening 3 is immers een aanpassing van dit plan. De tekst zoals weergegeven in de toelichting en op de plankaart is onherroepelijk vastgelegd en geldend. Vab staat voor vrijkomende agrarische bebouwing

5. Storende uitingen van reclame en vlaggen (punt 19).

Voor zover het vergunningsplichtige bouwwerken betreft, worden deze bij het aanvragen van een omgevingsvergunning getoetst aan het bestemmingsplan of kan daarop gehandhaafd worden. Dergelijke objecten vallen onder de provinciale landschapsverordening waarbij de provincie bepaald of een ontheffing noodzakelijk is. Dit staat los van herziening 3.

De zienswijze heeft grotendeels betrekking op het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld en niet over de inhoud van herziening 3. De inhoud van dit bestemmingsplan staat niet ter discussie. Voor zover de zienswijze betrekking heeft op de inhoud van herziening 3 is de zienswijze ongegrond.

2. Zienswijze brief kenmerk 14.004040

Brief 17 maart 2014, geregistreerd 18 maart 2014

1. Cumulatie van ontheffingen die het bevoegd gezag mogelijk maken is ongewenst aangezien deze ontwikkelingen een bedreiging vormen voor de rust en de kwaliteiten van de omgeving. De status van het groene hart en de beleidsuitgangspunten die hiervoor gelden, maakt dat bij nieuwe bedrijfsactiviteiten terughoudendheid moet worden betracht.

Onder kwaliteit van de leefomgeving valt niet alleen een vermeende garantie op een rustig woongenot maar valt juist ook het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Het daarvoor opnemen van voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan is een uitdrukkelijke wens van de gemeenteraad. Daarmee is voor een positieve houding gekozen in plaats van een negatieve insteek door het opnemen van een sloopverbod voor waardevolle gebouwen.

De cumulatie wordt altijd getoetst aan de voorwaarden in het bestemmingplan.. Daarbij vindt een ruimtelijke afweging plaats. Draagt de ontwikkeling bij aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebouw? Worden naburige agrarische bedrijven niet belemmerd? Past de hoeveelheid extra verkeer bij de wegstructuur? Geschiedt het parkeren op eigen terrein? Vindt er geen opslag in de open lucht plaats? Past het gebruik naar aard en schaal bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving? Vindt er geen detailhandel plaats (met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten)?

Elke aanvraag zal afzonderlijk beoordeeld worden waarbij ook wordt gekeken of bij medewerking nog steeds voldaan wordt aan de ruimtelijke voorwaarden uit het bestemmingsplan. Deze belangenafweging om wel of niet medewerking te verlenen aan de gevraagde activiteiten, vindt plaats bij de omgevingsvergunning (het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan).

De gewenste flexibiliteit die deze herziening beoogt te verzekeren is een belangrijk uitgangspunt om juist de beleidsuitgangspunten die voor een vitaal Groene Hart van belang zijn te waarborgen.

2. Het instrument van een binnenplanse ontheffing is niet bedoeld om daarmee te bereiken dat er een volledig nieuwe en andersoortig bedrijf ontstaat dat niet of nauwelijks nog verwantschap heeft met de oorspronkelijke bestemming, bijvoorbeeld door in plaats van een bescheiden galerie een partycentrum op te richten met een grote publieke aantrekkende werking.

De activiteiten moeten overeenkomen met de opgenomen lijst uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld (artikel 35) Deze lijst bevat activiteiten die wij passend vinden in het landelijk gebied.

