

RAADSVORSTEL

16R.00610



16R.00610



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 25 oktober 2016

Portefeuillehouder(s): weth. T.H.D. de Weger

Portefeuille(s): weth. T.H.D. de Weger

Contactpersoon: A. Lacroix

Tel.nr.: 8889

E-mailadres: lacroix.a@woerden.nl

Onderwerp: Bestemmingsplan Meije 300

De raad besluit:

1. Overeenkomstig de zienswijzenrapportage Ontwerp bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld" NL.IMRO.0632.meije300-bOW2 met het kenmerk 16.021909:
 - a. de beide ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - b. de zienswijze (2) d.d. 4 augustus 2016 met registratienummer 16.017754, ongegrond te verklaren;
 - c. de zienswijze (1) d.d. 24 augustus 2016 met registratienummer 16.018606,
 - i. gegrond te verklaren op de onderdelen die in de zienswijzerapportage worden aangehaald onder de punten met de volgnummers 8, 9, 11, 14, 15, 18, 19, 21, 23, 24 en 30.c
 - ii. voor het overige deel ongegrond te verklaren.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld" met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.meije300-bVA1, overeenkomstig de bij dit besluit behorende staat van wijzigingen met het kenmerk 16.021930, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding:

Het ontwerpbestemmingsplan Meije 300, Zegveld, heeft twee keer ter inzage gelegen.

1^e versie NL.IMRO.0632.meije300-bOW1

De eerste versie van het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 3 december 2015 tot en met woensdag 13 januari 2016. Gedurende deze periode heeft de gemeente 2 zienswijzen ontvangen.

- Van den Heerik advocatenkantoor namens de heer B.J.J. Uijterlinde (Meije 175), mevrouw Buijsrogge (Meije 183), de heer en mevrouw Postma (Meije 171), de heer en mevrouw Pecht (Meije 304)
- Das Advocaten namens de heer N.J.M. van den Helder en mevrouw L. van Den Helder – Nansink (Meije 294)

De Stichting Groene Hart heeft buiten de ter inzage periode gereageerd (ter ondersteuning van de Blauwe Meije)

De zienswijzen hebben betrekking op:

- Parkeren, parkeerbalans, parkeerbehoefte, verkeerstelling.
- De hoeveelheid aan activiteiten die het bestemmingsplan toestaat op het perceel.
- De horeca en de terrassen (is geen recreatie).
- Beleidsmatige onderbouwing (geen gebiedsvisie, kernkwaliteiten Groene Hart, etc).
- Natura2000 (de onderzoeken bij de toelichting).

De zienswijzen van de 1^e versie is als bijlage 8 opgenomen in de 2^e versie van het ontwerpplan. Deze zienswijzenrapportage is geregistreerd onder nummer 16i.02427.

Het ontwerpplan is mede naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen nader beoordeeld op het onderdeel parkeren. Daarnaast is het plan als geheel nogmaals kritisch doorgenomen. Dit heeft tot de conclusie geleid dat het plan niet voldoende onderbouwd is en diverse gebreken toont. De gemeente heeft een aantal uitgangspunten opgesteld waar het plan aan moet voldoen waarna het plan is aangepast en opnieuw ter inzage is gelegd.

2^e versie NL.IMRO.0632.meije300-BOW2

De tweede versie van het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 14 juli tot en met woensdag 24 augustus 2016. Gedurende deze periode heeft de gemeente twee zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk. Het betreft in volgorde van binnenkomst de volgende zienswijzen:

- Zienswijze registratienummer 16.017754, van de heer J. en mevrouw C. Pecht (Meije 304).
- Zienswijze registratienummer 16.018606, van advocatenkantoor Van den Heerik, namens de Heer B.J.J.Uijterlinde (Meije 175), mw. Buijsrogge (Meije 183), de Heer en mevrouw Postma (Meije 171), de Heer en mevrouw Pecht (Meije 304), de Heer en mevrouw Van den Helder (Meije 294).

De zienswijzen hebben met name betrekking op het derven van uitzicht, het verstoren van rust en stilte onder andere door feesten, lawaai bij groepsfeesten, overlast van verkeer en vaartuigen, het geen rekening houden met woon- en leefsituaties.

De beantwoording van de nu ontvangen zienswijzen is opgenomen in de bijgevoegde zienswijzenrapportage Ontwerp bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld" NL.IMRO.0632.meije300-BOW2. Deze zienswijzenrapportage is geregistreerd onder nummer 16.021909..

Daarnaast is het plan nogmaals kritisch beoordeeld op het onderdeel rechtszekerheid, mede door de huisadvocaat. Verder is rekening gehouden met enkele uitspraken van de Raad van State. Dit heeft geleid tot een aantal ambtelijke aanpassingen van het bestemmingsplan.

De aanpassingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen. Voorgesteld wordt om het plan overeenkomstig de staat van wijzigingen vast te stellen.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Beoogd effect:

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd voor de planperiode van 10 jaar een goede planologische regeling te bieden voor het perceel Meije 300 te Zegveld. Zodanig dat de volgens het overgelegde bedrijfsplan beoogde bedrijfsvoering op Meije 300 mogelijk wordt.

Argumenten:

- Ad. 1.

Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan in de zin van de Wro (artikel 6:13 Wro) en dus is er geen verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

- **Ad 2**

Met de inzagelegging op het ontwerp is de formele procedure tot vaststelling gestart met de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken
Tijdens de genoemde periode van 6 weken zijn twee zienswijzen ontvangen
In de bij de stukken behorende zienswijzenrapportage wordt uitvoerig ingegaan op alle ingediende zienswijzen. De zienswijzen tegen het plan hebben in de kern vooral betrekking op het bezwaar dat het plan in strijd met rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid.
Gevreesd wordt met name voor overlast als gevolg van onder andere verkeer, geluid en geur.
Er is aanleiding gegeven tot meer verduidelijking in de toelichting bij en de planregels in het bestemmingsplan. Ook heeft een zienswijze tot beperking en aanvulling van de regels geleid.
Voor de uitvoerige reactie op de zienswijzen verwijzen wij u naar de Zienswijzenrapportage.
Bestemmingsplan Meije 300, Zegveld.

Een korte reactie van onze kant geeft het volgende beeld:

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen tegen het bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat het vanaf de ontwikkeling voor het gemeentebestuur duidelijk geweest dat ook ondersteunende horeca activiteiten een peiler is voor een exploitatie. De horeca is ondersteunend (volgend) aan alle andere functies.

Dat in de afgelopen jaren de bedrijfsactiviteiten zijn ontstaan en aansluiten op de veranderende behoefte van recreanten heeft niet tot een wijziging geleid in de opstelling van het gemeentebestuur bij het faciliteren van De Meije 300. Daarbij blijft uiteraard wel voorop staan dat dit faciliteren overeenkomstig ook het provinciale beleid moet passen binnen de randvoorwaarden dat geen onaanvaardbare overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt. Met name naar aspecten als verkeer en geluid zal aandacht uitgaan als klachten daar aanleiding toe geven..

Bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" is - naar nu blijkt uit de rechterlijke uitspraken - de lijn die bij realisatie van de De Meije 300 is ingezet onvoldoende in de voorschriften/regels verwoord. De van oorsprong bedoelde ondersteunende functie van de horeca is in de voorschriften nu beperkter verwoord.

Met het nieuwe bestemmingsplan is getracht deze bestuurlijke lijn duidelijker te omschrijven en in zodanige regels te vatten dat daarmee de noodzakelijke en gewenste helderheid en rechtszekerheid wordt verschaft.

In het bestemmingsplan wordt uitvoerig aandacht besteed aan alle mogelijke onderzoeken om de effecten op de omgeving goed in beeld te brengen. De onderzoeken tonen aan dat de bedrijfsvoering in combinatie met de recreatie-activiteiten geen onaanvaardbare overlast tot gevolg heeft..

- **Ad. 3**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoort de staat van wijzigingen waarop is aangegeven op welke onderdelen het vastgestelde bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

Kanttekeningen:

Op een aantal punten is er vanwege meer duidelijkheid en rechtszekerheid voor gekozen om de regels waar mogelijk verder te beperken dan bij het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, en zijn een aantal zaken specifiek benoemd in het bestemmingsplan.

Het is duidelijk, onder meer uit de gevoerde rechtszaken en de ingediende zienswijzen, dat de plannen niet bij iedereen op instemming kunnen rekenen.

Het is dan ook te verwachten dat indien uw raad besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan opnieuw de gang naar de bestuursrechter wordt gemaakt.

In dat geval zal de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 maanden uitspraak doen op een ingediend beroep, zodat naar verwachting midden 2017 de gewenste duidelijkheid bestaat over de aanvaardbaarheid van de nu gekozen planologische regeling.

Financiën:

N.v.t.

Uitvoering:

Na het nemen van het raadsbesluit wordt bestemmingsplan voorafgaande aan de publicatie overeenkomstig de staat van wijzigingen aangepast en wordt het van het nieuwe digitale kenmerk voorzien.

Het vaststellingsbesluit wordt op de gebruikelijke manier (in en op Staatscourant, Woerdense Courant, www.woerden.nl, , www.ruimtelijkeplannen.nl) gepubliceerd.

Communicatie:

De indieners van de zienswijzen worden uitgenodigd en over de (tweede) zienswijzerapportage en dit voorstel gehoord door de commissie ruimte op 17 november 2016.

De indieners van de zienswijzen worden na het nemen van het raadsbesluit daarvan in kennis gesteld.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

1. Vaststellingsprocedure bestemmingsplan "Meije 300", Zegveld , nr. 15A.01167
2. Voortgang ontwerpbestemmingsplan Meije 300, Zegveld, **niet openbaar**, nr. 16A00177
3. Eerste zienswijzerapportage en voortgangbestemmingsplan Meije 300, Zegveld nr. 16A.00426
4. Raadinformatiebrief stand van zaken "de Blauwe Meije", nr. 16R.00170
5. Uitspraak Raad van State d.d. 14 juni 2016, nr. 201603738/1/R2, inzake beroep Uijterlinde e.a., geregistreerd onder nummer: 16.013132.
6. Besluit burgemeester en wethouders van Woerden d.d. 28 juni 2016, nr. 16A.00637
7. Raadinformatiebrief proces d.d. 25 oktober 2016, nr. 16R.00651

Bijlagen:

1. Eerste versie Regels bestemmingsplan, registratienummer 15.022566
2. Eerste versie Toelichting bestemmingsplan d.d. 30 oktober 2015, registratienummer 15.022697
3. Eerste zienswijzenrapportage d.d. 26 april 2016, nr. 16i.01653
4. Ontwerpbestemmingsplan, d.d. 6 juli 2016, nr. 16i.02416
5. Zienswijze 1, d.d. 4 augustus 2016, nr. 16.017754
6. Zienswijze 2, d.d. 24 augustus 2016, nr. 16.018606
7. Tweede zienswijzerapportage, d.d. 18 oktober 2016, nr. 16.021909
8. Staat van wijzigingen, d.d. 25 Nr. 16.021930

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruijsbergen
MBA

V.J.H. Molkenboer

Meije 300, Zegveld

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

Artikel 4 Waarde Archeologie 2

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Artikel 7 Algemene bouwregels

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Artikel 11 Slotregel

Bijlage bij de regels:

1. Tabel berekening parkeervraag

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld” van de gemeente Woerden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.meije300-bOW1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.6 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijd;

1.7 bebouwing

een of meer gebouwen en/of overkappingen en andere bouwwerken;

1.8 'bed and breakfast'-appartement

een deel van bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben en niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijft; onder recreatief nachtverblijf in 'bed and breakfast'-appartementen is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.9 bedrijfsmatige exploitatie

het beheren en/of exploiteren van alle (recreatie)verblijven binnen één bestemmingsvlak, waarbij voor recreatief nachtverblijf geldt dat daar wisselende recreatieve (nachts)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen woning en dat is gelegen buiten de aanduiding van die woning. Een bijgebouw mag via een deur rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Er is geen zelfstandige wooneenheid in een bijgebouw toegestaan. In een vrijstaand bijgebouw is nachtverblijf niet toegestaan (geen slaapkamer of badkamer);

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.16 cultuurhistorisch waardevol (bij)gebouw

bijgebouw aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding' - cultuurhistorisch waardevol gebouw', dat als cultuurhistorisch waardevol geïnterpreteerd is en als zodanig is aangeduid of door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed als zodanig is aangewezen;

1.17 detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van zelfgemaakte, bewerkte gekweekte of geteelde producten voor gebruik, verbruik of aanwending aan derden.

1.18 eigendomsgrens

is gelijk aan de grens met een naburige eigendom, maar dit is niet van toepassing als meerdere naburige eigenaren in één bouw- of bestemmingsvlak ligt;

1.19 erfbebouwing

een aanbouw, uitbouw of bijgebouw en een overkapping behorend bij een bedrijfswoning, gelegen buiten de aanduiding van de desbetreffende bedrijfswoning;

1.20 extensief recreatief (mede) gebruik

vormen van recreatief (mede) gebruik van gronden door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen zoals wandelen, fietsen, varen, kanoën, vissen, picknicken of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik;

1.21 expositieruimte

ruimte met een uitstalling van voorwerpen om door het publiek bekeken te worden;

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 galerie

een ruimte waarin tentoonstellingen van kunst worden georganiseerd met de bedoeling deze kunst(werken) te verkopen. Het gaat daarbij om kunst in deze meest brede zin des woords zoals (bronzen) beelden, beeldhouwkunst, glaskunst, geblazen glas, grafiek, houtsnijwerk, (kunstenaars) boeken, schilderkunst, schilderijen, olieverf op doek, aquarellen, tekeningen, grafiek, edelsmeedkunst, foto's en nieuwe media of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik;

1.24 hoofdgebouw

een gebouw dat op binnen een bestemmingsvlak door constructie, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.25 horeca

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van drank- en etenswaren, die ter plaatse worden genuttigd;

1.26 internetverkoop

verkoop van artikelen via internet, waarbij op het perceel alleen opslag/magazijnruimte voor deze artikelen aanwezig is en waarbij de artikelen (eventueel per post) bij de klant worden thuisbezorgd;

1.27 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

bedrijvigheid, met name op het gebied van cultuureducatie en recreatie, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik die door zijn beperkte omvang in of bij het cultuurhistorisch waardevol gebouw alsmede in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Het gaat daarbij om proeverijen, seminars, symposia, workshops, meetings, lezingen en trainingen;

1.28 omgevingsvergunning

een vergunning waarbij slechts één procedure vereist is voor het verkrijgen ervan in plaats van meerdere vergunningen voor verschillende aspecten;

1.29 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.30 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een kap met maximaal één wand;

1.31 peil

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;

1.32 permanente bewoning

bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.33 proeflokaal

onderzoeken, keuren en toetsen van spijzen en dranken.

1.34 recreatief (nacht)verblijf

kortdurend verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief (nacht)verblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.35 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar;

1.36 terras

een buiten de besloten ruimte van de gebouwen liggend deel van het waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.37 theesalon/lunchroom

horeca bestaande uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken; hotel, cafetaria, café, bar en avond- en nachtgelegenheid en gelegenheden met een latere sluitingstijd dan 23 uur vallen niet onder theesalon;

1.38 training

oefening, het machtig worden van vaardigheden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik;

1.39 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.40 voorkeurswaarde Wet geluidhinder

de voorkeurswaarde is de geluidsbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming;

1.41 'vrij' beroep

beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied;

1.42 workshop

een bijeenkomst, een activiteit of een (korte) praktische cursus van een dag of meerdere dagen met als doelstelling training en kennisuitwisseling, waarbij deelnemers specifieke kennis meekrijgen over een bepaald onderwerp (zowel theoretisch als praktisch) en waarbij van de deelnemers een hoge mate van participatie wordt verwacht;

1.43 zelfstandige wooneenheid/woonruimte

een woonruimte met een eigen toegang die door een persoon, gezin of andere groep van personen kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, buiten die woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. In geval van een overkapping bevinden de buitenwerkse gevelvlakken zich ter plaatse van de buitenzijden van de loodrechte neerwaartse projectie van de overkapping;
- e. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kleinschalige bedrijfsactiviteiten in het cultuurhistorisch waardevol gebouw en de bedrijfswoning;
- b. seminars, lezingen, meetings en workshops;
- c. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voorzover de gronden op de verbeelding als “cultuurhistorisch waardevol gebouw” zijn aangeduid;
- d. water en waterhuishouding;
- e. theesalon /lunchroom, proeflokaal, catering, expositieruimte en terras ter plaatse van de aanduiding “horeca”;
- f. verhuur van kano's en fietsen, met daarbij horende opslagplaatsen;
- g. bed and breakfast-appartement en recreatief (nacht)verblijf;
- h. een galerie;
- i. expositieruimten binnen en buiten bebouwing;
- j. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 60 m² binnen de bedrijfsgebouwen en 10 m² op het perceel;
- k. extensief recreatief (mede) gebruik;
- l. groenvoorzieningen;
- m. internetverkoop;
- n. daarbij horende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, spoelkeuken, toiletgebouw.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. ter plaatse van een op de verbeelding voorkomend aanduidingsvlak “bedrijfswoning” ten hoogste één bedrijfswoning en buiten dat aanduidingsvlak de daarbij behorende erfbebouwing, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen;
- c. streekeigen hooi- of kapbergen met beweegbare kap en 3 of meer roeden, die passen bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en zijn gesitueerd achter het hoofdgebouw;
- d. bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals pergola's, vlaggenmasten, speeltoestellen en erf- of perceelafscheidingsen.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen betreft de oppervlakte van de bedrijfswoning en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- b. de dakhelling van de gebouwen en erfbebouwing mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;

- c. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, tot een inhoud van ten hoogste 600 m³, met dien verstande dat:
 - 1. indien de bestaande inhoud minder dan 450 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³;
 - 2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10% tot maximaal 600 m³;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning, erfbebouwing en bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%; indien de bestaande goothoogte lager is dan 3 m mag de goothoogte in elk geval 3 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50m²;
- f. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen, van speelwerktuigen niet meer dan 5 m en van overige, andere bouwwerken niet meer dan 12 m;
- g. de afstand van gebouwen tot de naburige perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- h. bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende bedrijfswoning of van het dichtst bij de weg gelegen gebouw, met dien verstande dat de afstand van het bijgebouw en van het bedrijfsgebouw tot het voorste gebouw niet meer dan 20 m mag bedragen of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m;
- i. op het voorerf zijn andere bouwwerken dan erkers, vooruitbouwen, luifels en perceelsafscheidings niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken ten behoeve van sloop, herbouw en eventuele verplaatsing van een "cultuurhistorisch waardevol (bij)gebouw" met behoud van de functies onder de volgende voorwaarden:

- a. bij een zeer slechte bouwkundige staat, die is aangetoond conform NEN 2767,
- b. mits de naburige agrarische bedrijfsvoering niet onevenredig belemmerd wordt,
- c. met hergebruik van zoveel mogelijk van de oorspronkelijke materialen en in het oorspronkelijke beeld, zoals de vorm, materialen, en detaillering;
- d. nadat ter zake advies is ingewonnen bij de cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie voor Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed, over lid 10.1 sub c.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik permanente bewoning

Er is geen permanente bewoning toegestaan in "Bed and Breakfast" appartementen.

3.4.2 Ander gebruik cultuurhistorisch waardevol gebouw

In de gebouwen met de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol gebouw" is naast het bestaande gebruik in overeenstemming met de bestemming, ook ander gebruik en verbouw van de bestaande bebouwing toegestaan, namelijk voor:

- a. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee;
- b. bewerking en opslag van agrarisch producten;
- c. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;

- d. paardenhouderij;
- e. hoveniersbedrijf;
- f. natuur- en landschapsbeheer;
- g. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving oplevert;
- h. logies in de woning;
- i. zorgboerderij met dagopvang;

waarbij het cultuurhistorisch waardevolle gebouw de maximale maat is.

3.4.3 Muziek of versterkt stemgeluid

Muziek of versterkt stemgeluid zijn buiten gesloten gebouwen niet toegestaan.

3.4.4 Bed and Breakfast appartementen en recreatief nachtverblijf.

Het is in bedrijfsgebouwen op verdiepingsvloeren uitsluitend toegestaan ondergeschikte recreatie-activiteiten uit te voeren in de vorm van recreatief nachtverblijf (recreatieappartementen of Bed and Breakfast), waarbij een nachtregister wordt bijgehouden, sprake is van bedrijfsmatige exploitatie en aangesloten is bij een recreatie organisatie.

3.4.5 Gebruik voor buitenopslag

Het is niet toegestaan de onbebouwde gronden te gebruiken voor buitenopslag.

In afwijking hiervan is opslag van materialen niet hoger dan 2 m toegestaan, mits:

- a. wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het gebruik en beheer van het terrein overeenkomstig de bestemming,
- b. er een minimaal 5 m brede zone met afscherpende streekeigen beplanting rondom de buitenopslag aanwezig is,
- c. na advies door de landschapsdeskundige.

3.4.6 Parkeren van auto's

Ten behoeve van het parkeren van auto's moet in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op het onbebouwde terrein dat bij de bedrijfsgebouwen behoort. Voor het bepalen van deze ruimte moet gebruik worden gemaakt van:

- 1. nota parkeernormen gemeente Woerden;
- 2. parkeerkencijfers CROW, voorzover de nota parkeernormen gemeente Woerden niet voorziet in het parkeerkencijfer;
- 3. de bijlage bij deze regels

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de verbeelding te wijzigen, zodanig dat de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol (bij)gebouw" aan de verbeelding wordt toegevoegd dan wel verwijderd, voor zover de Commissie voor Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed positief respectievelijk negatief beslist over de waarde van het (bij)gebouw.

Artikel 4 Waarde Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde , Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

4.2 Nadere eisen

4.2.1 Eisen bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.2.1 de volgende regels verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.2 Afwijking ondergrens oppervlakte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.3, onder a indien een plangebied kleiner is dan 2500 m² (0,25 ha), waarbij vrijstelling wordt verleend van archeologisch onderzoek, tenzij:

1. het plangebied (gedeeltelijk) deel uit maakt van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch Rijksmonument;
2. het plangebied zich bevindt binnen 250 m van de grens van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch Rijksmonument;
3. er concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten op basis van vondstmeldingen of waarnemingen uit het plangebied zelf of binnen een straal van 100 m van de grens van het plangebied op de beleidskaart;
4. het plangebied zich bevindt in een zone van 100 m aan weerszijden van de verwachte loop van de limesweg (zie beleidskaart);
5. het plangebied zich (gedeeltelijk) bevindt in een historisch boerderijlint (zie beleidskaart);
6. het plan en de bodemingrepen een lineair element betreft, zoals bij voorbeeld sleuven voor riolering of kabels&leidingen en te graven sloten/waterwegen. (Lijnvormige bodemingrepen hebben vaak een beperkte oppervlak maar doorsnijden wel een groot gebied en geven daardoor een uitgelezen mogelijkheid om doorsneden door het landschap te onderzoeken.)

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Omgevingsvergunningplicht

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in sublid 4.2.2, zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van meer dan 100 m²:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder peil;

- c. het is eveneens niet toegestaan om bestaande watergangen en waterpartijen te verbreden en verdiepen en te roeren dieper dan 0,3 m onder peil over een oppervlakte van 100m²;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen van drainage, ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het ophogen en egaliseren van gronden.

4.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 4.2.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van het uitvoeren van een bouwplan als bedoeld in lid 4.3;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is of mag worden begonnen op grond van een omgevingsvergunning, of is begonnen, indien daarvoor geen omgevingsvergunning was vereist;
- e. waarmee mag worden begonnen vóór de inwerkingtreding van het plan.

4.3.3 Beoordelingscriteria

1. De in sublid 4.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
2. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sublid 4.2.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - 4.

tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de bestemming 'Waarde , Archeologie 2', de regels en de verbeelding van het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kademuren, bedraagt ten hoogste 3m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.2, met inachtneming van het volgende:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overkappingen

Overkappingen:

- a. mogen worden gebouwd overeenkomstig de regels voor erfbebouwing of bedrijfsgebouwen;
- b. tellen mee bij de oppervlakte van erfbebouwing of bedrijfsgebouwen.

7.2 Kelders

Kelders:

- a. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak;
- b. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
- c. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
- d. gesitueerd buiten de woning mogen geen slaapkamers of badkamers bevatten;
- e. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of bijgebouw;
- f. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde, is in ieder geval ook:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 2. waaronder begrepen water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden, als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
 3. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 4. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
 5. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen.

8.2 Uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Het gebruik van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een 'vrij' beroep of voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de uitoefening van het 'vrij' beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. het in geval van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, andere dan 'vrij' beroep, de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft :
 - a. dierenartspraktijk;
 - b. 'Bed and Breakfast'-appartementen buiten de woning, mits het gaat om bedrijfsmatige exploitatie, aangesloten wordt bij een recreatie-organisatie, een nachtregister wordt bijgehouden en naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden;
 - c. educatie en voorlichting;
 - d. medisch verwante dienstverlening;
 - e. commerciële dienstverlening;
 - f. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, conform de positieve lijst;
 - g. overige ambachtelijke bedrijven, conform de positieve lijst;
 - h. kinderopvang;
 - i. kantoor;
 - j. verkoop via internet;
- c. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- e. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het bestemmingsplan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bebouwingsgrenzen en grenzen van bouwlakken en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en aangetoond wordt dat deze afwijking noodzakelijk is voor het toegestane gebruik;
- d. voor afwijkingen van bestemmingsgrenzen en grenzen van bouwpercelen, ten behoeve van erkers, ingangspartijen en andere uitbreidingen van woningen, mits die afwijkingen niet meer dan 2 m bedragen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m;

- f. voor het afwijken van bepalingen ten aanzien van de afstand tot de naburige eigendomsgrens, indien aangetoond wordt dat het naburige perceel geen onevenredige (schaduw)hinder ondervindt van een bouwplan.

9.2 Afwijking tijdelijke extra zelfstandige woonruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het toegestaan aantal woningen of wooneenheden binnen een aanduiding, voor het bouwen van binnen eenzelfde aanduiding ten hoogste één zelfstandige woonruimte, in of aan een (bedrijfs)woning of in de toegestane erfbebouwing tot maximaal 50 m² oppervlakte en op niet meer dan 20 m afstand van de woning, indien daarvoor dringende sociaal-economische redenen, waaronder begrepen aantoonbare behoefte aan mantelzorg door middel van bijv. PersoonsGebondenBudget(PGB)-indicatie, doktersverklaring e.d., bestaan en vooraf vaststaat dat het tijdelijke huisvesting betreft.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke inhoud van de betreffende woning en de bedoelde woonruimte mag niet meer dan 600 m³ bedragen of niet meer dan 50 m² oppervlakte van de toegestane erfbebouwing bedragen;
- b. de goothoogte en hoogte van de bedoelde woonruimte mogen niet meer bedragen dan die van de betreffende woning of van de toegestane erfbebouwing;
- c. op geen van de gevels van de bedoelde woonruimte mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- d. de verbouwing dient op een zodanige wijze te geschieden, dat de extra zelfstandige woonruimte in of aan de betreffende woning of in de erfbebouwing, bij beëindiging van de tijdelijke huisvesting, ongedaan moet worden gemaakt.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. 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%.
- c. 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het sublid 2a, 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.
- d. Het sublid 2a 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 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”.

Bijlage bij de regels:

	ongewogen	Werk ochtend	Werk middag	Werk avond	Koop avond	Werk dag nacht	Zater dag middag	Zater dag avond	Zon dag middag
woning	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Hooiberg vergader ruimte	6	6	6	6	6	0	3	6	3
Hooiberg café/bar	5	2	2	1	1	0	2	0	2
Bijgebouw vergader ruimte	11	11	11	11	11	0	11	11	11
Galerie	1	1	1	1	1	0	1	0	1
Bed en Breakfast	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Beeldentuin	5	0	0	0	0	0	2	0	2
Parkeervraag	31	23	23	22	22	3	22	20	22
Parkeeraanbod	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Vershil	-8	0	0	1	1	20	1	3	1

Tabel berekening parkeervraag

Toelichting

Behorend bij Bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”.

Behoort bij NL.IMRO.0632.meije300-bOW1



Ligging van de planlocatie aan de Meije 300 te Zegveld (Bron: Google earth)

Houtzager Advies 2-11-2015



Houtzager Advies
Tuin, Landschap en Stedenbouw
Stationsplein Noord 6
3445 AD WOERDEN

Inhoudsopgave

Behorend bij Bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld” .	1
Beschrijving van het Bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”	4
Inleiding	4
Voorgeschiedenis	4
Gebiedsbeschrijving	5
Beschrijving planlocatie	5
Ligging en begrenzing plangebied	6
Algemene Planbeschrijving	7
Vigerend bestemmingsplan	7
Aanleiding van de bestemmingswijziging	7
Vergelijking toekomstige situatie en vigerende regeling	7
Gevolgen en effecten van de herziening van de bestemming	8
Beleidskader	10
Rijksbeleid	10
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
Agenda voor een Vitaal Platteland (2004)	11
Provinciaal beleid	11
Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (PRS)	11
Gemeentelijk beleid	12
Planbeschrijving	14
Het Plan	14
Stedenbouwkundige invulling	15
Juridische opzet van het bestemmingsplan	15
Verkeer, parkeren en ontsluiting	16
Technische uitvoering en juridische aspecten	22
Omgevingswaarden	23
Archeologie en Cultuurhistorie	23
Bodem	24
Externe veiligheid	24
Flora en Fauna	27
Milieuhinder bedrijvigheid	29
Geluid	31
Landschap	33
Luchtkwaliteit en geurhinder	34
Water	36
Uitvoerbaarheid	37
Bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”, NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.	

Economische uitvoerbaarheid.....	37
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Overleg, inspraak, zienswijzen en procedure.....	37
Algehele conclusie.....	38
Bijlagen.....	38

Beschrijving van het Bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”.

Inleiding

Voorgeschiedenis

Op 19 juli 2010 heeft Free Heart organisatiebureau een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend bij de gemeente Woerden, mede gericht op wijziging van de bestaande gebruiksfuncties van een (cultuurhistorisch waardevol) gebouw en de hooiberg op het perceel. Op 19 december 2011 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een bouwvergunning met binnenplanse ontheffing op grond van de Woningwet verleend. Tegen dit besluit is door derden bezwaar- en beroep ingesteld.

Op 18 oktober 2013 heeft de Rechtbank Midden Nederland een beroep tegen het besluit tot het verlenen van een bouwvergunning door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Woerden gegrond verklaard en dit besluit vernietigd. De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft de uitspraak van de rechtbank bevestigd.

Inmiddels heeft de raad een derde herziening van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, derde herziening,” vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt een in de vorige procedure geconstateerde omissie, namelijk inzake de aanduiding van “cultuurhistorisch waardevol gebouw” aangepast. Als gevolg van een door derden aangespannen procedure, is de hiervoor genoemde herziening definitief niet in werking getreden. Het gebouw betreft een bedrijfsgebouw. In het vervolg van deze plantoelichting zal daarom van cultuurhistorisch waardevol gebouw in plaats van bijgebouw worden gesproken.

De onderhavige bestemmingsplanprocedure heeft tot doel om de volgende gebruiksfuncties te wijzigen:

- Wijziging van de gebruiksfunctie van een cultuurhistorisch waardevol gebouw als ruimte voor het geven van workshops, proeverij, seminars, symposia en trainingen en de ontvangst van bezoekers;
- Wijziging van de gebruiksfunctie van de hooiberg als ruimte voor kleinschalige horeca, detailhandel in zelfgemaakte producten, catering en terras;
- Wijziging van de gebruiksfunctie van een deel van het cultuurhistorisch waardevol gebouw als ruimte voor het realiseren van appartement voor Bed& Breakfast;
- Wijziging van de overige delen van het perceel van een bedrijfsbestemming naar een recreatieve bestemming voor het realiseren van de verhuur van kano's en fietsen met daarbij behorende opslagplaatsen, vissen, picknicken;

Daarnaast bevinden zich op het terrein 17 parkeerplaatsen aan de Woerdense kant. Aan de Nieuwkoopse kant bevinden zich 6 parkeerplaatsen (in totaal 23 parkeerplaatsen) Via deze planologische procedure worden deze bestaande parkeerplaatsen aan de Woerdense kant tot de recreatieve bestemming gerekend. Zie ook het rapport van Goudappel Coffeng d.d. 22 oktober 2015 in de bijlage.

De toelichting en de regels van het vigerende bestemmingsplan geven een motivatie voor een juiste planologische afweging in de procedure tot afwijking van het vigerende bestemmingsplan. In de toelichting van dit bestemmingsplan komt de vraag of de geplande activiteiten ruimtelijk verantwoord zijn, rekening houdend met andere belangen en wettelijke regelingen aan de orde.

De onderhavige bestemmingsplanprocedure is ingegeven door het feit dat de door de initiatiefnemers beoogde exploitatie van het perceel Meije 300 niet past in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. De exploitatie van het perceel in hoofdzaak is gericht op recreatie en recreanten waardoor niet alle nevenfuncties ondergeschikt zijn aan de bestemming galerie. Daarom wordt de bestemming “Bedrijf” met nadere bestemming “Galerie” gewijzigd in de bestemming “Recreatie”. Met de bestemmingswijziging zal ook de horeca ondergebracht worden binnen de bestemming “Recreatie”. Het betreft Catering van de workshops//exposities en – ter plaatse van de aanduiding horeca toegestaan – een theesalon/lunchroom en terras.

Gebiedsbeschrijving

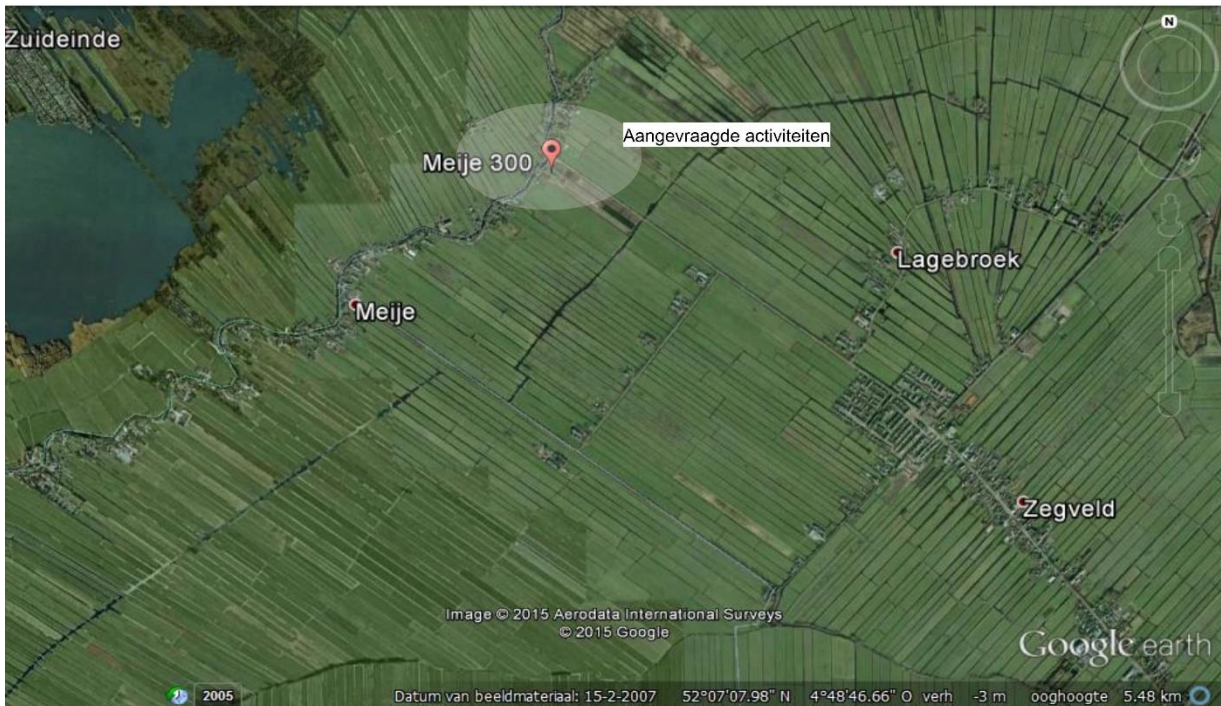
Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingsstrook langs het riviertje De Meije. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de watergang met dwarssloten die in verbinding staan met het natuurgebied de Nieuwkoopse Plassen. Aan weerszijde van deze dwarssloten bevinden zich afwisselend agrarische weilandpercelen en rietlanden. Het natuurgebied is een gevarieerd moerasgebied van circa 2000 hectare in het Groene Hart van Holland. Het plangebied bevindt zich in een verkavelingsstrook met overwegend agrarische bebouwing. Het grootste areaal aan agrarische percelen bevindt zich ten zuiden van het plangebied. Het gebied wordt ontsloten door de openbare wegen De Meije en de Middenweg.

Beschrijving planlocatie

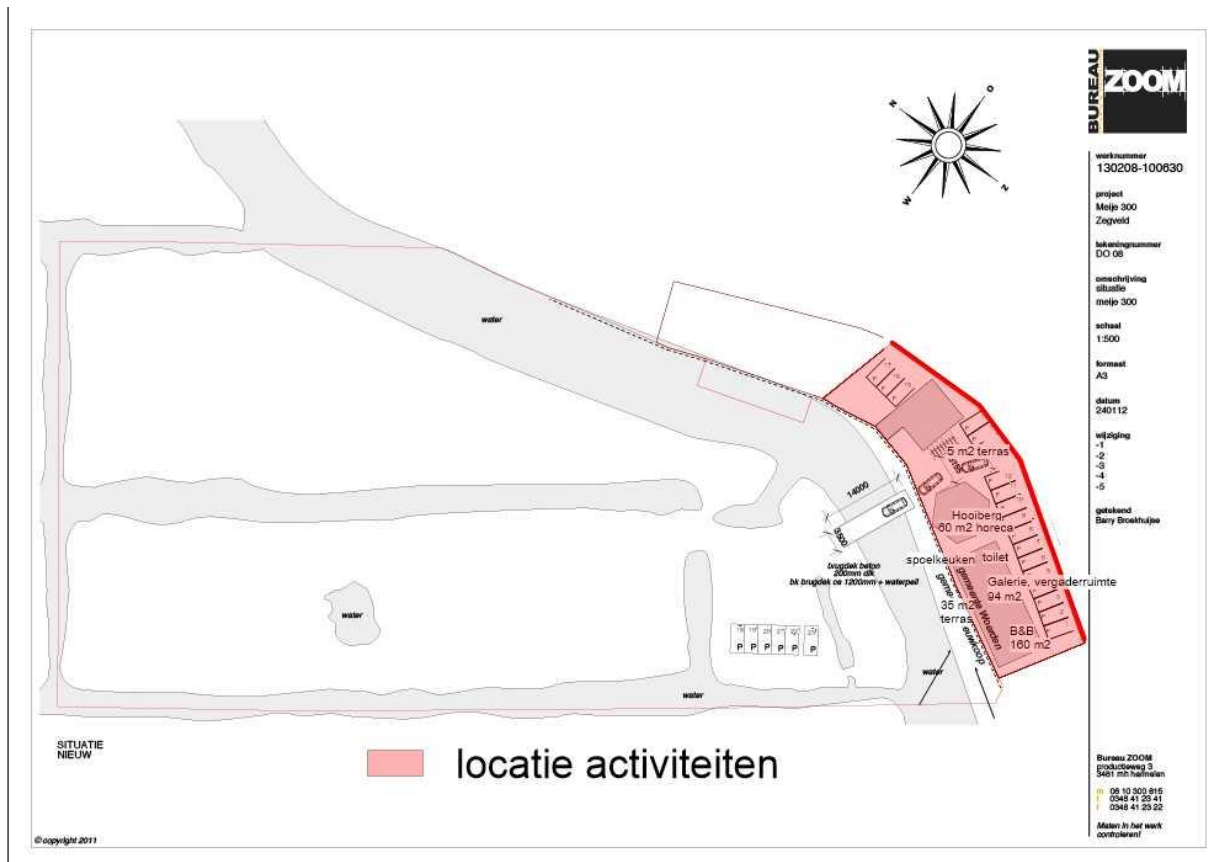
Het plangebied is gelegen tussen de watergang en de openbare weg (beiden De Meije genoemd). Op het terrein bevinden zich momenteel een bedrijfswoning, een hooiberg, een bedrijfsgebouw en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen. Met betrekking tot de planbeschrijving wordt naar het onderdeel “aanleiding van de bestemmingswijziging” verwezen.

