

MEMO

Aan: Gemeenteraad Woerden
Van: College van Burgemeester en Wethouders
Opsteller: Alex Lacroix
Datum: 21 februari 2023

Onderwerp: Bestemmingsplan "Geestdorp 10 Woerden"

Aanleiding: vragen-opmerkingen Politieke Avond d.d. 16-2-2023

Inleiding

Het bestemmingsplan "Geestdorp 10 Woerden" ligt bij de gemeenteraad voor ter besluitvorming. Voor het bestemmingsplan is een staat van wijzigingen opgesteld, waarin is aangegeven welke wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangebracht. Tijdens de Politieke Avond heeft de heer Henk Werksma ingesproken namens de bewoners van Geestdorp 10. Vervolgens zijn door uw gemeenteraad de voorgestelde wijzigingen besproken. Naar aanleiding van de inspraak en de discussie in de gemeenteraad zijn er vragen gesteld over de oppervlakte van de hooimijt en over de goothoogte van de hooimijt.

Deze memo betreft de vragen en opmerkingen die zijn gemaakt over:

1. De oppervlakte van de hooimijt.
2. De goothoogte van de hooimijt.

1. Oppervlakte van de hooimijt

Inleiding

De heer Henk Werksma heeft tijdens zijn inspraak in de gemeenteraad verteld dat de oppervlakte van de hooimijt 25 m² bedraagt. Vanuit de gemeenteraad is gevraagd om meer duidelijkheid over de oppervlakte van de hooimijt. Mede gelet op het voornemen om de hooimijt vergunningsvrij voor mantelzorg te gebruiken.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld door de adviseur van de eigenaar. De eigenaar wil mantelzorg in de hooimijt realiseren. Op pagina 12 van de toelichting van het (door de eigenaar) ingediende bestemmingsplan is een overzicht met de oppervlakte van de bestaande bebouwing opgenomen.

<i>Bijbehorende bouwwerken</i>	<i>Oppervlakte</i>
Voormalige paardenstal	212 m ²
Aanbouw aan woning	27 m ²
Voormalige hooimijt	50 m ²
Aanbouwen aan hooimijt	20 m ²
Totaal	309 m²

Op basis van deze informatie, afkomstig van de adviseur van de eigenaar, heeft de hooimijt een oppervlakte van 50m².

Uitgevoerde metingen

Om de werkelijke oppervlakte van de hooimijt te bepalen is er door de gemeente in overleg met de eigenaar ter plekke het gebouw gemeten. Uit deze meting blijkt dat het gebouw een oppervlakte heeft van 44m². Dit is buitenmaats gemeten conform de regels van het bestemmingsplan.

2. De goothoogte van de Hooimijt

Inleiding

Tijdens de politieke avond zijn een aantal voorbeelden genoemd van hooimijten die 2 verdiepingen hoog zijn, wat aangeeft dat een goot- en nokhoogte van 4,5 respectievelijk 7,5 meter niet ongewoon zou zijn.

Bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld

De maximale goothoogte hangt mede van de bestemming af. Voor bedrijfsgebouwen bij een agrarisch bedrijf gelden andere regels dan voor erfbebouwing. Dit heeft te maken met dat de bebouwing geschikt moet zijn voor de agrarische bedrijfsvoering. Verliest een gebouw zijn functie voor de bedrijfsvoering dan geldt de goothoogte en hoogte voor bijgebouwen of de bestaande maatvoering.

Goothoogte bij aankoop (bestaande maatvoering)

In 2015 is het perceel gekocht door de huidige eigenaren. Een van de bijgebouwen op het perceel betreft een met wanden omsloten hooimijt met zwevende kap. Zoals uit onderstaande afbeeldingen 1 en 2 blijkt, bedraagt de goothoogte* van de hooimijt minder dan 3 meter. Daarmee voldoet het gebouw aan de bouwbepalingen inzake goothoogte. Voor bijgebouwen is deze gesteld op een maximum van 3 meter hoog.

* De goothoogte wordt berekend vanaf peil tot de (ongeveer) horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak.

Gewenste goothoogte

De gewenste goothoogte. Dit is niet de bestaande goothoogte en kan alleen gerealiseerd worden op agrarische bouwvlakken of bij bedrijven voor zover dit in de regels van het bestemmingsplan is vermeld. Het betreft dan (agrarische) bedrijfsgebouwen. Het is gewenst het onderscheid in goothoogte tussen (agrarische) bedrijfsgebouwen en erfbebouwing te handhaven.



Afbeelding 1: Foto 10 juli 2015



Afbeelding 2: Foto 9 juni 2016

Voorbeelden uit de omgeving

De voorbeelden uit de omgeving betreffen (agrarische) bedrijfsgebouwen en vrijkomende agrarische bebouwing. Bij vrijkomende agrarische bebouwing en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt de bestaande hoogte als maatgevend. Hieronder wordt nader ingegaan op twee locaties uit de omgeving.

1 Hooiberg Boerinn (Mijzijde 6)

Dit is geregeld in het bestemmingsplan. Het perceel heeft de bestemming Recreatie. In de bouwregels van het bestemmingsplan Landelijke gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is het volgende opgenomen (Artikel 16, lid 2, sub 3, onder c)

c. in afwijking van lid b mogen bij Geestdorp 10a (manege) en Geestdorp nabij 16 (ruitervereniging) de goothoogte en hoogte van de nog te bouwen bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan de goothoogte en hoogte van het hoogste bestaande bedrijfsgebouw, en mag bij Mijzijde 6 de hooiberg in twee bouwlagen met beweegbare kap en daaronder hooiopslag worden gebouwd, mits daardoor de karakteristieke waarde van de boerderij wordt versterkt en mits de windturbine wordt gesloopt;

2 De Posthoorn (Breeveld 7)

Dit betreft een Cultuurhistorisch waardevol bijgebouw en vrijkomende agrarische bebouwing. Vergund in 2010 met afwijking: op basis van artikel 35.5 (bed and breakfast) en artikel 35.6 (herbouw, na het overleggen van rapport NEN2767). Daarbij is de bestaande (goot)hoogte van het gebouw gehandhaafd.