De vermelde vrijstelling uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld wordt verleend in de vorm van een afwijking die alleen betrekking heeft op het bestaande gebouw. Van een bestemmingswijziging is dus geen sprake. De procedure is vergelijkbaar met bijvoorbeeld toepassing van de gebruikswijziging via de kruimelgevallenregeling

Het perceel Meije 300 behoudt met deze herziening de bestemming Bedrijf met nadere bestemming Galerie. De hoofdbestemming blijft ook van kracht en wordt niet aangetast. Het perceel wordt ook als zodanig gebruikt. Er worden zowel in de hooiberg als het bijgebouw kunstvoorwerpen tentoon gesteld en verkocht. Doel van het bestemmingsplan is om daarnaast andere functies toe te staan. Dat het daadwerkelijk gebruik als Galerie daarmee niet meer de meest intensieve functie heeft doet niet af aan het feit dat de bestemming blijft gehandhaafd en er dus op geen sprake is van een andere bestemming.

Het woord Partycentrum doet vermoeden dat hier sprake gaat zijn van enorme aantallen bezoekers. Uit het bedrijfsplan voor de Meije 300 komt dit beeld absoluut niet naar voren. Ook laat de omvang van het perceel geen grootschalige activiteiten toe. Overigens betreft de Meije 300 een van de vele percelen waar deze herziening van toepassing is.

3. Zodra de bestemming van agrarisch naar bedrijven wordt omgezet, zouden de aanduidingen op de plankaart die ook andere ontheffingen mogelijk maken, zoals de ontheffingen en van artikelen 35.5 en 37.7 moeten vervallen. Alleen dit geeft voldoende waarborg dat de bedrijfsactiviteiten voldoende binnen de perken blijven. De mogelijkheden die de "vab" aanduiding biedt, zijn alleen verantwoord indien er daadwerkelijk alleen nog sprake is van het vervallen van agrarisch gebruik en nog niet van het herbesteden van de betreffende percelen.

De vermelde vrijstellingen uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld bieden extra gebruiksmogelijkheden in bestaande bebouwing, los van het al toegestane gebruik. De omvang van de bedrijfsactiviteiten beperken zich tot de aanwezige bebouwing. In combinatie met andere regelgeving en de bepalingen uit het bestemmingsplan geeft dit voldoende waarborg dat de bedrijfsactiviteiten binnen de perken blijven. Zolang de betreffende bebouwing aanwezig is, bestaat er geen aanleiding om de aanduidingen van de plankaart te verwijderen. Daar komt nog bij dat de vab aanduiding is gegeven aan percelen met vrijkomende agrarische bebouwing die een andere bestemming hebben gekregen. Het opnemen van de vab aanduiding op de plankaart is dus een gevolg van het (eerder) vervallen van de agrarische bestemming van het betreffende percelen.

4. Vragen zich af of de aanduiding vab niet per vergissing op de plankaart staat.

Over de bestemming en de aanduidingen op de plankaart bestaat geen onduidelijkheid. De aanduiding staat op de plankaart opgenomen en is daarmee onherroepelijk vastgelegd en geldend. De Meije 300 is van oorsprong een agrarisch bouwvlak. De aanduiding vab is aangegeven op percelen die voorheen een zelfstandig agrarisch bedrijf hebben gehuisvest en voor het gebruik van het gebouw maak het niet uit welke bestemming het perceel heeft.

5. Dat er in ieder geval geen samenloop hoort te zijn van de ontheffingen van artikelen 35.5 en 37.2. Goed onderzoek en een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreken evenals de gevolgen per perceel op basis van de maximale ontheffingsmogelijkheden

Het is juist de bedoeling geweest om meerdere ontheffingsmogelijkheden op het perceel toe te laten. Dit vanuit verschillende doelstellingen. Het doelmatig gebruik van bestaande bebouwing (vab) en het behoud van waardevolle gebouwen (c) teneinde te voorkomen dat bestaande bebouwing verpaupert en de kwaliteit van het landschap negatief beïnvloed. Het vooraf in kaart brengen van alle mogelijke consequenties per perceel van de herziening is een onmogelijke opgave. Steeds zal per geval beoordeeld moeten worden of voldaan wordt aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

6. Niet reëel dat niet wordt ingegaan op opmerkingen van de provincie inzake de “vab” regeling van het bestemmingsplan.

De ambtelijke opmerkingen van de provincie in het informele vooroverleg zijn ter harte genomen maar niet relevant voor deze planherziening. De formele reactie van de provincie is positief.