Ligging en begrenzing plangebied

Op onderstaande tekening is een situatiebeschrijving van de gebouwen en bijgebouwen getekend. Op deze tekening is aangegeven waar zich de activiteiten bevinden. Het gekleurde perceel heeft de kadastrale aanduidingen Zegveld G 1186 en 1187.



Figuur 1 ligging plangebied



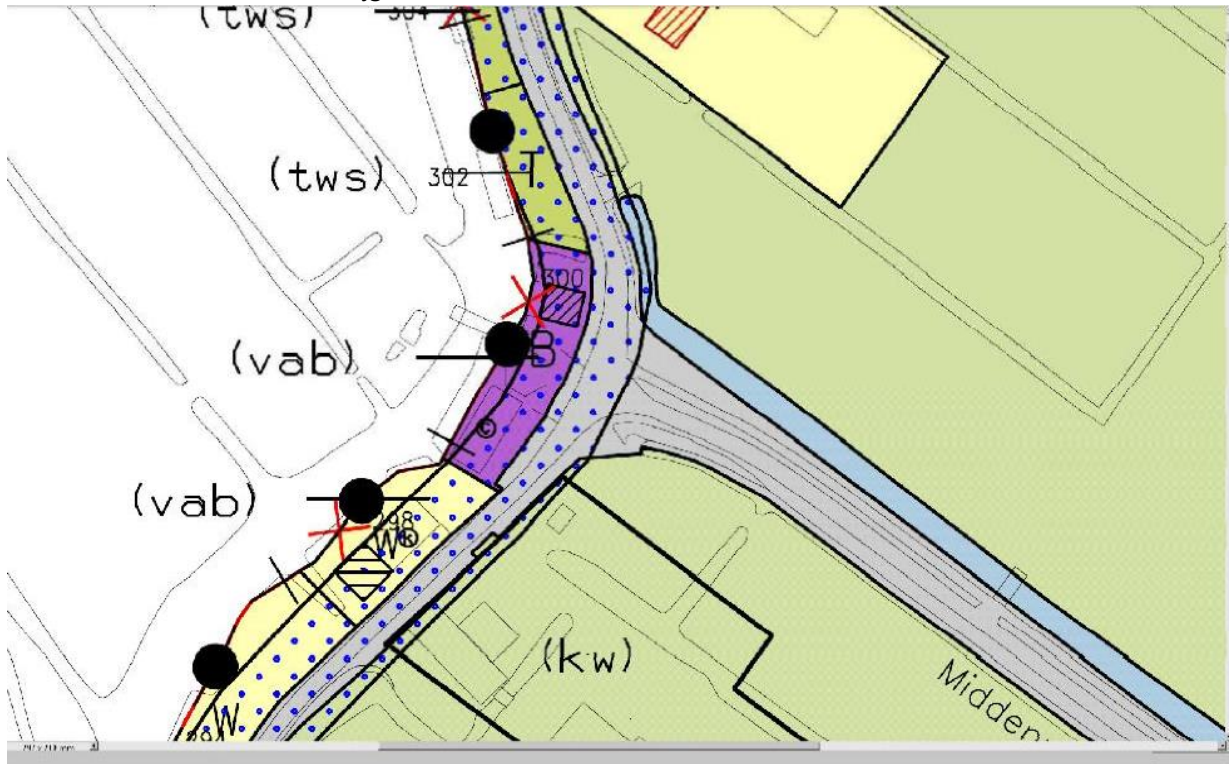
Figuur 2. Ligging en begrenzing plangebied

Bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld", NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

Algemene Planbeschrijving

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Meije 300 is in het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" aangeduid met 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 bijgebouw is in het bestemmingsplan aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol bijgebouw".



Figuur 3. Uitsnede plankaart Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld

Het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is op 3 juli 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden en is op 3 maart 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht.

Aanleiding van de bestemmingswijziging

De onderhavige bestemmingswijziging staat de huidige en toekomstige (bedrijfs) activiteiten van de initiatiefnemers toe. Voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle (bij)gebouwen is het wenselijk dat er op het perceel gebruiksfuncties kunnen worden uitgevoerd die een bijdrage leveren aan de bedrijfsmatige exploitatie door de initiatiefnemers, waaronder het geven van workshops, seminars, symposia en lezingen. De door initiatiefnemers uitgeoefende en beoogde activiteiten voldoen niet aan de voorwaarden voor een binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Dit betekent dat buitenplans afgeweken zal moeten worden. In dit bestemmingsplan wordt onderbouwd dat sprake is van een (ruimtelijke) ontwikkeling die past binnen het gemeente-, provinciale- en rijksbeleid, ruimtelijk aanvaardbaar en niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. In de volgende hoofdstukken zal uiteen worden gezet waarom het onderhavige bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Vergelijking toekomstige situatie en vigerende regeling

In de toekomstige situatie zal een aantal ontwikkelingen plaatsvinden, waarop uitgebreid wordt ingegaan in het onderdeel "planherziening blauwe Meije en gevolgen van de planherziening". In het plangebied bevinden zich reeds enkele gebouwen die daar reeds jaren aanwezig zijn. Het betreft een woonhuis, een hooiberg, een bijgebouw en een klein terras van maximaal $35 + 5 = 40$ vierkante meter.

Bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld", NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

Op het gebied van de gemeente Nieuwkoop bevindt zich aan de zuidzijde van de rivier de Meije een terras met een aanlegsteiger en aan de noordzijde van de rivier de Meije een beeldentuin met 6 parkeerplaatsen en een aangrenzend weiland dat ook bij de beeldentuin hoort. De omvang van het terras aan de Nieuwkoopse kant bedraagt 175 vierkante meter.

In het voorjaar van 2015 werd duidelijk dat een groot deel van het terras, een vlonder en een aanlegsteiger niet op Woerdens grondgebied lag. Dat is inmiddels op de verbeelding van dit bestemmingsplan gewijzigd. Een kadastrale kaart van het gebied maakt een en ander inzichtelijk. De omvang van het totale terras (dus zowel aan Nieuwkoopse als aan Woerdense kant) is echter niet gewijzigd. Het enige verschil met de voorgaande situatie betreft het feit dat het terras is verspreid over het grondgebied van twee gemeenten. Het perceel aan de overzijde van de rivier de Meije aan Nieuwkoopse kant is in eigendom van de initiatiefnemers en zij ontplooiën hier de voornoemde activiteiten.

Aan de Woerdense kant wordt momenteel in het woonhuis gewoond door de initiatiefnemers. De hooiberg en het kleine terras worden gebruikt als kleinschalige horecagelegenheid en wordt geëxploiteerd middels een horeca exploitatievergunning.

In het bijgebouw vinden workshops plaats en is tevens een galerie aanwezig waarin regelmatig exposities van kunst plaatsvinden. Daarnaast is er de mogelijkheid om activiteiten te ontplooiën op cultureel en educatief gebied. Op de bovenverdieping van het bijgebouw bevindt zich een Bed and Breakfast. Om de verschillende bestemmingen met aanduidingen planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het perceel Meije 300 is in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld bestemd als "Bedrijf". (zie figuur 3) De bestemming "Bedrijf" nadere bestemming "Galerie" sluit onvoldoende aan bij het beoogde gebruik op langere termijn. De beoogde bedrijfsvoering richt zich momenteel en in de toekomst met name op recreatie en recreatie gerelateerde activiteiten. Daarom is een wijziging van de bestemming naar "Recreatie" noodzakelijk. De horeca is gericht op recreanten en bezoekers van de workshops e.d. en past derhalve ook binnen de bestemming recreatie.

In het hierna beschreven hoofdstuk "gemeentelijk beleid" is aangegeven of er volgens het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie van Woerden, een mogelijkheid bestaat om verschillende vormen van recreatie toe te staan. De termen agrotourisme en boerderijtoerisme kunnen worden gerekend tot de activiteiten binnen het plangebied die volgens het gemeentelijk beleid in het veenweidegebied toegestaan.

De toelichting bij het plan onderzoekt in de beschrijving van de "omgevingswaarden" of het mogelijke gebruik van de betreffende gronden niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woonklimaat en de bedrijfsvoering van omwonenden.

Gevolgen en effecten van de herziening van de bestemming

Een nieuwe planologische procedure is noodzakelijk aangezien de beoogde exploitatie van het perceel Meije 300 niet past in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Dit vanwege het feit dat de exploitatie van het perceel in hoofdzaak is gericht op recreatie en recreanten waardoor niet alle nevenfuncties ondergeschikt zijn aan de bestemming galerie. Daarom wordt de bestemming "Bedrijf" met nadere bestemming "Galerie" gewijzigd in de bestemming "Recreatie". Met de bestemmingswijziging zal ook de horeca ondergebracht worden binnen de bestemming "Recreatie". Het betreft catering van de workshops/exposities en – ter plaatse van de aanduiding horeca toegestaan – een theesalon/lunchroom en terras. Aangezien de horeca activiteiten tevens ten dienste staan van Freeheart Organisatiebureau en de workshops/ seminars en bijbehorende catering daar tevens deel van uitmaken, dient de invulling van de aanduidingen "horeca" en "recreatie" tevens in dat licht worden gezien. Bovendien zijn de activiteiten Bed and Breakfast, galerie, proeverij, seminars/workshops in de regels opgenomen. Ter verdere motivering en onderbouwing van de recreatieve activiteiten van de initiatiefnemers is het bedrijfsplan 30 oktober 2015 van de initiatiefnemers in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen.

Bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld", NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

In de regels van onderhavig plan is in artikel 1.37 een definitie van het begrip 'theesalon/lunchroom' opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de planologische aspecten en de gevolgen die met deze definitie en de definities van de overige activiteiten samenhangen. De overige aspecten worden in de hoofdstukken inzake beleids- en omgevingsaspecten beschreven.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte beschrijft het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van het Rijk voor de periode tot 2040. Het verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend.

Het Rijk benoemt in de structuurvisie 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De ontwikkeling van het plangebied Meije 300 is conform het beleid voor deze 13 nationale belangen opgesteld.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- Efficiënt gebruik van de ondergrond

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed, kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap laat het rijk over aan de provincies.

- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten

De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS zijn uitgewerkt, blijven overeind;

Bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld", NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Aandachtspunten in het beleid welke verder een raakvlak hebben met de ontwikkeling van het plangebied zijn onder andere het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland “waarbij het niet alleen gaat om kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen en wonen (waaronder differentiatie in woonmilieus, het belang van openbaar vervoer voor de stedelijke regio en multimodaliteit ten behoeve van logistiek), maar ook om voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Dit wordt ook wel de “quality of life” genoemd”.

Daarnaast is het tevens voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren nodig om te beschikken “over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijfsterreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij, alsmede het bieden van meer ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei”.

De geplande realisatie van het plangebied houdt rekening met de nationale belangen. In het hoofdstuk “Omgevingswaarden” is aangegeven hoe wordt omgegaan met diverse milieuaspecten, zoals archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, bodem en water.

Agenda voor een Vitaal Platteland (2004)

Landbouw is niet meer de belangrijkste economische drager op het platteland. Het platteland verandert van voedselproducent naar consumptieruimte, voor álle Nederlanders. Aan de agenda is een meerjarenprogramma gekoppeld gericht op een leefbaar, vitaal en duurzaam platteland. Eén van de acht genoemde doelen is recreatie. Recreatie zet in op een aantrekkelijk en toegankelijk gebied. De regierol voor de Agenda Vitaal Platteland ligt bij de provincie en vindt zijn uitwerking in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (zie bij het onderdeel “Provinciaal beleid”).

Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (PRS)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt.

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld.

In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

In hoofdstuk 6 van de provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 (PRS) wordt het beleid ten aanzien van de landelijke kwaliteit beschreven. Het beleid voor vrijkomende agrarische gebouwen is erop gericht Bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”, NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. In het beleid is tevens aangegeven dat cultuurhistorisch waardevolle gebouwen niet behoeven te worden gesloopt, omdat deze gebouwen een functie kunnen krijgen die bijdraagt aan het behoud van cultuurhistorische waarden.

In paragraaf 6.7 van de provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 (PRS) is ten aanzien van het aspect "Recreatie" aangegeven dat de provincie het recreatief medegebruik wil bevorderen in de EHS-gebieden, andere natuurgebieden, agrarische gebieden en de landschappen waarin deze gebieden zijn gelegen.

Volgens de provinciale ruimtelijke verordening 2013 (PRV) is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangeduid met "Kernrandzone" en "Landschap Groene Hart". De versterking van de recreatieve belevingswaarde van de kernrandzone en de kernkwaliteiten van het landschap worden in het plangebied gerespecteerd. In deze toelichting is dit nader gemotiveerd in de paragrafen "gemeentelijk beleid" en "stedenbouwkundige invulling".

Het onderhavige bestemmingsplan is derhalve in overeenstemming met het provinciale regelgeving, waaronder de genoemde structuurvisie en verordening.

Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Woerden 2009-2030

Respect voor historie, ruimte voor groei! Dit is het overkoepelende motto voor de structuurvisie van de gemeente Woerden. De gemeente kiest ervoor om als gemeente actief sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente, omdat zij vindt dat men zo beter de regie kan voeren over de kwaliteit van onze gemeente. Het rijke verleden van Woerden, zowel van de stad als het landschap, vormt daarbij het vertrekpunt, hierdoor laat de gemeente zich inspireren. Dat wil niet zeggen dat de historische situatie wordt bevroren; men kijkt juist hoe nieuwe kwalitatieve ontwikkelingen hierop kunnen aansluiten zodat heden en verleden elkaar versterken.

In de structuurvisie zijn een aantal gemeentelijke beleidsuitgangspunten geformuleerd die betrekking hebben op het plangebied:

- Er bestaat behoefte aan verbetering en uitbreiding van recreatievoorzieningen. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van recreatie kunnen alleen worden toegelaten als ze passen binnen het beleid. Dat houdt in dat:
 - recreatieactiviteiten, die gericht zijn op het ervaren van de leefomgeving passen in het veenweidegebied;
 - sportieve recreatie en grootschalige verblijfsrecreatie alleen op de oeverwallen en dicht bij de kernen gerealiseerd kan worden;
 - dagrecreatie met name in en om de kernen en op de huidige recreatieterreinen dient plaats te vinden.
 - De agrarische sector kan een belangrijke rol spelen in het recreatief medegebruik van het landelijk gebied. Recreatieactiviteiten die passen binnen het kader van verbrede landbouw moeten mogelijk worden gemaakt.
 - Nieuwe initiatieven op het gebied van recreatie zouden zoveel mogelijk van vrijkomende agrarische bebouwing gebruik moeten maken.
 - Realiseren van voldoende recreatieve voorzieningen in het landelijk gebied, waarbij recreatief medegebruik van agrarisch gebied mogelijk is.

Er zijn veel nieuwe ontwikkelingen op het gebied van toerisme in het landelijk gebied, met name op het gebied van agrotourisme. Bij de discussie over agrotourisme wordt het volgende onderscheid gemaakt in plattelandstourisme, agrotourisme en boerderijtourisme:

- Bij plattelandstourisme worden door toeristische ondernemers het landelijk gebied, sport en recreatie en rurale evenementen als kernproduct aangeboden. Dit kan zich uiten in vakantieparken, campings, eetgelegenheden, informatieverstrekking, bewegwijzering en winkels.
- Bij agrotourisme worden door agrariërs de agrarische producten, -leefwijze en -evenementen als kernproducten aangeboden. Dit kan zich uiten in kamperen bij de boer, poldersport, fiets- en wandelarrangementen.
- Bij boerderijtourisme worden door eigenaren van boerderijen het recreëren, logeren en verblijven op een boerderij aangeboden. Dit kan zich uiten in 'bed en breakfast', kampeerboerderijen, maaltijden, recreatie, kinderfeestjes, educatie en vergaderfaciliteiten op boerderijen.

Uitgaande van de beleidslijn dat in het veenweidegebied de recreatie gericht moet zijn op het ervaren van de leefomgeving, kunnen zowel agrotourisme als een deel van het boerderijtourisme in het veenweidegebied op (voormalige) agrarische bedrijven plaatsvinden. Op de oeverwallen en dicht bij de kernen zouden tevens meer vormen van boerderijtourisme en onderdelen van plattelandstourisme in voormalige agrarische bedrijven een plaats kunnen krijgen. Het plangebied is gelegen op de oeverwal langs het riviertje "De Meije" op een afstand van circa 2.5 kilometer vanaf de kern Zegveld.

Op grond van deze beleidslijn is de ontwikkeling van onderdelen van plattelandstourisme, agrotourisme en boerderijtourisme binnen het plangebied toegestaan.

De wijziging van de bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Recreatie" vormt daartoe vanuit het gemeentelijk beleid geen belemmering, omdat de recreatieve activiteiten die op het perceel Meije 300 nu en in de toekomst plaatsvinden, onder de noemer plattelandstourisme vallen. Dit blijkt uit de activiteiten bestaande uit de agrarische workshops (zoals schapendrijfclinics), poldersport (zoals het polsstokspringen, fiets- en wandelarrangementen) en detailhandel van zelfgemaakte producten (zoals jams en chutneys), kanoverhuur alsmede het terras dat geheel tot het plattelandstourisme en het agrotourisme kunnen worden gerekend.

Planbeschrijving

Het Plan

Voor het perceel Meije 300 wordt de beoogde situatie in onderhavig plan geregeld, namelijk het gebruik als theesalon/lunchroom alsmede de beoogde bedrijfsactiviteiten zoals het verzorgen van proeverijen, seminars, symposia, workshops, trainingen, lezingen, galerie, expositieruimte alsmede Bed and Breakfast en terras. Verder wordt het bestaande recreatieve gebruik zoals kanoverhuur alsmede andere recreatieve activiteiten zoals het verzorgen van wandel- en fietsroutes, vissen en picknicken geregeld via zogenaamde extensieve recreatie.

De theesalon/lunchroom met bijbehorend terras wordt geëxploiteerd vanuit het gedeelte van het perceel met de aanduiding "horeca". Het horecagedeelte bevindt zich in en rond de voormalige hooiberg (hooimijt) die zich op het perceel Meije 300 bevindt. De horeca activiteiten zijn kleinschalig en betreffen een theesalon/lunchroom bestaande uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken. Hotel, cafetaria, café, bar en gelegenheden met een latere sluitingstijd dan 23.00 uur vallen niet onder theesalon/lunchroom. Deze zijn niet toegestaan. De omvang van de theesalon/lunchroom wordt beperkt tot de bestaande omvang van de hooiberg, te weten: 60 m². Rond het terras bevinden zich de daarbij behorende voorzieningen, waaronder de tuinen en de hooiberg. Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten is het ten behoeve van besloten groepen tevens mogelijk om deze groepen van een maaltijd (catering) te voorzien.

Op het perceel vinden naast de horeca activiteiten, recreatieve activiteiten (kanoverhuur, extensieve recreatie) alsmede bedrijfsactiviteiten plaats. De bedrijfsactiviteiten beperken zich tot het (de omvang van) het (cultuurhistorisch waardevol) gebouw en betreffen een ruimte die gebruikt wordt voor exposities (galerie) en ontvangst- en expositieruimte (ten behoeve van huwelijksluitingen en het ontvangen van besloten groepen), alsmede het verzorgen ten behoeve van proeverijen, seminars, symposia, workshops, lezingen en trainingen. Op de bovenverdieping van het bedrijfsgebouw bevindt zich het Bed and Breakfast appartement. Hiervan wordt een dagregister van bijgehouden, waarmee duidelijk wordt dat de bezoekers vanuit recreatief oogpunt daar willen verblijven. Alle hiervoor genoemde activiteiten sluiten goed aan op de bestemming recreatie en aanduidingen op het perceel.

Er is, gezien de omvang van het perceel, de omvang van de (bij) gebouwen en de locatie van de verschillende aanduidingen sprake van een kleinschalige (beperkte) verruiming van de huidige gebruiksmogelijkheden. De locatie heeft reeds een kleinschalig karakter en dat blijft zo, waarbij de omvang van het perceel en de bedrijfsgebouwen uitgangspunt is. De bestemming recreatie en de horeca aanduiding daarbinnen leidt niet tot een onevenredige belasting wat betreft planologische of milieuaspecten. Een en ander blijkt uit het hoofdstuk waarin de toets aan de omgevingsaspecten worden besproken. Van nadelige gevolgen voor planologische of milieuaspecten is geen sprake, waarbij wordt verwezen naar de toetsing aan beleids- en omgevingsaspecten van dit plan.

De onderhavige wijziging voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij de effecten van deze wijziging tevens ruimtelijk acceptabel zijn, waarbij wordt verwezen naar het hoofdstuk "omgevingswaarden", alsmede het onderzoek naar verkeer en parkeren door het bureau Goudappel Coffeng alsmede het onderzoek naar eventuele effecten van een nabij gelegen Natura 2000 gebied van bureau Waardenburg.

In dit bestemmingsplan is gekozen voor de hoofdbestemming, "recreatie" (kleur groen) en de aanduidingen "horeca", "bedrijfswoning" en "cultuurhistorisch waardevol gebouw" omdat dit recht doet aan de wensen van de initiatiefnemers en bovendien ruimtelijk aanvaardbaar is. De genoemde bestemmingen zijn begrensd door de gebouwen c.q. specifiek aangeduide onderdelen van het perceel (bedrijfsbestemming en horeca) dan wel het perceel zelf (recreatie).

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is voor de volgende stedenbouwkundige invulling gegeven:
Bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld", NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

Stedenbouwkundige invulling

De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Woerden wordt bepaald door ruimtelijke componenten op gebiedsniveau (openheid, gebruik als grasland, wegen, waterlopen, kavelrichtingen) en ruimtelijke componenten op perceelsniveau (bebouwingen, open erven, tuinen en erfbeplantingen); In dit bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit. Redenen hiervoor zijn onder meer: De cultuurhistorische waarden in het plangebied. Doel van de gemeente, zoals beschreven in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, is het stimuleren van behoud van karakteristieke architectuur van boerderijen en landschapspatronen; De gemeente streeft naar het verbeteren van de huidige landschappelijke waarden, door onder meer eisen te stellen aan landschappelijke kwaliteitsverbetering bij functiewijziging van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Het is dus van belang om in dit bestemmingsplan aandacht te besteden aan de opbouw van de erven én de rol van de erven in relatie tot de landschapsstructuur, omdat deze samen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is voor de bebouwingslint De Meije een beschrijving van de beeldkwaliteit gegeven. Volgens deze beschrijving bevindt de oude historische bebouwing in deze lint zich voornamelijk ten westen van boerderij De Loet (nr. 310).

Het plangebied bevindt zich in deze historische bebouwingslint, zodat bij de functieaanduiding is aangesloten bij de cultuurhistorische waarden. De functieaanduiding "Horeca" zal geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de bebouwing, omdat er geen wijzigingen plaatsvinden aan het uiterlijk van de bebouwing.

De landschappelijke kwaliteiten zullen niet worden aangetast als de indeling van het erf niet wordt gewijzigd. In het onderhavige plan zal de hoofdbestemming "Recreatie" en de aanduidingen "horeca", "bedrijfswoning" en "cultuurhistorisch waardevol gebouw", er niet toe leiden dat er een wijziging in de opbouw van het erf zal optreden.

Juridische opzet van het bestemmingsplan

In de regels bij het bestemmingsplan is de omvang en het gebruik van het erf zodanig vastgelegd dat het plangebied niet leidt tot aantasting van de landschapsstructuur en er een kans bestaat dat de activiteiten op het erf afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Op de verbeelding zijn de hoofdbestemming en de bijbehorende aanduidingen te zien die te herleiden zijn naar de volgende bestemmingen en aanduidingen:

De kleur groen correspondeert met het bepaalde in artikel 3 van de regels, te weten recreatieactiviteiten. Binnen deze bestemming gaat het om de volgende concrete activiteiten:

parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, extensieve recreatie, verhuur van kano's en fietsen, detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten, ruimten voor proeverijen, seminars, symposia en workshops, Bed and Breakfast, (recreatief (nacht)verblijf) theesalon/lunchroom, terras, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, bedrijfsmatige exploitatie, inclusief de bedrijfswoning.

Waaronder de volgende aanduidingen zijn opgenomen:

Cultuurhistorisch waardevol gebouw: binnen deze aanduiding vinden plaats: het organiseren en doen plaatsvinden van proeverijen, seminars en symposia, het geven van workshops, lezingen, de aanwezigheid en het exploiteren van een Bed and Breakfastappartement (recreatief (nacht)verblijf), galerie, educatieve en creatieve bestemming, meetings e.d. inclusief de bijbehorende catering.

De cultuurhistorische waarde van het gebouw is door de commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed van de gemeente Woerden in haar vergadering van 26 augustus 2015 beoordeeld. Zij komt tot de conclusie dat huidige aanduiding op het gebouw moet worden gehandhaafd en er daarnaast eveneens eenzelfde

Bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld", NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

aanduiding voor de hooiberg moet worden opgenomen voor het plangebied. De uitspraak van de commissie is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Horeca: binnen deze aanduiding vinden plaats: kleinschalige (lichte) horeca, waaronder het verzorgen van lunches en lichte maaltijden, verkoop streekproducten (detailhandel), toonzaal, kookworkshops. De aanduiding horeca bestemming bevindt zich op gedeelte van het perceel waar de hooiberg is geïmplementeerd. De kleinschaligheid van de horeca voorzieningen is gekoppeld aan de daarvoor bestemde bebouwing en het terras.

Binnen de aanduiding "Horeca" vindt tevens de uitbating van het terras plaats. Op het terras vindt zelfbediening plaats. Bezoekers kunnen hun consumptie bestellen en afhalen in de hooiberg waarna het de bedoeling is dat zij zelf afruimen. Het Woerdens gedeelte van het terras bevindt zich in een smalle strook evenwijdig aan het cultuurhistorisch waardevol gebouw.

Waarde Archeologie: deze aanduiding is gebaseerd op het gemeentelijk archeologisch beleid, waarin de bescherming van archeologische waarden is aangegeven. De aanduiding is in overeenstemming met de archeologische beleidskaart Woerden.

Tevens is de volgende dubbelbestemming in het plan opgenomen:

Waterstaatsdoeleinden: deze bestemming geldt voor het gehele perceel en dient ter bescherming van de waterkerende werking van de watergang De Meije.

Verkeer, parkeren en ontsluiting

Parkeren

In het kader van de eisen van een goede ruimtelijke ordening dient sprake te zijn van voldoende parkeergelegenheid op het perceel. Het gebruik als Bed and Breakfast en de lichte horeca activiteiten kunnen namelijk een verkeersaantrekkende werking hebben; in het kader van de goede ruimtelijke ordening dienen de gevolgen van het plan in beeld te worden gebracht.

Gelet op het feit dat het gebruik van de bedrijfsgebouwen, te weten ten behoeve van de Bed and Breakfast en overige (lichte) horeca-activiteiten, niet is veranderd in de 'nieuwe situatie' ten opzichte van de 'oude situatie', is de parkeerbehoefte niet veranderd. Het aantal vereiste parkeerplaatsen is dan ook onveranderd gebleven. Dit geldt ook voor het zich op het perceel bevindende terras en de vlonder die zich aan de zuidzijde van de rivier de Meije bevindt (aan de Nieuwkoopse kant). De totale omvang van de beide terrassen inclusief aanlegsteiger en vlonder bedraagt: $175 + 40 = 215$ vierkante meter. Dit is gelijk aan de omvang die het bureau Goudappel en Coffeng destijds hebben onderzocht. De grenswijziging aan dit bureau voorgelegd en zij zien geen reden om het onderzoek aan te passen.

Er wordt voorzien in totaal 23 parkeerplaatsen, waarbij wordt verwezen naar het in de bijlage opgenomen rapport van het bureau Goudappel en Coffeng. De beeldentuin aan de Nieuwkoopse kant heeft zes eigen parkeerplaatsen op grond van een onherroepelijk verleende vergunning. Bij het bepalen van deze 6 parkeerplaatsen is rekening gehouden met het voornoemde rapport van Goudappel Coffeng. De 6 parkeerplaatsen in de beeldentuin zijn bereikbaar via een 3,5 meter breed tegelpad dat te allen tijde vrij wordt gehouden en dat toegang geeft tot de brug over de rivier de Meije (ook 3,5 meter breed). Het terras aan de Woerdense kant bevindt zich niet op het tegelpad. Ook is daarbij van belang dat Goudappel Coffeng rekening heeft gehouden met alle activiteiten van initiatiefnemers, voor zowel het deel aan de Woerdense als aan de Nieuwkoopse kant (beeldentuin). De grens tussen de gemeenten zoals die ten tijde van het uitbrengen van het rapport bestond doet hieraan geen afbreuk aan de inhoud van het rapport omdat de totale activiteiten van de initiatiefnemers en de totale omvang van het terras niet zijn gewijzigd. Bovendien zijn alle op de situatieschets aangegeven parkeerplaatsen vanaf de openbare weg bereikbaar waarbij, Bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld", NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

gezien de omvang van de getekende parkeerplaatsen, er voldoende ruimte is om in- en uit te stappen. De exacte omvang van de parkeerplaatsen is in de bijlage behorend bij dit ontwerp, opgenomen. Hierbij is een afmeting van 250 cm breedte en 450 cm lengte per parkeervak aangehouden. Verder voldoen de parkeerplaatsen aan de normen van zowel het CROW en het gemeentelijk parkeerbeleid. Gezien de in deze stukken gehanteerde tabellen is er geen maximum opgenomen voor het buitengebied. Twee van de zich op het perceel bevindende hekken zijn geopend op de toegestane openingstijden. Het grote blauwe hek en het aanwezige bruine hek worden geopend op de openingstijden, het hek naast het blauwe hek blijft gesloten.

In december 2014 is, in opdracht van de gemeente Woerden, door het bureau Goudappel en Coffeng een verkeersonderzoek uitgevoerd op het perceel Meije 300 ten behoeve van de omgevingsvergunning die door de gemeente Woerden is gevolgd. Deze onderzoekers hebben ten aanzien van het onderhavige project onderzocht of het parkeeraanbod gelijk is aan de parkeervraag. Op 30 oktober 2015 heeft Goudappel en Coffeng een notitie geschreven met een aanvulling op dit rapport. Op basis van de aangegeven activiteiten samen met de gehanteerde bruto vloeroppervlakte blijkt uit de notitie dat ten aanzien van de aangevraagde activiteiten maximaal 23 parkeerplaatsen nodig zijn. Uit de bijbehorende situatieschets blijkt dat 23 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

De toekomstige situatie is beschreven aan de hand van de toekomstige parkeersituatie. Hierbij is een parkeerbalans opgesteld, waarbij de parkeervraag van een ontwikkeling wordt afgezet tegen het parkeeraanbod. De parkeervraag is in het onderzoek vastgesteld aan de hand van de gemiddelde parkeerkcijfers van CROW voor "niet stedelijk gebied". Daar waar een "0" in de tabel is weergegeven, betekent dit dat er op dat moment geen parkeervraag is. (geen behoefte aan de parkeerplaats). De berekening van Goudappel Coffeng houdt in: het parkeerkcijfer maal het aanwezigheidspercentage.

In het rapport is de volgende parkeervraag opgesteld.

	ongewo gen	Werkocht end	Werkmid dag	Werkav ond	Koo p avo nd	We rk dag nac ht	Zater dag midda g	Zater dag avond	Zon dag midd ag
Woning	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Hooibergvergader ruimte	6	6	6	0	0	0	0	0	0
Hooibergcafé/bar	5	2	2	0	0	0	5	0	5
Bijgebouw vergaderruimte	11	11	11	1	1	0	0	0	0
Galerie	1	0	1	0	0	0	1	0	1
Bed enBreakfast	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Beeldentuin	5	0	0	0	0	0	5	0	5
Parkeervraag	31	22	23	4	4	3	14	3	14
Parkeeraanbod	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Verschil	-8	1	0	19	19	20	9	20	9

Ter nadere toelichting bij deze tabel blijkt dat er geen zelfstandige horeca activiteit is. Het onderdeel horeca wordt altijd toegerekend aan de activiteit waar het bij hoort. Bijvoorbeeld: stel dat in de hooimijt een vergadering plaatsvindt waarbij ook wordt geluncht, dan wordt de horeca toegerekend aan de activiteit “vergaderen”. Er kan op dat moment geen andere activiteit in de hooimijt plaatsvinden, simpelweg omdat alle plaatsen worden bezet door de vergadering. Er kan volgens deze tabel maar 1 activiteit per keer plaatsvinden.

Het verkeersonderzoek van Goudappel en Coffeng is gebaseerd op de situatie waarin de wijzigingen in het plangebied niet zijn meegenomen. Deze wijzigingen hebben invloed op de aantallen in de tabel die zijn genoemd voor “Werkochtend”, “Werkmiddag”, “Werkavond”, “Koopavond” en de weekenden en zijn voornamelijk het gevolg van de verruimde openstelling op werkdagen.

Verruimde openingstijden

In het onderzoek van Goudappel en Coffeng is uitgegaan van de situatie dat horeca-activiteiten alleen in het weekend plaatsvinden. In dit bestemmingsplan zijn deze activiteiten ook op werkdagen mogelijk.

Het onderzoeksrapport van Goudappel en Coffeng is in zijn berekening van de parkeerbalans uitgegaan van de parkeervraag, die is gebaseerd op de functiegegevens en de parkeerkecijfers. Omdat niet alle functies op alle momenten van de week een even grote parkeervraag hebben is in het rapport gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages.

Deze verruimde openstelling zal het gevolg hebben dat niet het aantal bezoekers binnen het projectgebied zal toenemen gezien de capaciteit van de vergaderruimte, de hooiberg en het terras maar juist de spreiding tijdens de werkdagen zal toenemen. Dit betekent dat de aanwezigheidspercentages, zoals opgenomen in het onderzoeksrapport van Goudappel en Coffeng zich zullen wijzigen. In het onderzoeksrapport zijn deze Bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”, NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

aanwezigheidspercentages onder tabel 4.3. opgenomen. De gehanteerde CROW norm gaat uit van een aanwezigheidspercentage van 90% bij volledig, zelfstandig (dus niet gecombineerd) gebruik van horeca. In deze plantoelichting is, rekeninghoudend met de verruimde openingstijden, een parkeervraag berekend met lagere aanwezigheidspercentages dan de CROW norm voor de hooiberg cafe/bar inclusief terras tijdens de werkdag, werkmiddag, werkavond, koopavond en de weekeinden (respectievelijk 40%, 40%, 20%, 20% en 40%). Het aanwezigheidspercentage voor de hooiberg vergaderruimte is vastgesteld op een percentage van 40 % in de weekenden voor het dagdeel. Er is namelijk sprake van een niet zelfstandig, gecombineerd gebruik van horeca. Tijdens de avonden en de weekeinden wordt de cafe/bar en het terras vooral gebruikt door bezoekers van de vergaderruimte. In de weekenden zullen deze bezoekers ook gebruik maken van de Beeldentuin zodat een aanwezigheidspercentage van 40% wordt gehanteerd voor de Beeldentuin in het weekend. In onderstaande tabel zijn deze aanwezigheidspercentages weergegeven.

aanwezigheidspercentages								
Programma	Werk ochtend	Werk middag	Werk avond	Koop avond	Werk dag nacht	Zater dag middag	Zater dag avond	Zon dag middag
woning met kantoor	100%	2100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
vergaderruimte	100%	100%	100%	100%	0	40%	100%	40%
Galerie museum	20%	45%	0%	0%	0%	100%	0%	90%
horeca	40%	40%	20%	20%	0%	40%	0%	40%
Bed en Breakfast	50%	60%	100%	100%	100%	60%	75%	30%
Beeldentuin	0%	0%	0%	0%	0%	40%	0%	40%

Deze wijzigingen hebben invloed op de aantallen in de tabel die zijn genoemd voor “Werkochtend”, “Werkmiddag”, “Werkavond”, “Koopavond”, “Zaterdagmiddag”, “Zaterdagavond” en “Zondagmiddag”.

Hiermee zal de parkeervraag uitkomen op:

Werkochtend 23

Werkmiddag 23

Werkavond 22

Koopavond 22

Zaterdagmiddag 22

Zaterdagavond 20

Zondagmiddag 22

Als deze wijzigingen in de tabel worden meegenomen dan zal de parkeervraag uitkomen op de aantallen zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”, NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

Parkeerbalans									
	ongewogen	Werk ochtend	Werk middag	Werk avond	Koop avond	Werk dag nacht	Zater dag middag	Zater dag avond	Zon dag middag
Woning	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Hooiberg vergaderruimte	6	6	6	6	6	0	3	6	3
Hooiberg café/bar	5	2	2	1	1	0	2	0	2
Bijgebouw vergaderruimte	11	11	11	11	11	0	11	11	11
Galerie	1	1	1	1	1	0	1	0	1
Bed en Breakfast	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Beeldentuin	5	0	0	0	0	0	2	0	2
Parkeervraag	31	23	23	22	22	3	22	20	22
Parkeeraanbod	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Verschil	-8	0	0	1	1	20	1	3	1

Hierdoor heeft de functiewijziging in het plangebied geen gevolgen op de parkeervraag.

Verkeer

In het verkeersonderzoek van het bureau Goudappel en Coffeng zijn de verkeerskundige effecten beschreven op het perceel Meije 300 in de zin van:

- Benodigde parkeergelegenheid;
- Verkeersaantrekkende werking c.q. gevolgen voor de verkeersafwikkeling op de aansluitende openbare wegen.

Het verkeersonderzoek behandelt deze aspecten aan de hand van een beschrijving van de huidige en toekomstige verkeerssituatie en verkeersdruk.

De huidige situatie is in het onderzoek weergegeven aan de hand van telmetingen die zijn uitgevoerd door de gemeente Woerden in de periode 17 – 30 september 2014. De telmetingen bevinden zich op korte afstand van het plangebied in deze toelichting.

In de beschrijving van de huidige situatie is tevens de huidige verkeersongevallensituatie opgenomen.

De toekomstige situatie is beschreven aan de hand van de toekomstige parkeersituatie. Hierbij is een parkeerbalans opgesteld, waarbij de parkeervraag van een ontwikkeling wordt afgezet tegen het parkeeraanbod. De parkeervraag is in het onderzoek vastgesteld aan de hand van de gemiddelde parkeerkencijfers van CROW voor “niet stedelijk gebied”.

Bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”, NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

Tevens is in de beschrijving van de toekomstige situatie de verkeersprognose weergegeven, waarbij is uitgegaan van een “worst case” situatie waarin alle functies op het perceel Meije 300 in het weekend plaatsvinden. In deze “worst case” situatie vinden er 114 verkeersbewegingen per etmaal plaats. Deze situatie zal zich in de praktijk weinig voordoen. Hiermee is in het onderzoek wel rekening gehouden met de gewijzigde situatie in het plangebied, waarbij een verruimde openstelling tijdens werkdagen mogelijk is.

Het onderzoeksbureau verwacht dat ook met de aangevraagde activiteiten er op het perceel Meije 300 er een verkeersdruk zal ontstaan die lager is dan 1000 motorvoertuigen per etmaal, hetgeen vergelijkbaar is met een woonerf. De grenswijziging van het terras zal, gezien het feit dat de totale omvang ervan en het maximaal aantal plaatsen op de beide terrassen niet wijzigt, geen gevolgen hebben voor de voornoemde verkeersbewegingen.

Conclusie ten aanzien van parkeren en verkeer:

Uit het verkeersonderzoek van Goudappel en Coffeng en de aanvullende berekening die hierboven is weergegeven is naar voren gekomen dat als gevolg van de geplande functiewijzigingen op het perceel Meije 300 in Zegveld, de parkeervraag voor de werkdagen, werkavonden en koopavonden zal toenemen maar er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om de bezoekers op te vangen.

Tevens is gebleken dat de verkeerstoename op de Meije en Middenweg niet leidt tot een wezenlijk ander verkeersbeeld ten opzichte van de huidige situatie. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een acceptabele verkeersdruk, die past bij de functie en vormgeving van de weg.

Technische uitvoering en juridische aspecten

Inleiding

Dit plan tot herziening is opgesteld als een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening), dat voldoet aan de per 1 januari 2010 geldende eisen betreffende digitale vormgeving, inrichting en raadpleegbaarheid (RO Standaarden 2012).

Inhoudelijke aspecten

Inhoudelijk komen de regels van dit plan tot herziening zoveel mogelijk overeen met de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Qua systematiek van bestemmen (en aanduiden) is zoveel mogelijk aangesloten bij het op 27 januari 2011 vastgestelde bestemmingsplan Harmelerwaard. In de Inleidende regels zijn zoveel mogelijk de begripsbepalingen uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld overgenomen. Een deel van de begripsbepalingen en de regels voor het meten zijn nu conform de bindende voorschriften in de SVBP2012. In de Algemene regels is een antidubbeltelbepaling opgenomen conform artikel 3.2.4 Bro. In de Overgangsregels zijn de in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro voorgeschreven overgangsbepalingen opgenomen. De slotregel is conform SVBP2012.

Omgevingswaarden

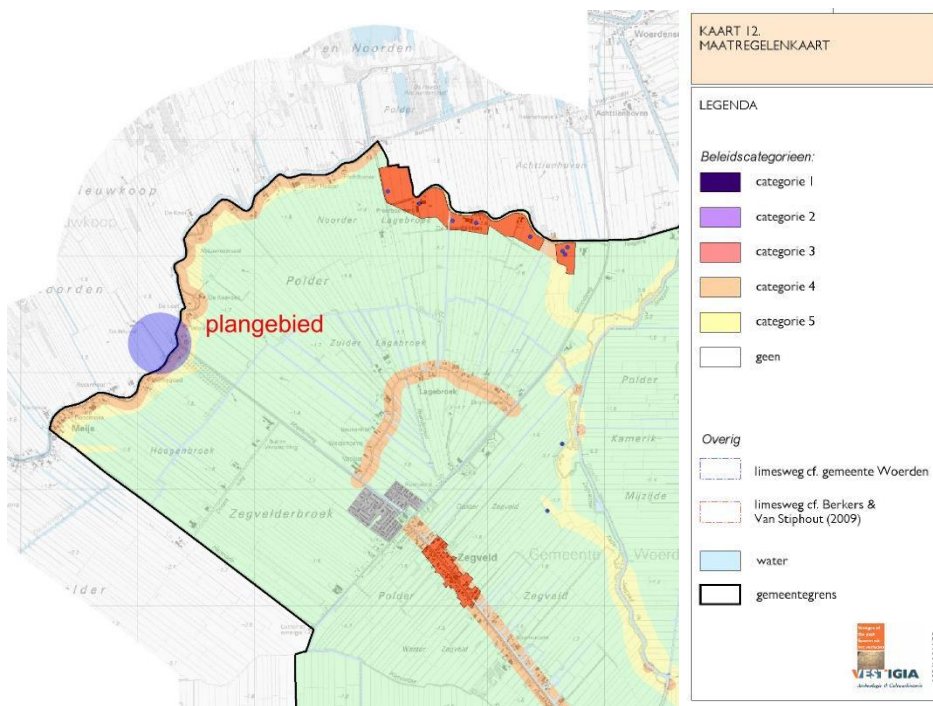
Archeologie en Cultuurhistorie

Bekende en verwachte archeologische waarden

Informatie over bekende en verwachte archeologische waarden is in eerste instantie verzameld op basis van de verwachtingskaarten op Rijks en gemeentelijk niveau.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld heeft één van de bijgebouwen een cultuurhistorische aanduiding. Volgens de regels in het bestemmingsplan gelden er geen beperkingen ten aanzien van het gebruik van deze gebouwen. De voorschriften bieden juist mogelijkheden voor logies in het gebouw. Op 26 augustus 2015 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed het plangebied getoetst op cultuurhistorische waarde. De huidige waardering van de bijgebouwen wordt gehandhaafd, tevens wordt de hooiberg tot dezelfde categorie gerekend.

In september 2007 heeft de gemeente Woerden het beleidsplan archeologische monumentenzorg 'Bodemschatten van Woerden' vastgesteld. Het beleidsplan heeft drie doelstellingen, namelijk het behoud en de bescherming van de Woerdens bodemschatten, vermeerdering van kennis over de bewoningsgeschiedenis van Woerden en het omliggende landelijke gebied en optimaal gebruik maken van de kansen die voorlichting en educatie op het gebied van archeologie bieden. Bij bodemingrepen weegt de gemeente het behoud van archeologische waarden af tegen andere belangen. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de gemeenteraad van Woerden op 15 december 2010 de Archeologische beleidskaart vastgesteld voor haar grondgebied (Alkemada e.a., 2010). Een uitsnede van deze kaart is hieronder weergegeven.



Archeologische verwachting en onderzoeksverplichting

De archeologische verwachtingen in het plangebied hangen samen met de aanwezigheid van stroomgordels en eventueel bijbehorende crevasses in de ondergrond. Daarnaast vormen de ontginningsassen en locaties van oude woonplaatsen en molens, interessante archeologische en cultuurhistorische zones. Aan de lage, middelhoge en hoge verwachtingszones zijn beleidsregels van de gemeente Woerden gekoppeld. Deze beleidsregels beschrijven bij welke omvang en diepte van en ingreep archeologisch vooronderzoek vereist is. Tevens is in het gemeentelijk een vrijstellingsregeling voor archeologisch onderzoek opgenomen. Deze

Bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld", NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

vrijstelling is niet van toepassing op het plangebied omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van een historische boerderijlint.

Eerder uitgevoerd onderzoek

In het plangebied is voorsnog geen archeologisch veldonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Volgens de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Woerden bevindt het plangebied zich binnen een gebied met hoge archeologische verwachting. Dit blijkt ook uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (<http://archeologiein nederland.nl/bronnen-en-kaarten/amk-en-ikaw>). Deze hoge verwachting is gebaseerd op de ligging in een oeverwalgebied. Op grond van deze kwalificatie is het noodzakelijk om aanvullend onderzoek te doen als het plangebied een oppervlakte van 100 m² of meer bedraagt en er ontgraving plaatsvindt over een grotere diepte dan 0,30 cm. Er vinden geen ontgravingswerkzaamheden plaats bij de uitvoering van het plangebied.

Het is niet noodzakelijk aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Bodem

Het plangebied bevindt zich in een gebied dat als veenweidegebied wordt gekenmerkt. De ondergrond van het plangebied bestaat uit kleiig veen. Dit bodemtype wordt volgens bodemclassificatiesysteem gerekend tot het type hVb; Koopveen of bosveen (of eutroof broekveen) en het type Vc; Vlierveengronden op zeggeveen, rietveen of (mesotroof) broekveen.

Ter plaatse waar het perceel grenst aan de watergang De Meije bevindt zich meer klei in de bovengrond. Dit gedeelte van het plangebied bestaat uit het bodemtype pVb Weideveengrond op bosveen (of eutroof broekveen), bodemtype hVb; Koopveengrond op bosveen (of eutroof broekveen) en type pRv81 Liedeerdgrond (klei op veengrond)

Deze gronden bestaan voornamelijk uit veengrond die niet is vergraven voor de turfwinning. Vanwege de aanwezigheid van kleidelen in de veengrond waren deze gronden minder geschikt voor turfwinning.

Via het Bodemloket van de provincie Utrecht is informatie opgezocht over de aanwezigheid van locatie waar in het verleden bodemverontreiniging is aangetoond (locaties Wet Bodembescherming).

Volgens de bodemkaart bevinden zich binnen het plangebied geen Wbb- locaties.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied waar ernstige bodemverontreiniging is geconstateerd, zodat er geen nadere regels in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire "Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS).

Bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld", NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

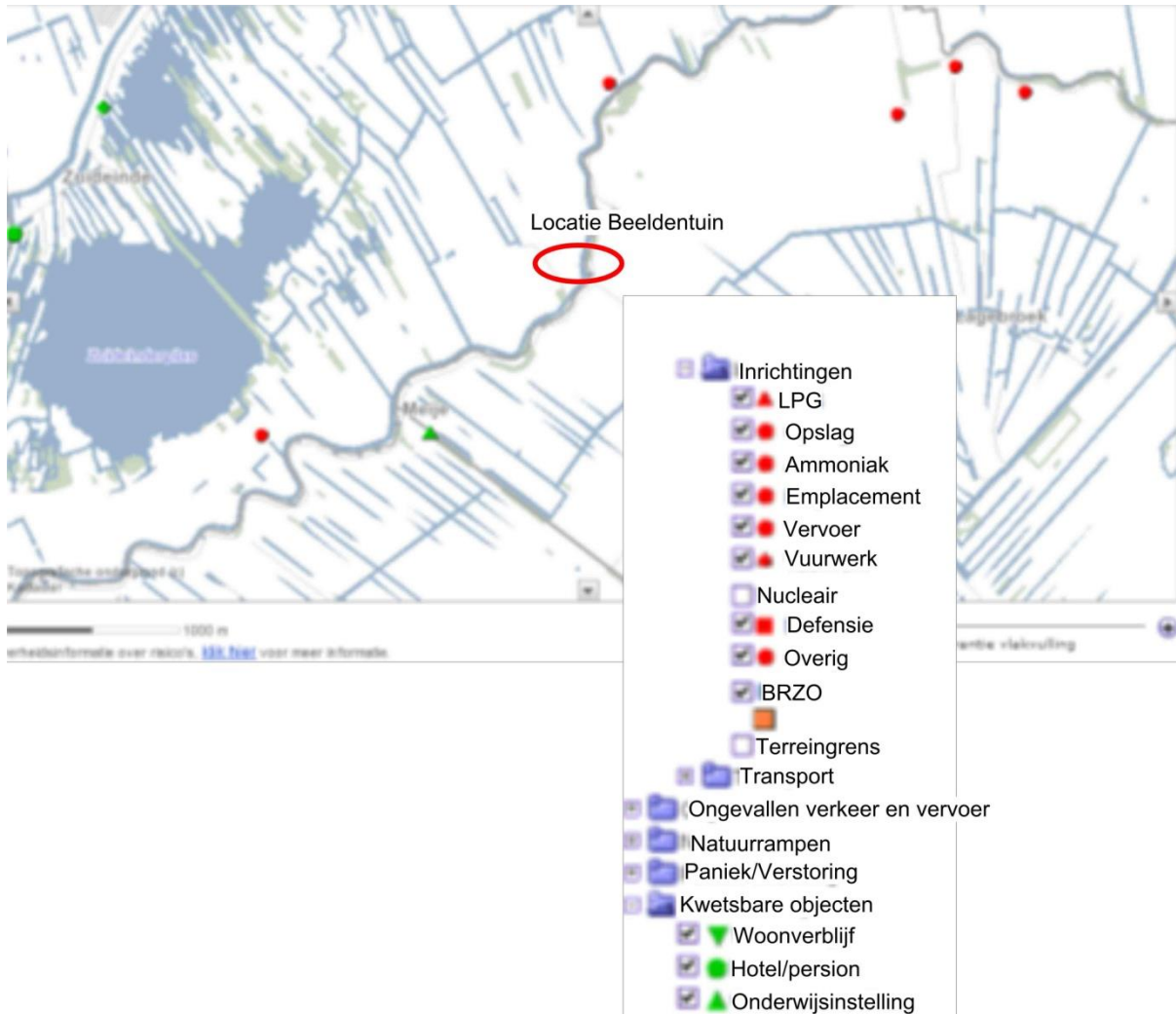
In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van het plangebied in Woerden relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

Er wordt in deze toelichting verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland en de provincie Utrecht, via de website www.nederland.risicokaart.nl. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. Hieronder is deze risicokaart weergegeven.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel Lpg-stations aanwezig zijn.

De herinrichting van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.

Risicokaart provincie Zuid-Holland en Utrecht.



Conclusie:

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Tevens bevinden zich in de omgeving van het plangebied ondergrondse leidingen dan wel Lpg-stations die een gevaar opleveren.

Flora en Fauna

In deze plantoelichting is de invloed van de aangevraagde activiteiten op de flora en fauna beoordeeld aan de hand van kaartmateriaal opgenomen in provinciale structuurvisie Utrecht (PRS). Volgens kaart 10 provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 (PRS) "Natuur" wordt onderscheid gemaakt in een drietal gebieden te weten:

1. Ecologische hoofdstructuur (EHS)
2. Groene contour
3. Natuurwaarden buiten EHS en Groene contour

De Ecologische Hoofdstructuur is een robuust netwerk gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingszones tussen de natuurgebieden. De Groene contour bestaat uit landbouwgebieden die belangrijk zijn voor de natuur maar niet onder de EHS vallen.

Dit beleid is vervolgens opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. De locatie waar de aangevraagde activiteiten worden uitgevoerd zijn niet gelegen binnen een gebied dat is aangeduid tot de drietal gebieden.

Ten noorden van het perceel van de aangevraagde activiteiten bevindt zich een Natura 2000 gebied "Nieuwkoopse Plassen". Ten behoeve van de ontwikkeling van een beeldentuin binnen dit gebied heeft aanvrager al eerder een ecologisch onderzoek uitgevoerd en is een ontheffing natuurbeschermingswet verleend. Dit eerder uitgevoerd ecologisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van een beeldentuin grenzend aan het plangebied. In dit onderzoek is geconcludeerd dat activiteiten in de beeldentuin geen effect zullen veroorzaken voor habitattypen en soorten en soorten vanuit vogelrichtlijn. Hierbij is het effect van 6 parkeerplaatsen in de beeldentuin beoordeeld, waarbij de cumulatie vanwege andere (grootschalige) werkzaamheden is uitgesloten. De omgevingsvergunning van de beeldentuin met bijbehorende parkeerplaatsen met bijbehorende onderzoeken is inmiddels onherroepelijk geworden.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik en Zegveld, herziening 3 destijds is een natuurtoets uitgevoerd door het Bureau Waardenburg (rapportage 13 februari 2015, rapportnummer 14-238)

De locatie Meije 300 maakt onderdeel uit van deze natuurtoets.

In de effectbeoordeling van dit onderzoek is aangegeven dat relevante activiteiten die mogelijk effecten hebben op de natuur activiteiten zijn die zullen leiden tot:

- meer verkeerbewegingen langs Meije,
- mogelijk leiden tot verstoring als gevolg van verlichting, geluid en verontreinigende stoffen,
- mogelijk leiden tot verstoring als gevolg van meer aanwezigheid van (groepen van) mensen.

In het onderzoek hanteert men de volgende uitgangspunten:

- Bij de activiteiten die als gevolg van de verruiming zijn toegestaan gaat het zonder uitzondering om kleinschalige activiteiten, waarbij op eigen terrein in parkeervoorzieningen moet worden voorzien.
- De invloedssfeer van eventuele effecten is lokaal, dat wil zeggen dat met uitzondering van de recreatieve activiteiten eventuele effecten beperkt zullen zijn tot de directe omgeving van het perceel.

- Recreatieve activiteiten zullen leiden tot een toename van dag- en waterrecreatie op de Meije en in het Natura 2000-gebied. Gelet op de restricties aan de maximale oppervlakten voor bedrijvigheid zal de potentiële toename beperkt zijn.

In de regels bij de bestemmingsplan is de omvang aangegeven van de activiteiten die worden uitgevoerd binnen de bestemmingen en aanduidingen. Door deze beperking hebben de activiteiten een kleinschalig karakter en zal door deze restrictie een beperkte toename van de recreatieve activiteiten plaatsvinden. Daarnaast blijkt uit de beschrijving van de effecten in het hoofdstuk “Omgevingswaarden” dat de invloedssfeer beperkt is. Als zodanig mag worden aangenomen dat de uitgangpunten vanuit het onderzoek van toepassing zijn op dit bestemmingsplan en zal het onderzoek in de beoordeling van de omgevingswaarden worden meegenomen.

In het onderzoek worden een aantal effecten niet relevant geacht bij een verruiming van het bestemmingsplan en is voor locaties langs de Meije een beschrijving gegeven van de effecten op de habitattypen en soorten van de Habitatrichtlijn, broedvogels en niet-broedvogels waarvoor het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen en De Haeck is aangewezen. De conclusies zijn hierna weergegeven.

Het effect op de habitattypen van de Habitatrichtlijn.

De mogelijkheid voor andere gebruiksfuncties langs de Meije zal leiden tot extra verkeersbewegingen over Meije. Dit aantal verkeersbewegingen zal beperkt zijn gelet op de beperkte beschikbare ruimte voor parkeren.

Het bestemmingsplan maakt ontwikkeling mogelijk die past bij het huidige gebruik en de toekomstige ontwikkeling rond het Natura 2000-gebied zoals aangegeven in het beheerplan. In het Natura 2000 beheerplan is bijvoorbeeld rekening gehouden met een toename van recreatieve ontwikkelingen en met de overschrijding van stikstofdepositie. In het beheerplan is voorzien in herstelstrategieën met instandhoudingsmaatregelen die de kwaliteit en kwantiteit voor stikstofgevoelige habitats garanderen. Tevens is voorzien in monitoring om indien noodzakelijk maatregelen te intensiveren. Negatieve effecten op de kwaliteit van habitattypen kunnen als gevolg van de kleinschaligheid van de mogelijke activiteiten worden uitgesloten.

Het effect op habitatsoorten van de Habitatrichtlijn

De erven langs de Meije, buiten het Natura 2000-gebied, grenzen aan het leefgebied van deze soorten maar hebben zelf geen betekenis voor deze soorten. De mogelijke functieveranderingen hebben geen betrekking op habitats voor deze soorten binnen het Natura 2000-gebied.

Het effect op broedvogels en niet-broedvogels

Effecten op (broed)vogels zijn mogelijk indien een ander gebruik leidt tot verstoring als gevolg van verlichting, geluid en meer aanwezigheid van (groepen van) mensen. De effecten van geluid en verlichting (van een parkeerplek, of kleinschalig horeca bedrijf) als gevolg van een veranderd gebruik zullen strikt lokaal zijn en zullen niet verder reiken dan de directe omgeving van het perceel. Daar er sprake is van zeer beperkte veranderingen in verkeersintensiteiten en deze geen betrekking hebben op wegen in het Natura 2000-gebied en er sprake is van zeer beperkte veranderingen in recreatief gebruik is er op voorhand geen reden aan te nemen dat veranderende gebruiksmogelijkheden zal leiden tot belangrijke effecten op (broed)vogels. In het Natura 2000-beheerplan is aangegeven dat in de huidige situatie sprake is van recreatieve zonerings van gebieden. Er is voorzien in toename van recreatieve activiteiten. De (beperkte) veranderingen in recreatief gebruik die mogelijk zijn, zijn dan ook niet strijdig met de doelen in het Natura 2000beheerplan. Effecten op instandhoudingsdoelen zijn uit te sluiten.

Tevens is in het onderzoek aangegeven dat het effect op cumulatie niet zal optreden.

De hiervoor genoemde ecologische onderzoeken zijn als bijlage bijgevoegd en maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”, NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

Conclusie ten aanzien van flora en fauna:

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat is aangeduid tot EHS, Groene contour of een gebied met natuurwaarden buiten de EHS en Groene contour. Het plangebied heeft geen nadelig effect op de instandhoudingsdoelen voor soorten uit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn.

Sinds 1 juli 2015 geldt een meldingsplicht voor activiteiten die een invloed kunnen hebben op Natura 2000 gebieden. In het kader van de Regeling programmatische aanpak stikstof kunnen initiatiefnemers de stikstofdepositie berekenen met de rekentool Aerius. In de bijlage van deze plantoelichting is een berekening met deze rekentool uitgevoerd. Deze berekening is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Op grond van de nu uitgevoerde Aerius berekening kan worden gesteld dat het plangebied geen significant effect heeft op de ecologische waarden.

Milieuhinder bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden.

Binnen het huidige plangebied vindt een wijziging plaats van de bestemming “Bedrijven” naar de bestemming “Recreatie” en is er op grond van de huidige activiteiten een toetsing aan de afstandscriteria uitgevoerd die hieronder is beschreven.

Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

- VNG Handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009);
- Wet milieubeheer/Activiteitenbesluit.

Voor bedrijfsmatige activiteiten die een zekere mate van hinder en gevaar kunnen veroorzaken zijn afstandscriteria vastgesteld in het Activiteitenbesluit. Dit activiteitenbesluit is van toepassing op bedrijven die tot een inrichting worden gerekend ingevolge de Wet Milieubeheer.

De bedrijfsmatige activiteiten worden tot een inrichting gerekend als een categorie uit bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing is.

In onderdeel C van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor) staan enkele tientallen categorieën van milieuactiviteiten, waarbij is aangegeven:

- of het een inrichting is
- of een omgevingsvergunning milieu nodig is
- of de provincie bevoegd gezag is

De activiteiten binnen het plangebied worden volgens onderdeel C van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gerekend tot een inrichting categorie B waarvoor het Activiteitenbesluit van toepassing is. De activiteiten binnen het plangebied worden gerekend tot een inrichting categorie B op grond van het feit dat er voedingsmiddelen worden bereid voor personen afkomstig van buiten de inrichting. Dit criteria is van toepassing op de eerdergenoemde activiteiten kleinschalige horeca, catering en proeverij.

Op grond van de bovengenoemde activiteiten kunnen de afstandsnormen worden gehanteerd die zijn opgenomen in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering 2009" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

In die handreiking is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat in dit geval een zone rond een perceel met een recreatieve bestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

De planlocatie bevindt zich in buitenstedelijk gebied. In de directe omgeving zijn woningen en een kwekerij aanwezig. Deze bevinden zich op de volgende afstanden van het plangebied:

Woning met huisnummer 171; afstand 110 meter vanaf het plangebied

Woning met huisnummer 175; op afstand 50 meter vanaf plangebied

Woning met huisnummer 298; op afstand 15 meter vanaf plangebied

Woning met huisnummer 290; op afstand 98,5 meter vanaf plangebied

Kwekerij; op afstand 13,5 meter vanaf plangebied.

Op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de handreiking van VNG kan het vigerende plangebied met de bestemming "Bedrijf" worden gerangschikt onder de categorie "Overige zakelijke dienstverlening", subcategorie "veilingen van kunst". Dergelijke activiteit valt onder categorie 1. Er is alleen ten aanzien van het aspect Geluid een afstandsnorm gehanteerd van 10 meter.

In het geprojecteerde plangebied vindt een wijziging naar de bestemming "Recreatie" plaats. Dit resulteert niet in een wijziging van de bedrijfscategorie. Op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de handreiking van VNG kan het plangebied met de bestemming "Recreatie" worden gerangschikt onder de categorie "Logies, maaltijden en drankenverstrekking" subcategorie "hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra" en de categorie "Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren", subcategorie "detailhandel voor zover n.e.g."

De binnen het plangebied aangeduide "horeca" beperkt zich volgens deze categorie tot het verstrekken van koude maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse. Er vindt geen vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken plaats ten behoeve van de groothandel.

In de beschrijving van het plangebied is aangegeven dat er streekproducten worden aangeboden. Deze activiteit valt onder de categorie "Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren".

In de beschrijving van het plangebied zijn meerdere activiteiten aangegeven, waaronder "catering". Deze activiteit zal inhouden dat de bedrijfscategorie binnen het plangebied zal wijzigen naar bedrijfscategorie 2. Echter is in de planbeschrijving aangegeven dat de catering voor eigen groepen zal plaatsvinden, zodat deze activiteit tot de eerder genoemde categorie "Logies, maaltijden en drankenverstrekking" kan worden gerekend.

Hieronder zijn de wijzigingen voor het plangebied aangegeven op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de publicatie van VNG.

nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL BODEM	LUCHT
--------	------	------	--------	--------	------------------	-----------	---------	---------------	-------

Huidige situatie binnen plangebied

74	63, 69lm71, 73, 74, 77, 78, 80lm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
----	------------------------------------	---	-----------------------------------	--	--	--	--	--	--

7484.4	82992		Vellingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
--------	-------	--	-------------------------------------	---	---	----	---	----	---	-----	---	--

Geprojecteerde situatie binnen plangebied

55	55	-	LOGIES-, MAALTUDEN- EN DRANKENVERSTREKKING									
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congressentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1	

52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1	

Conclusie ten aanzien van het onderdeel milieuhinder bedrijvigheid:

Op grond van het Besluit Omgevingsrecht worden de activiteiten binnen het plangebied gerekend tot een categorie B inrichting. Op grond van de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gelden er afstandscriteria voor het geprojecteerde plangebied binnen de aanwezige woningen. Deze afstandsgrenzen vormen echter geen belemmering voor de geprojecteerde ontwikkelingen, zodat we kunnen concluderen dat de ontwikkelingen in het plangebied leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid

Wet geluidhinder / goede ruimtelijke ordening

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering.

De activiteiten in het plangebied die van invloed kunnen zijn op geluidsgevoelige bestemmingen zijn hieronder gemotiveerd. Het blijkt dat deze activiteiten geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie veroorzaken voor het aspect geluid.

- Een deel van het bedrijfsgebouw zal worden bestemd als Bed & Breakfast. Een Bed & Breakfast is geen geluidsgevoelige bestemming, zodat de Wet geluidhinder voor deze functiewijziging niet van toepassing is. Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaai) kan achterwege blijven.
- Omdat een bed & breakfast geen geluidsgevoelig object is worden omringende bedrijven, door de introductie van de B&B, niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Indirecte hinder

Indirecte hinder betreft het geluid vanwege vervoersbewegingen van- en naar de inrichting. Door verkeersbureau Goudappel Coffeng is de verwachting uitgesproken dat ook met de aangevraagde activiteiten er op de Meije (ter hoogte van het perceel Meije 300) een verkeersdruk zal ontstaan die lager is dan 1000 motorvoertuigen per etmaal. Gezien deze verkeersintensiteit en de geringe bijdrage van de onderhavige inrichting aan deze intensiteit, zal de geluidsbelasting vanwege de vervoersbewegingen van de inrichting op woningen van derden voldoen aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A).

Bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld", NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

Activiteitenbesluit

Ten aanzien van (kleinschalige) horeca-activiteiten zijn milieuvoorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is van toepassing op het plangebied. In het Activiteitenbesluit zijn ten aanzien van categorie B inrichtingen standaard geluidsnormen opgenomen en is geen aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk. Hierna zijn enkele overwegingen uit het Activiteitenbesluit overgenomen waaruit blijkt dat het geluid afkomstig vanaf de terrassen niet bij de afweging ten aanzien van geluidshinder mag worden betrokken.

Ten aanzien van de activiteit “terras” is in het Activiteitenbesluit een overweging opgenomen met betrekking tot geluidshinder afkomstig van terrassen. In het kader van een goede ruimtelijke beoordeling is deze overweging hieronder meegenomen.

In het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) staan (in art. 2.17) normen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van geluid bij inrichtingen en activiteiten binnen inrichtingen. (Deze betreffen niet alleen het gebouw maar ook het buitenterrein dat hoort tot de inrichting). Volgens het Activiteitenbesluit (in art 2.17 onder e) gelden de genoemde waarden in dit besluit slechts voor geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten.

In artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit staat dat op onverwarmde en onoverkapte terrassen (zover er geen sprake is van een binnenterrein) het stemgeluid niet meegeteld mag worden. Op verwarmde en overkapte terreinen (maar ook op binnenterreinen) moet het stemgeluid wel meegeteld worden. Als horecaondernemers het terras verwarmen of overkappen (of als er sprake is van een binnenterrein) zijn er wel mogelijkheden voor gemeenten om het stemgeluid mee te nemen.

Voor zover er geluidshinder wordt geconstateerd door omwonenden zal dit zich alleen kunnen beperken tot de hinder m.b.t. de verkeersbewegingen.

Uit de toelichting van het Activiteitenbesluit: ‘Met onoverdekt terrein wordt bedoeld een voor publiek toegankelijk onbebouwd deel van de inrichting, dus een buitenterrein zoals een tuin of terras. Met een overdekking wordt een vaste overdekking bedoeld en niet een zonnenscherm of luifel.’

In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat buiten gesloten gebouwen geen muziek of versterkt stemgeluid is toegestaan.

Conclusie:

De activiteiten in het plangebied veroorzaken geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie voor het aspect geluid. Daarnaast vindt er geen wijziging plaats in de geluidssituatie van de omliggende bedrijven, zodat de geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied niet worden beïnvloed.

In hoofdstuk “bedrijven en milieuzonering” is aangegeven tot welke categorie het plangebied behoort. Voor deze categorie geldt er ten aanzien van het aspect geluid een afstandscriterium van 10 meter, die geen belemmering vormt voor het ontwikkelen van het plangebied. Nader onderzoek hoeft daardoor niet plaats te vinden.

Daarnaast is ook getoetst aan het Activiteitenbesluit, omdat er mogelijk geluidsoverlast van bezoekers wordt verwacht. Ten aanzien van het aspect geluid afkomstig van terrassen is in het Activiteitenbesluit opgenomen dat voor zover er geluidshinder wordt geconstateerd door omwonenden dit zich alleen zal kunnen beperken tot de hinder m.b.t. de verkeersbewegingen.

Bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”, NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

Landschap

Landschap Groene Hart

Beleid

In de provinciale structuurvisie is de locatie van de aangevraagde activiteiten gelegen binnen het landschap Groene Hart. De provincie wil de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten heeft de provincie opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Toelichting

Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Van oudsher kent het Groene Hart ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. Volgens het beleid van de provincie zijn intimiteit en beslotenheid zijn de kernbegrippen voor grote delen van het petgatenlandschap en de randen van (Nieuwkoopse) plassen.

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er om heen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen.

Uit deze beschrijving komen twee typen landschappen naar voren:

- zones (rivierlinten, oude stroomruggen): lineaire landschappen met een meanderende rivier als basis. Rond de rivier heeft zich een beschut en intiem landschap ontwikkeld, met een mozaïek van gemengd grondgebruik, hoge bomen en bosschages, linten langs slingerende wegen en af en toe een dorp of stadje aan de rivier. De rivieren vormden van oudsher de grote transportaders door het landschap. Deze functie is veelvuldig uitgebouwd met moderne grootschalige infrastructuur (wegen, spoor, etc.), parallel aan de rivier. Van oudsher kennen de stroomruggen(relatief) meer dynamiek;
- velden (open polder, veen, droogmakerijen, waarden): vlakke, open landschappen met vergezichten tot aan de horizon. De open ruimte wordt bepaald door een tapijt van gras in een strokenverkaveling. Rechte sloten, weteringen, wegen, kades en dijken articuleren het vlak. Bebouwing ligt in rechte linten in de ruimte. Aan de horizon wordt de openheid begrensd door randen van linten en opgaande beplanting. De velden stralen rust en stilte uit.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden Bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld", NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. De provincie geeft in haar beleid aan om zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de 'zones'.

Het plangebied bevindt zich in de lintbebouwing langs het riviertje "De Meije". Deze lintbebouwing is meer geconcentreerd rond de kern Meije en in een straal van circa 1,5 kilometer in oostelijke richting. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 1,2 kilometer vanaf de dorpskern en zijn dus gelegen binnen de zone waarin de bebouwing meer geconcentreerd is.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in een gebied met lintbebouwing. Deze lintbebouwing bevindt zich op redelijk korte afstand van de dorpskern. Ten opzichte van het plangebied van Nieuwkoop en de agrarische open polder wordt de lintbebouwing gekenmerkt als een zone met meer dynamiek, waarbinnen het plangebied kan worden gesitueerd zonder afbreuk te doen aan het karakter van dit landschapstype.

Luchtkwaliteit en geurhinder

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

In de paragraaf verkeer, parkeren en ontsluiting wordt een beschrijving gegeven van de verkeerstoename van de nieuwe activiteiten. Uitgaande dat:

- Het gebruik als Bed and Breakfast het gehele jaar voor 24 uur
- Het terras in maart – oktober gedurende 7 dagen/week is geopend van 08.00 – 22.00 uur;
- Het terras in november – februari op vrijdag t/m zondag is geopend van 09.00 – 22.00 uur;
- De sloepenverhuur in maart – oktober op vrijdag t/m zondag is geopend van 08.00 – 22.00 uur;

Bestemmingsplan "Meije 300, Zegveld", NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

Dan zouden deze activiteiten leiden tot 114 extra voertuigbewegingen per etmaal. Uit het verkeersonderzoek van Goudappel en Coffeng volgt namelijk uit tabel 5.1 (verkeersprognose) dat er in een “worst case” situatie 114 verkeersbewegingen per etmaal optreden.

In de NIBM-tool moet worden uitgegaan van de toename van het totale aantal extra motorvoertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van het “weekdaggemiddelde”. Dit houdt in dat het verkregen getal (mtv/etmaal) is omgerekend naar het weekdaggemiddelde. Het verkregen cijfer is opgenomen in de NIBM-tool (versie 30-03-2015) die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

Uit de NIBM-tool blijkt dat de verkeer aantrekkende werking van de activiteiten NIBM is.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijdingen van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn.

Conclusie:

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsconcentraties. Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor het plan.

Geurhinder

De nieuwe wet geurhinder en veehouderij wil gemeenten meer ruimte bieden voor het voeren van eigen beleid en het toepassen van maatwerk. Binnen bepaalde bandbreedten mogen gemeenten zelf de waarden van de toegestane geurbelasting en de afstandsnormen bepalen. Daarnaast hebben gemeenten de bevoegdheid gekregen om objecten aan te wijzen die niet worden aangemerkt als geurgevoelig object. In 2009 heeft de gemeente Woerden de verordening “Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden” vastgesteld. In deze verordening is een geurnorm voorgeschreven van ten minste 25 meter afstand vanaf het emissiepunt tot het geurgevoelig object.

Volgens de verordening geldt er een afstand van 25 meter voor het cultuurhistorisch waardevol gebouw en een afstand van 50 meter voor de overige bestemmingen. Binnen een afstand van 50 meter tot aan het plangebied bevinden zich langs de Meije geen veehouderijen.

De volgende veehouderijen bevinden zich in de omgeving van het plangebied:

Dwarsweg 1 Zegveld op een afstand van 1000 meter vanaf het plangebied;

Rondweg 36 Zegveld op een afstand van 1700 meter vanaf het plangebied.

Aan de overzijde van Meije 300 bevindt zich een boomkwekerij. Het kweekmateriaal bevindt zich op een afstand van 17 meter vanaf het plangebied. Er zijn geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en geurgevoelige objecten. De Europese wetgeving met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor mens en milieu. De teeltvrije zones die gehanteerd worden in het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn opgenomen vanwege de bescherming van het watermilieu.

Ten aanzien van (kleinschalige) horeca-activiteiten zijn milieuvorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is van toepassing op het plangebied. In het Activiteitenbesluit zijn ten aanzien van categorie B inrichtingen standaard geurnormen opgenomen.

Bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”, NL.IMRO.0632.meije300-bOW1.

Conclusie:

Het plangebied is gelegen in een gebied wat volgens de berekening van de Rijksoverheid behoort tot een gebied met de laagste klasse aan luchtverontreiniging. Het plangebied zal geen wijziging in de kwaliteitscategorie veroorzaken. Dit betekent dat de activiteiten in het plangebied worden gerekend tot de categorie, die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit wordt tevens onderbouwd in de natuurtoets uitgevoerd door het bureau Waardenburg. Deze berekening is gecontroleerd aan de hand van de NIBM tool en is als bijlage bijgevoegd.