De zienswijze heeft deels betrekking op het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld en niet over de inhoud van herziening 3. De inhoud van dit bestemmingsplan staat niet ter discussie. Voor zover de zienswijze betrekking heeft op de inhoud van herziening 3 is de zienswijze ongegrond.

ONTVANGEN REACTIES

3. Provincie Utrecht (14.005108)

E-mail 17 maart 2014, geregistreerd 1 april 2014

1. Het bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Op basis van het overlegde plan (toelichting en regels) heeft de provincie aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Wij hebben kennisgenomen van de reactie van de provincie Utrecht.

4. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (14.005109)

E-mail 3 maart 2014, geregistreerd 1 april 2014

1. Het hoogheemraadschap bedankt voor het toesturen van het ontwerpbestemmingplan en heeft hierop geen opmerkingen.

Wij hebben kennisgenomen van de reactie van het hoogheemraadschap.

RAADSINFORMATIEBRIEF

13R.00447



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 28 januari 2014

Portefeuillehouder(s) : wethouder Schreurs

Portefeuille(s) : Ruimte

Contactpersoon : T. Chaudron

Tel.nr. : 8339

E-mailadres : chaudron.t@woerden.nl

Gemeente Woerden



13R.00447

Onderwerp:

Stand van zaken diverse bouwdoSSIERS

Kennisnemen van:

Informatie van college over diverse (beroeps)bouwdoSSIERS.

Inleiding:

Conform afspraak met de Raad informeert het college periodiek over de stand van zaken in diverse bouwdoSSIERS.

Kernboodschap:

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning Arsenaal

Na vaststelling van het bestemmingsplan "Arsenaal" en verlening van de omgevingsvergunning voor de verbouw van het Arsenaal tot Brasserie/stadshotel is door één rechtspersoon beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling bestuursrechtspraak). Door toepassing van de coördinatie-regeling resteert er tegen beide besluiten één beroepsgang zodat snel duidelijkheid bestaat over de vraag of het bestemmingsplan en omgevingsvergunning correct zijn verleend. Het beroep richt zich vooral op de vraag of het project wel voldoende economisch uitvoerbaar en zeker is in het licht van al bestaande planologische ruimte voor de hotelmarkt (bestaande Best Western hotel en planologische ruimte die er is voor een hotel langs de A12). Daarnaast wordt beweerd dat het Arsenaal project in strijd met ons eigen beleid zou zijn. Wij hebben hiertegen uitgebreid verweer geleverd en hebben inmiddels een oproep voor de zitting bij de Afdeling ontvangen. Op 3 april as. zal het beroep aldaar worden behandeld. Een uitspraak is dan medio mei 2014 te verwachten. Aangezien er geen voorlopige voorziening is gevraagd is het bestemmingsplan wel in werking getreden en de vergunning niet geschorst. Initiatiefnemer van het project is – weliswaar op eigen risico – dan ook gerechtigd om met de bouw te starten, wat inmiddels ook valt waar te nemen.

Bestemmingsplan Oortjespad en omgevingsvergunning uitbreiding Kameryck

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Oortjespad en de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van Kameryck is eveneens beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak door een drietal partijen (omwonenden). Ook hier is de coördinatie-regeling toegepast en is dus één rechtsgang overgebleven. Nadat een verzoek om voorlopige voorziening is ingetrokken op basis van de toezegging van Kameryck dat niet gebouwd zal worden voordat uitspraak in het beroep is gedaan, is het bestemmingsplan inmiddels in werking getreden. In deze zaak zal het beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak ter zitting op 25 februari 2014 worden behandeld. Uitspraak valt rond begin april 2014 te verwachten.