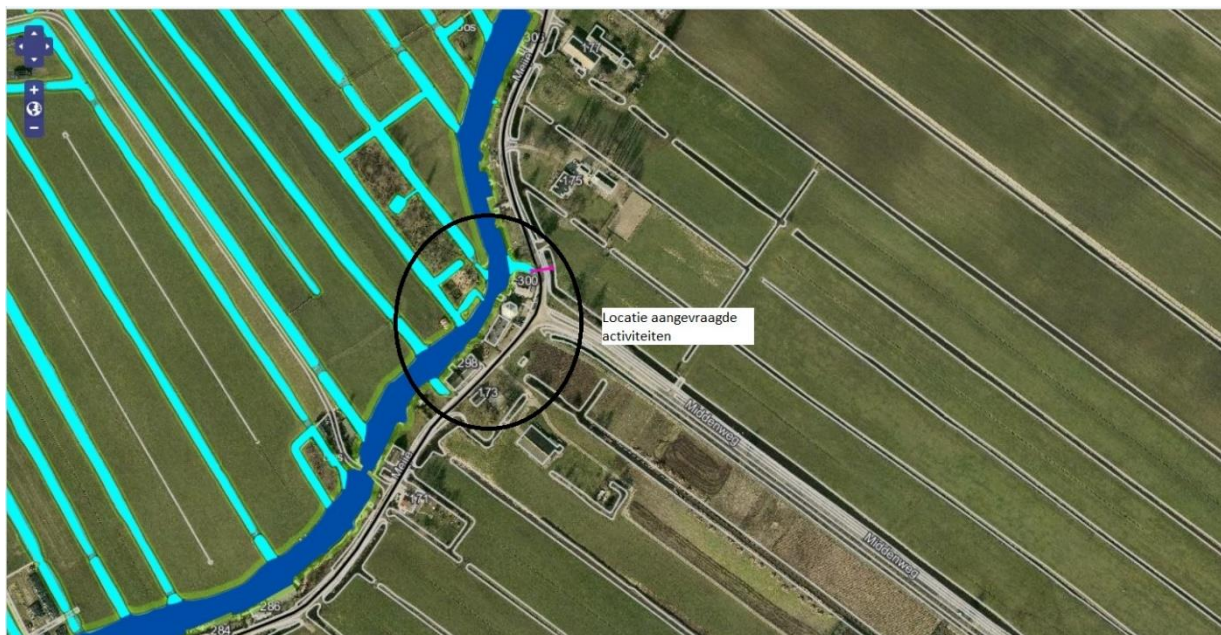
Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de geurcontouren die volgens de gemeentelijke verordening zijn voorgeschreven.

Tenslotte is in hoofdstuk “bedrijven en milieuzonering” aangegeven tot welke categorie het plangebied behoort. Voor deze categorie geldt er ten aanzien van het aspect geur een afstandscriterium van 10 meter, die geen belemmering vormt voor het ontwikkelen van het plangebied.

Water

Het plangebied bevindt zich naast het riviertje De Meije op het grondgebied van de gemeente Woerden. Het plangebied bevindt zich op de grens van twee waterschappen t.w. Hoogheemraadschap Rijnland en Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Op onderstaande kaart zijn de kernzone's en beschermingszones voor het Hoogheemraadschap Rijnland aangegeven. In 2012 zijn een drietal parkeerplaatsen naast de woning vergund door het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden(parkeerplaatsnrs. 15, 16, 17 op situatietekening van bureau ZOOM). De bestaande parkeervoorzieningen langs de openbare weg worden niet gewijzigd. Er vindt geen wijziging in de bebouwing plaats. Daarnaast worden er als gevolg van de aangevraagde activiteiten geen aanvullende werkzaamheden uitgevoerd, zoals het aanbrengen van bestrating en anderszins civieltechnische werkzaamheden.

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft (in overleg met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden) de activiteiten in het plangebied getoetst aan de daarvoor geldende eisen en is akkoord met dit plan, waarbij wordt verwezen naar de brief van 28 september 2015 welke bij de bijlagen is gevoegd.



Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van initiatiefnemers voor herontwikkeling van hun locatie. De locatie voor dit individuele verzoek wordt in onderhavig bestemmingsplan herbestemd. De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

Tevens is door de initiatiefnemers een exploitatiebegroting opgesteld van de bedrijfsactiviteiten die binnen het bestemmingsplan worden uitgevoerd. Deze exploitatiebegroting wordt vertrouwelijk behandeld.

In de bijlage is het bedrijfsplan toegevoegd. Het bedrijfsplan is ter beoordeling aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Woerden ter beschikking gesteld. In de ruimtelijke afwegingen zijn onderdelen vanuit het bedrijfsplan opgenomen die relevant zijn. Het overig deel van het bedrijfsplan wordt vertrouwelijk behandeld.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

Overleg, inspraak, zienswijzen en procedure

Voor de voorliggende ontwikkeling wordt de navolgende procedure gevolgd: bestemmingsplanprocedure conform afdeling 3.4 Awb en de bepalingen in de Wro en Bro. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd en is in het kader van wettelijk vooroverleg naar het waterschap gestuurd ter beoordeling.

Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegestuurd aan het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en het Hoogheemraadschap van Rijnland. In overleg met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden is door het Hoogheemraadschap Rijnland een brief geschreven waarin wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de eisen. Deze brief is bij de bijlagen gevoegd.

Inspraak en zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tussen (PM)

Algehele conclusie

Uit de bespreking en toetsing van deze ruimtelijke aspecten blijkt dat dit bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Tenslotte zijn de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid van de aanvraag beoordeeld en goed bevonden.

Bijlagen

- Verkeersonderzoek Goudappel en Coffeng d.d.30 oktober 2015 , kenmerk WRN028/Bkd/
- Flora en Fauna onderzoek bureau Aandacht Natuur (kenmerk MV/20140509, datum 09-05-2014)
- Natuurtoets bureau Waardenburg, rapport 14-238, d.d. 13-02-2015.
- Bedrijfsplan 30 oktober 2015
- Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, wateradvies d.d. 28-9-2015
- Kadastrale gegevens van het plangebied
- Berekening Aeries Calculator; stikstofdepositie d.d. 18-9-2015
- Situatietekening op A4 d.d. 27 oktober 2015
- Berekening NIBM d.d. 30-3-15
- Verbeelding bestemmingsplan d.d. 27 oktober 2015
- Uitspraak commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed d.d. 26-8-2015



Zienswijzenrapportage

Ontwerp bestemmingsplan

“Meije 300, Zegveld”

NL.IMRO.0632.meije300-bOW1

Team Ruimtelijke Plannen
26 april 2016

Zienswijzenrapportage ontwerp bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”

Op woensdag 2 december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van Woerden – na rectificatie - de ter inzage legging bekend gemaakt van het ontwerp van het bestemmingsplan “Meije 300”. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen van 3 december 2015 tot en met 13 januari 2016. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kunnen indienen. De bekendmaking (rectificatie) is als bijlage 1 bijgevoegd.

In totaal heeft de gemeente drie schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid

De volgende twee zienswijzen zijn ontvankelijk:

1. Zienswijze registratiekenmerk 16.000526 ingediend door dhr. mr. J. de Vet, Das Nederlandse rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V. namens cliënten de heer N.J.M. van den Helder en mevrouw L. van Den Helder – Nansink wonende Meije 294, 3473 MD te Zegveld.
2. Zienswijze registratiekenmerk 16.000701, ingediend door de heer B.J.J. Uijterlinde, wonende Meije 175 te Zegveld. Het betreft de zienswijze van mw van de Heerik, advocatenkantoor Van den Heerik, Zegveld 175, 3473MB, namens onderstaande cliënten:
 - de Heer B.J.J. Uijterlinde, wonende Meije 175, 3474MB te Zegveld
 - Mevrouw J. Buijsrogge, wonende Meije 183, 3474 MB te Zegveld
 - De Heer C. Postma en Mevrouw A Piet, wonende Meije 171, 3474 MA te Zegveld
 - De Heer J. Pecht en mevrouw C.W.M. Vianen, wonende Meije 304, 2421 ND Nieuwkoop

De volgende zienswijze is niet ontvankelijk vanwege termijnoverschrijding:

3. Zienswijze registratiekenmerk 16.000897, ingediend door de heer B. Feis, projectdirecteur Stichting Groene hart, Postbus 2074, 3440 DB Woerden namens het bestuur van de Stichting Groene Hart. Deze zienswijze is niet nader behandeld.



Bevindingen zienswijzen Meije 300, Zegveld

1 Zienswijze nr.16.00526.

De ingediende zienswijze is puntsgewijs cursief samengevat met daaronder de reactie van de gemeente.

1. ***Horeca Woerden: Horeca niet voldoende afgebakend. Zelfstandige horeca niet wenselijk gelet op impact op de omgeving. Omvang terras uitdrukken in maximum aantal zitplaatsen.***

Reactie gemeente: Horeca is alleen toegestaan binnen de aanduiding Horeca zoals op de verbeelding van het ontwerpplan weergegeven. Deze omvat de (voormalige) hooiberg. De omvang is beperkt - circa 90m² - terwijl het gehele perceel een omvang heeft van circa 915m². Binnen de aanduiding Horeca moeten ook de terrassen worden gerealiseerd. Dit is op de verbeelding van het ontwerp niet weergegeven: De aanduiding op de verbeelding bevat nu alleen de hooiberg en niet de terrassen op het perceel. De verbeelding wordt aangepast zodat duidelijk is waar terrassen zijn toegestaan. Het betreft 40m² terras. De omvang van de horeca is beperkt: 90 + 40 = 130m², circa 14% van het gehele perceel.

Daarnaast wordt catering verzorgd bij de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die op het perceel zijn toegestaan. Dit is faciliterend. In het ontwerp beperkt de catering zich tot de aanduiding terras. Dat is te beperkt aangezien de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ook buiten de aanduiding Horeca zijn toegestaan. De regels worden aangepast.

Gelet op de omvang van de horecafunctie en het type horeca – toegestaan zijn theesalon/lunchroom, proeflokaal, catering, expositieruimte en terras - is sprake van faciliterend of ondersteunend gebruik passend binnen de hoofdbestemming "Recreatie". De omvang is voldoende begrensd en de omschrijving van de horeca sluiten 100% horeca - in de vorm van restaurant of café - uit.

Gegronde op de volgende onderdelen

- De verbeelding wordt aangepast. De terrassen zijn onvoldoende in het bestemmingsplan begrensd. Daarbij wordt gekozen voor een begrenzing in oppervlakte en niet in aantal stoelen. Binnen het plangebied wordt ruimte geboden voor 40m² terras. Dit heeft geen invloed op de omvang van de horeca aangezien de terrassen een vervanging zijn van de horeca binnen de hooiberg (90m²).
- Daarnaast worden de regels van het bestemmingsplan aangepast. Opgenomen wordt een definitie van catering en catering wordt gekoppeld aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

2. ***Horeca Nieuwkoop: Horeca breidt uit op grondgebied Nieuwkoop. Moet als strijdig gebruik worden opgenomen in het bestemmingsplan. Omschrijving terras (artikel 1.35) lijkt geen betrekking te hebben op het elders nuttigen van gekochte etenswaren of drank.***

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan grenst aan de gemeente Nieuwkoop. Een deel van de activiteiten vinden in Nieuwkoop plaats. In die zaken is de gemeente Nieuwkoop het bevoegd gezag. Bij horeca-activiteiten in de gemeente Nieuwkoop zal getoetst worden aan het geldende bestemmingsplan van de gemeente Nieuwkoop en bij strijdigheid zal een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend,

vrijstelling worden verleend of het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Vanwege deze grensoverschrijdende activiteiten heeft de gemeente Woerden ambtelijk overlegd met de gemeente Nieuwkoop.

Bij de gemeente Nieuwkoop worden planologische procedures gevoerd om uitbreiding van het terras mogelijk te maken. Daarbij zal onderbouwd moeten worden dat dit ruimtelijk past en dat voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Als uit de onderbouwing blijkt dat het terras aanvaardbaar is vanuit een goede ruimtelijke ordening en voorzien wordt in de parkeerbehoefte, dan ziet de gemeente Woerden geen belemmeringen.

Exploitatie van het terras op Nieuwkoop's grondgebied zal vanuit de hooiberg plaatsvinden. Terras en hooiberg zijn functioneel met elkaar verbonden. De etenswaren of drank worden gekocht en genuttigd binnen de functieaanduiding horeca. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan en hoeft niet nader geregeld te worden zolang het meenemen van drank en etenswaar naar Nieuwkoop ook op Nieuwkoop's grondgebied juridisch-planologisch is toegestaan als onderdeel van de horeca-activiteiten aldaar. In beide gevallen is sprake van Horeca.

Werkt Nieuwkoop niet mee aan het terras, dan zal sprake zijn van strijdig gebruik aangezien de etenswaren worden meegenomen naar een andere bestemming die horeca niet toestaat. In dat geval is sprake van detailhandel op het perceel Meije 300 en dat is alleen toegestaan voor zover het zelfgemaakte, -bewerkte of -geteelde producten zijn. Thee en koffie vallen daar niet onder. Aangezien alleen detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten onder de bestemming Recreatie vallen, is de verkoop van andere producten strijdig met het bestemmingsplan.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. ***Strijdig gebruik Nieuwkoop:*** *Opnemen dat strijdig gebruik mede inhoudt het exploiteren van de onderneming zodanig dat strijd ontstaat met de regels van het bestemmingsplan Nieuwkoop.*

Reactie gemeente: Als activiteiten in strijd zijn met het bestemmingsplan van Nieuwkoop, dan is het de bevoegdheid van de gemeente Nieuwkoop om al dan niet op te treden. Een aparte regeling in het bestemmingsplan Meije 300 is niet gewenst aangezien het activiteiten betreft waarvoor de gemeente Woerden niet bevoegd is om op te treden. Wel of niet medewerking verlenen is een afweging van de gemeente Nieuwkoop.

De eigenaar van Meije 300 is in overleg met de gemeente Nieuwkoop om te bepalen wat mogelijk is op het grondgebied van Nieuwkoop. Dit vormt echter geen onderdeel van het bestemmingsplan Meije 300 en wordt daarom apart beoordeeld door de gemeente Nieuwkoop. De gemeente Woerden voert hierover ambtelijk overleg. Er vindt afstemming plaats en daarbij wordt ook beoordeeld welke effecten de activiteiten op Nieuwkoop's grondgebied hebben op het perceel Meije 300 en andersom.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

4. ***Verhuur en opslag kano's:*** *Verhuur en opslag van kano's is niet toegestaan binnen de gemeente Nieuwkoop.*

Reactie gemeente; Het klopt dat het verhuur en opslag van kano's in de gemeente Nieuwkoop op dit moment niet is toegestaan. De gemeente Woerden wil echter het recreatief medegebruik van het landelijk gebied stimuleren. Bijvoorbeeld door het bieden van de mogelijkheid om kano's te huren. De kano's kunnen ook elders worden gebruikt. Op Woerdens grondgebied is kanoën in de vorm van recreatief medegebruik wel toegestaan. De mogelijkheid van verhuur van kano's blijft daarom in het bestemmingsplan opgenomen. Het al dan niet verhuren en opslaan van kano's op Nieuwkoopse grondgebied wordt niet in dit plan geregeld en het is aan de gemeente Nieuwkoop om al dan niet medewerking hieraan te verlenen.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

5. **Versterkte muziek:** *Artikel opnemen dat versterkte muziek strijdig is met de bestemming.*

Reactie gemeente: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan is verboden op basis van artikel 2.1 Wabo. Daarom kan volstaan worden met artikel 3.4.3 van het plan. Dit artikel bepaald dat muziek of versterkt stemgeluid buiten gesloten gebouwen niet zijn toegestaan. Voor muziek binnen de gebouwen geldt het activiteitenbesluit. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat er geen geluidsoverlast ontstaat door muziek en versterkt stemgeluid.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

6. **Parkeren en verkeer:** *Parkeerdruk wordt niet op eigen perceel opgevangen, De activiteiten zijn te grootschalig. De uitgevoerde verkeerstellingen zijn niet representatief.*

Reactie gemeente: In de bestaande situatie liggen de parkeerplaatsen deels op zowel privéterrein als op openbaar terrein. Dit verandert niet. Het ontwerp houdt hiermee onvoldoende rekening en wordt aangepast zodat ook het parkeren grenzend of aansluitend aan het perceel is toegestaan. De opgenomen regeling doet onvoldoende recht aan de bestaande situatie en biedt onvoldoende flexibiliteit.

Van belang is dat er geen verkeers- en parkeerproblemen ontstaan. Dit is in het bestemmingsplan gewaarborgd aangezien artikel 3.4.6 bepaald dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht ten behoeve van het parkeren.

De parkeerbalans en de regels zijn nogmaals kritisch doorgenomen. Dit heeft tot aanpassingen geleid. Een directe koppeling van de bestemmingsomschrijving van het plan (de toegestane activiteiten) blijkt te ontbreken. Daarom wordt artikel 3.4.6. aangepast. De eisen wat het parkeren betreft worden aangescherpt zodat de activiteiten die het bestemmingsplan toestaat aansluit bij de beschikbare parkeervoorzieningen. Hiermee wordt voorkomen dat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. Het aantal parkeerplaatsen bepaald dus de omvang van de activiteiten op het perceel. De activiteiten kunnen dus niet te grootschalig worden.

Bij de uitgevoerde verkeerstellingen is aangenomen dat alle functies op de dag verkeer genereren. De stelling dat de pieken van de verkeersdruk voor de horeca in de zomer liggen klopt, maar de verkeersdruk op de wegen ligt juist buiten de vakanties. Representatieve maanden om te tellen zijn daarom juist de maanden september t/m november en februari t/m mei.

Gegrand op het volgende onderdeel

- Artikel 3.4.6 wordt aangepast zodat de functies als bedoeld in lid 3.1, sublid 3.4.2 en lid 8.2 zijn toegestaan onder voorwaarde dat ten minste wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op of nabij eigen terrein.

7 ***Maatvoering bebouwing: De huidige bebouwing dient de maximale maat te zijn.***

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan maakt onderscheid in bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing omvat de bestaande bedrijfsbebouwing ofwel de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het plan staat niet toe dat er meer gebouwd wordt. Voor de bedrijfswoning gelden de regels die nu ook al van toepassing zijn op het perceel en elders in het landelijk gebied. Het bestemmingsplan biedt geen extra bouw mogelijkheden.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

8 ***Kleinschalige activiteiten: Wat is definitie van kleinschalige activiteiten (zie begrippen) en in welk gebouw mag dit plaatsvinden. Kleinschaligheid moet daadwerkelijk zijn gewaarborgd.***

Reactie gemeente: de definitie van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is gegeven in artikel 1.26. Kleinschaligheid heeft te maken met de aard van de bedrijvigheid: cultuureducatie, recreatie of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik. De omvang wordt bepaald door de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (wat betreft activiteiten in gebouwen), alsmede in en bij de woning (met behoud van de woonfunctie). Het bestemmingsplan bevat concrete voorbeelden: proeverij, seminars, symposia, workshops, meetings, lezingen en trainingen.

Aangezien de bestemmingsomschrijving van artikel 3 Recreatie een overlap bevat tussen onderdeel a en b wordt onderdeel b geschrapt. Ook blijkt er een overlap te zijn met de begripsomschrijving,

De kleinschaligheid was en is in het plan voldoende gewaarborgd door de omvang van de aanwezige gebouwen en de omvang van het perceel. Daarbij moet ook vermeld worden dat er een groot aantal activiteiten zijn toegestaan maar dat in de regel per locatie maar één activiteit mogelijk is.

Gegrand op het volgende onderdeel

- Artikel 3, lid 1 onderdeel a en b worden aangepast. Gehanteerd wordt de term kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

9. ***Bed and breakfast: Maximum aantal appartementen opnemen.***

Reactie gemeente: De verdiepingsvloer kan alleen voor bed and breakfast-appartementen en recreatief (nacht)verblijf worden gebruikt. Op dit moment is er één appartement. Het realiseren van meer appartementen past binnen de bestemming recreatie zolang het parkeren is geregeld. Naar aanleiding van onderdeel 6 van deze zienswijze wordt in de regels de voorwaarde opgenomen dat ten minste wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op of nabij eigen terrein. Met het aanpassen van artikel 3.4.6 zijn alleen meer appartementen mogelijk als ten minste wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op of nabij eigen terrein. Het beperken van het aantal appartementen is niet noodzakelijk en biedt onvoldoende flexibiliteit.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

10. **Bedrijfswoning:** *Bedrijfswoning is in de begrippen niet gedefinieerd. Hoe wordt geborgd dat bedrijf niet los van woning kan worden verkocht?*

Reactie gemeente: De bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de bestemming Recreatie. Het gebruik als burgerwoning is in strijd met de bestemming van het perceel. Voor zover er in de woning gewoond wordt, zal dit onderdeel uit moeten maken van de recreatie activiteiten op het perceel. Onderscheid in tenaamstelling of eigendom is hier niet van belang.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

11. **Internetverkoop:** *Is opslag ten behoeve internetverkoop toegestaan?*

Opslag voor internetverkoop is toegestaan binnen de gebouwen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is dit geen probleem. Als er opslag plaatsvindt kunnen er geen andere activiteiten plaatsvinden. Het deel dat gebruikt wordt voor opslag kan immers niet voor andere activiteiten worden gebruikt zodat minder parkeerplaatsen nodig zijn terwijl het aantal extra verkeersbewegingen door de internetverkoop beperkt is (hooguit 2 per dag extra).

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

12. **Natura 2000:** *Alle milieuwaarborgen van het Natura 2000 gebied moeten gelden.*

Reactie gemeente: De toelichting van het plan bevat de motivatie dat het plan niet in strijd is met de doelstellingen van het Natura 2000 gebied. De bijlagen bij de toelichting bevatten enkele rapporten als onderbouwing (flora en faunaonderzoek en een natuurtoets). Deze rapporten blijken niet specifiek voor het plangebied - perceel Meije 300 - te zijn opgesteld. De onderzoeken worden daarom geactualiseerd. De toelichting wordt hierop aangepast. Gelet op de omvang van de ontwikkeling en de situering (net buiten het Natura 2000 gebied) zijn de milieuwaarborgen inzake het Natura 2000 gebied voldoende in het plan geborgd. Dit zal uit de onderzoeken moeten blijken.

Gegrond op het volgende onderdeel

- De toelichting en de onderzoeken van het ontwerpplan worden aangepast op het onderdeel Natura 2000, flora en faunaonderzoek.

13. **Bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld:** *Wat is de relatie tot het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld". Systematiek van plan Landelijk gebied wordt doorbroken. Bij inpassing van dit plan ontstaan er problemen. Motivering ontbreekt. Uitgangspunten 3^e herziening zouden moeten gelden.*

Reactie gemeente: Met de vernietiging van herziening 3 is de gemeente gestopt om de "vab" en "c" regelingen in het bestemmingsplan via een partiële herziening aan te passen. Om hun plannen te realiseren hebben de initiatiefnemers er voor gekozen om een bestemmingsplan op te stellen en aan de gemeente aan te bieden. Over de gehanteerde systematiek is overleg gevoerd met de gemeente zodat deze niet te veel afwijkt van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

Het betreft een zelfstandig plan met een eigen motivatie. Deze is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en in de advisering rond het bestemmingsplan. De uitgangspunten voor de 3^e herziening zijn daarbij verlaten aangezien duidelijk mag

zijn dat bij het opnieuw bestemmen van het perceel gekozen moet worden voor een andere bestemming dan die van galerie. Een recreatiebestemming heeft de voorkeur boven een bedrijvenbestemming. Een recreatieve onderneming op deze locatie kan als een aanwinst worden gezien en een stimulans voor het recreatief medegebruik van het landelijk gebied. Daarom wil de gemeente Woerden medewerking verlenen aan het realiseren van een recreatie bestemming op het perceel Meije 300 waarbij de nodige randvoorwaarden als criteria gelden. Dit is een andere benadering dat bij herziening 3, een benadering die meer recht doet aan de situatie ter plekke (maatwerk).

Na vaststelling en rechtskracht verkrijgen van plan, vervalt voor het perceel het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. In 2018 wordt een nieuw plan opgesteld voor het landelijk gebied en zal ook het bestemmingsplan Meije 300 hierin worden opgenomen. Dit kan zonder problemen aangezien nog niet bekend is welke uitgangspunten en systematiek worden gekozen voor dit plan en altijd gekozen kan worden voor een maatbestemming (bijvoorbeeld Recreatie 2).

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

14. ***Cultuurhistorisch waardevol gebouw: Zijn de gebouwen cultuurhistorisch waardevol?***

Reactie gemeente: Deze vraag is voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed. De commissie heeft hierin een adviserende rol. Naar aanleiding van het advies van de commissie d.d. 26 augustus 2016 is naast de schuur ook de hooiberg als cultuurhistorisch waardevol in het plan opgenomen. Overeenkomstig de regels voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - zoals ook in ander plannen gehanteerd - is de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in mindering gebracht bij de hoeveelheid toegestane bedrijfsgebouwen. In dit geval is de toegestane hoeveelheid bedrijfsgebouwen gelijk aan de toegestane hoeveelheid cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2 Zienswijze nr. 16.000701

Deze zienswijze van 49 bladzijden betreft het gehele bestemmingsplan. Daarom is in de beantwoording ervoor gekozen om zoveel mogelijk de structuur van het bestemmingsplan te volgen. De in de zienswijze vermelde punten zijn ondergebracht in de hieronder vermelde 19 onderdelen. Vervolgens is per onderdeel de reactie op de zienswijze vermeld.

De ingediende zienswijze zijn puntsgewijs cursief samengevat met daaronder de reactie van de gemeente.

ALGEMEEN

- 1 De aanvraag kan niet worden gehonoreerd.
- 2 Ontwerpplan niet gelijk aan bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden. Kamerik Zegveld.

VERBEELDING

- 3 Ligging en begrenzing van het plangebied
- 4 Bedrijfswoning
- 5 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

REGELS

- 6 Bestemmingsomschrijving klopt niet
- 7 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- 8 Horeca
- 9 Terras
- 10 Verhuur kano's
- 11 Bed - and breakfast
- 12 Detailhandel

TOELICHTING

13. Rijksbeleid en provinciaal beleid
- 14 Gemeentelijk beleid
- 15 Verkeer, parkeren en ontsluiting
- 16 Flora en fauna
- 17 Landschap

OVERIGE ZAKEN

- 18 Hooiberg
- 19 Bedrijfsplan

1. ***De aanvraag kan niet worden gehonoreerd. Verzocht is de gebruiksfunctie te wijzigen, hiervoor is een projectbesluit nodig en geen bestemmingsplan. De aanvraag kan niet worden gehonoreerd. Sprake is van een illegale situatie.***

Reactie gemeente: Het ontwerpbestemmingsplan is door de initiatiefnemers aan de gemeente aangeboden met het verzoek tot het in behandeling nemen. Het betreft hier dus een verzoek aan het college en geen aanvraag omgevingsvergunning. Het is de keuze van de verzoeker om dit afzonderlijk aan te vragen en de gemeente heeft het verzoek als zodanig te behandelen.

Burgemeester en wethouders van Woerden hebben op 25 november bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt vanaf 26 november 2015 gedurende 6 weken. Dat is gerectificeerd een week later omdat de publicatie op ruimtelijke plannen niet goed ging. De termijn van 6 weken is vervolgens opnieuw ingegaan. De gemeente beoogt met het bestemmingsplan een juridisch-planologische regeling te treffen voor hun bedrijfsvoering op het perceel Meije 300, inclusief horeca, terrassen, bed- and breakfast, etc.

Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerpplan heeft een ieder kunnen reageren op de ter inzage gelegde stukken. Lopende en eventuele nieuwe aanvragen voor afwijken gebruik en/of bouwen vormen geen onderdeel van het ter inzage gelegde bestemmingsplan. Ter inzage heeft gelegen het voornemen van het college om een bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden (met ontwerpbesluit), niet het verzoek tot wijziging van de gebruiksfuncties van gebouwen. Het ontwerpbestemmingsplan bevat een regeling voor de gronden die zijn gesitueerd binnen het plangebied waar onder het toegestane gebruik dat na vaststelling en in werking treden van het plan bij recht mogelijk is en een aantal gebruiksmogelijkheden bij afwijking. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming, en daarmee de gebruiksmogelijkheden van het perceel Meije 300, gewijzigd van Bedrijf naar Recreatie.

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt voor het perceel Meije 300 het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. De benadering met nadere bestemmingen en afwijkingen uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is daarbij verlaten. Gekozen is voor een bestemmingsomschrijving die beter aansluit bij de beoogde bedrijfsvoering op het perceel. Dit leidt tot meer flexibiliteit binnen gestelde randvoorwaarden wat ten goede komt aan de bruikbaarheid van het perceel. Na inwerkingtreding van het plan kunnen de bij recht toegestane activiteiten zonder omgevingsvergunning worden uitgeoefend, mits voldaan wordt aan de regels uit het plan. Hiervoor hoeft dus geen aanvraag voor te worden ingediend.

Mocht vervolgens nog een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn, dan betreft dat een aparte procedure waarvoor los van dit plan de mogelijkheden openstaan voor rechtsgang. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan staat dus geheel los van mogelijke andere (lopende) aanvragen. Wel is het zo dat aanvragen na ter inzage legging van het ontwerpplan tevens getoetst moeten worden op het ontwerpplan en eventueel worden aangehouden totdat het bestemmingsplan rechtskracht heeft.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2. **Ontwerpplan niet gelijk aan bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.** *Het is niet correct dat m.b.t. dit plan de regels zoveel mogelijk overeen komen met de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.*
- a. *Regels wijken veelvuldig af: Artikel 1.9, 1:15, 1:16, 1.17, 1.19, 1:20, 1.21, 1.23, 1.27, 1.33, 1.36, 1.37, 1.38, 1.42, 3, 3.4.2, 3.4.4, 3.4.6, 3.5, 8.2,*
 - b. *Artikelen van het vigerende bestemmingsplan ontbreken en dienen te worden opgenomen: artikel 31, 37*
 - c. *Vab duiding ontbreekt. Vergeten of bewust. Verplichte Vab aanduiding ontbreekt*

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan heeft als doel de in het bestemmingsplan opgenomen gebruiksmogelijkheden binnen de gestelde randvoorwaarden toe te laten. Dit biedt de verzoeker van het bestemmingsplan voldoende ruimte voor haar bedrijfsvoering mits aan de gestelde randvoorwaarden wordt voldaan. Het betreft een zelfstandig plan los van het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied. Het vigerende plan dateert uit 2008, is opgesteld overeenkomstig de standaarden uit 2006, is op diverse punten verouderd en zal rond 2018 geheel herzien worden. De gemeente heeft de wens om bij ruimtelijke ontwikkelingen te handelen binnen de grenzen van de mogelijkheden en dit in bestemmingsplannen te verankeren door meer flexibiliteit in bestemmingsplannen in te brengen.

Allereerst speelt een rol dat in het coalitie- en collegeprogramma nadrukkelijk de wens is uitgesproken om binnen het wettelijk kader zoveel als mogelijk mee te werken aan initiatieven die van buiten op ons af komen. Deze positieve grondhouding wordt verder versterkt door het adagium dat daarbij de grenzen van de regelgeving opgezocht mogen worden. Bij de beoordeling van aanvragen wordt de toetsing aan het bestemmingsplan voor zover mogelijk positief geïnterpreteerd, zodat de vergunning eenvoudig verleend kan worden. Als sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan, werken wij in veruit de meeste gevallen mee aan de vergunning. Hierbij maken wij het voor de initiatiefnemer zo makkelijk mogelijk. Indien nodig wordt het plan aangepast. Alleen als het niet anders kan wordt in een enkel voorkomend geval een vergunning geweigerd.

Deze benadering leidt tot aangepaste voorschriften waarbij binnen gestelde randvoorwaarden meer bij recht mogelijk is zonder dat voor elke ontwikkeling of initiatief een aanvraag hoeft te worden ingediend. De regels zijn hierop aangepast.

Bij het formuleren van de regels is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door de regeling voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, in dit geval artikel 35.1 van het vigerende plan, in het ontwerpplan op te nemen. Dat desondanks sprake is van een geheel nieuw plan met zijn eigen regels spreekt voor zich aangezien het vigerende bestemmingsplan onvoldoende ruimte bood.

In eerste instantie is geprobeerd om met de 3e herziening het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld meer flexibel te maken op het onderdeel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing door het bieden van meer gebruiksmogelijkheden. Bij de uitspraak rond de 3e herziening, die een definitief karakter heeft, is duidelijk geworden dat de intentie die de raad heeft gehad bij het flexibel maken van het bestemmingsplan het niet heeft gehaald.

De gemeente ziet de ontwikkeling van een recreatief bedrijf ter plaatse van de Meije 300 nog steeds als een gewenste ontwikkeling. Reden om voor het perceel Meije 300 een bestemmingsplan in procedure te brengen. Daarbij is in het ontwerpplan zoveel

mogelijk aangesloten bij de planningsystematiek van het bestemmingsplan landelijk gebied. De regels zijn echter ten opzichte van bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld aangepast om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken binnen de gestelde randvoorwaarden. Dit is maatwerk wat terug te vinden is in de formulering van de regels.

Een voorbeeld is de regeling voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze is aangepast aan de situatie ter plekke en is opgenomen binnen de regels van de bestemming recreatie. De regels bepalen bijvoorbeeld dat ter stimulering van de instandhouding van deze bebouwing geen nieuwbouw wordt toegestaan. De regeling voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, artikel 35.1, is opgenomen in het ontwerp onder artikel 3.4.2 "Ander gebruik cultuurhistorisch waardevol gebouw".

Het feit dat bepaalde regelingen met afwijking niet zijn opgenomen in het plan vormt een van de onderdelen waarbij de keuze is gemaakt voor een meer flexibelere regeling. Zo is er bewust voor gekozen om de "vab" regeling van het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, kamerik, Zegveld (artikel 37) niet op te nemen maar in plaats daarvan de bestemming Recreatie te omschrijven op de wijze zoals in het plan omschreven. Aan de ene kant biedt dit meer duidelijkheid wat nu precies mogelijk is op het perceel (hoofdactiviteit), aan de andere kant vervallen diverse gebruiksmogelijkheden die bij afwijking kunnen worden verleend (nevenactiviteit). Een deel van de vervallen nevenactiviteiten zijn bij recht opgenomen als onderdeel van de hoofdactiviteit en een deel is toegestaan in de vorm van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis. In het geval van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, is het gebruik beperkt tot maximaal 40% van de woning met een maximum van 100 m². Hiermee wordt voldaan aan de wens van de raad om meer flexibiliteit in bestemmingsplannen te brengen.

Gegrand op de volgende onderdelen

- In de toelichting zal verduidelijkt worden dat de regels afwijken van het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld en dat het bestemmingsplan Meije 300, Zegveld een meer flexibelere regeling bevat overeenkomstig de wens van de gemeenteraad.
- De in de zienswijze vermelde positieve lijst (artikel 8.2, onder b, sub f en g) wordt aan de regels toegevoegd.

3. *Ligging en begrenzing. Plangebied is niet correct. Geknutselde kadastrale kaart.*

Reactie gemeente: De ligging en begrenzing van het plangebied is te raadplegen op ruimtelijkeplannen.nl. Hierover kan geen discussie ontstaan. De omschrijving in de bekendmaking en de toelichting van het plan geeft aan waar het plangebied gevonden kan worden. Hoewel niet direct grenzend ligt het plangebied wel degelijk naast het riviertje de Meije.

Bij de gemeente is geen discussie over de kadastrale grens. Om te bepalen of de begrenzing van het ontwerpplan niet correct is moet uitgegaan worden van de verbeelding van het bestemmingsplan zoals gepubliceerd op ruimtelijke plannen. Wordt deze verbeelding gelegd naast de opmerkingen uit de zienswijze en vergeleken met het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld dan blijkt het volgende:

- Grens aan de zijde van de openbare weg. Deze is inderdaad verkeerd. Hoewel eigendom niet bepalend is voor het toegestane gebruik, wil de gemeente voor de gemeentelijke gronden de huidige bestemming Verkeer behouden. Het parkeren op deze bestemming is toegestaan. Het is niet gewenst dat de (openbare) verkeersbestemming wordt omgezet in de bestemming Recreatie en ook gebruikt

kan worden voor het ander gebruik dat mogelijk is binnen de bestemming Recreatie. De grens van het bestemmingsplan wordt aangepast overeenkomstig de huidige bestemmingsgrens. De regels van het plan worden zodanig aangepast dat het ook mogelijk is om gebruik te maken van parkeerplaatsen die niet op eigen terrein zijn gesitueerd maar aangrenzend.

- Grens aan oostzijde

De begrenzing is nagelopen en de begrenzing aan de oostzijde van het perceel blijkt niet aan te sluiten bij de bestaande bestemmingsgrens. Een deel van de bestemming bedrijf is niet meegenomen. Gevolg is dat hier de bestemming bedrijf met bijbehorende bouwrechten in stand blijft. Dit is niet de bedoeling. De begrenzing wordt aangepast en gevoegd bij de bestemming recreatie.

- Aanduidingsvlak bedrijfswoning

De aanduiding bedrijfswoning is niet correct weergegeven. Het aanduidingsvlak wordt aangepast overeenkomstig de omvang van de woning (exclusief aan en uitbouw). Dit komt overeen met de bestaande aanduiding in het nu geldende bestemmingsplan.

Geground op de volgende onderdelen

- De plangrens van de verbeelding wordt aan zijde openbare weg aangepast overeenkomstig kadastrale grens met de openbare weg.
- Regels worden zodanig aangepast dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op of nabij eigen terrein.
- De plangrens van de verbeelding wordt zodanig aangepast dat deze overeenkomt met de bestemming Bedrijf, nadere bestemming Galerie, uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.
- Het aanduidingsvlak bedrijfswoning wordt aangepast overeenkomstig de omvang van de woning (exclusief aan en uitbouw), zoals weergegeven op de plankaart van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

4. ***Bedrijfswoning.*** *Er is sprake van een burgerwoning, moet dus als burgerwoning worden bestemd. De bedrijfsbestemming dient dit perceel te worden ontnomen. Bedrijfswoning is niet in gebruik als bedrijfswoning. Er is geen noodzaak voor een bedrijfswoning.*

Reactie gemeente: Het gehele bestemmingsvlak Bedrijf wordt omgezet in Recreatie, het aanvragen van de bestemming Wonen is niet aan de orde. De gemeente zal niet meewerken aan een opsplitsing van het perceel in meerdere bestemmingen. Ook zal de gemeente niet meewerken aan het realiseren van de bestemming Wonen naast de bestemming Recreatie. Het toegestane gebruik wordt niet bepaald door (kadastrale) eigendom of opsplitsen van het perceel. Het perceel zoals in het ontwerpplan opgenomen is leidend bij het toegestane gebruik en bouwmogelijkheden en omvat de gronden met de bestemming Recreatie.