Beroep tegen de verleende Bouwvergunning Meije 300 (Blauwe Meije)

Na een behandelingsduur van bijna twee jaar heeft de rechtbank uitspraak gedaan op de door omwonenden ingestelde beroepen tegen de verleende bouwvergunning met binnenplanse ontheffingen voor het verbouwen en veranderen van het gebruik van het perceel Meije 300. De rechtbank Utrecht heeft de beroepen van omwonenden op formele gronden gegrond verklaard en de aan de Blauwe Meije verleende vergunning vernietigd op grond van strijd met het bestemmingsplan.

Gevolgen uitspraak voor flexibiliteit van het bestemmingsplan

De rechtbank is van mening dat wij bij de toepassing van een tweetal ontheffingen van het bestemmingsplan de voorschriften te ruim hebben geïnterpreteerd. Achtergrond van deze ontheffingen is het bieden van flexibiliteit – via het bestemmingsplan – aan eigenaren van percelen in het buitengebied om voormalige agrarische bebouwing (vab) die niet gesloopt wordt in stand te kunnen houden en te onderhouden. Daar bovenop is – in plaats van een sloopverbod – een **extra** stimuleringsregeling opgenomen om cultuurhistorisch waardevolle (bij)gebouwen nog nèt meer mogelijkheden te bieden teneinde behoud van de gebouwen te stimuleren.. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is het doel geweest deze extra flexibiliteit als een soort bonus te kunnen aanbieden los van de voor het perceel ook geldende "vab" aanduiding. De rechterlijke uitspraak heeft gevolgen voor de toepassing van het bestemmingsplan voor het gehele plangebied. De beperking die de uitspraak oplevert is eenvoudig op te lossen door een verduidelijking in de voorschriften. Het ligt dus in onze bedoeling u binnenkort een voorstel tot eenvoudige planherziening van enkele voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" aan te bieden om de destijds bedoelde flexibiliteit in het bestemmingsplan vast te leggen.

Gevolgen uitspraak voor het perceel Meije 300

Voor het perceel Meije 300 zal deze planherziening dan vervolgens de mogelijkheid bieden opnieuw bouwvergunning te verlenen met een juiste toepassing van de beoogde ontheffingen voor het bijgebouw en de hooimijt. Dit omdat onze positieve houding ten opzichte van het boogde project Blauwe Meije niet is veranderd. Gelet op de intentie om toch op afzienbare termijn een nieuwe vergunning te kunnen verlenen, zien wij geen redenen om de huidige activiteiten te doen beëindigen en hebben wij een verzoek om handhaving afgewezen.

Overigens is door de omwonenden en vergunninghouder wél hoger beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak tegen de uitspraak van de Rechtbank. Dit hoger beroep zien wij echter niet als beletsel om de beoogde reparatie van de voorschriften van het bestemmingsplan aan u voor te leggen.

De Pretfabriek, Oostzee 8

Het beroep van enkele omwonenden tegen de verleende omgevingsvergunning aan de Pretfabriek voor alleen de speelhal op de begane grond is door de rechtbank Utrecht ongegrond verklaard. Tegen deze uitspraak hebben de omwonenden hoger beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Daarin hebben wij inmiddels ons verweer aangeleverd en wachten wij op de verdere behandeling en uitnodiging voor de zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Een indicatie daarvan is nog niet te geven.

Inmiddels heeft – na faillissement van de oorspronkelijke exploitant/bedrijfsleider – een nieuwe ondernemer de exploitatie van de Pretfabriek voortgezet. De aanvraag voor een geheel nieuwe, de gehele inrichting omvattende, omgevingsvergunning voor de Pretfabriek (inclusief minigolf op de verdieping) loopt dan ook gewoon door. De aanvraag bevindt zich nu in de fase dat de zienswijzen van omwonenden tegen het ontwerpbesluit van een reactie zijn voorzien en dat wij uw raad via een raadsvoorstel voorstellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven zodat de omgevingsvergunning aan de Pretfabriek kan worden verleend. Wij verwachten dat u dit voorstel in de raad van januari a.s. kunt behandelen. Vanwege het concrete zicht op legalisatie dat is ontstaan, is de last onder dwangsom, die aan de Pretfabriek vanwege het illegaal aanleggen van de minigolf was opgelegd, ingetrokken.