Het bestemmingsplan bepaalt de gebruiksmogelijkheden van het perceel. De bedrijfswoning is en blijft bedrijfswoning. Alleen de bestemming van de gronden wijzigt. Dit betekent dat de gronden die nu de bestemming Bedrijf hebben de bestemming Recreatie krijgen, inclusief de gronden ter plaatse van de woning. De woning staat dus ten dienste van de recreatieve bestemming zoals in de regels vermeld. Dus geen burgerwoning. Het al dan niet opsplitsen van het perceel brengt hier geen verandering in. De bouw en gebruiksmogelijkheden van het perceel veranderen hierdoor niet.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

5. **Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.** *Schuur is geen bijgebouw maar karakteristiek hoofdgebouw. Cultuurhistorisch gebouw kent de gemeente niet als omschrijving. C duiding op de plankaart is niet correct en dient te worden verwijderd. Artikel 3.4.2 niet van toepassing.*

Reactie gemeente: In het ontwerpplan wordt een planningsystematiek gehanteerd waarbij gesproken wordt over cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarmee wordt de bestaande bebouwing bedoeld die gesitueerd is binnen het betreffende aanduidingsvlak. Het gaat om de schuur en de hooiberg. Dit zijn bedrijfsgebouwen gesitueerd binnen de bestemming Recreatie. Voor zover er over bijgebouwen wordt gesproken, betreft het erfbebouwing behorende bij de bedrijfswoning. Deze benadering doet meer recht aan de situatie op het perceel. De doelstellingen die worden nagestreefd (behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde) zijn gelijk aan die van karakteristieke hoofdgebouwen en cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen. De toegestane hoeveelheid bedrijfsbebouwing (exclusief bedrijfswoning) is de aanwezige cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Het nu vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de status van een gebouw te wijzigen zodanig dat de aanduiding "rijksmonument", "gemeentelijk monument", "karakteristiek hoofdgebouw" of "cultuurhistorische waardevol bijgebouw" aan de plankaart wordt gevoegd dan wel verwijderd, voor zover de Commissie Monumenten en Cultuurlandschap positief respectievelijk negatief beslist over de waarde van het gebouw.

De bebouwing op het perceel is ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (opvolger Commissie Monumenten en Cultuurlandschap) De situatie op het perceel is behandeld tijdens de 244e vergadering van de commissie op woensdag 26 augustus 2015. Het adviesverzoek betrof de cultuurhistorische waardebeoordeling van de schuur en de hooiberg. De commissie heeft vastgesteld dat ook de hooiberg cultuurhistorische waarde heeft, waardering Laag.

Op basis van dit advies is in het ontwerpplan bovengenoemde regeling opgenomen voor zowel de schuur als de hooiberg. Of de schuur een bijgebouw of een hoofdgebouw betreft is daarin niet relevant. Het gaat immers om de cultuurhistorische waarden van de gebouwen en deze wordt met de opgenomen regeling voldoende beschermd, vergelijkbaar met de regeling van het vigerende plan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

6. **Bestemmingsomschrijving klopt niet.** *Dit geldt voor artikel 3.1, sub a t/m n. Ook de artikelen 3.4.2, 3.4.4, 3.4.6 en 3.5 zijn niet juist.*

Reactie gemeente: Het is duidelijk dat de indieners van de zienswijze het niet eens zijn met de gehanteerde formulering van de regels en de gebruiksmogelijkheden die het plan biedt. Waarom voor deze benadering is gekozen wordt toegelicht onder punt 2 van deze zienswijze. De regeling voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen wordt toegelicht onder punt 5 van deze zienswijze.

In het vigerende plan vallen ook zaken als bed and breakfast-appartementen, kano/boten/fietsverhuurpunt en bezoekerscentrum onder de bestemming Recreatie. Het in de regels toelichten met concrete voorbeelden maakt duidelijk wat wel/niet onder een begrip valt zonder dat dit tot een ongewenste inperking leidt van de gebruiksmogelijkheden. Leidend in het toegestane gebruik is de aanwezige

bebouwing en de voorwaardelijke bepaling wat betreft het parkeren en de bij het plan behorende parkeernormen. Wordt daar niet aan voldaan, dan is sprake van een strijdigheid met het bestemmingsplan.

Overigens is bij het toekennen van de bestemming van een perceel niet relevant wat nu precies het hoofdgebouw betreft.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

7. ***Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Niet duidelijk is welke bedrijfsactiviteiten kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn. Begrippenlijst biedt te veel ruimte met het gebezigde gebruik van "met name". Partycentrum. Feesten en partijen.***

Reactie gemeente: de definitie van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is gegeven in artikel 1.26. Kleinschaligheid heeft te maken met de aard van de bedrijvigheid: cultuureducatie, recreatie of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik. De omvang wordt bepaald door de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (wat betreft activiteiten in gebouwen), alsmede in en bij de woning (met behoud van de woonfunctie) . Het bestemmingsplan bevat concrete voorbeelden: proeverij, seminars, symposia, workshops, meetings, lezingen en trainingen.

Aangezien de bestemmingsomschrijving van artikel 3 Recreatie een overlap bevat tussen onderdeel a en b wordt in de regels onderdeel b geschrapt. Ook blijkt er een overlap te zijn met de begripsomschrijving, artikel 1, lid 26. Reden om artikel 3, lid 1 onderdeel a en b aan te passen en de term kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te hanteren.

De kleinschaligheid was en is in het plan voldoende gewaarborgd door de omvang van de aanwezige gebouwen en de omvang van het perceel. Daarbij moet ook vermeld worden dat er een groot aantal activiteiten zijn toegestaan maar dat in de regel per locatie maar één activiteit mogelijk is.

Verder stelt het plan eisen aan de activiteiten binnen de bestemming Recreatie. Duidelijk wordt aangegeven welk gebruik binnen de bestemming valt. Kleinschaligheid heeft te maken met de aard van de bedrijvigheid: cultuureducatie, recreatie of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik. Het bestemmingsplan bevat concrete voorbeelden: proeverij, seminars, symposia, workshops, meetings, lezingen en trainingen. In alle gevallen betreft het activiteiten met een recreatief component.

Gegrond op het volgende onderdeel

- Artikel 3, lid 1 onderdeel a en b worden aangepast. Gehanteerd wordt de term kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

8. ***Horeca. De horeca is niet ondergeschikt aan de hoofdfunctie Recreatie. Het beoogde gebruik is helemaal geen recreatie, maar zuivere Horeca. Catering bij exposities kan niet. Vergeten is een definitie van catering op te nemen. Horeca past niet binnen de bestemming Recreatie. Aanduiding Horeca moet zijn Horeca Toegestaan. Krijgt stroom auto's en motoren.***

Reactie gemeente: Het klopt dat de horeca niet meer ondergeschikt hoeft te zijn aan het overige gebruik van het perceel. Volledige zelfstandige horeca is niet gewenst en ook niet de bestemming. Daarom is de horeca in omvang beperkt. Gelet op de omvang van de horecafunctie en het type horeca – toegestaan zijn theesalon/lunchroom, proeflokaal, catering, expositieruimte en terras - is sprake van

een (ondersteunend) gebruik passend binnen de hoofdbestemming "Recreatie". De omvang is voldoende begrensd en de omschrijving van de horeca sluiten 100% horeca - in de vorm van restaurant of café - uit.

Exposities zijn nog steeds mogelijk op het perceel. Daarnaast wordt catering verzorgd bij de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die op het perceel zijn toegestaan. Dit is faciliterend. In het ontwerp beperkt de catering zich tot de aanduiding terras. Dat is te beperkt aangezien de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ook buiten de aanduiding Horeca zijn toegestaan. De regels worden aangepast.

De categorie indeling bij de horeca op de verbeelding is niet relevant en wordt verwijderd van de verbeelding aangezien in de regels duidelijk omschreven staat welke horeca is toegestaan.

Gegronnd op de volgende onderdelen

- De regels van het bestemmingsplan worden aangepast. Opgenomen wordt een definitie van catering en catering wordt gekoppeld aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- De categorie indeling van de horeca bij de functieaanduiding op de verbeelding wordt verwijderd. De functieaanduiding wordt [horeca].

9. ***Terras. Terras is nooit legaal aanwezig geweest. Horeca mag niet. Er wordt geen correcte afweging gemaakt. Terras leidt tot overtredingen aan Nieuwkoopse kant waar geen terras is toegestaan. Bereiden maaltijden op terrassen moet niet kunnen.***

Reactie gemeente: Met het bestemmingsplan Meije 300, Zegveld wordt beoogd een planologisch-juridische regeling vast te stellen die voldoende ruimte biedt aan de exploitant van het perceel om binnen de gestelde randvoorwaarden de bedrijfsvoering uit te oefenen. Hier van uitgaande is het niet aannemelijk dat zich na inwerkingtreding van het bestemmingsplan illegale activiteiten zullen plaatsvinden. De beschrijving van de feitelijke situatie zoals beschreven in de toelichting zal worden aangepast.

Het bestemmingsplan grenst aan de gemeente Nieuwkoop. Een deel van de activiteiten vinden in Nieuwkoop plaats. In die zaken is de gemeente Nieuwkoop het bevoegd gezag. Bij horeca-activiteiten in de gemeente Nieuwkoop zal getoetst worden aan het geldende bestemmingsplan van de gemeente Nieuwkoop en bij strijdigheid zal een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend, vrijstelling worden verleend of het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Vanwege deze grensoverschrijdende activiteiten heeft de gemeente Woerden ambtelijk overlegd met de gemeente Nieuwkoop.

Bij de gemeente Nieuwkoop worden planologische procedures gevoerd om uitbreiding van het terras mogelijk te maken. Daarbij zal onderbouwd moeten worden dat dit ruimtelijk past en dat voldaan wordt aan eisen als voldoende parkeervoorzieningen. Als uit de onderbouwing blijkt dat het terras aanvaardbaar is vanuit een goede ruimtelijke ordening, dan ziet de gemeente Woerden geen belemmeringen.

Exploitatie van het terras op Nieuwkoopse grondgebied zal vanuit de hooiberg plaatsvinden. Terras en hooiberg zijn functioneel met elkaar verbonden. De etenswaren of drank worden gekocht en genuttigd binnen de functieaanduiding horeca. Dit is in overeenstemming met het ontwerpplan en hoeft niet nader geregeld te worden zolang het meenemen van drank en etenswaar naar Nieuwkoop ook op

Nieuwkoop grondgebied juridisch-planologisch is toegestaan als onderdeel van de horeca-activiteiten.

Werkt de gemeente Nieuwkoop niet mee aan het terras, dan zal sprake zijn van strijdig gebruik aangezien de etenswaren worden meegenomen naar een andere bestemming die horeca niet toestaat. In dat geval is sprake van detailhandel op het perceel Meije 300 en dat is alleen toegestaan voor zover het zelfgemaakte, -bewerkte of geteelde producten zijn. De thee en koffie vallen daar niet onder. Aangezien alleen detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten onder de bestemming Recreatie vallen, is de verkoop van andere producten strijdig met het bestemmingsplan. In dat geval is er sprake van handelen in strijd met het bestemmingsplan.

Horeca is toegestaan op gronden met op de verbeelding de aanduiding horeca. De definitie van horeca is het bedrijfsmatig te koop aanbieden van drank- en etenswaren die ter plaatse worden genuttigd. Het bereiden van maaltijden op het terras zal dus onderdeel uit moeten maken van het nuttigen. Dit is in overeenstemming met de gangbare definitie van horeca. Verder moet men zich houden aan de algemene regelgeving rond horeca (de apv waaronder horeca exploitatievergunning, activiteitenbesluit, e.d.).

De functieaanduiding horeca op de verbeelding bevat alleen de hooiberg en niet de terrassen op woerdens grondgebied. De verbeelding wordt aangepast zodat duidelijk is waar terrassen zijn toegestaan. Het betreft 40m² terras.

Geground op het volgende onderdeel

- De verbeelding wordt aangepast. Binnen het plangebied wordt ruimte geboden voor 40m² terras.

10. Verhuur kano's. Niet mogelijk

Reactie gemeente; Het klopt dat het verhuur en opslag van kano's in de gemeente Nieuwkoop op dit moment niet is toegestaan. De gemeente Woerden wil echter het recreatief medegebruik van het landelijk gebied stimuleren. Bijvoorbeeld door het bieden van de mogelijkheid om kano's te huren. De kano's kunnen ook elders worden gebruikt. Op Woerdens grondgebied is kanoën in de vorm van recreatief medegebruik wel toegestaan. De mogelijkheid van verhuur van kano's blijft daarom in het bestemmingsplan opgenomen. Het al dan niet verhuren en opslaan van kano's op Nieuwkoop grondgebied wordt niet in dit plan geregeld en het is aan de gemeente Nieuwkoop om al dan niet medewerking hieraan te verlenen.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

11. Bed and breakfast. B&B kan niet vergund worden. Niet bij recht opnemen.

Reactie gemeente: In de huidige situatie is de bed and breakfast bij recht toegestaan tot 100m² als bedrijf aan huis en met afwijking tot 500m² als sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit. Wel moeten aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Bed and breakfast valt in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld onder de bestemming Recreatie. Het bij recht opnemen van bed and breakfast in het bestemmingsplan Meije 300, Zegveld onder de bestemming Recreatie sluit hier bij aan.

Het ontwerpplan bevat regels die bepalen dat alleen de verdiepingvloer voor bed and breakfast-appartementen en recreatief (nacht)verblijf mag worden gebruikt. Op

dit moment is er één appartement. Het realiseren van meer appartementen past binnen de bestemming recreatie zolang het parkeren is geregeld (zie onderdeel 15 van deze zienswijzen). Het beperken van het aantal appartementen is niet noodzakelijk en biedt onvoldoende flexibiliteit.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

12. **Detailhandel.** *Geen detailhandel toestaan (galerie, internetverkoop, bestellen van gerechten). Galerie is detailhandel of museumfunctie en geen recreatie. Alles is mogelijk. Ook in de woning.*

Reactie gemeente: Detailhandel is uitsluitend mogelijk in de vorm van galerie (het tentoonstellen van voorwerpen), internetverkoop en streekeigen producten. De toegestane kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn met name in het bestemmingsplan vermeld. Daaronder valt ook het nu toegestane gebruik, galerie. Dit wordt niet onder het overgangsrecht geplaatst.

Met uitzondering van internetverkoop is dit gelijk aan de gebruiksmogelijkheden in het vigerende plan. Andere vormen van detailhandel zijn niet toegestaan.

Opslag voor internetverkoop is toegestaan binnen de gebouwen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is dit geen probleem. Als er opslag plaatsvindt kunnen er geen andere activiteiten plaatsvinden. Het deel dat gebruikt wordt voor opslag kan immers niet voor andere activiteiten worden gebruikt zodat minder parkeerplaatsen nodig zijn terwijl het aantal extra verkeersbewegingen door de internetverkoop beperkt is (hooguit 2 per dag extra).

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

13. **Rijksbeleid en Provinciaal beleid.** *Het plan is niet getoetst aan het rijksbeleid. Voldoet niet aan Rijksvisie 2014 "Natuurlijk Verder" Waarom wordt niet verwezen naar Agenda Vitaal platteland (2004)? Kernkwaliteiten groene hart (openheid, (veen)weidegebied, landschappelijke diversiteit, ruste en ruimte), ontbreken. De Ruimtelijke Agenda Woerden 2014 ontbreekt. Verplichte Vab aanduiding ontbreekt*

Reactie gemeente. Agenda voor een vitaal platteland (2004) wordt wel degelijk vermeld evenals de overige relevante beleidstukken van rijk en provincie. De verwijzing naar de kernrandzone in de toelichting (blz 12) is inderdaad niet juist. De toelichting zal op ontbrekende punten worden aangevuld en aangepast.

De "vab" aanduiding wordt behandeld onder punt 2 van deze zienswijze

Gegrond op het volgende onderdeel

- De toelichting wordt aangepast op het punt van het provinciaal beleid.

14. **Gemeentelijk beleid.** *Klopt niet. Bijvoorbeeld. Er is geen sprake van boerderijtoerisme agrotourisme, eveneens boerderijtoerisme.*

Reactie gemeente: Dit klopt. Het onderdeel over agrotourisme en boerderijtoerisme wordt verwijderd en vervangen door een nadere motivatie waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met het gemeentelijk beleid. Dit geldt ook voor de andere punten die te maken hebben met de ruimtelijke structuurvisie Woerden.

Gegrond op het volgende onderdeel

- De toelichting wordt aangepast op het punt van het gemeentelijk beleid.

15. **Verkeer, parkeren en ontsluiting.** *Parkeren op eigen terrein is niet goed geregeld. Parkeren in de bermen moet worden voorkomen. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Vermelde aantal parkeerplaatsen niet juist. Geen rekening gehouden met alle aangevraagde zaken. Overzicht parkeren en parkeercijfers niet correct.*

- *B&B, wordt op 80m² gesteld en daarna op 160m²*
- *Beeldentuin en weiland liggen in een andere gemeente*
- *6 parkeerplaatsen beeldentuin niet uitwisselbaar*
- *Geen parkeerbehoefte voor de avond terwijl horeca is aangevraagd tot 23 uur*
- *Motoren ontbreken in de parkeerdruk*
- *Bijlage 3 ontbreekt*

Verkeerstellingen geven geen correct beeld. Onjuist dat in de nieuw situatie slechts 114 extra verkeersbewegingen zouden kunnen optreden. Berekening conform NIBM tool niet correct. Verkeersrapport niet actueel

- *verkeersdruk Meije in weekeinde 3x groter dan op weekdag*

Reactie gemeente: In de bestaande situatie liggen de parkeerplaatsen deels op zowel privéterrein en deels op openbaar terrein. Dit verandert niet. Het plan zal zodanig worden aangepast dat ook het parkeren grenzend of aansluitend aan het perceel is toegestaan. De opgenomen regeling doet onvoldoende recht aan de bestaande situatie en biedt onvoldoende flexibiliteit.

Van belang is dat er geen verkeers- en parkeerproblemen ontstaan. De parkeerbalans en de regels zijn nogmaals kritisch doorgenomen. Dit heeft tot aanpassingen geleid. Een directe koppeling van de bestemmingsomschrijving van het plan (de toegestane activiteiten) blijkt te ontbreken. Daarom wordt artikel 3.4.6. aangepast zodat de functies als bedoelde in lid 3.1, sublid 3.4.2 en lid 8.2 zijn toegestaan onder voorwaarde dat ten minste wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op of nabij eigen terrein.

In het plan wordt de onderbouwing (toelichting) aangepast en aanvullende regels opgenomen. De eisen wat het parkeren betreft worden aangescherpt zodat de activiteiten die het plan toestaat aansluiten bij de beschikbare parkeervoorzieningen. Hiermee wordt voorkomen dat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. Het aantal parkeerplaatsen bepaalt dus de omvang van de activiteiten op het perceel. De activiteiten kunnen dus niet te grootschalig worden.

Het verkeerskundig rapport dat als bijlage bij het ontwerpplan is gevoegd bevat verschillende onjuiste uitgangspunten en gegevens. Een aantal uitgangspunten moet worden bijgesteld. Waaronder aanwezigheidspercentages en het programma. Een nieuw verkeerskundig rapport zal ter vervanging van de twee oude rapporten bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Ook wordt gekeken naar de bijlage bij artikel 3.4.6, onderdeel 3.

De omvang van de bed and breakfast is niet relevant bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het aantal appartementen is relevant.

De gemeente Nieuwkoop heeft geen bezwaren tegen het gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen op Nieuwkoopse grondgebied voor het gebruik op het perceel Meije 300, Zegveld. Hierdoor zijn de parkeerplaatsen op Nieuwkoopse grondgebied wel uitwisselbaar. Het nieuw op te stellen verkeerskundig rapport houdt rekening met de uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen op Nieuwkoopse grondgebied.

Bij de verkeerstellingen is aangenomen dat alle functies op de dag verkeer genereren. De stelling dat de pieken van de verkeersdruk voor de horeca in de zomer liggen klopt, maar de verkeersdruk op de wegen ligt juist buiten de vakanties. Representatieve maanden om te tellen zijn daarom juist de maanden september t/m november en februari t/m mei.

In algemene zin zitten motoren al bij de intensiteit van de auto's in. Daarbij moet in het kader van de wet geluidhinder gerekend worden met verkeerscijfers die representatief zijn voor een gemiddelde weekdag (met onderscheid naar dag, avond en nacht). De aanwezigheid van veel (recreatieve) motoren op een mooie zomerdag hoeven dus niet in de berekeningen meegenomen te worden.

De verkeerscijfers moeten consistent met elkaar zijn. Op basis van de huidige intensiteit, de functies in de Blauwe Meije en het gebruik op een gemiddelde weekdag (aantal parkeerplaatsen * gemiddeld gebruik per etmaal) komt hier een cijfer uit. Of dit nu 103, 105, 114 is gezien de huidige verkeersintensiteit niet zeer onderscheidend. De toelichting wordt op dit punt aanpast zodat de gehanteerde verkeersprognose geen verschillen vertoont.

Gegronde op de volgende onderdelen

- Artikel 3.4.6 wordt aangepast zodat de functies als bedoelde in lid 3.1, sublid 3.4.2 en lid 8.2 zijn toegestaan onder voorwaarde dat ten minste wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op of nabij eigen terrein. Verder wordt één bijlage bijgevoegd, te gebruiken bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Dit ter vervanging van de drie vermelde punten bij artikel 3.4.6.
- Toelichting wordt aangepast op basis van nieuw op te stellen verkeerskundig rapport. Dit ter vervanging van de huidige twee verkeerskundige rapporten.

16. **Flora en Fauna.** *Het Flora en Fauna onderzoek heeft betrekking op de beeldentuin en niet op voorliggend plan. Kan dus niet dienen ter onderbouwing van dit plan. Ariusberekening klopt niet. Natuurtoets heeft betrekking op een oud plan. Onderzoek Natura 2000, heeft alleen betrekking op de beeldentuin.*

Reactie gemeente: Klop. Onderzoeken en motivatie worden aangepast

Gegronde op de volgende onderdelen

- De onderzoeken op het gebied van flora en fauna, de natuurtoets en de ariusberekening worden aangepast.

17. **Landschap.** *Geen landschappelijke kwaliteitsverbetering (sprake van versterking ten bate van extra parkeerplaatsen). Kan niet erger. Planlocatie ligt niet zoals opsteller stelt in een zone "met meer dynamiek". De in het bestemmingsplan vermelde gebruiksmogelijkheden passen niet op deze locatie. Geen sprake van recreatieve functies m.b.t. nieuwe dragers voor de voorziene nieuw te vestigen recreatie bestemming in natuur- en landschapsbeleving.*

Reactie gemeente: De bestaande situatie met een bedrijfsfunctie, erf en bedrijfswoning wijzigt niet. De gebruiksmogelijkheden zijn wel degelijk afgestemd op de omgeving. De bouw mogelijkheden van het perceel worden verder ingeperkt aangezien een aantal activiteiten alleen in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn toegestaan.

Aan de ene kant vormt het omliggende natuur en landschap het decor waarbinnen de activiteiten plaatsvinden. Aan de andere kant biedt het bestemmingsplan ruimte voor

een pleisterplaats voor recreanten die het omliggende natuur en landschap bezoeken.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

18. **Hooiberg.** *De hooiberg is ten onrechte niet gesloopt.*

Reactie gemeente: Het nu vigerende bestemmingsplan, sinds 2009 onherroepelijk, staat 90m² bebouwing toe. Dus ook na sloop kan op basis van het vigerende bestemmingsplan een geheel ander nieuw gebouw worden teruggeplaatst op het perceel. Dit zijn de bestaande rechten.

Nu vaststaat dan de hooiberg cultuurhistorisch waardevol is, bestaat er ook geen reden om sloop bij functiewijziging te eisen. Los daarvan is sloop bij functiewijziging alleen aan de orde als het gebruik als niet passend in het landelijk gebied wordt gezien zoals een bezoekerscentrum of een sauna. Kleinschalige horeca tot een omvang van 100m² valt daar bijvoorbeeld niet onder evenals bed and breakfast, kanoverhuur, ontvangstruimte/excursies/bezoekstuinen. Deze worden als passend gezien. In het verlengde daarvan is sloop van bebouwing op de Meije 300, ook vanwege de beperkte omvang van de hooimijt, nooit aan de orde geweest.

Met het ontwerpplan wordt het gebruik gekoppeld aan het bestaande gebouw en kan er niet zomaar iets anders ergens anders op het perceel na sloop worden herbouwd.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

19. **Bedrijfsplan.** *Wordt verwezen naar bedrijfsplan. Free Heart Organisatie bureau de z.g.n. "onbekende derde. Bedrijfsplan sluit niet aan bij bestemmingsplan.*

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan biedt ruimte voor bepaalde activiteiten maar het is niet de bedoeling dat het de bedrijfsvoering regelt. Het is in het belang van de verzoeker van het bestemmingsplan om aan te tonen dat de beoogde bedrijfsvoering in het plan past. Dit wordt gedaan met het bedrijfsplan. Het bedrijfsplan laat zien dat de beoogde bedrijfsvoering past binnen het bestemmingsplan. Het bedrijfsplan vormt echter geen onderbouwing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is flexibel en bemoeit zich alleen met de bedrijfsvoering als dit ruimtelijk relevant is, zoals parkeren. Het plan biedt de ruimte voor een andere bedrijfsvoering mits voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden uit het plan. Het bestemmingsplan geldt voor iedereen. Dus ook voor een onbekende derde.

Dus als de bedrijfsvoering in het plan past hoeft er ook geen vergunning te worden aangevraagd voor het gebruik. Mogelijk dat wel op basis van andere regelingen vergunning nodig is, bijvoorbeeld horecaexploitatievergunning.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Bijlagen:

1 Bekendmaking (rectificatie)

bestemmingsplan
Meije 300, Zegveld
Gemeente Woerden

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
management

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0632.meije300-bOW2

Datum: 2016-06-21

Contactpersoon Buro SRO:

Kenmerk Buro SRO: SR160068

Opdrachtgever: Free Heart Holding BV

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
1.1 plan.....	7
1.2 bestemmingsplan	7
1.3 aanduiding.....	7
1.4 aanduidingsgrens	7
1.5 ander bouwwerk	7
1.6 archeologische waarde.....	7
1.7 bebouwing.....	7
1.8 'bed and breakfast' -appartement.....	7
1.9 bedrijfsmatige exploitatie	7
1.10 bestemmingsgrens	7
1.11 bestemmingsvlak.....	7
1.12 bijgebouw	8
1.13 bouwen	8
1.14 bouwwerk.....	8
1.15 catering.....	8
1.16 cultuurhistorisch waardevol gebouw	8
1.17 detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten	8
1.18 eigendomsgrens	8
1.19 erfbebouwing	8
1.20 extensief recreatief (mede) gebruik	8
1.21 expositieruimte	8
1.22 gebouw.....	8
1.23 galerie.....	9
1.24 hoofdgebouw	9
1.25 horeca.....	9
1.26 internetverkoop	9
1.27 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit	9
1.28 omgevingsvergunning	9
1.29 onderkomen	9
1.30 overkapping.....	9
1.31 peil.....	9
1.32 permanente bewoning	9
1.33 proeflokaal	9
1.34 recreatief (nacht)verblijf	10
1.35 seksinrichting.....	10
1.36 terras	10
1.37 theesalon/lunchroom.....	10
1.38 training	10
1.39 voorgevel.....	10
1.40 voorkeurswaarde Wet geluidhinder.....	10
1.41 'vrij' beroep	10
1.42 workshop.....	10
1.43 zelfstandige wooneenheid/woonruimte	10
Artikel 2 Wijze van meten	11
2.1 Wijze van meten.....	11
2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen	11

2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Recreatie	13
3.1 Bestemmingsomschrijving	13
3.2 Bouwregels	13
3.2.1 Toegestane bouwwerken	13
3.2.2 Bouwen	13
3.3 Afwijken van de bouwregels	14
3.4 Specifieke gebruiksregels	14
3.4.1 Gebruik permanente bewoning	14
3.4.2 Ander gebruik cultuurhistorisch waardevol gebouw	14
3.4.3 Muziek of versterkt stemgeluid	15
3.4.4 Bed and Breakfast appartementen en recreatief nachtverblijf	15
3.4.5 Gebruik voor buitenopslag	15
3.4.6 Parkeren van auto's	15
3.5 Wijzigingsbevoegdheid	15
Artikel 4 Waarde Archeologie 2	15
4.1 Bestemmingsomschrijving	15
4.2 Nadere eisen	15
4.2.1 Eisen bij omgevingsvergunning	15
4.2.2 Afwijking ondergrens oppervlakte	16
4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	16
4.3.1 Omgevingsvergunningplicht	16
4.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht	16
4.3.3 Beoordelingscriteria	17
4.4 Wijzigingsbevoegdheid	17
Artikel 5 Waterstaat – Waterkering	17
5.1 Bestemmingsomschrijving	17
5.2 Bouwregels	17
5.3 Afwijken van de bouwregels	17
3 Algemene regels	19
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7 Algemene bouwregels	19
7.1 Overkappingen	19
7.2 Kelders	19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
8.1 Strijdig gebruik	19
8.2 Uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	20
9.1 Algemene afwijkingen	20
9.2 Afwijking tijdelijke extra zelfstandige woonruimte	21

4 Overgangs- en slotregels.....	23
Artikel 10 Overgangsrecht.....	23
10.1 Overgangsrecht bouwwerken	23
10.2 Overgangsrecht gebruik	23
Artikel 11 Slotregel.....	23

Bijlagen

1. Parkeernomen
2. Positieve lijst bedrijfsdoeleinden

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Meije 300, Zegveld van de gemeente Woerden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.meije300-bOW2 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.6 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijd;

1.7 bebouwing

een of meer gebouwen en/of overkappingen en andere bouwwerken;

1.8 'bed and breakfast' -appartement

een deel van bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben en niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijft; onder recreatief nachtverblijf in 'bed and breakfast'-appartementen is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.9 bedrijfsmatige exploitatie

het beheren en/of exploiteren van alle (recreatie)verblijven binnen één bestemmingsvlak, waarbij voor recreatief nachtverblijf geldt dat daar wisselende recreatieve (nachts)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen woning en dat is gelegen buiten de aanduiding van die woning. Een bijgebouw mag via een deur rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Er is geen zelfstandige wooneenheid in een bijgebouw toegestaan. In een vrijstaand bijgebouw is nachtverblijf niet toegestaan (geen slaapkamer of badkamer);

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.14 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.15 catering

het leveren van eten en drinken ter ondersteuning van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

1.16 cultuurhistorisch waardevol gebouw

gebouw aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding' - cultuurhistorisch waardevol gebouw', dat als cultuurhistorisch waardevol geïnventariseerd is en als zodanig is aangeduid of door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed als zodanig is aangewezen;

1.17 detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van zelfgemaakte, bewerkte gekweekte of geteelde producten voor gebruik, verbruik of aanwending aan derden.

1.18 eigendomsgrens

is gelijk aan de grens met een naburige eigendom, maar dit is niet van toepassing als meerdere naburige eigenaren in één bouw- of bestemmingsvlak ligt;

1.19 erfbebouwing

een aanbouw, uitbouw of bijgebouw en een overkapping behorend bij een bedrijfswoning, gelegen buiten de aanduiding van de desbetreffende bedrijfswoning;

1.20 extensief recreatief (mede) gebruik

vormen van recreatief (mede) gebruik van gronden door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen zoals wandelen, fietsen, varen, kanoën, vissen, picknicken of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik;

1.21 expositieruimte

ruimte met een uitstalling van voorwerpen om door het publiek bekeken te worden;

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 galerie

een ruimte waarin tentoonstellingen van kunst worden georganiseerd met de bedoeling deze kunst(werken) te verkopen. Het gaat daarbij om kunst in deze meest brede zin des woords zoals (bronzen) beelden, beeldhouwkunst, glaskunst, geblazen glas, grafiek, houtsnijwerk, (kunstenaars) boeken, schilderkunst, schilderijen, olieverf op doek, aquarellen, tekeningen, grafiek, edelsmeedkunst, foto's en nieuwe media of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik;

1.24 hoofdgebouw

een gebouw dat op binnen een bestemmingsvlak door constructie, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.25 horeca

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van drank- en etenswaren, die ter plaatse worden genuttigd;

1.26 internetverkoop

verkoop van artikelen via internet, waarbij op het perceel alleen opslag/magazijnruimte voor deze artikelen aanwezig is en waarbij de artikelen (eventueel per post) bij de klant worden thuisbezorgd;

1.27 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

bedrijvigheid, met name op het gebied van cultuureducatie en recreatie, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik die door zijn beperkte omvang in of bij het cultuurhistorisch waardevol gebouw alsmede in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Het gaat daarbij om proeverijen, seminars, symposia, workshops, meetings, lezingen en trainingen;

1.28 omgevingsvergunning

een vergunning waarbij slechts één procedure vereist is voor het verkrijgen ervan in plaats van meerdere vergunningen voor verschillende aspecten;

1.29 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.30 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een kap met maximaal één wand;

1.31 peil

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;

1.32 permanente bewoning

bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.33 proeflokaal

onderzoeken, keuren en toetsen van spijzen en dranken;

1.34 recreatief (nacht)verblijf

kortdurend verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief (nacht)verblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.35 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar;

1.36 terras

een buiten de besloten ruimte van de gebouwen liggend deel van het waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijsen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.37 theesalon/lunchroom

horeca bestaande uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken; hotel, cafetaria, café, bar en avond- en nachtgelegenheid en gelegenheden met een latere sluitingstijd dan 23 uur vallen niet onder theesalon;

1.38 training

oefening, het machtig worden van vaardigheden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik;

1.39 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.40 voorkeurswaarde Wet geluidhinder

de voorkeurswaarde is de geluidsbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming;

1.41 'vrij' beroep

beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied;

1.42 workshop

een bijeenkomst, een activiteit of een (korte) praktische cursus van een dag of meerdere dagen met als doelstelling training en kennisuitwisseling, waarbij deelnemers specifieke kennis meekrijgen over een bepaald onderwerp (zowel theoretisch als praktisch) en waarbij van de deelnemers een hoge mate van participatie wordt verwacht;

1.43 zelfstandige wooneenheid/woonruimte

een woonruimte met een eigen toegang die door een persoon, gezin of andere groep van personen kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, buiten die woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. In geval van een overkapping bevinden de buitenwerkse gevelvlakken zich ter plaatse van de buitenzijden van de loodrechte neerwaartse projectie van de overkapping;
- e. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten inclusief catering;
- b. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voorzover de gronden op de verbeelding als "cultuurhistorisch waardevol gebouw" zijn aangeduid;
- c. ontsluiting voor auto's ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting";
- d. water en waterhuishouding;
- e. theesalon /lunchroom, proeflokaal en terras ter plaatse van de aanduiding "horeca";
- f. verhuur van kano's en fietsen, met daarbij horende opslagplaatsen;
- g. bed and breakfast-appartement en recreatief (nacht)verblijf;
- h. een galerie;
- i. expositieruimten binnen en buiten bebouwing;
- j. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 60 m² binnen de bedrijfsgebouwen en 10 m² op het perceel;
- k. extensief recreatief (mede) gebruik;
- l. groenvoorzieningen;
- m. internetverkoop;
- n. daarbij horende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, speelkeuken, toiletgebouw.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. ter plaatse van een op de verbeelding voorkomend aanduidingsvlak "bedrijfswoning" ten hoogste één bedrijfswoning en buiten dat aanduidingsvlak de daarbij behorende erfbebouwing, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen;
- c. streekeigen hooi- of kapbergen met beweegbare kap en 3 of meer roeden, die passen bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en zijn gesitueerd achter het hoofdgebouw;
- d. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" zijn, met uitzondering van erf- of perceelafscheidings, geen bouwwerken toegestaan
- e. bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals pergola's, vlaggenmasten, speeltoestellen en erf- of perceelafscheidings.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen betreft de oppervlakte van de bedrijfswoning en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- b. de dakhelling van de gebouwen en erfbebouwing mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- c. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, tot een inhoud van ten hoogste 600 m³, met dien verstande dat:

1. indien de bestaande inhoud minder dan 450 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³;
 2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10% tot maximaal 600 m³ ;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning, erfbebouwing en bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%; indien de bestaande goothoogte lager is dan 3 m mag de goothoogte in elk geval 3 m bedragen;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50m²;
 - f. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen, van speelwerktuigen niet meer dan 5 m en van overige, andere bouwwerken niet meer dan 12 m;
 - g. de afstand van gebouwen tot de naburige perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
 - h. bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende bedrijfswoning of van het dichtst bij de weg gelegen gebouw, met dien verstande dat de afstand van het bijgebouw en van het bedrijfsgebouw tot het voorste gebouw niet meer dan 20 m mag bedragen of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m;
 - i. op het voorerf zijn andere bouwwerken dan erkers, vooruitbouwen, luifels en perceelsafscheidings niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken ten behoeve van sloop, herbouw en eventuele verplaatsing van een "cultuurhistorisch waardevol (bij)gebouw" met behoud van de functies onder de volgende voorwaarden:

- a. bij een zeer slechte bouwkundige staat, die is aangetoond conform NEN 2767,
- b. mits de naburige agrarische bedrijfsvoering niet onevenredig belemmerd wordt,
- c. met hergebruik van zoveel mogelijk van de oorspronkelijke materialen en in het oorspronkelijke beeld, zoals de vorm, materialen, en detaillering;
- d. nadat ter zake advies is ingewonnen bij de cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie voor Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed, over lid 10.1 sub c.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik permanente bewoning

Er is geen permanente bewoning toegestaan in "Bed and Breakfast" appartementen.

3.4.2 Ander gebruik cultuurhistorisch waardevol gebouw

In de gebouwen met de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol gebouw" is naast het bestaande gebruik in overeenstemming met de bestemming, ook ander gebruik en verbouw van de bestaande bebouwing toegestaan, namelijk voor:

- a. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee;
- b. bewerking en opslag van agrarisch producten;
- c. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
- d. paardenhouderij;
- e. hoveniersbedrijf;
- f. natuur- en landschapsbeheer;
- g. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving oplevert;
- h. logies in de woning;
- i. zorgboerderij met dagopvang;

waarbij het cultuurhistorisch waardevolle gebouw de maximale maat is.

3.4.3 Muziek of versterkt stemgeluid

Muziek of versterkt stemgeluid zijn buiten gesloten gebouwen niet toegestaan.

3.4.4 Bed and Breakfast appartementen en recreatief nachtverblijf.

Het is in bedrijfsgebouwen op verdiepingvloeren uitsluitend toegestaan ondergeschikte recreatie-activiteiten uit te voeren in de vorm van recreatief nachtverblijf (recreatieappartementen of Bed and Breakfast), waarbij een nachtregister wordt bijgehouden, sprake is van bedrijfsmatige exploitatie en aangesloten is bij een recreatie organisatie.

3.4.5 Gebruik voor buitenopslag

Het is niet toegestaan de onbebouwde gronden te gebruiken voor buitenopslag. In afwijking hiervan is opslag van materialen niet hoger dan 2 m toegestaan, mits:

- a. wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het gebruik en beheer van het terrein overeenkomstig de bestemming,
- b. er een minimaal 5 m brede zone met afschermdende streekeigen beplanting rondom de buitenopslag aanwezig is,
- c. na advies door de landschapsdeskundige.

3.4.6 Parkeren van auto's

De functies als bedoeld in [artikel 3 lid 1](#), [artikel 3 lid 4.2](#) en [artikel 8 lid 2](#) zijn toegestaan onder voorwaarde dat ten minste wordt voorzien in :

- a. voldoende parkeergelegenheid op en/of aansluitend aan eigen terrein, conform de normen in de bijlage bij deze regels ([bijlagen bij de regels bijlage 1](#)).
- b. bereikbaarheid van de parkeergelegenheid via de openbare weg en via de gronden met de aanduiding 'ontsluiting'.

Indien de tabel in de bijlage niet voorziet in de functie van het gebruik dan is de Nota Parkeernormen 2014 van de gemeente Woerden en diens eventuele rechtsopvolgers van toepassing.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de verbeelding te wijzigen, zodanig dat de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol (bij)gebouw" aan de verbeelding wordt toegevoegd dan wel verwijderd, voor zover de Commissie voor Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed positief respectievelijk negatief beslist over de waarde van het (bij)gebouw.

Artikel 4 Waarde Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde , Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

4.2 Nadere eisen

4.2.1 Eisen bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.2.1 de volgende regels verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.2 Afwijking ondergrens oppervlakte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.3, onder a indien een plangebied kleiner is dan 2500 m² (0,25 ha), waarbij vrijstelling wordt verleend van archeologisch onderzoek, tenzij:

1. het plangebied (gedeeltelijk) deel uit maakt van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch Rijksmonument;
2. het plangebied zich bevindt binnen 250 m van de grens van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch Rijksmonument;
3. er concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten op basis van vondstmeldingen of waarnemingen uit het plangebied zelf of binnen een straal van 100 m van de grens van het plangebied op de beleidskaart;
4. het plangebied zich bevindt in een zone van 100 m aan weerszijden van de verwachte loop van de limesweg (zie beleidskaart);
5. het plangebied zich (gedeeltelijk) bevindt in een historisch boerderijlint (zie beleidskaart);
6. het plan en de bodemingrepen een lineair element betreft, zoals bij voorbeeld sleuven voor riolering of kabels&leidingen en te graven sloten/waterwegen. (Lijnvormige bodemingrepen hebben vaak een beperkte oppervlak maar doorsnijden wel een groot gebied en geven daardoor een uitgelezen mogelijkheid om doorsneden door het landschap te onderzoeken.)

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Omgevingsvergunningplicht

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in sublid 4.2.2, zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van meer dan 100 m²:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder peil;
- c. het is eveneens niet toegestaan om bestaande watergangen en waterpartijen te verbreden en verdiepen en te roeren dieper dan 0,3 m onder peil over een oppervlakte van 100m²;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen van drainage, ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het ophogen en egaliseren van gronden.

4.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 4.2.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van het uitvoeren van een bouwplan als bedoeld in lid 4.3;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;

- d. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is of mag worden begonnen op grond van een omgevingsvergunning, of is begonnen, indien daarvoor geen omgevingsvergunning was vereist;
- e. waarmee mag worden begonnen vóór de inwerkingtreding van het plan.

4.3.3 Beoordelingscriteria

- 1. De in sublid 4.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- 2. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sublid 4.2.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;

tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de bestemming 'Waarde , Archeologie 2', de regels en de verbeelding van het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kademuren, bedraagt ten hoogste 3m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.2, met inachtneming van het volgende:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overkappingen

Overkappingen:

- a. mogen worden gebouwd overeenkomstig de regels voor erfbebouwing of bedrijfsgebouwen;
- b. tellen mee bij de oppervlakte van erfbebouwing of bedrijfsgebouwen.

7.2 Kelders

Kelders:

- a. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak;
- b. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
- c. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
- d. gesitueerd buiten de woning mogen geen slaapkamers of badkamers bevatten;
- e. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of bijgebouw;
- f. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde, is in ieder geval ook:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden:
 - a. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 - b. waaronder begrepen water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden, als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
 - c. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 - d. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
 - e. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen.

8.2 Uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Het gebruik van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een 'vrij' beroep of voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de uitoefening van het 'vrij' beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. het in geval van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, andere dan 'vrij' beroep, de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft :
 - a. dierenartspraktijk;
 - b. 'Bed and Breakfast'-appartementen buiten de woning, mits het gaat om bedrijfsmatige exploitatie, aangesloten wordt bij een recreatie-organisatie, een nachtregister wordt bijgehouden en naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden;
 - c. educatie en voorlichting;
 - d. medisch verwante dienstverlening;
 - e. commerciële dienstverlening;
 - f. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, conform de positieve lijst (zie [bijlagen bij de regels bijlage 2](#));
 - g. overige ambachtelijke bedrijven, conform de positieve lijst ([bijlagen bij de regels bijlage 2](#));
 - h. kinderopvang;
 - i. kantoor;
 - j. verkoop via internet;
- c. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- e. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het bestemmingsplan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bebouwingsgrenzen en grenzen van bouwlakken en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en aangetoond wordt dat deze afwijking noodzakelijk is voor het toegestane gebruik;
- d. voor afwijkingen van bestemmingsgrenzen en grenzen van bouwpercelen, ten behoeve van erkers, ingangspartijen en andere uitbreidingen van woningen, mits die afwijkingen niet meer dan 2 m bedragen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m;
- f. voor het afwijken van bepalingen ten aanzien van de afstand tot de naburige eigendomsgrens, indien aangetoond wordt dat het naburige perceel geen onevenredige (schaduw)hinder ondervindt van een bouwplan.

9.2 Afwijking tijdelijke extra zelfstandige woonruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het toegestaan aantal woningen of wooneenheden binnen een aanduiding, voor het bouwen van binnen eenzelfde aanduiding ten hoogste één zelfstandige woonruimte, in of aan een (bedrijfs)woning of in de toegestane erfbouw tot maximaal 50 m² oppervlakte en op niet meer dan 20 m afstand van de woning, indien daarvoor dringende sociaal-economische redenen, waaronder begrepen aantoonbare behoefte aan mantelzorg door middel van bijv. PersoonsGebondenBudget(PGB)-indicatie, doktersverklaring e.d., bestaan en vooraf vaststaat dat het tijdelijke huisvesting betreft.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke inhoud van de betreffende woning en de bedoelde woonruimte mag niet meer dan 600 m³ bedragen of niet meer dan 50 m² oppervlakte van de toegestane erfbouw bedragen;
- b. de goothoogte en hoogte van de bedoelde woonruimte mogen niet meer bedragen dan die van de betreffende woning of van de toegestane erfbouw;
- c. op geen van de gevels van de bedoelde woonruimte mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- d. de verbouwing dient op een zodanige wijze te geschieden, dat de extra zelfstandige woonruimte in of aan de betreffende woning of in de erfbouw, bij beëindiging van de tijdelijke huisvesting, ongedaan moet worden gemaakt.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. 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%.
- c. 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het sublid 2a, 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.
- d. Het sublid 2a 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 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Meije 300, Zegveld.



Zienswijzenrapportage

Ontwerp bestemmingsplan

“Meije 300, Zegveld”

NL.IMRO.0632.meije300-bOW2

Team Ruimtelijke Plannen
18 oktober 2016

Bijlagen:

- 1. Bekendmaking Staatscourant**
- 2. Staat van Wijzigingen, oktober 2016**

Nota van Beantwoording Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld” (NL.IMRO.0632.meije300-bOW2)

1. Samenvatting van de Nota

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Meije 300, Zegveld zijn in totaal 2 zienswijzen ontvangen. Er is formeel sprake van een schriftelijke zienswijze en een mondeling opgetekende zienswijze met een schriftelijke aanvulling. De ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk.

In het verdere verloop van deze Nota worden de verschillende deelaspecten van de zienswijzen van antwoord voorzien.

Één zienswijze (1) geeft aanleiding tot het op onderdelen aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Wat het bestemmingsplan (regels en verbeelding) betreft, is de zienswijze deels gegrond. Ook de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt op onderdelen aangepast.

In de bij deze Nota gevoegde Staat van wijzigingen is aangegeven op welke wijze de gemeenteraad van Woerden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Hieronder volgt de uitgewerkte verhandeling van het beantwoorden van de zienswijzen.

2. Bekendmaking, inzage.

Publicatie

Op woensdag 13 juli 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van Woerden – na rectificatie – op de eigen website, in het wekelijkse huis-aan-huisblad de Woerdense Courant en in de Staatscourant (digitaal) de ter inzage legging bekend gemaakt van het ontwerp van het bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”, versie NL.IMRO.0632.meije300-bOW2. De bekendmaking (rectificatie) is als bijlage 1 bijgevoegd.

Plaatsen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de website van de gemeente wordt daarnaar verwezen. Op de website zijn ook alle bijbehorende stukken te vinden. Alle stukken hebben gedurende de inzageperiode ook in geschrift ter inzage gelegen in de Koepel/hal van het stadhuis te Woerden.

Doel, plangebied

Het bestemmingsplan is bedoeld om een aantal gebruiksfuncties te wijzigen. Het gaat om het wijzigen van de gebruiksfunctie voor een cultuurhistorisch waardevol gebouw als ruimte voor het geven van workshops, proeverij, seminars, symposia en trainingen en de ontvangst van bezoekers. Het wijzigen van de gebruiksfunctie van de hooiberg als ruimte voor kleinschalige horeca, detailhandel in zelfgemaakte producten, catering en terras. Wijziging van de gebruiksfunctie van een deel van het cultuurhistorisch waardevol gebouw als ruimte voor het realiseren van appartement voor Bed and Breakfast. Wijziging van de overige delen van het perceel van een bedrijfsbestemming naar een recreatieve bestemming voor het realiseren van de verhuur van kano's en fietsen met daarbij behorende opslagplaatsen, picknicken.

Inzage

Het ontwerp heeft ter inzage gelegen van 14 juli 2016 tot en met 24 augustus 2016. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kunnen indienen.

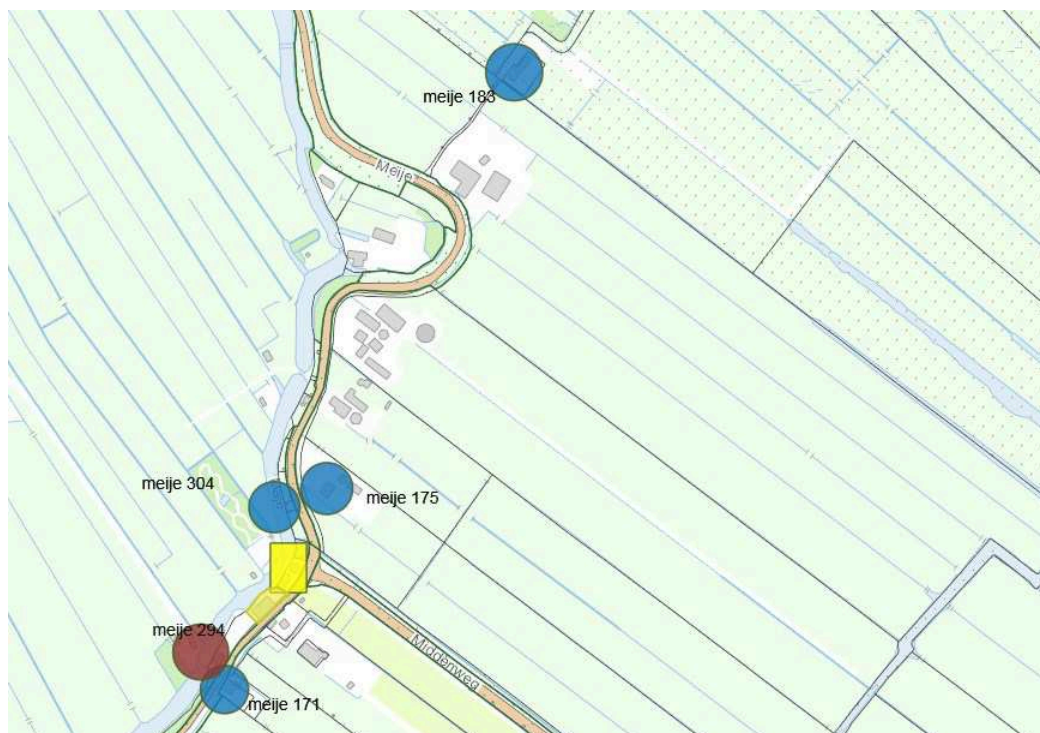
In totaal heeft de gemeente één schriftelijke en één mondelinge zienswijze ontvangen.

3. Ontvangen zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn ingediend binnen de ter inzage termijn en ontvankelijk:

1. Zienswijze registratiekenmerk 16.018606 (schriftelijk, ingekomen 24 augustus 2016) ingediend door mevrouw van den Heerik, advocatenkantoor Van den Heerik, Meije 175 Zegveld, 3473MB, namens onderstaande cliënten:
 - de heer Uijterlinde, wonende Meije 175, 3474MB te Zegveld;
 - mevrouw Buijsrogge, wonende Meije 183, 3474 MB te Zegveld;
 - de heer en mevrouw Postma, wonende Meije 171, 3474 MA te Zegveld;
 - de heer en mevrouw Pecht, wonende Meije 304, 2421 ND Nieuwkoop;
 - de heer en mevrouw Van den Helder, wonende Meije;
2. Zienswijze registratiekenmerk 16.017754 (mondeling op 4 augustus 2016, op schrift gesteld en aangevuld op 11 augustus 2016, ingekomen 12 augustus 2016) ingediend door de heer J. Pecht en mevrouw C. Pecht, wonende Meije 304, 2421 ND te Nieuwkoop.

De situering van de woonadressen van de indieners van de zienswijzen of te wel van de percelen van betreffende direct omwonenden (met blauwe en bruine bol aangegeven) ten opzichte van de Meije 300 (in gele kleur aangegeven) wordt hieronder weergegeven.



4. Overige reacties

Naast de zienswijzen is een reactie ontvangen van de Provincie Utrecht. Zij geven zwart op wit geen bezwaren of problemen te hebben met dit bestemmingsplan. Dit bericht is per e-mail ontvangen op 17 juli 2016.

Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze nr. 16.018606

Deze zienswijze van 62 bladzijden betreft het gehele bestemmingsplan. Daarom is in de beantwoording ervoor gekozen om zoveel mogelijk de structuur van het bestemmingsplan te volgen. De in de zienswijze vermelde opmerkingen zijn puntsgewijs cursief samengevat met daaronder de reactie van de gemeente. Vervolgens is per punt de reactie op de zienswijze verwoord.

In de zienswijze wordt vermeld dat hetgeen reeds in een eerder stadium bij de ter inzage legging van het eerste ontwerp ingediend zienswijzen is gesteld, als ingelast dient te worden beschouwd. Bedoeld wordt de zienswijze op het eerdere ontwerp, met het planidentificatienummer NL.IMRO.0632.meije300-bOW1. Deze zienswijze is door de gemeente geregistreerd onder kenmerk 16.000701 en beantwoord in de zienswijzerapportage van 26 april 2016, nr. 16i.01653.

Punt 2 van voorliggende beantwoording behandelt de opmerkingen die zijn gemaakt naar aanleiding van de zienswijzenbeantwoording van het eerste ontwerp bestemmingsplan Meije 300. Voorts dient onze reactie zoals opgenomen in de zienswijzenrapportage d.d. 26 april 2016, ook als ingelast te worden beschouwd.

Namens de heer en mevrouw Pecht is tweemaal een zienswijze ingediend, zowel zelfstandig als via hun advocaat. Gelet op de overlap van de ingediende zienswijzen zullen de zienswijzen, voor zover sprake is van overlap, gecombineerd worden behandeld.

Ten behoeve van de leesbaarheid volgt hieronder een index, hetgeen een overzicht geeft van de ingediende zienswijzen. Na de index wordt per punt door ons een antwoord gegeven op de zienswijze.

INDEX

ALGEMEEN

- 1 'U vraagt en wij draaien'
- 2 Zienswijzenbeantwoording 26 april 2016
 - a. Flexibel bestemmingsplan
 - b. Zelfstandige horeca versus ondersteunende horeca
 - c. Verwijderen vab duiding
- 3 Publicatie bekendmaking

VERBEELDING

- 4 Hoofdbestemming moet zijn Horeca ('We noemen hem Jan –Willem, maar het is een meisje')
- 5 Duiding horeca
- 6 Duiding cultuurhistorisch waardevol
- 7 Duiding ontsluiting

REGELS

- 8 Artikel 1 Algemeen
- 9 Artikel 1.17 detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of geteelde producten
- 10 Artikel 1.25 horeca
- 11 Artikel 1.27 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- 12 Artikel 1.36 Terras
- 13 Artikel 1.37 theesalon/lunchroom
- 14 Artikel 3.1 sub f verhuur van kano's en fietsen, met daarbij horende opslagplaatsen
- 15 Artikel 3.1 sub i expositieruimten binnen en buiten bebouwing
- 16 Artikel 3.1 sub k extensief recreatief (mede) gebruik
- 17 Artikel 3.1 sub m internetverkoop
- 18 Artikel 3.1 sub n daarbij behorende voorzieningen
- 19 Artikel 3.2.2 Bouwen
- 20 Artikel 3.4.4. Bed and Breakfast appartementen en recreatief nachtverblijf
- 21 Artikel 3.4.5. Gebruik voor buitenopslag
- 22 Artikel 4 Overgangsrecht
- 23 Bijlage 1 Parkeernormen
- 24 Bijlage 2 Negatieve lijst

TOELICHTING

- 25 Hoofdstuk 1 (algemeen)
- 26 Paragraaf 1.1 Aanleiding
 - a. Ontvangst bezoekers
 - b. Kleinschalige horeca
- 27 Paragraaf 2.2 Provinciaal beleid
- 28 Paragraaf 2.3 Gemeentelijk beleid
- 29 Paragraaf 3.2 Stedenbouwkundige invulling
- 30 Paragraaf 3.3 Verkeer, parkeren en ontsluiting
- 31 Paragraaf 4.5 Milieuhinder bedrijvigheid
- 32 Paragraaf 4.6 Geluid
- 33 Paragraaf 4.7 Landschap - Groene Hart

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- 34 Verslag commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed
- 35 Het bedrijfsplan
- 36 Parkeeronderzoek
- 37 Aerius berekening
- 38 Voortoets Natuurbescherming

ALGEMEEN

1. “U vraagt, wij draaien”

- *Ja tenzij benadering, al 6 jaar bezig*
- *Er is al voldoende horeca in de omgeving aanwezig*

Reactie:

Het klopt dat de gemeente al 6 jaar bezig is met een aanvraag voor dit perceel. Een aanvraag die geleid heeft tot het opstellen van het bestemmingsplan Meije 300, Zegveld. De duur van het traject is gelegen in het feit dat de gemeente weliswaar bereid is medewerking te verlenen om een deel van de gewenste activiteiten planologisch mogelijk te maken, maar niet alle gevraagde activiteiten bleken te passen binnen het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, ook niet via een binnenplanse afwijking of wijziging. Daarom heeft een integrale ruimtelijke onderbouwing plaatsgevonden. De ja- tenzij benadering betekent dat nog steeds voldoende (bestuurlijk) draagvlak moet zijn om het plan daadwerkelijk te realiseren.

De gemeente ziet alle aanleiding om mee te werken aan het realiseren van een nieuwe recreatieve functie met horeca aan de Meije. In de omgeving van het perceel Meije 300 zijn weliswaar reeds enkele recreatieve functies (onder andere Kamerijck, theetuin de Meije, de Boerinn) aanwezig, maar er is voldoende ruimte voor nieuwe recreatieve functies. In het geval van de Meije 300 is in onze visie sprake van een aanvulling op het toeristisch–recreatief aanbod ter plaatse.

>> De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzenbeantwoording 26 april 2016

a. *Flexibel bestemmingsplan.*

- *De gemeente laat weten dat wat nu wordt verzocht binnen de gestelde randvoorwaarden moet passen. Volstrekt onduidelijk is welke randvoorwaarden dat dan zijn. Waaraan is deze ontwikkeling gemeten?*
- *Flexibel moet zijn binnen de gestelde randvoorwaarden. Waaraan wordt getoetst?*
- *Gestapelde veelheid aan de bij dit plan te vergunnen zaken*

Reactie:

De gestelde randvoorwaarden zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan. De ‘gestapelde hoeveelheid’ functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn duidelijk omschreven in het bestemmingsplan en afgebakend. Zoals in de zienswijzen aangegeven, ontbreekt het aan ruimte om al deze functies gelijktijdig binnen het plangebied uit te oefenen. De flexibiliteit van het plan maakt het echter wel mogelijk om deze functies naast of in tijd achter elkaar uit te oefenen voor zover dit voldoet aan de regels van bestemmingsplan en past binnen het perceel. Dit is de gewenste flexibiliteit die met dit bestemmingsplan wordt beoogd. Belangrijk is dat een beperking in de flexibiliteit is aangebracht doordat in de planregels een verplichting is opgenomen zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid hetgeen volgt uit artikel 3.4.6 van de planregels

Bij de gestelde randvoorwaarden is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende/onherroepelijke bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

Bij nadere afweging is een aantal van deze regels voor het perceel Meije 300 niet relevant en blijkt het vanuit rechtszekerheid noodzakelijk om het aantal regels te beperken. De

flexibiliteit in het bestemmingsplan wordt daarom verder teruggebracht door het schrappen van de regels voor de herbouw van het cultuurhistorisch waardevol (bij)gebouw, ander gebruik van het cultuurhistorisch waardevol gebouw, buitenopslag, het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis en het afwijken voor een tijdelijke extra zelfstandige woonruimte. De regels voor bed- and breakfast (recreatief nachtverblijf) zijn vereenvoudigd en toegevoegd zijn regels over het gebruik van de bedrijfswoning. Hiermee zijn de regels een stuk inzichtelijker geworden en is een nadere beperking aangebracht in de gebruiksmogelijkheden. Dit zijn deels aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en deels ambtelijke aanpassingen.

De zogenaamde “stapeling” van functie is toegestaan, omdat deze middels het gestelde in de toelichting voldoende ruimtelijk zijn onderbouwd. Hierbij verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22 juli 2015, ECLI:NL:2015:2318, r.o. 3.4. Een andere afbakening van de stapeling van functies (en daarmee een grens aan flexibiliteit) is te vinden in de verplichting om zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid.

>> De zienswijze is op dit punt deels gegrond en geeft ons aanleiding om de regels voor de herbouw van het cultuurhistorisch waardevol (bij)gebouw, ander gebruik van het cultuurhistorisch waardevol gebouw, buitenopslag, het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis en het afwijken voor een tijdelijke extra zelfstandige woonruimte te schrappen. De regels voor bed- and breakfast (recreatief nachtverblijf) zijn vereenvoudigd en toegevoegd zijn regels over het gebruik van de bedrijfswoning.

b. Zelfstandige horeca versus ondersteunende horeca.

- *Vestiging van een zelfstandig horecabedrijf. Horeca is zelfstandige horeca, los van de vraag of het al dan niet kleinschalig is.*
- *Alleen niet zelfstandige (ondersteunende) horeca kan worden vergund.*
- *Omvang van de horeca zegt niets over de zelfstandigheid van de horeca. Onzelfstandige horeca bij de fietsverhuur.*
- *Mag ook (gehele dag) sterke drank worden geschonken*

Reactie:

Horeca wordt in dit bestemmingsplan op het perceel Meije 300 toegestaan. De regels van het plan verzetten zich niet tegen horeca. Anders dan in de zienswijze wordt gesteld, is horeca niet in het gehele plangebied toegestaan, maar alleen op die plaatsen op de verbeelding waarop de aanduiding “horeca” is opgenomen. In feite gaat het dan om de hooimijt en het terras. Van overlast is ons niet gebleken en is door de indieners van de zienswijzen in hun zienswijzen niet aangetoond. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het opnemen van de aanduiding “horeca” op de verbeelding en in de regels ruimtelijk aanvaardbaar en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De horeca beperkt zich tot theesalon/lunchroom en bijbehorende terrassen. Het verstrekken van alcoholische dranken wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Dat is toegestaan mits voldaan wordt aan de horecawetgeving en sprake is van de daadwerkelijke exploitatie van een theesalon/lunchroom.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

c. Verwijderen vab duiding.

- *Sluit niet aan bij de 3^e herziening, deze was gerelateerd aan duiding VAB en deze bestaat niet meer. Deze wordt zonder enige toelichting in de ruimtelijke onderbouwing verwijderd.*
- *Precedentwerking verwijderen vab duiding.*

Reactie:

Doel van de 3^e herziening was om de regels voor vrijkomende agrarische bebouwing en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing los van elkaar te koppelen zodat op een perceel met zowel vrijkomende agrarische bebouwing en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gebruik kon worden gemaakt van één van de twee regelingen zonder dat ook voldaan moet worden aan de andere regeling. De 3^e herziening betrof het gehele landelijk gebied van Woerden, Kamerik, Zegveld en is door de Raad van State vernietigd hetgeen één van de redenen is geweest om te kiezen voor het opstellen van een bestemmingsplan specifiek voor het perceel Meije 300.

In het bestemmingsplan Meije 300, Zegveld is de regeling voor cultuurhistorische waardevolle bebouwing en de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing ook los gekoppeld waarbij ervoor gekozen is om geen vab aanduiding te hanteren maar in de bestemmingsomschrijving direct aan te geven wat wel en niet mogelijk is. De vrijkomende agrarische bebouwing zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld vormt immers onderdeel van de bedrijfsbebouwing op het perceel. De regeling in het bestemmingsplan Meije 300 biedt meer duidelijkheid wat nu precies mogelijk is op het perceel (hoofdactiviteit). Diverse gebruiksmogelijkheden die mogelijk waren met de vab aanduiding (zoals paardenhouderij, hoveniersbedrijf, opslag van milieugevaarlijke stoffen en een zorgboerderij met dagopvang) zijn niet meer mogelijk. Dit geldt ook voor de nevenactiviteiten die op grond van de vab regeling mogelijk waren met een afwijking (artikel 37 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, Woerden, Kamerik, Zegveld).

Aangezien het bestemmingsplan Meije 300, Zegveld een andere regeling bevat dan het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is de kans op precedentwerking niet aanwezig. Voor de overige percelen in het landelijk gebied blijft het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld het toetsingskader bij aanvragen voor een omgevingsvergunning.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Publicatie bekendmaking

- *Plan niet op correcte wijze en conform wet en regelgeving ter inzage gelegd. Publicatie heeft echter alleen in de gemeente Woerden plaatsgevonden.*

Reactie:

De publicatie van de bekendmaking van de ter inzagelegging van de aangepaste versie van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de wettelijke vereisten in de Staatscourant en het lokale huis-aan-huis blad De Woerdense Courant. Mensen die eerder hebben gereageerd op het 1^e ontwerpplan zijn per e-mail geïnformeerd over de ter inzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Bijna tegelijk met het bestemmingsplan heeft de gemeente Nieuwkoop een ontwerp omgevingsvergunning voor de beeldentuin naast het perceel Meije 300 ter inzage gelegd. De ruimtelijke onderbouwing van deze aanvraag is in hoofdzaak gelijk aan die van het bestemmingsplan Meije 300, Zegveld. Ook daarin worden de activiteiten aan de Woerdense

zijde beschreven zoals in de toelichting en onderbouwing van het bestemmingsplan. Ook worden de beeldentuin en de beoogde activiteiten in de gemeente Nieuwkoop beschreven.

Het is juist dat de ter inzagelegging niet tevens in de lokale Nieuwkoopse courant is gepubliceerd doch uitsluitend in de Woerdense Courant. Echter, naast het feit dat tot op heden nimmer reacties van eventuele belanghebbenden uit Nieuwkoop (andere dan indieners van de zienswijzen) zijn ontvangen, geldt dat inwoners in Nieuwkoop wel degelijk kennis hebben kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan via de omgevingsvergunning die gelijktijdig ter inzage is gelegd door de gemeente Nieuwkoop waar wordt verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan

De bewoners van zowel Nieuwkoop als Woerden zijn via de wettelijke vereisten van de plannen op de hoogte gesteld en in de gelegenheid gesteld om te reageren. De gemeente Nieuwkoop heeft ook niet van andere omwonenden zienswijzen ontvangen dan de gemeente Woerden. Wel heeft de gemeente Nieuwkoop een reactie ontvangen van de omgevingsdienst West-Holland over het doen van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit. Het betreft hier een wettelijke verplichting.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

VERBEELDING

4. Hoofdbestemming moet Horeca zijn

- *'We noemen hem Jan –Willem, maar het is een meisje'*
- *Er is helemaal geen enkele vorm van recreatie hier. In de nieuwe situatie beperkt het recreatief gebruik zich tot fiets en bootverhuur. Er is geen water op dit perceel dus geen kanoverhuur. Het eigen terrein bedraagt 600m² wat geen ruimte biedt. Er kan alleen rondjes om het bedrijfsgebouw worden gefietst cq gewandeld.*

Reactie:

De provincie Utrecht en de gemeente Woerden hanteren in hun beleidskaders een ruimere definitie en onderbouwing van recreatie. Binnen deze kaders is door de gemeente een bestemmingsplanregeling opgesteld die op het perceel Meije 300 ruimte biedt voor de exploitatie van een recreatieve onderneming.

Provinciaal beleid

De provincie Utrecht geeft in de "Visie recreatie en toerisme 2020" een zevental recreatieprofielen:

Ondernemend paars Cultuur, historie, verrassing en inspiratie	Recreanten uit de paarse belevingswereld laten zich graag verrassen en inspireren, vooral op het gebied van cultuur. Nieuwe dingen zien, ontdekken en beleven. Het gewone is vaak niet goed genoeg voor ondernemend paars ingestelde recreanten. Zij zijn op zoek naar een bijzondere ervaring. Centraal staat cultuur, daarnaast sport en diverse andere activiteiten. Ook kunnen deze recreanten, na een drukke (werk)periode, genieten van een sauna of wellness arrangement. Tot de ondernemend paarse recreanten behoren relatief veel jonge één- of tweepersoonshuishoudens
Creatief en inspirerend rood Creatieve, uitdagende en	Recreanten uit de rode belevingswereld zijn in het algemeen creatief en op zoek naar uitdagingen en inspirerende ervaringen. Ze treden graag buiten de gebaande paden. Karakterkenmerken als onafhankelijk, intelligent, zelfbewust, artistiek en ruimdenkend typeren deze recreanten. Het onbekende is spannend en prikkelend. Recreatie betekent, naast sport en

inspirerende ervaringen	ontspanning, het zoeken naar vernieuwende stromingen, moderne kunst en andere culturen.
Uitbundig geel Samen actief bezig zijn, uitgaan en genieten	Recreanten in de gele belevingswereld zijn levensgenieters die graag samen met anderen actief en sportief recreëren. Recreatie is voor deze groep genieten, uitgaan en lekker eten. Actief, sportief, gezellig en verrassend zijn de kernwoorden bij de vormen van recreatie die zij kiezen. Contact met anderen – familie, vrienden of kennissen – is belangrijk. Zij gaan regelmatig met een grotere groep dan alleen het eigen gezin op pad. Ze zijn energiek en enthousiast en letten er bij het uitkiezen van een activiteit op dat iedereen het naar zijn zin heeft. Recreatief winkelen is een van hun favoriete bezigheden. Recreanten in de gele belevingswereld beschikken over iets meer budget dan gemiddeld.
Gezellig lime Even lekker weg met elkaar	Gezellig lime recreanten zijn mensen die recreëren om even weg te zijn van de dagelijkse beslommeringen. Recreëren is “even lekker weg met elkaar”. Daarbij staat samen zijn, gezelligheid en (sportieve) ontspanning centraal. De lime recreanten stellen daarbij geen bijzondere eisen. Een braderie of rommelmarkt is heel gezellig en een goede plek om mensen te ontmoeten! Vrij zijn, rust en doen waar je op dat moment zin in hebt, dat telt voor de recreanten uit de lime belevingswereld. Daarbij let men op de kosten vanuit de gedachte: je kunt je geld maar één keer uitgeven.
Rustig groen Even rust nemen in eigen omgeving	Recreanten uit de groene belevingswereld zijn nuchter. Recreëren is voor hen niets anders dan uitrusten, ontspannen en tijd hebben voor je hobby's. Even rust nemen in eigen omgeving en niets aan je hoofd hebben. In eigen omgeving is genoeg moois te zien en te ontdekken, je hoeft er niet ver voor te reizen. Groene recreanten omschrijven zichzelf relatief vaker als gewoon, nuchter, bedachtzaam en kalm. Zij gaan graag hun eigen gang en vinden dat de maatschappij aan het veranderen is. Hun gevoel is dat het “vroeger vaak beter was”. Eén- en tweepersoonshuishoudens in de oudere leeftijdsklassen zijn in deze groep relatief oververtegenwoordigd.
Ingetogen aqua Brede interesse, ruimdenkend en engagement	Recreanten uit de aqua belevingswereld zijn bedachtzaam, geïnteresseerd in cultuur en denken na over wat zij kunnen betekenen voor de maatschappij. Ze beschrijven zichzelf als rustig, geïnteresseerd in anderen en serieus. In deze groep vinden we relatief vaker ‘empty nesters’. Dit zijn huishoudens waarvan de kinderen uit huis zijn. Zij kiezen voor inspirerende en rustige activiteiten. De aqua recreanten verdiepen zich graag in kunst en cultuur, willen volop meedoen met de maatschappij en inspelen op de veranderingen die zij daarin zien. Deze recreanten houden van sportieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen en nordic walking.
Stijlvol en luxe blauw Luxe, stijlvol ontspannen, sport en ‘social network’	Recreanten uit de blauwe belevingswereld zijn zelfverzekerd en vinden dat ze in hun vrije tijd wat luxe en stijlvol ontspannen verdienen. Ze zijn zakelijk en intelligent. Ze houden van stijl en klasse en zijn wat meer gericht op de exclusievere vormen van recreatie. Recreëren betekent voor hen: ontspannen en afstand nemen van de dynamiek van alledag. Dit doen zij door te sporten en door aandacht te besteden aan het ‘social network’. In hun vrije tijd zoeken zij graag het gezelschap van gelijkgestemden op. Meer exclusieve vrijetijdsbestedingen, zoals wellness en bijeenkomsten met VIP arrangementen, zijn populair bij deze belevingswereld.

De toeristisch-recreatieve branche bestaat uit drie segmenten: de dagtochtenmarkt, de vakantiemarkt en het zakelijk toerisme (congressen en vergaderingen). Het zakelijk toerisme is met 55% van de jaarlijkse omzet de belangrijkste economische pijler van de toeristisch-recreatieve branche. Op de tweede plaats volgen de bestedingen aan het dagbezoek (42%). Het verblijfstoerisme bedraagt 3% van het totaal.

Uit de visie blijkt dat er behoefte is aan meer diversiteit en meer mogelijkheden voor de veeleisende recreant die bereid is te betalen voor aanbod met kwaliteit (op het gebied van cultuur, horeca, natuurbeleving, gezondheid).

De inwoners en bezoekers stellen steeds hogere eisen aan het vrijetijdsaanbod. Dit heeft een aantal oorzaken:

- Ze hebben steeds meer keuzemogelijkheden door een vergroting van het vrijetijdsaanbod (winkelen, attracties, evenementen) en ruimere openingstijden van voorzieningen en winkelgebieden;
- Ze zijn mobieler en kunnen steeds grotere afstanden afleggen om die hoge kwaliteit te vinden;
- De bestedingen van consumenten in hun vrije tijd nemen toe;
- Er is steeds meer vraag naar duurzame en gezonde vormen van vrijetijdsbesteding.

De hogere eisen leiden tot een reeks vragen en wensen. Enerzijds zoeken consumenten gemak: de vraag naar pleisterplaatsen (horecapunten) en kant en klare producten/arrangementen neemt toe. Ook is er een groeiende vraag naar een gemakkelijk herkenbaar, gebruiksvriendelijk en toegankelijk wandel- en vaar netwerk. Het succes van het knooppuntensysteem voor fietsers is hiervan een voorbeeld. Anderzijds zoeken consumenten identiteit, kwaliteit en beleving. Veel inwoners en bezoekers vinden een 'doorsnee-aanbod' niet goed genoeg meer. Het aanbod moet bijzonder zijn en een bepaalde beleving bieden. Dat verklaart bijvoorbeeld de populariteit van evenementen, zoals een museumnacht of een themajaar.

Een groeiende aandacht voor gezondheid en welzijn resulteert in een grote vraag naar plekken om te kunnen bewegen, ontspannen en om 'op te laden'. Het gaat dan om fitness- en/of wellnesscentra en buitensportlocaties, maar ook om wandel- en fietsmogelijkheden in het groene gebied. Wandelen en fietsen staan nog steeds bovenaan de lijst van meest ondernomen recreatieve activiteiten in Nederland.

Daarbij is een grotere rol aan ondernemers toebedeeld. Ondernemers vormen bij uitstek de faciliterende partij die het recreatieproduct voor de consument aantrekkelijk kunnen maken. Daarbij dragen ondernemers en/of private beheerders meer en meer zorg voor het behoud van de kwaliteit van het landschap. Nieuwe financieringsbronnen, die niet van de overheid afkomstig zijn, vormen hiertoe de basis. Bijvoorbeeld in de vorm van een entreprijs, organisatie/hosten van een aantal evenementen, sponsoring en/of het toevoegen en uitbaten van horeca of attracties. Het organiseren en financieren van regionale en lokale marketing wordt een zaak van branchepartijen, bedrijfsleven en gemeenten. De ambitie voor 2020 is "ondernemers spelen in op de veeleisende consument en dragen bij aan landschappelijke kwaliteit".

Onderdeel van de visie is "Verbinding met natuur". Natuurwaarden vormen voor de recreatieve en toeristische functies enerzijds een kostbaar goed en anderzijds soms een beperking. Van de recreatieve en toeristische bedrijven in Utrecht ligt 30–40 % in de Ecologische Hoofdstructuur en ongeveer eenzelfde percentage binnen 500 meter daarvan. Ondernemers hebben plannen tot kwantitatieve en kwalitatieve uitbreiding van bedrijven, maar verwezenlijking van deze plannen blijkt, met name in de Ecologische Hoofdstructuur, planologisch lastig. Dit is onder andere op de Utrechtse Heuvelrug en bij de Vinkeveense

Plassen aan de orde. De provincie streeft naar natuurwinst in combinatie met meer mogelijkheden voor recreatie en toerisme.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is te vinden in een tweetal beleidsstukken.

- **De Nota Recreatie en Toerisme gemeente Woerden; Poort naar de toekomst (2008).**

Woerden, zo stelt deze nota, is heel gewoon en tegelijkertijd heel bijzonder. Het is een vestingstad met een fraai opgeknapte binnenstad op loopafstand van een aantrekkelijk polderlandschap. De stad heeft een dorps karakter en veel lokaal initiatief, in het hart van het Groene Hart. Woerden moet 'gewoon goed' worden. Prioriteit van deze nota ligt bij de Woerdense bevolking en bewoners uit de regio, waaronder Utrecht en Leidsche Rijn. Motto van de visie is het versterken van Woerden als Poort naar het Groene Hart, ook om bezoekers te verleiden de historische binnenstad te bezoeken. Basis daarvoor is een goed functionerend toeristisch-recreatief routenetwerk met voldoende rustpunten en horeca.