Watertoren

Over de verkoop van de Watertoren hebben wij u via de raadsinformatiebrief van 18 december 2012 (12R.00483) geïnformeerd. Afgelopen periode hebben de nieuwe kopers zich georiënteerd op de mogelijke gebruiksfuncties. Wij kunnen u melden dat zij primair een woonfunctie in de Watertoren willen realiseren. De initiatiefnemers zijn in gesprek met omwonenden. Op 18 december is in de Woerdense Courant aangekondigd dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Planning is dat wij u voor de zomer 2014 (mei) een nieuw bestemmingsplan ter vaststelling kunnen aanbieden.

Starterswoningen

Het project starterswoningen Jan Steenstraat 2 is voorspoedig verlopen. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk. Er was erg veel belangstelling voor de koop van de woningen. Circa 120 starters hebben zich voor de 16 woningen in dit project ingeschreven bij woningnet. Het is gelukt om 50% van de woningen te verkopen aan starters. Dat zijn personen die een onzelfstandige woonruimte achterlaten. De overige 50% is verkocht aan doorstromers. Dat zijn personen die een zelfstandige huurwoning met een huur tot €680/maand achterlaten. De gemiddelde leeftijd van de eerste groep is circa 27 jaar en van de tweede groep circa 31 jaar. We kunnen daarmee concluderen dat de doelstelling van het project is gehaald. Er kan gestart worden met de bouwvoorbereidingen en in het voorjaar met de realisatie van de woningen.

Defensie eiland

Begin mei 2013 wordt van onze contractpartner, De Wasserij CV, het verzoek ontvangen om, in verband met de verkoopresultaten tot dat moment en de marktomstandigheden, het noordelijk gedeelte van het Defensie-eiland in 3 fasen te mogen realiseren. Dit in afwijking van de overeenkomst waarin afname in één fase is geregeld bij het behalen van een verkoopperscentage van 70%. Over dit voorstel heeft wethouder Schreurs, ondersteund door Akro Consult en een ambtelijk team, stevige onderhandelingen gevoerd. Deze onderhandelingen hebben geleid tot een overeenkomst met de Wasserij CV en een start bouw, beiden op 17 december 2013.

Tot de resultaten van de onderhandelingen, zoals vastgelegd in overeenkomsten, behoren:

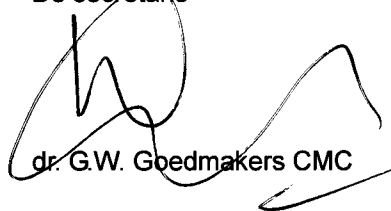
- garanties over de afname van de overblijvende bouwdelen Noord;
- de langzaam-verkeerbrug station-defensie-eiland wordt in 2014 in aanbouw genomen;
- er is overeenstemming met GroenWest over hun gebouw in het plandeel noord;
- de ambtelijke kosten die de gemeente maakt t.b.v. de splitsing worden volledig door De Wasserij CV vergoed.

Vervolg:

Wij zullen u op de hoogte houden van het verdere verloop van de diverse dossiers

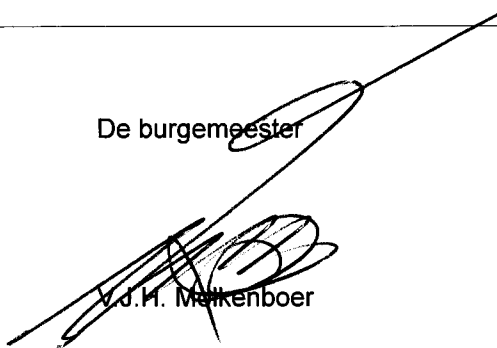
Bijlagen:

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Markenboer