- **Koers voor recreatie & toerisme 2016-2022 in de gemeente Woerden**

“Woerden” is het beleven waard en mag meer benut worden door bewoners en gasten. Onze missie is Woerden als geografische hoofdstad van het Groene Hart concreet vorm te geven en dat steviger uit te dragen. Met “Woerden” bedoelen we naast de stad ook de kernen Zegveld, Harmelen en Kamerik en het omliggende buitengebied. Want juist die samenhang met karakteristieke dorpen en cultuurhistorische (cope)landschap maakt “Woerden” als hoofdstad en centrum sterk.

Bovenal zijn initiatieven verbonden met “eigenaarschap”. Zonder mensen die verantwoordelijkheid nemen om een idee te realiseren, gebeurt er niks. Initiatieven komen daarom zoveel mogelijk vanuit bewoners, ondernemers en/of organisaties. We stimuleren daarmee economische en sociale continuïteit en kwaliteit.

Dit is verder uitgewerkt in een viertal thema’s waarvan de volgende drie relevant zijn voor de Meije 300.

Sportief Startpunt	We behouden en waar mogelijk optimaliseren de basisroutestructuren (knooppunten) voor wandelen, fietsen (Woerden fietsstad) en sloepen (inclusief bewegwijzering en rustvoorzieningen). In Woerden hebben we een divers aanbod van verblijfsmogelijkheden en spelen in op specifieke behoeften. We voorzien in wat er nu nog niet is: van eenvoudige camperplaatsen zonder voorzieningen tot innovatieve kleinschalige overnachtingsbelevissen op of langs het water.
Smakelijke Beleving	Boodschap: Proef streekproducten en maak ze mee in de stad en daarbuiten! Een sterke Woerdense eetbeleving met streekproducten en kaas draagt bij aan de werkgelegenheid. Het kan gaan om arrangementen en om locaties. (Nieuwe) toeristischrecreatieve producten bieden meer diversiteit en specialiteit. Denk aan initiatieven als Kaasexperience, het Moespark in Barwoutswaarder, de zelfoogsttuin bij de Boerinn en Lange Tafels. En aan “hotspots” in dorpen en het buitengebied zoals langs de Meije, bij de Cattenbroekerplas, rondom Kamerik en langs de Grecht en Oude Rijn.
Samen verbinden en vertellen	Woerden is sterk in het zakelijk toerisme. Woerden ontwikkelt zich als en leent zich goed voor (bijzondere) vergader- en congresmogelijkheden. Ambassadeurs uit de zakelijk-technische markt promoten Woerden met ondersteuning van vrijwilligers. Dit draagt bij aan meer werkgelegenheid.

Recreatie omvat meer dan fietsen en kanoën. Er is een belangrijke rol weggelegd voor recreatieve ondernemers in het recreatiebeleid en het aanbieden van recreatieve voorzieningen in combinatie met horeca voorzieningen nemen daarbij een steeds belangrijkere plaats in.

Ook in het gemeentelijk beleid is een grote rol aan ondernemers toebedeeld. Zij zijn de stakeholders die het beleid moeten uitvoeren. De gemeente Woerden staat niet onwelwillend tegenover nieuwe ruimtelijke initiatieven van ondernemers, ondernemende organisatie en bewoners mits deze initiatieven ook in lijn zijn met een goede ruimtelijke ordening. De gemeente levert een bijdrage aan de ontwikkeling van recreatie & toerisme met haar kennis, het ontsluiten van haar (regionaal, bestuurlijke) netwerk, verbinding met andere beleidsvelden en een aanjaagbudget.

In het geval van Meije 300 is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bestemming

In overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012 is met het oog op een goede ruimtelijke ordening een bestemming met functieaanduidingen aan de in het plan begrepen gronden toegekend. Daarbij is gebruik gemaakt van de bindende lijst met hoofdgroepen van bestemmingen. Binnen deze hoofdgroep is er voor gekozen om voor het perceel de bestemming Recreatie te gebruiken.

De activiteiten die vallen onder horeca zijn in het plan opgenomen met een functieaanduiding. Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemmingsvlak of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Zo kan worden aangegeven dat uitsluitend ter plaatse, een bepaalde, met name genoemde functie is toegestaan of juist is uitgesloten. Functieaanduidingen kunnen ook worden gebruikt om op een bepaalde locatie een specifieke, niet bij de bestemming passende, functie toe te laten of om functies binnen een bestemming in boven elkaar gestapelde lagen mogelijk te maken.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

5. Duiding Horeca

- *Horeca is alleen geplaatst op de hooiberg, terwijl op alle gronden catering en proeflokaal zijn toegestaan.*

Reactie:

De duiding horeca is juist weergegeven. De horeca beperkt zich tot de hooiberg en de voor terras aangewezen gronden, circa 13% van de totale oppervlakte van het perceel. In totaal hebben de gronden met de aanduiding horeca een bruto oppervlakte van 130 m² wat qua gebruiksoppervlakte overeenkomt met de regeling voor kleinschalige horeca zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied, Woerden, Kamerik, Zegveld (maximaal 100 m²). Voor zover de regels een ruimer gebruik toestonden is dit in de regels aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de reactie onder punt 11.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

6. Duiding cultuurhistorische waardevol

- *moet zijn geïnterpreteerd in Belverdere project. Niet als waardevol bestempeld. Niet correct.*

Reactie:

Het Belvédère project betreft een inventarisatie die gebruikt kan worden ter onderbouwing van het toekennen van bepaalde waarden aan gebouwen en andere objecten. De gemeente bepaald echter via het bestemmingsplan welke gebouwen als cultuurhistorisch waardevol worden opgenomen en onder welke voorwaarden. Het betreft geen aanwijzing als gemeentelijk monument. Voor de onderbouwing kan de gemeente een inventarisatie laten uitvoeren of advies vragen aan de commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed.

Dit is in overeenstemming met het nu vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld dat de mogelijkheid biedt om de status van een gebouw te wijzigen zodanig dat de aanduiding "rijksmonument", "gemeentelijk monument", "karakteristiek hoofdgebouw" of "cultuurhistorische waardevol bijgebouw" aan de plankaart wordt gevoegd dan wel verwijderd, voor zover de Commissie Monumenten en Cultuurlandschap positief respectievelijk negatief beslist over de waarde van het gebouw.

De bebouwing op het perceel is ambtelijk ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (opvolger Commissie Monumenten en Cultuurlandschap). Dit is een onafhankelijke commissie die bevoegd is gevraagd en ongevraagd advies uit te brengen. De situatie op het perceel is behandeld tijdens de 244e vergadering van de commissie op woensdag 26 augustus 2015. Het adviesverzoek betrof de cultuurhistorische waardebeoordeling van de schuur en de hooiberg. De commissie heeft vastgesteld dat ook de hooiberg cultuurhistorische waarde heeft, waarbij de waardering Laag is toegekend.

Op basis van dit advies is in het ontwerpplan bovengenoemde regeling opgenomen voor zowel de schuur als de hooiberg. De indieners van de zienswijze hebben geen deskundig tegenrapport overlegd.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7. Duiding ontsluiting

- *De ontsluiting zoals aangegeven op de verbeelding sluit niet aan op de brug waarover naar de parkeerplaatsen kan worden gereden. De ontsluiting zal met een bocht om de hooimijt moeten lopen.*

Reactie:

Het aanduidingsvlak 'ontsluiting' zoals weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan sluit inderdaad niet aan bij de feitelijke situatie. De verbeelding zal zodanig worden aangepast dat dit wel het geval is.

>>De zienswijze is op dit punt gegrond en geeft ons aanleiding om de verbeelding aan te passen.

REGELS

8. Artikel 1 Algemeen

- *In de begrippenlijst is niet opgenomen wat wordt verstaan onder “woning” hetgeen eveneens geldt voor het begrip dienstwoning.*

Reactie:

Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan. Voor de duidelijkheid wordt in de regels ‘woning’ aangepast naar ‘bedrijfswoning’. Verder wordt het begrip ‘bedrijfswoning’ toegevoegd met een beschrijving wat wordt verstaan onder bedrijfswoning. Overeenkomstig de regeling voor beroep aan huis uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld worden specifieke gebruiksregels in het plan opgenomen die bepalen dat naast het wonen maximaal 40% van de vloeroppervlak van de bedrijfswoning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100m² mag worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, recreatief nachtverblijf, ‘vrij’ beroep en kantoor aan huis. Overige gebruiksmogelijkheden zijn komen te vervallen zodat een beperking is aangebracht in de gebruiksmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan de opmerkingen uit de zienswijzen.

>>De zienswijze is op dit punt gegrond en geeft ons aanleiding om de regels “woning” aan te passen naar “bedrijfswoning”, waar bij het begrip “bedrijfswoning” een beschrijving wordt toegevoegd dat het begrip “bedrijfswoning” nader operationaliseert. Tevens worden specifieke gebruiksregels in het plan opgenomen die bepalen dat naast het wonen maximaal 40% van de vloeroppervlak van de bedrijfswoning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100m² mag worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, recreatief nachtverblijf, ‘vrij’ beroep en kantoor aan huis. Overige gebruiksmogelijkheden zijn komen te vervallen zodat een beperking is aangebracht in de gebruiksmogelijkheden.

9. Artikel 1.17 detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of geteelde producten

- *Verkoop aan derden van zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten. is ruimer geformuleerd*

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan biedt niet meer ruimte voor detailhandel dan het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Momenteel is het mogelijk om het gehele gebouw dat is aangeduid op de plankaart als cultuur historisch waardevol gebouw bij recht toegestaan te gebruiken voor de verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte, of geteelde producten. Dit vormt onderdeel van het gemeentelijk beleid om in dergelijke gebouwen extra gebruiksmogelijkheden toe te staan. In de huidige situatie mag dus 170m² aan gebouwen worden gebruikt voor de verkoop van boven genoemde producten. Het bestemmingsplan Meije 300, Zegveld beperkt dit tot 70m².

Uitgangspunt is de formulering zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. De verkoop aan derden is inderdaad in het ontwerpbestemmingsplan ruimer geformuleerd aangezien dit ook de verkoop aan niet-particulieren mogelijk maakt. De begrippenlijst van het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast. Hiermee wordt voldaan aan de opmerkingen uit de zienswijzen.

>>De zienswijze is op dit punt gegrond en geeft ons aanleiding om de begrippenlijst van het bestemmingsplan aan te passen.

10. Artikel 1.25 horeca

- *Horeca wordt niet met een categorie geduid. Horeca tot de zwaarste categorie kan worden toegestaan.*

Reactie:

De regels (artikel 3) bepalen specifiek wat voor soort horeca wel en niet is toegestaan en waar horeca is toegestaan. Horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Op gronden buiten de aanduiding is geen horeca toegestaan.

Het niet benoemen van een horeca categorie maakt het mogelijk om de horeca nader te begrenzen. Het bestemmingsplan vermeldt dan ook specifiek dat ter plaatse van de aanduiding horeca slechts een theesalon/lunchroom, proeflokaal, ondersteunende catering en bijbehorend terras zijn toegestaan. Andere vormen van horeca zijn niet toegestaan. De vormen van horeca die niet zijn toegestaan, zijn ook vermeld in de begrippen van het bestemmingsplan. Horeca tot de zwaarste categorie is niet mogelijk. Ter nadere verduidelijking zal in de regels de formulering van het begrip theesalon/lunchroom worden aangepast. Dit is een ambtelijke aanpassing zonder gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Daarnaast wordt ambtelijk de definitie van horeca uit de planregels verwijderd omdat "horeca" al is gedefinieerd onder het begrip theesalon/lunchroom.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

11. Artikel 1.27 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

- *Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bestaan uit allerlei vormen van zelfstandige horeca activiteiten. Mogen op het gehele perceel plaatsvinden.*
- *Catering op het gehele perceel toegestaan.*
- *Proeflokaal is een horecagelegenheid (geen recreatie)*

Reactie:

De kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten betreffen activiteiten op het gebied van cultuureducatie en recreatie. Horeca valt hier niet onder. Horeca richt zich op het bedrijfsmatig te koop aanbieden van drank- en etenswaren, die ter plaatse worden genuttigd. Centraal staan cultuureducatie en recreatie. De verschijningsvorm cq bedrijfsmatige exploitatie vindt plaats via seminars, symposia, workshops, meetings, lezingen en trainingen. Deze activiteiten kunnen niet worden geschaard onder de functieaanduiding horeca.

In de begrippen wordt ook proeverijen vermeld. Aangezien dit een zekere mate van nuttigen van dranken inhoudt, wordt *proeverijen* geschrapt uit de omschrijving zoals opgenomen in de begripsomschrijving van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Proeverijen zijn daarmee enkel nog uitsluitend mogelijk onder de vigeur van proeflokaal (dat is toegestaan op gronden binnen het aanduidingsvlak horeca). Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

In de bestemmingsomschrijving staat vermeld *kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten inclusief catering*. Het is niet de bedoeling om zelfstandige catering op het gehele perceel toe te staan. Catering is opgenomen om deelnemers van de kleinschalige activiteiten te voorzien van een maaltijd.

Hieronder kan bijvoorbeeld worden verstaan het verzorgen van picknickmanden voor huurders van de vaartuigen en het verzorgen van een maaltijd ten behoeve van de

deelnemers aan seminars, meetings e.d.. Deze catering vindt plaats binnen de functieaanduiding horeca.

>>De zienswijze is derhalve gegrond op het punt van proeverij en catering. Proeverij wordt in de regels verwijderd uit de omschrijving van het begrip kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Catering wordt in de regels bij de aanduiding "horeca" toegevoegd bij de theesalon/lunchroom en verwijderd bij de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

12. Artikel 1.36 Terras

- *Sta mogelijkheid voor terras is niet gewenst; Een maximum aantal bezoekers op de terrassen, alle terrassen lijkt op zijn plaats.*
- *Bereiden van maaltijden op terras leidt tot geuroverlast*

Reactie:

Bij de definitie van terras is aangesloten bij de door de gemeente gehanteerde definitie uit de algemene plaatselijke verordening zoals omschreven in artikel 2.27, lid 1 onder b.

Het opnemen van een maximum aantal personen voor terrassen is niet wenselijk noch ruimtelijk noodzakelijk. Het maximaal aantal verblijvende bezoekers in de horeca wordt begrensd door de oppervlakten van de lokaliteiten en het terras waar horeca wordt toegestaan. En dus niet door aantallen personen. Meer dan wat die oppervlakten aan mensen toelaten mogen niet gebruikt worden door bezoekers, die gebruik maken van de horeca.

Concrete geuroverlast wordt bij de gemeente niet gekend. Daarover zijn geen klachten gemeld. Zonder aangedragen bewijs is ook niet inzichtelijk gemaakt waar de geuroverlast uit zou bestaan.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

13. Artikel 1.37 theesalon/lunchroom

- *Waarom geldt een sluitingstijd van 23 uur voor de horeca? Theesalon / lunchroom zijn een dagzaak met openingstijden gelijk aan winkels.*

Reactie:

De bedrijfsvoering op het perceel vindt ook in de avond plaats. Dit is beperkt tot 23 uur. Dit is gelijk aan het bestemmingsplan voor het perceel Meije 211 (Meijetuin). De regeling van dagzaken is niet van toepassing in het landelijk gebied. Het bestemmingsplan Binnenstad Woerden 2009 bevat de bestemming centrum waarbij dagzaken zijn toegestaan. Dit ter ondersteuning van het winkelbestand. Dat is aan de Meije niet aan de orde. De kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn ook 's avonds toegestaan. Dat is ook de beoogde exploitatie van het perceel. De horeca vormt onderdeel van de exploitatie op het perceel en is daarom ook in de avonduren toegestaan. Deze horeca-activiteiten worden tot 23 uur toegestaan omdat ze samenhangen met de bestemming recreatie.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

14. Artikel 3.1 sub f verhuur van kano's en fietsen, met daarbij horende opslagplaatsen

- *Verhuur is zakelijke dienstverlening*
- *Buitenopslag verhuur fietsen en kano's niet goed geregeld*
- *De regels met betrekking tot opslag zijn niet duidelijk*
- *Gronden mogen alleen worden gebruikt voor kano verhuur, niet voor sloepen en SUP's.*

Reactie:

Bezoekers van het perceel die gebruik maken van de kano's die te huur worden aangeboden zijn recreanten. Waar de activiteiten uiteindelijk worden uitgeoefend, doet niet ter zake voor de vraag of sprake is van recreatie. De locatie waar de verhuur tot stand komt is binnen de gemeente leidend en kan zowel in Nieuwkoop als in Woerden plaatsvinden (huurovereenkomst).

Vanaf Woerdens grondgebied worden huurders naar de kano geleid. Dat vervolgens de activiteiten mogelijk buiten het perceel plaatsvinden, neemt niet weg dat na het kanoën de recreanten via het perceel Meije 300 huiswaarts keren.

Het verhuren vormt onderdeel van de recreatieve activiteit. Het past binnen het beleid om ruimte te bieden aan extra recreatiemogelijkheden en het landelijk gebied toegankelijk te maken voor extensieve recreatie. Reden waarom de gebruiksmogelijkheid ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht en wordt opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Opslag buiten is niet toegestaan. Dit is geregeld onder artikel 8.1 *Strijdig gebruik* en artikel 3.4.5. Opslag zal dus in gebouwen moeten plaatsvinden. De vermelding in de bestemmingsomschrijving van *'de daarbij behorende opslagplaatsen'* zal daarom verwijderd worden. Dit geldt ook voor de afwijkmogelijkheid uit het plan voor buitenopslag. Binnen het plangebied ontbreekt de ruimte voor een goede landschappelijke inpassing. Voor zover opslag op Nieuwkoopse grondgebied plaatsvindt gelden de regels van de gemeente Nieuwkoop.

De bestemmingsomschrijving zal worden aangepast aangezien deze onvoldoende aansluit bij de beoogde bedrijfsvoering. Dit houdt in dat verhuur van kano's en fietsen wordt aangepast in verhuur van vaartuigen, zijnde kano's, sup's en sloepen. Hiermee is de geconstateerde strijdigheid met het bestemmingsplan opgelost. De mogelijkheid van verhuur van fietsen is komen te vervallen omdat zulks niet aan de orde zal zijn.

>>De zienswijze is op dit punt gegrond en geeft ons aanleiding om de vermelding in de bestemmingsomschrijving van "de daarbij behorende opslagplaatsen" te verwijderen, hetgeen betrekking heeft op artikel 3.1. lid f en artikel 3.4.5 van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens wordt artikel 3.1. lid f aangepast naar de verhuur van vaartuigen, zijnde kano's, sup's en sloepen.

15. Artikel 3.1 sub i expositieruimten binnen en buiten bebouwing

- *Expositieruimte is detailhandel (geen recreatie)*

Reactie:

De omschrijving van het begrip expositieruimte laat geen detailhandel toe.

De omschrijving 'expositieruimte' is echter breed geformuleerd. Een link met cultuureducatie en recreatie ontbreekt.

Daarnaast bevat het bestemmingsplan in de regels het begrip Galerie dat voldoende ruimte biedt om voorwerpen in de vorm van kunst uit te stallen. Galerie sluit beter aan bij de

bestaande gebruiksmogelijkheden en het bestaande gebruik als galerie. Expositieruimte wordt daarom geheel uit de regels verwijderd. Dit is een ambtelijke aanpassing.

In tegenstelling tot het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld geeft het bestemmingsplan Meije 300, Zegveld ter verduidelijking een omschrijving van het begrip Galerie. De omschrijving van het begrip galerie geeft echter aan dat sprake is van verkoop (detailhandel).

Om ook het recreatieve component meer de ruimte te geven wordt het begrip galerie ambtelijk zodanig aangepast dat niet meer de verkoop centraal staat maar het tentoonstellen van kunst. Dit sluit goed aan bij de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die mogen plaatsvinden.

De galerie is, overeenkomstig de bestaande planologische situatie, op het gehele perceel mogelijk mits voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen overeenkomstig artikel 3.4.6 van het plan. Er bestaat geen reden om dit gebruik niet toe te staan of onder het overgangsrecht te plaatsen.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn slechts ambtelijke aanpassingen.

16. Artikel 3.1 sub k extensief recreatief (mede) gebruik

- *Extensief recreatief gebruik, vervanger van extensieve openluchtrecreatie. Daarvoor ontbreekt de ruimte op het perceel. Alleen opgenomen om de hoofdfunctie recreatie te rechtvaardigen*

Reactie:

De aangepaste formulering past bij de hoofdfunctie Recreatie. De definitie van extensief recreatief gebruik is anders dan die van extensieve openluchtrecreatie.

Extensief recreatief medegebruik: het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserij, alsmede voor route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

Extensieve openluchtrecreatie: vormen van recreatief medegebruik van gronden door middel van als dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruitersport-, en fietspaden, picknick- en kano-overstapplaatsen en recreatieve toervaart (niet gemotoriseerd of elektrisch).

Extensieve openluchtrecreatie richt zich met name op medegebruik 'waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte'.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

17. Artikel 3.1 sub m internetverkoop

- *Opslag goederen internetverkoop*

Reactie:

De opslag zal moeten geschieden binnen de bebouwing die het bestemmingsplan toelaat. In het geval van het perceel Meije 300 zou dit betekenen dat hiervoor de bestaande gebouwen

gebruikt kunnen worden.

Aangezien de goederen thuis worden gebracht, leidt dit niet tot een toename van bezoekers op het perceel zodat deze activiteiten niet meewegen bij de berekening van de parkeerbehoefte.

Internetverkoop geeft al aan dat de verkoop via internet gebeurt en vervolgens thuis afgeleverd wordt. Gelet op de toegestane bedrijfsvoering van 'De Meije 300' leidt dit niet tot een structurele (dagelijkse) toename in de verkeersintensiteit of parkeervraag. Ruimtelijk gezien zijn er geen belemmeringen om internetverkoop in deze vorm toe te staan.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

18. Artikel 3.1 sub n daarbij behorende voorzieningen

- *Onduidelijk is wat onder art 3-n, spoelkeuken en toiletgebouw wordt begrepen.*

Reactie:

Spoelkeuken en toiletgebouw zijn voorbeelden, hetgeen geen nut hebben in artikel 3 – n. Vandaar dat de woorden “spoelkeuken” en “toiletgebouw” worden verwijderd.

>>De zienswijze is op dit punt gegrond en geeft ons aanleiding tot aanpassing van de bestemmingsomschrijving Recreatie, namelijk het verwijderen van de woorden “spoelkeuken” en “toiletgebouw”.

19. Artikel 3.2.2 Bouwen

- *Door de bedrijfswoning te rekenen tot bedrijfsbebouwing kan de bedrijfswoning tot bedrijfsgebouw worden gemaakt en een nieuwe bedrijfswoning worden gebouwd.*
- *Toe te staan dat de eigenaar de B&B op de eerste verdieping van het hoofdbedrijfsgebouw, als bedrijfswoning mogen gaan gebruiken? En de huidige bedrijfswoning als horeca?*

Reactie:

De bouwregels zijn vooral bedoeld om te bepalen of voldaan wordt aan de bouwbeperkingen van het bestemmingsplan. In dit kader zal een aanvraag omgevingsvergunning voor een bedrijfswoning worden getoetst aan de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, etc. Dit leidt er niet toe dat een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden. De locatie waar een bedrijfswoning is toegestaan is specifiek op de verbeelding weergegeven met een aanduidingsvlak ‘bedrijfswoning’. Alleen op de gronden binnen het aanduidingsvlak is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan. Dat is ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning.

De regels bepalen verder dat permanente bewoning van de Bed and Breakfast niet is toegestaan en dat sprake moet zijn van verblijfsrecreatie.

Het gebruik van de bedrijfswoning als horeca is ook niet toegestaan aangezien horeca uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding horeca. De bedrijfswoning bevindt zich op gronden gesitueerd buiten het aanduidingsvlak ‘Horeca’. In het plan ontbreken regels over het gebruik van de bedrijfswoning. Op dit punt wordt het plan aangepast zoals gesteld in onze reactie onder punt 8.

>>De zienswijze is op dit punt deels gegrond en geeft ons aanleiding om de regels van het plan aan te vullen met een nadere gebruiksbepaling voor de bedrijfswoning zoals verwoord in onze reactie onder punt 8.

20. Artikel 3.4.4. Bed and Breakfast appartementen en recreatief nachtverblijf

- *Op de benedenverdieping wordt ook een te verhuren logiesruimte (B&B) aangeboden*

Reactie:

Volgens de planvoorschriften is Bed and Breakfast (recreatief nachtverblijf) toegestaan op verdiepingvloeren en niet op de begane grond. Voldaan zal moeten worden aan de voorwaarde dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen (artikel 3.4.6 van het plan). De stelling van indiener van de zienswijze wordt niet nader onderbouwd/gemotiveerd. Ons is niet bekend dat er op de benedenverdieping ook een te verhuren logiesruimte wordt aangeboden.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

21. Artikel 3.4.5. Gebruik voor buitenopslag

- *Geen ruimte aanwezig voor 5 meter brede haag om buitenopslag.*

Reactie:

Er is inderdaad binnen het plangebied geen ruimte aanwezig voor een landschappelijke inpassing, waaronder een haag. Daarnaast is geconstateerd dat de buitenopslag plaatsvindt op het grondgebied van de gemeente Nieuwkoop en niet onder de bestuurlijke verantwoording valt van de gemeente Woerden. De regeling voor buitenopslag wordt daarom verwijderd zoals verwoord in onze reactie onder punt 14.

>>De zienswijze is op dit punt gegrond en geeft ons aanleiding om de voorschriften aangaande buitenopslag te verwijderen zoals verwoord in onze reactie onder punt 14. .

22. Artikel 4 Overgangsrecht

- *verwijzen naar Bor en verplichting dat het niet in strijd mag zijn met voorgaand plan*

Reactie:

De overgangsbepalingen zijn wettelijk voorgeschreven en in het bestemmingsplan opgenomen overeenkomstig artikel 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

23. Bijlage 1 Parkeernormen

- *Beeldentuin behoort niet tot het plan*
- *Gronden mogen alleen worden gebruikt voor kano verhuur, niet voor sloepen en SUP's.*
- *De normen houden geen rekening met het aantal te verhuren kano's. In het plan zijn geen aantallen opgenomen.*
- *Verhuur van fietsen ontbreekt (is niet in de berekening opgenomen)*
- *Terrassen beeldentuin liggen in andere gemeente, buiten plangebied (en zijn niet vergund)*
- *Detailhandel en catering ontbreken (niet betrokken bij berekening van parkeerplekken)*
- *Wat is het verschil tussen hooimijtgasten en horeca-gasten? (mbt functie)*

Reactie:

De beeldentuin ligt buiten het plangebied maar is relevant omdat een deel van de voor het bedrijf noodzakelijke parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de beeldentuin. De toegang tot de beeldentuin loopt via het perceel Meije 300. De beeldentuin is daarom betrokken in de ruimtelijke onderbouwing. Aangezien de beeldentuin relevant is voor het bepalen van de totaal benodigde parkeerplaatsen is deze ook betrokken bij de toelichting van het bestemmingsplan en opgenomen in parkeernormen die bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Er worden geen aantallen opgenomen met betrekking tot de vaartuigen. Deze zijn vastgelegd in de omgevingsvergunning van de gemeente Nieuwkoop en beperkt hierin de exploitatie van de vaartuigen zodat het aansluit op de gehanteerde parkeernormen.

De regeling voor de verhuur wordt aangepast. De verhuur van fietsen wordt verwijderd en specifiek wordt benoemd wat mag worden verhuurd. Hiermee sluiten de regels aan op de gehanteerde parkeernormen.

Zoals omschreven onder punt 17 zal de detailhandel in de vorm van internetverkoop geen bezoekers opleveren en derhalve geen parkeerbehoefte. Catering is als onderdeel van de bestemming recreatie en horeca wel getoetst aan de parkeernorm en ruimtelijk aanvaardbaar conform het deskundigen rapport van Goudappel en Coffeng.

Er is geen verschil tussen gasten die in de hooimijt verblijven “de hooimijtgasten” en de “horeca gasten”. De hooimijt kan worden gebruikt voor horeca en/of kleinschalige activiteiten. De parkeernormen opgenomen in het CROW stellen de hooimijt gelijk aan een “congrescentrum”. Ten aanzien van de terrassen op Woerdens grondgebied geldt dat deze activiteit kan worden uitgewisseld met de activiteiten in de binnenruimte van de gebouwen (schuur en hooimijt), zodat hiervoor geen extra parkeerplaatsen nodig zijn, met verwijzing naar het deskundige rapport van Goudappel en Coffeng.”

>>De zienswijze is op dit punt deels gegrond en geeft ons aanleiding om de verhuur van fietsen in de voorschriften te verwijderen en daar in de plaats specifiek te benoemen wat verhuurd mag worden.

24. Bijlage 2 Positieve lijst

- *komt kunsthandel voor, dat is hier Galerie*
- *Detailhandel, horeca en ook recreatieve bedrijfsdoeleinden als nu voorzien komen niet voor op de positieve lijst*

Reactie:

Galerie vormt onderdeel van de hoofdbestemming Recreatie en is reeds toegestaan binnen het vigerende plan. Het betreft bestaand legaal gebruik dat wordt voortgezet. Er is geen reden om dit gebruik niet toe te staan of onder het overgangsrecht te brengen.

De positieve lijst van het bestemmingsplan (bijlage 2) heeft betrekking op beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis. De regeling voor beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis is bedoeld voor percelen met de bestemming ‘wonen’. Het betreft aan de woning ongeschikte functies. Het perceel Meije 300 heeft de bestemming ‘Bedrijf’ en krijgt de bestemming ‘Recreatie’. Sprake is van een bedrijfswoning. Geconcludeerd moet worden dat de regeling ‘beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis’ ambtelijk moet worden aangepast (verwijderd). Bijlage 2 is niet van toepassing en wordt ambtelijk verwijderd.

>>De zienswijze is op dit punt deels gegrond en geeft ons aanleiding om de regeling "Bijlage 2 Positieve lijst" te verwijderen.

TOELICHTING

25. Hoofdstuk 1 (algemeen)

- *Waar vermeld is dat het bijgebouw van dit bedrijf is geduid met een "C" moet dit zijn het hoofdgebouw. (wordt op meerdere plaatsen bijgebouw genoemd)*

Reactie:

Het betreft inderdaad het hoofdgebouw.

>>De zienswijze is op dit punt gegrond en geeft ons aanleiding tot aanpassing van de toelichting.

26. Paragraaf 1.1 Aanleiding

a. Ontvangst bezoekers

- *Onduidelijk is wat met ontvangst van bezoekers wordt bedoeld, als extra duiding bij het voorziene gebruik.*

Reactie:

In de regels staan bezoekers niet vermeld. Toegestaan zijn workshops, meetings etc. Het bestemmingsplan staat toe om bezoekers te ontvangen voor de op het perceel toegestane activiteiten zoals workshops, seminars, symposia en trainingen.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

b. Kleinschalige horeca

- *Het is geen kleinschalige horeca. Er bestaat geen aparte omschrijving van "kleinschalige Horeca". Betreft grootschalige horeca. 100% horeca op 600m² wordt niet uitgesloten. Goede onderbouwing ontbreekt.*
- *De horeca is gericht op recreanten. Wat wordt hier mee bedoeld?*

Reactie:

De horeca beperkt zich binnen het plangebied tot een oppervlakte van circa 130m², netto is dat circa 100m², vergelijkbaar met de maximale maat voor kleinschalige horeca zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied.

De Horecastructuurvisie van de gemeente Woerden geeft aan dat er in stroken met karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing en in het landelijk gebied mogelijkheden zijn voor kleinschalige horecavrijstellingen (tot 100 m²). Voor horeca in het buitengebied zijn combinaties met recreatievoorzieningen en - activiteiten meestal essentieel voor de levensvatbaarheid. Dit is zeker ook in het fraaie, waterrijke buitengebied van Woerden het geval, gegeven voorbeelden zoals Kameryck, de Boerinn en De Meijetuin. Meer nog dan in binnensteden moeten deze zaken hun eigen bezoekersstromen genereren: gasten komen er doelgericht. Ondernemers moeten in staat worden gesteld om de seizoensgebondenheid van hun bedrijf te verminderen, mits ze de meerwaarde van hun initiatieven voor het buitengebied en voor de gemeente (ruimtelijk, toeristisch-recreatief, economisch, imago, etc.) helder kunnen aantonen. Horeca moet in het buitengebied ondersteunend zijn aan de

recreatiefunctie en passen binnen het beleid voor het Groene Hart. Deze criteria gelden ook voor nieuwe horecazaken in het buitengebied. Gelet op de bestemming en de voorgenomen activiteiten en de beperkte omvang van de beoogde horeca is dat het geval.

De horeca op het perceel Meije 300 past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Beleidsbrief horeca 2015. Deze beleidsbrief geeft aan dat maatwerk oplossingen altijd goed gemotiveerd en geborgd moeten worden in een separaat besluit. Er zullen altijd situaties zijn waar maatwerk noodzakelijk of wenselijk is. Om inzichtelijk te maken welke afwegingen hierbij spelen, zullen grote afwijkingen van de norm goed gemotiveerd worden en indien mogelijk geborgd in een apart besluit. Denk hierbij aan een besluit om af te wijken van een bestemmingsplan of vergunning. Zo is voor alle betrokkenen inzichtelijk hoe we tot bepaalde keuzes komen.

Ook buiten de centra kan de horeca een belangrijke bijdrage leveren aan de lokale en regionale verzorgingsfuncties van Woerden. Dit betreft in Woerden vooral het buitengebied. Hier zijn nu incidenteel horecazaken gevestigd, vaak gecombineerd met een recreatiefunctie. Er bestaan vooral ontwikkelingskansen op het snijvlak van horeca, recreatie, cultuurhistorie en zakelijke ontmoeting. Horeca is hier ondergeschikt aan de recreatiefunctie, maar vaak wel essentieel voor de ontwikkelingskansen voor toeristisch-recreatieve concepten. Horecazaken in het buitengebied en de dorpen moeten zelfstandig dan wel samen met recreatievoorzieningen voldoende trekkracht kunnen genereren voor een goed economisch functioneren. Initiatiefnemers voor vestiging van horeca op solitaire locaties moeten de meerwaarde ervan voor de omgeving, de recreatiefunctie en de gemeente aantonen.

Door het fraaie, waterrijke landschap en de beschikbare routenetwerken wordt er veel gefietst en gewandeld in het buitengebied van de gemeente. De horeca heeft in dit kader een belangrijke ondersteunende rol (hapje, drankje, koffietafels, lunch, diner).

Het uitgangspunt bij initiatieven is dat binnen de goede ruimtelijke ordening wordt bekeken welke initiatieven mogelijk zijn en hoe deze mogelijk kunnen worden gemaakt zonder dat het strijd met de ruimtelijke ordening oplevert. Daarvoor geldt dat zoveel mogelijk gestreefd wordt naar voorwaarden en kaders die in overeenstemming zijn met de kaders die gelden voor bestaande gelegenheden. Het voorliggende bestemmingsplan sluit hierbij aan. De horeca is gericht op recreanten die reeds aanwezig zijn voor de overige recreatieactiviteiten en is daarnaast gericht op passanten die op de fiets of anderszins vanuit recreatief oogpunt een bezoek brengen aan de Meije. Daarnaast betreft het bezoekers van de beeldentuin en ook bezoekers van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten op het perceel.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

27. Paragraaf 2.2 Provinciaal beleid

- *De huidige gebruiksfunctie (Galerie) staat aan bedrijvigheid op dit perceel maar 90m² in het hoofdgebouw, de schuur toe. Hetgeen nu ter vergunning voorligt is een geheel nieuw bedrijf op 600m², 600% meer bedrijfsoppervlakte dan nu. Bedrijfsuitbreiding van bestaande, niet aan het buitengebied gebonden bedrijven, zoals hier de Galerie, is – indien de noodzaak daartoe wordt aangetoond – conform de PRV/PRS met maximaal slechts 20% mogelijk. (art 4.6) Dit geldt voor bestaande bedrijven, niet voor nieuwe bedrijven zoals hier.*
- *Ontegenzeggelijk toename invloed op de omgeving. Onevenredige verkeershinder, slechts 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Niet handhaven op parkeren in de berm.*

- *Het gebied de Meije, Zegveld, valt in geen van de in de PRV vermelde gebieden waar nieuwe functies zicht kunnen vestigen (kernrandzones, e.d.) functies zicht kunnen vestigen (kernrandzones, e.d.)*
- *Er is geen sprake van ondersteunde horeca. In strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid? VAB duiding.*
- *Van toepassing is art 4.9 van de PRV, Niet voldaan wordt aan de voorwaarden. Daarnaast ontbreekt de verplichte beeldkwaliteitsparagraaf.*
- *In strijd met PRS/PRV, Vigerend beleid is dat alleen ondergeschikte detailhandel is toegestaan bij agrarische bedrijven. Betreft hier geen ondergeschikte detailhandel maar een winkel.*

Reactie:

Het hiervoor onder punt 4 van deze zienswijzenbeantwoording beschreven recreatiebeleid is verankerd in het ruimtelijk beleid. Daarbij opgemerkt dat het Rijk wel het belang van recreatie in het landelijk gebied onderkent. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Rijk) geeft namelijk aan dat een vitaal en mooi landelijk gebied van belang is voor een goed leef- en vestigingsklimaat en voor recreatie en toerisme. Recreatie wordt hier dus genoemd samen met toerisme en een goed leef- en vestigingsklimaat.

Provinciaal beleid

De provinciale ruimtelijke structuurvisie van de Provincie Utrecht geeft aan dat: *Door zorgvuldige planning van recreatieve voorzieningen en routestructuren in het landelijk gebied kunnen recreanten genieten van de schoonheid die de provincie Utrecht heeft te bieden en daar recreëren waar voldoende voorzieningen beschikbaar zijn en waar geen of beperkt kwetsbare natuurwaarden zijn. Daarbij willen wij het recreatief medegebruik van de EHS-gebieden en de andere natuurgebieden, het agrarisch gebied en de landschappen waarin deze gebieden liggen bevorderen. Voor het recreatiebeleid beschikken we, naast deze PRS, ook over de Visie Recreatie en Toerisme 2020 'De aantrekkelijke regio' (6.7 Recreatie). Deze visie komt voort uit het beleidsdocument "Visie recreatie en toerisme 2020" van de provincie die hierboven al is aangehaald.*

De provinciale ruimtelijke verordening van de Provincie Utrecht bepaalt dat een perceel dat bestemd is voor een specifiek niet-agrarisch bedrijf een ander niet-agrarische bedrijfsbestemming kan krijgen indien geen sprake is van toegenomen milieuhinder, onevenredige verkeerstoename of verstoring van het landschap (onder voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving, artikel 4.6, lid 2).

Er is sprake van een ruimtelijke onderbouwing die aantoonbaar is. Indiener van de zienswijze noemt de criteria uit de toelichting bij artikel 4.6 tweede lid PRV. Bij de invloed op de omgeving wordt gesteld dat er sprake is van "een partycentrum". Dit is hier echter niet het geval. Er is ook geen sprake van uitbreiden van bestaande bedrijvigheid, de inpasbaarheid in het landelijk gebied is ruimtelijk onderbouwd en er is geen toename van verkeershinder.

Het realiseren van de bestemming Recreatie op het perceel is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

In dit geval wijzigt de bestemming van Bedrijf naar Recreatie om een recreatieonderneming op het perceel mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is met alle bijbehorende onderzoeken aan de provincie voorgelegd en zij hebben beoordeeld dat het plan niet in strijd is met het provinciaal belang. De onderbouwing c.q. toelichting van het bestemmingsplan geeft uitgebreid inzage in de ruimtelijke onderbouwing ter zake de beoogde nieuwe bestemming en de daarbij behorende gebruiksmogelijkheden. Hieruit volgt dat de nieuwe bestemming wel degelijk ruimtelijk aanvaardbaar is.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

28. Paragraaf 2.3 Gemeentelijk beleid

- *Past niet in gemeentelijk beleid. Het betreft geen agrarische nevenfunctie, evenmin een agrarisch recreatief project. Alleen aan de hoofdfunctie ondersteunende horeca is mogelijk (50% van ..., op het fietsenverhuur*
- *Gemeente Woerden hanteert voor eigen stiltegebied Kockengen/Teckop een maximum van 25 gemotoriseerde verkeersbewegingen per dag. De parkeerplaatsen in het stiltegebied van Nieuwkoop, het Natura 2000 – gebied, genereren meer verkeersbewegingen (52,14)*
- *Stiltegebied Provincie Zuid Holland. Beleid?*
- *Er is geen sprake van ondersteunde horeca. In strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid? VAB duiding (zie ook provinciaal beleid).*

Reactie:

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Woerden is opgenomen in de Ruimtelijke structuurvisie Woerden. Onze toeristische opgave is het ontwikkelen van de recreatieve potentie van Woerden door in het buitengebied het routenetwerk voor fiets, voetganger en kano te verbeteren en uit te breiden, routes in stad en buitengebied met elkaar te verbinden en door recreatieve voorzieningen uit te breiden (Blz 16). Het veenweidegebied is als uniek Nederlands cultuurlandschap een aantrekkelijk recreatiegebied voor onze eigen bewoners en de inwoners van de regio. We richten ons voor recreatie vooral op recreatie op spierkracht. Dit zijn extensieve vormen van recreatie zoals fietsen en wandelen. Uitgangspunt is te streven naar een gevarieerd aanbod van recreatiemogelijkheden afgestemd op de vrijetijdsbehoefte en zakelijke toerisme. Het accent ligt op het ervaren van de leefomgeving en op recreatie op spierkracht (Blz 79). Dit is uitgewerkt in de Nota recreatie en toerisme, 'Poort naar de toekomst' die hierboven al is vermeld.

Het is juist dat voor het stiltegebied Kockengen/Teckop bepaald is dat activiteiten die de meer dan 25 gemotoriseerde verkeersbewegingen per dag veroorzaken niet zijn toegestaan. De term stiltegebied is geen toetsbaar onderdeel van de aanwijzing tot Natura 2000 gebied; de term komt dan ook niet terug in het aanwijzingsbesluit of het beheerplan voor het Natura 2000 gebied de Nieuwkoopse Plassen en de Haeck. Zodoende wordt in de Voortoets alleen getoetst op de verstoring van geluid op de aanwezige vogel- en habitatrictlijnsoorten, waarvan de conclusie is opgenomen in het rapport. Het Natura 2000 – gebied de Nieuwkoopse Plassen, maar ook de omliggende weilanden van de Meije en de polders van de viermolengang ten zuiden van de Aarlanderveen horen bij het in de provincie Zuid – Holland gelegen stiltegebied. De provincie Utrecht heeft op haar grondgebied het gebied rondom De Meije niet als stiltegebied aangewezen.

Ten aanzien van de verkeersbewegingen kan het volgende worden gesteld. Gedeputeerde Staten van Zuid - Holland hebben een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het veranderd gebruik van de beeldentuin, Meije 300 in het Natura 2000 – gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. In dit besluit, gedateerd van 29 september 2016 (kenmerk: ODH-2016-00091362), hebben Gedeputeerde Staten gesteld dat in de AERIUS – berekening de stikstofdepositie van het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie (0,41 mol/ha/jr) vergeleken wordt met de stikstofdepositie van het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie (0,37 mol/ha/jr). Hierbij zijn de verkeersbewegingen die zijn toe te rekenen aan de gehele inrichting Blauwe Meije (zowel Woerdens, als Nieuwkoopse deel) betrokken, omdat voor het Natura 2000 – gebied de toename van de totale stikstofdepositie van de gehele inrichting van belang is. Uit de berekening blijkt dat maximaal 0,04 mol/ha/jr ontwikkelruimte

nodig is. Deze ruimte is beschikbaar en in AERIUS Register toegekend voor dit project, aldus voor noemde Gedeputeerde Staten.

Zoals volgt uit vorenstaand besluit van Gedeputeerde Staten is het aantal verkeersbewegingen in de AERIUS berekening gebaseerd op de verkeersprognose voor de verschillende onderdelen van de Blauwe Meije. Deze prognose is niet gebaseerd op verkeersstellingen, maar op de aangevraagde en bestaande activiteiten in de Blauwe Meije. De stikstofdepositie is gebaseerd op de prognose van het te verwachten aantal verkeersbewegingen door de aangevraagde en bestaande activiteiten in de Blauwe Meije en staan los van de verkeersstellingen uit 2014 genoemd in het rapport van Goudappel Coffeng.

Het recreatief gebruik van de Blauwe Meije -zoals voorgesteld in de beoogde plannen – voorziet niet in activiteiten met een hoge geluidsbelasting zoals een motorcross of een muziekfestival. Tevens is een recreatieve infrastructuur onderdeel van het “gebruik” in het gebied, waarbinnen de beoogde (recreatieve) voorzieningen van de Blauwe Meije passen en geen activiteiten betreft die ontheffingsplichtig zouden zijn ten aanzien van een stiltegebied.

Het realiseren van de bestemming Recreatie op het perceel is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid geschied.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

29. Paragraaf 3.2 Stedenbouwkundige invulling

- *Het gaat om verbetering van de opbouw van het erf bij functiewijziging, kwaliteitsverbetering, niet om handhaving van indeling. Overigens wordt de indeling van het erf wel degelijk gewijzigd, niet verbeterd! Verrommeling van het perceel, terras, opslag, reclame uitingen, vlaggenmast, etc. het bestemmingsplan bevat geen verplichtingen m.b.t. de erfinrichting in relatie tot de C-aanduiding.*

Reactie:

De in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten zijn bij dit plan niet in het geding. De provincie Utrecht heeft net als de gemeente Woerden geen specifieke ontwikkelprincipes voor het perceel. De bestaande situatie met een bedrijfsfunctie, erf en bedrijfswoning wijzigt niet. De gebruiksmogelijkheden zijn weldegelijk afgestemd op de omgeving. De bouwmogelijkheden van het perceel worden niet verder uitgebreid. Een aantal activiteiten zijn alleen in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toegestaan. Het bestemmingsplan bevat geen verplichtingen m.b.t. erfinrichting. De openheid van het landschap is niet in het geding aangezien het perceel al is ‘volgebouwd’ en daarvoor niet de benodigde ruimte biedt. Aan de ander kant kunnen bezoekers van het perceel wel de openheid ervaren van het omliggende landschap met zijn veenweidekarakter, strokenverkaveling en sloten.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

30. Paragraaf 3.3 Verkeer, parkeren en ontsluiting

a. Veel extra verkeersbewegingen

- *Door dat grote aantal verkeersbewegingen over de smalle weg de Meije wordt mede de leefomgeving van belanghebbenden ernstig aangetast*
- *Verkeersstellingen uit 2014 zijn gedateerd en niet in de juiste periode uitgevoerd.*

Reactie:

Het bepalen van de toekomstige verkeersgeneratie van De Meije 300 is gedaan aan de hand van landelijke kencijfers die zijn opgesteld door het CROW. Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In CROW-publicatie 317 (Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie) zijn kencijfers opgenomen ten aanzien van de te verwachten parkeerdruk en verkeersgeneratie per voorziening. Volledigheidshalve wordt hierbij tevens verwezen naar het verkeersonderzoek 'Parkeeronderzoek De Blauwe Meije 300', d.d. 7 juni 2016 (kenmerk SR0036/Bkd), uitgevoerd door Goudappel Coffeng waarbij in hoofdstuk 5 tevens wordt ingegaan op de te verwachten verkeersgeneratie voor de Meije 300 in de toekomstige situatie.

Het parkeeronderzoek betreft zowel de activiteiten binnen het plangebied als de activiteiten buiten het plangebied gesitueerd op de gronden in de gemeente Nieuwkoop. Zowel de activiteiten binnen het plangebied als de activiteiten in de gemeente Nieuwkoop maken gebruik van elkaars parkeervoorzieningen. Reden om deze integraal te betrekken in het parkeeronderzoek. Op het perceel Meije 300 zijn twee gebouwen aanwezig en één bedrijfswoning. In het parkeeronderzoek is het grootste gebouw met een omvang van ca 160 m² aangeduid als 'Het Atelier'. Het ander gebouw met een omvang van 72m² is aangeduid als 'De Hooimijt'.

In CROW-publicatie 317 is voor een woning in het buitengebied voor een niet stedelijke omgeving een maximale verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen (afgerond 9) per etmaal bepaald. Dit aantal komt overeen met het getal (9) als genoemd in de rapportage 'Parkeeronderzoek De Blauwe Meije 300', d.d. 7 juni 2016' van Goudappel Coffeng

Op basis van het toekomstige (mogelijke) gebruik van 'De Hooimijt', waarbij het gebouw gebruikt kan worden voor expositie, workshops, kleinschalige horeca en ontvangstruimte is voor deze locatie in de berekening uitgegaan van de functie congrescentrum. Hierbij is derhalve gerekend met de hoogste parkeernorm/ verkeersgeneratie die planologisch mogelijk is binnen dit pand. In CROW-publicatie 317 is geen verkeersgeneratie bepaald voor een dergelijke voorziening in het buitengebied voor een niet stedelijke omgeving. In dit geval is gekeken naar de hoogste parkeernorm die voor een dergelijke voorziening geldt. In de vigerende 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Woerden is een parkeernorm van 8,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte opgenomen. De totale vloeroppervlakte van 'De Hooimijt' is 72 m². Dit betekent een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen voor 'De Hooimijt'. Aangenomen wordt dat de bezoekers van een congrescentrum 's ochtends arriveren en aan het einde van de dag weer vertrekken. Tevens is aangenomen dat het congrescentrum één keer op een dag geboekt wordt. Op basis van deze kencijfers en aannames is de verkeersgeneratie van 'De Hooimijt' 12 ritten per etmaal. In het geval sprake is van drie dagdelen met drie verschillende groepen is de verkeersgeneratie 36 ritten per etmaal.

Voor 'Het Atelier' geldt feitelijk dezelfde onderbouwing als voor 'De Hooimijt'. Ook deze locatie heeft meerdere gebruiksdoeleinden. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de voorziening met de hoogste parkeernorm (congrescentrum) en dus met de maatgevende situatie die planologisch mogelijk is binnen dit pand. Het bruto vloeroppervlak van 'Het Atelier' is ca 160 m². Dit betekent een afgeronde parkeernorm van 14 parkeerplaatsen. Uitgaande van 2 verkeersbewegingen per etmaal (1 aankomende en 1 vertrekkende) is de verkeersgeneratie 28 ritten per etmaal. In het geval sprake is van drie dagdelen met drie verschillende groepen is de verkeersgeneratie 84 ritten per etmaal.

CROW-publicatie 317 heeft geen aparte kencijfers voor de voorziening 'Bed and Breakfast'. Aangenomen is dat een bed and breakfast qua parkeernorm en verkeersgeneratie

vergelijkbaar is met een 3-sterren hotel. Voor een dergelijke voorziening geldt een maximale verkeersgeneratie van 20,9 ritten per etmaal voor 10 kamers. Aangezien bij 'De Meije 300' sprake is van 1 kamer komt dit overeen met $(20,9/10=)$ 2 ritten per etmaal.

De beeldentuin gesitueerd buiten het plangebied kent een totale oppervlakte van 4.800 m². CROW-publicatie 317 kent geen apart kencijfer voor de voorziening 'Beeldentuin'. Aangenomen is dat een dergelijke voorziening qua bezoekend publiek en dus verkeersgeneratie vergelijkbaar is met een plantentuin (botanische tuin). Er is derhalve gekeken naar de maximale verkeersgeneratie die in de publicatie is opgenomen voor een dergelijke voorziening. Dit betreft 30,5 (afgerond 31) ritten per gemiddelde tuin.

Voor de kano- en sloepverhuur geldt dat in CROW-publicatie 317 geen verkeersgeneratie, noch een parkeernorm is opgenomen voor een dergelijke voorziening. Bij 'De Blauwe Meije' zijn in totaal 8 kano's/ sloepen/ SUP-boards aanwezig. Aangenomen is dat al deze vaartuigen dagelijks gemiddeld 1 keer per dag verhuurd worden en dat de helft (54%) van deze bezoekers met de auto naar 'De Blauwe Meije' komt. Dit betekent een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen en daarmee een verkeersgeneratie van 8 ritten per etmaal.

De terrassen buiten het plangebied kennen samen een totale oppervlakte van 134 m². CROW-publicatie 317 kent geen apart kencijfer voor de voorziening 'Terrassen'. Aangenomen is dat een dergelijke voorziening qua bezoekend publiek en dus verkeersgeneratie vergelijkbaar is met een café/ bar/ cafetaria. In CROW-publicatie 317 is voor de voorziening café/ bar/ cafetaria geen verkeersgeneratie bepaald voor een dergelijke voorziening. In de Nota Parkeernormen is een parkeernorm van 7 parkeerplaatsen per 100 m² opgenomen voor een dergelijke voorziening. De (zelfstandige) terrassen kennen in totaal een oppervlakte van 134 m². Dit komt neer op een parkeerbehoefte van (afgerond) 9 parkeerplaatsen. Gelet op openingstijden van de voorziening, de ligging in het landelijke gebied wordt aangenomen dat elke parkeerplaats per dag twee keer gebruikt wordt door gasten die de terrassen met de auto bezoeken om bijvoorbeeld te recreëren/ picknicken. Dit komt neer op $(134/100 * 7 = 9,4 * 4)$ is 37,52 (afgerond 38) ritten per etmaal.

In een worst-case scenario dat alle voorzieningen op een dag maximaal gebruikt worden betekend dit dat een extra verkeersbelasting van 128 motorvoertuigritten per etmaal, zoals tevens is opgenomen in het verkeersonderzoek 'Parkeeronderzoek De Blauwe Meije 300', d.d. 7 juni 2016, uitgevoerd door Goudappel Coffeng. In het geval dat meerdere groepen per dag gebruik maken van 'Het Atelier' en 'De Hooimijt' stijgt het aantal voertuigbewegingen tot 208 motorvoertuigritten per etmaal.

De weg Meije kan, volgens de zogenaamde "Essentiële herkenbaarheidskenmerken wegencategorisering uit het Handboek Wegontwerp 2013 – Erftoegangswegen (CROW-publicatie 329) gecategoriseerd worden als een erftoegangsweg, type 2. In deze publicatie staat dat verkeersintensiteiten op erftoegangswegen in de praktijk variëren van enkele honderden tot 5.000 a 6.000 motorvoertuigen. De Meije is, zoals gezegd, gecategoriseerd als een erftoegangsweg type 2. Voor dit type weg worden in de CROW-publicaties geen concrete referentie-intensiteiten benoemd. Wel wordt gesteld dat bij verkeersintensiteiten hoger dan 2000 à 2500 mvt/etm fietsvoorzieningen noodzakelijk zijn. Hieruit kan geconcludeerd worden dat een erftoegangsweg type 2 een verkeersintensiteit tot 2.000 mvt/etm kan verwerken. Uit onderzoek is gebleken dat de huidige verkeersintensiteit op De Meije circa 400 motorvoertuigen per etmaal bedraagt tijdens een reguliere werkdag tot maximaal 600 motorvoertuigen per etmaal tijdens een reguliere weekenddag. Aangenomen dat in een worst-case scenario de verkeersintensiteit toeneemt met (afgerond) 200 motorvoertuigen per etmaal en met een huidige intensiteit van 400 tot 600 motorvoertuigen per etmaal, betekent dit een maximale toekomstige verkeersintensiteit van 800 mvt op De Meije. Deze intensiteit zit daarmee aan de onderkant van de bandbreedte van een

erftoegangsweg buiten de bebouwde kom en past daarmee ruimschoots binnen de richtlijnen, zoals opgesteld door het CROW.

De theoretische (worst-case scenario) toename van 208 motorvoertuigen per etmaal op De Meije betreft het maximaal aantal extra voertuigbewegingen dat op De Meije zou rijden indien alle bezoekers van “De Meije 300” unieke bezoekers zouden zijn, op dezelfde dag “De Meije 300” zouden bezoeken en via dezelfde weg naar “De Meije 300” zouden rijden. In de praktijk is dit echter niet het geval, waardoor de verkeerstoename in de praktijk naar verwachting minder is dan deze 208 extra verkeersbewegingen. De drie reductiefactoren zijn: spreiding over het seizoen, bezoek meerdere voorzieningen en spreiding van het verkeer. Allereerst vindt er een spreiding van de bezoekers over het seizoen plaats als gevolg van de bezoek- en openingstijden van de voorzieningen en de weersinvloeden. Ter illustratie: Tijdens de bouwvak zal het aandeel bezoekers dat de beeldentuin bezoekt relatief hoog zijn, maar op dergelijke dagen zullen er niet/ nauwelijks congressen zijn in ‘De Hooimijt’. Omgekeerd mag aangenomen worden dat bijvoorbeeld in de herfst en winter tijdens kantooruren ‘De Hooimijt’ en ‘Het Atelier’ regelmatig verhuurd worden voor trainingen, maar dan is de behoefte aan watersport nihil.

Daarbij blijkt dat een deel van de bezoekers in de praktijk meerdere voorzieningen bezoekt. Bijvoorbeeld een gezin dat na een bezoek aan de beeldentuin nog een drankje gaat doen in ‘Het Atelier’. Hierdoor neemt het totale aantal bezoekers aan ‘De Meije 300’ niet toe.

De verkeerstelling dateert weliswaar van september 2014, maar is daarmee niet onbruikbaar. Het geeft nog altijd een juiste weergave van de verkeerssituatie op De Meije waarin geen (substantiële) wijzigingen in zijn aangebracht. De resultaten van de metingen uit 2014 zijn nog actueel en representatief genoeg om te dienen ter ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan.

Gelet op de gemeten verkeersintensiteiten in relatie tot de in de verkeerskunde gebruikte vuistregels ten aanzien van nog acceptabele verkeersintensiteiten is er geen reden om aan te nemen dat nieuw onderzoek dit standpunt verandert.

Het bepalen van de maatgevende onderzoeksperiode is afhankelijk van het soort onderzoek. CROW-publicatie 248 (Handboek Verkeersonderzoek) stelt dat veel onderzoek in de maanden maart-april en oktober-november gebeurt, omdat dit de meest representatieve onderzoeksmaanden zijn. Onderzoek wijst uit dat mechanisch tellen in de zomermaanden geen representatief beeld geeft van het autoverkeer op een weg, tenzij het specifiek om vakantieverkeer gaat, maar in geval van ‘De Meije 300’ gaat het om meer dan alleen vakantieverkeer. Bij het bepalen van het verkeersonderzoek rondom De Meije is bewust gekozen voor de maand september. In die maand is enerzijds de bouwvakvakantie al afgelopen, waardoor een goed beeld verkregen wordt van de verkeersstromen gerelateerd aan de meer zakelijke voorzieningen van ‘De Meije 300’ (en dicht richting de reguliere onderzoeksmaand oktober). Anderzijds is er in deze maand ook nog sprake van enige (dag)recreatie.

Tot slot geldt dat de (auto)bezoekers uit diverse richtingen komen, waardoor niet al het verkeer via De Meije voor de woningen van de appellanten langsrijden. De extra verkeersdruk en daarmee de aantasting van het woongenot zal in de praktijk daarmee beperkter zijn dan de theoretische 208 ritten.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

b. Te weinig parkeerplaatsen

- *Beleid is dat de gehele parkeerbehoefte die de bestemming meebrengt op eigen terrein en binnen het bouwvlak geschiedt. De parkeerplaatsen aan Nieuwkoopse zijde moeten nog vergund wat van invloed is op het aantal beschikbare parkeerplaatsen, het kan leiden tot een tekort aan parkeerplekken.*
- *Openbare parkeerplekken, wordt door anderen dan bezoekers Meije 300 geparkeerd. In strijd met nota parkeernormen. Kunnen niet ter beschikking worden gesteld of gehouden voor de op dit adres te vergunnen zaken.*
- *Parkeerbehoefte van Nieuwkoop geeft voor het terras een parkeervraag van 21 plaatsen. Op basis van aanwezigheidspercentage leidt dit gedurende de gehele week tot een parkeerbehoefte van 18 plaatsen (alleen voor het terras op Nieuwkoopse grondgebied). Ook het parkeerbeleid van Woerden is niet gevolgd.*
- *Parkeerbalans niet juist. Parkeerbehoefte beeldentuin is 6 parkeerplaatsen (verplichting uit de vergunning) wat de ongewogen parkeerbehoefte brengt op 42 ipv 39*
- *Productie 1*

Reactie:

Uit het verkeersonderzoek 'Parkeeronderzoek De Blauwe Meije 300', d.d. 7 juni 2016, uitgevoerd door Goudappel Coffeng blijkt dat, indien alle voorzieningen gelijktijdig een maximale parkeerbehoefte zouden hebben, de theoretische parkeerbehoefte 39 parkeerplaatsen zou zijn. In de praktijk is dit echter niet het geval. Ter illustratie: 'De Hooimijt' en 'Het Atelier' zullen vooral op een werkdag overdag gebruikt worden, terwijl het bezoek aan een terras in combinatie met overige recreatieve activiteiten vooral in het weekend plaats zal vinden. In CROW-publicatie 317 (Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie) zijn in tabel 8 aanwezigheidspercentages opgenomen voor diverse voorzieningen. Deze percentages zijn tevens als basis en leidraad gebruikt bij het opstellen van de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Woerden. Door het dubbelgebruik van parkeerplaatsen op verschillende momenten hoeven er in de praktijk minder parkeerplaatsen te worden gerealiseerd dan de som van alle losse voorzieningen, waardoor het aantal van 39 gereduceerd wordt tot de 27 zoals opgenomen in het rapport van Goudappel Coffeng van 7 juni 2016. In het geval de 'De Hooimijt' en 'Het Atelier' voor een dagdeel worden gebruikt is het mogelijk om meerdere groepen op een dag te ontvangen. Dit heeft geen gevolgen voor de parkeerbalans omdat de bezoekers van de voorgaande meeting, workshop, etc, vertrokken zijn als de bezoekers van de volgende meeting, workshop, etc arriveren.

Parkeernormen, zoals niet alleen in Woerden maar ook landelijk worden gehanteerd, geven de parkeerbehoefte aan op een maatgevend moment op een reguliere (werk)dag. Dit betekent dat met deze parkeercapaciteit kan worden voorzien in de parkeervraag op een reguliere (werk)dag. In de praktijk kan het incidenteel gebeuren dat er zich situaties voordoen waarbij de reguliere parkeercapaciteit niet toereikend is. Dit geldt niet alleen voor 'De Meije 300' in geval van bijvoorbeeld een feestelijke opening van de Galerie, maar ook voor bijvoorbeeld een zwembad op een warme zomerse dag, of een groot verjaardagsfeest bij een bewoner. Op dergelijke incidenten kan en gaat een gemeente geen openbare ruimte inrichten.

Langs De Meije zijn 14 parkeerplaatsen voorzien. Kadastraal bevinden de al aanwezige 12 parkeerplaatsen zich gedeeltelijk op de grond van de gemeente Woerden en gedeeltelijk op grond behorende bij het perceel Meije 300. Nergens kan uit opgemaakt worden dat deze parkeerplaatsen specifiek toegekend kunnen worden aan het perceel Meije 300. Deze parkeerplaatsen zijn daarmee openbaar toegankelijk en mogen dan ook niet op welke wijze dan ook aan de openbaarheid of het algemeen gebruik worden onttrokken. Daarnaast is gesteld dat ten aanzien van de mogelijke functies op 'De Meije 300' in het kader van een

goede ruimtelijke ordening moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De gemeente stelt zich daarbij op het standpunt dat de huidige parkeerplaatsen langs De Meije hierbij betrokken mogen worden, aangezien het huidige bestemmingsplan ook al, zij het minder intensieve, uitbating van 'De Meije 300' toestaat en gelet op het feit dat de parkeerplaatsen gedeeltelijk op eigen terrein gelegen zijn.

Wel zijn wij van mening dat daar waar de reeds aanwezige parkeerplaatsen niet toereikend zijn, op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte. Dit heeft ertoe geleid dat er naast de 6 parkeerplaatsen in de beeldentuin nog eens 5 extra gerealiseerd dienen te worden en dat ook de twee parkeerplaatsen aan de parkeerbehoefte moeten worden toegerekend. Om dit in de praktijk ook te waarborgen hebben wij in het bestemmingsplan de regel opgenomen dat ten minste moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op en/of aansluitend aan eigen terrein en dat de parkeergelegenheid bereikbaar moet zijn via de openbare weg en via de gronden met de aanduiding 'ontsluiting'. Dit houdt in dat ook de parkeerplaatsen gesitueerd in Nieuwkoop via het plangebied bereikbaar moeten zijn als de parkeergeneratie dit vereist.

De door reclamant aangeleverde parkeernorm als opgenomen in productie 1 bij de zienswijzen houdt geen stand. Allereerst wordt in de aangeleverde parkeernorm aangenomen dat alle voorzieningen de gehele dag een parkeerbehoefte hebben. In de aangeleverde parkeerberekening gaat reclamant er vanuit dat voor de terrassen zowel op een werkdagochtend als een werkdagnacht 18 parkeerplaatsen nodig zijn. Voor de beeldentuin wordt aangenomen dat deze altijd een parkeerbehoefte heeft van 6 parkeerplaatsen, terwijl de openingstijden van 12:00 – 17:00 uur zijn. Daarbij kent reclamant een parkeernorm van 15,5 parkeerplaats per 100 m² toe aan de terrassen op Nieuwkoopse grondgebied. Hierbij baseert appellant zich op de Nieuwkoopse parkeernorm voor een restaurant. De terrassen in de beeldentuin zijn echter niet te vergelijken met een restaurant. Het is immers niet toegestaan om op de terrassen op Nieuwkoopse grondgebied zelfstandige horeca te bedrijven. Voor de volledigheid wordt hierbij verwezen naar bladzijde 9, 1e bullit van het verkeersonderzoek 'Parkeeronderzoek De Blauwe Meije 300', d.d. 7 juni 2016, uitgevoerd door Goudappel Coffeng. De terrassen zijn daarmee geen zelfstandige horecagelegenheid, maar vooral bedoeld om te picknicken of te recreëren. Om een worst-case scenario te schetsen voor zowel de parkeerbehoefte als de verkeersgeneratie is desondanks besloten om hier wel een parkeernorm voor horeca op toe te passen.

De gemeente Woerden en Nieuwkoop hebben, vooruitlopend op de terinzagelegging van dit bestemmingsplan, uitvoerig overleg gehad. Hierbij heeft de gemeente Nieuwkoop aangegeven in te kunnen stemmen met en mee te willen werken aan de te realiseren benodigde parkeerplaatsen op haar grondgebied. In overleg met de gemeente Nieuwkoop is de gemeente Nieuwkoop tot het standpunt gekomen dat de parkeerplaatsen niet specifiek aan de voorzieningen op Nieuwkoopse grondgebied hoeven worden gekoppeld. Dit heeft tot voordeel dat uitwisseling van parkeervoorzieningen wel mogelijk is, waardoor een flexibelere parkeerbalans ontstaat. Bezoekers van de beeldentuin mogen daarmee op Woerdens grondgebied parkeren en omgekeerd mogen bezoekers van bijvoorbeeld 'Het Atelier' ook op Nieuwkoopse grondgebied parkeren.

De verkeersgeneratie van de beeldentuin leidt tot een lagere parkeerbehoefte dan de 6 vergunde parkeerplaatsen. In het verkeersonderzoek 'Parkeeronderzoek De Blauwe Meije 300', d.d. 7 juni 2016, uitgevoerd door Goudappel Coffeng is op bladzijde 10 onder voetnoot 4 nadere onderbouwing gegeven voor de gebruikte parkeerbehoefte. Met (afgerond) 30 ritten betekent dit 15 auto's per dag. Gelet op de grootte van de beeldentuin is een verblijf van circa 1 uur in de beeldentuin aannemelijk. Uitgaande van een openingstijd van 12:00 – 17:00 uur (totaal 5 uren) komt dit neer op gemiddeld 3 auto's per uur. Wij beschouwen deze aannames als zeer aannemelijk. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de op bladzijde 10 in

tabel 4.3 opgenomen aanwezigheidspercentages en de op bladzijde 11 in tabel 4.4 opgenomen parkeerbalans blijkt dat ook in geval van een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen er geen wijziging optreedt in het maatgevend moment. Het maatgevend moment en de daaraan gekoppelde parkeerbehoefte blijft een werkdagmiddag met afgerond 27 parkeerplaatsen. Tevens wordt opgemerkt dat ook in geval van een hogere parkeerbehoefte van de beeldentuin (6 parkeerplaatsen) en met in achtneming van de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in het onderzoek er geen wijziging plaatsvindt in het maatgevend (parkeer)moment van 'De Meije 300.

Tot slot wordt gesteld dat een terras (restaurant) in Nieuwkoop over de gehele dag een aanwezigheidspercentage van 89% kent. Dit kunnen wij in de parkeernormen van Nieuwkoop niet herleiden.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de parkeerbalans onjuist is.

c. Niet alle activiteiten zijn meegenomen in het parkeeronderzoek

- *De activiteiten Galerie/Kunsthandel, Verkoop van streekeigen producten etc. , Internetwinkel zijn niet meegewogen in de parkeerdruk .*
- *Op basis van de aanwezigheidspercentages wordt er nimmer 's avonds van die Horeca gebruik gemaakt. Nog op werkdagavond, noch op de zaterdagavond enige bezoeker op het terras aanwezig zou zijn. Klopt niet*
- *Fietsverhuur is niet in de parkeerbehoefte opgenomen (is ook niet gelimiteerd). Het verhuur van 10 fietsen brengt de parkeerbehoefte op 47 ipv 42 plaatsen.*

Reactie:

Internetverkoop geeft al aan dat de verkoop via internet gebeurt en vervolgens thuis afgeleverd wordt. Gelet op de toegestane bedrijfsvoering van 'De Meije 300' leidt dit niet tot een structurele (dagelijkse) toename in de verkeersintensiteit of parkeervraag. Als een dergelijke verkoop zich al voor zal doen betekent dit dat, gelet op de marges op de producten, er in de praktijk hooguit incidenteel en slechts een enkele keer per week een dergelijke zending verstuurd wordt. Het betreft hier zoals aangegeven een incidentele en zeker geen structurele zending die hooguit 2 extra ritten per dag met zich mee brengt. In de praktijk zal een dergelijke zending meegenomen worden door een medewerker die aan het einde van de dag de bestellingen in combinatie met zijn reguliere woon-werkverkeer wegbrengt, of door een busje van een pakketdienst die hier in de praktijk toch al rijdt, worden meegenomen.

Inzake de parkeerbehoefte voor klanten voor streekeigen producten is ervan uitgegaan dat dit een zeer geringe verkeersstroom met zich meebrengt. De focus voor verkoop ligt bij de recreanten die komen voor workshops, verhuur, etc. Aangezien de verkoop een onbeduidend onderdeel uitmaakt van de uit te voeren activiteiten en zeer gering zal zijn, zal dit een eveneens onbetekenend verkeer toestroom opleveren omdat die verkeerstroom en de parkeerbehoefte van de betreffende personen reeds is meegewogen bij de overige gebruiksmogelijkheden.

Het gebruik van de horeca is te splitsen in het gebruik van het terras aan Nieuwkoopse zijde en het gebruik van de 'Hooimijt' aan Woerdense zijde. Uit de aanwezigheidspercentages blijkt inderdaad dat het terras aan Nieuwkoopse zijde 's avonds niet wordt gebruikt. Uit de aanwezigheidspercentages blijkt verder dat de 'Hooimijt' in de avond voor 70% wordt gebruikt.

Het bestaande gebruik voor niet bezoekers Meije 300 is zeer beperkt. Omwonenden en bezoeker van omwonenden kunnen op eigen terrein parkeren. De Meije maakt weliswaar onderdeel uit van het landelijke fietsknooppuntennetwerk, maar is niet benoemd als opstaplocatie. Hiervoor zijn zogenaamde Toeristische Overstap Punten (TOP) aangemerkt. Een TOP is een 'knooppunt' waar diverse bewegwijzerde en onbewegwijzerde fiets- en wandelroutes samen komen en is goed bereikbaar per auto en beschikt over voldoende parkeergelegenheid. Voor Woerden is een TOP nabij het Oortjespad gerealiseerd. Desondanks is het niet uitgesloten dat de parkeergelegenheid ter hoogte van de Meije 300 ook gebruikt wordt door niet bezoekers van De Meije 300. Deze parkeervraag zal zich echter voornamelijk in de zomermaanden voordoen, wanneer het gebruik van Het Atelier als 'congrescentrum' gelet op de vakantieperiode minder intensief wordt gebruikt. Daarbij wordt aangenomen dat deze bezoekers vooral in de loop van de dag arriveren. Op een piekmoment van De Meije zullen alle openbare parkeerplaatsen langs De Meije al in gebruik zijn, waardoor de niet-bezoekers elders een andere parkeerplaats dienen te zoeken. Parkeren op het eigen terrein van De Meije 300 is alleen toegestaan wanneer ze ook daadwerkelijk gebruik maken van de diensten van De Blauwe Meije en daarbij vallen ze dan onder de parkeernorm van De Blauwe Meije.

Het klopt dat fietsverhuur niet in de parkeerbehoefte is opgenomen. Het vormt ook geen onderdeel van de beoogde bedrijfsvoering. De planregels zijn daarop aangepast. Daarom worden de regels van het bestemmingsplan aangepast zodat de verhuur zich beperkt tot verhuur van vaartuigen, zijnde kano's, sup's en sloepen.

>>De zienswijze is op dit punt gegrond en geeft ons aanleiding om de planregels aan te passen zodat de verhuur beperkt is tot enkel verhuur van vaartuigen, zijnde kano's, sup's en sloepen.

d. Overige opmerkingen

- *Het atelier, het gebruik in de nieuwe en oude situatie Galerie, daar is op werkvond een bezetting van 70%. Dat zijn de mensen van de zaalverhuur, de zakelijke feestjes, meetings en symposia, of niet? Is dat geen horeca? Zaalverhuur mag dat wel in het nieuwe plan?*

Reactie:

De bezetting van 70% van 'Het atelier' zijn de bezoekers van de seminars, symposia, workshops, meetings, lezingen of trainingen op het gebied van de cultuureducatie en recreatie. Zakelijke feestjes en horeca, met uitzondering van de binnen de planregels toegestane horeca, zijn hier niet toegestaan.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

31. Paragraaf 4.5 Milieuhinder bedrijvigheid

- *Woonboot gelegen op minder dan 10 meter. Catering is categorie 2 waarvoor een minimale afstand geldt van 30 meter. Hier wordt niet aan voldaan*
- *Niet alle activiteiten behoren tot categorie 1 uit het Bor*

Reactie:

De afstand tussen de begrenzing van de ligplaats in het bestemmingsplan en de plangrens van de locatie Meije 300 is circa 2 meter. De werkelijke afstand tussen het woonschip en de plangrens van de locatie Meije 300 is circa 5 meter. Aan de voor horeca vastgestelde richtafstand van 10 meter wordt dus niet voldaan, maar de horecafuncties binnen de bedrijfsbestemming zijn gelegen op meer dan 10 meter van het woonschip.

De horecafuncties binnen de bedrijfsbestemming voldoen ruim aan de richtafstand van 10 meter. Het woonschip levert daarom geen belemmering op vanuit milieuzonering.

Zoals volgt uit de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan worden de activiteiten binnen het plangebied volgens onderdeel C van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gerekend tot een inrichting categorie B waarvoor het Activiteitenbesluit van toepassing is. Verderop in de toelichting blijkt dat slechts de activiteit "catering" zal inhouden dat de bedrijfscategorie binnen het plangebied zal wijzigen naar een bedrijfscategorie 2. Echter is in de planbeschrijving aangegeven dat de catering voor eigen groepen zal plaatsvinden, zodat deze activiteit tot de categorie "Logies, maaltijden en drankverstrekking" kan worden gerekend.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

32. Paragraaf 4.6 Geluid

- *Geluidsoverlast van het terras en het parkeren*

Reactie:

Het terras en de theetuin zijn niet direct op te vatten als een afgeschermd ommuurd binnenterrein waarvoor toetsen van stemgeluid noodzakelijk is. Wel kan het worden meegenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening waarbij in het kader van de planologische procedure moet worden onderbouwd of het plan geen onacceptabele overlast naar de omgeving veroorzaakt.

De kortste afstand van de theetuin tot dichtstbij gelegen woonboot bedraagt circa 20 meter. Indien stemgeluid wel wordt betrokken in de representatieve bedrijfssituatie zal het equivalente geluidsniveau hiervan lager zijn 50 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avond-periode. Met andere woorden; er zal voldaan kunnen worden aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. In de planregels is onder paragraaf 3.4.3 *Muziek of versterkt stemgeluid* vastgelegd dat muziek- of versterkt stemgeluid buiten gesloten gebouwen niet zijn toegestaan.

Geconcludeerd kan dus worden dat het stemgeluid afkomstig van de terrassen niet beoordeeld hoeft te worden en dat het geluid afkomstig van de gehele inrichting kan voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

Bij de beeldentuin (grondgebied van gemeente Nieuwkoop) wordt een aantal nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Het piekgeluid vanwege dichtslaan van autoportieren kan mogelijk hinder veroorzaken bij de dichtst bijgelegen woning (woonboot) van derden. Een indicatieve berekening van de Omgevingsdienst toont aan dat ook in de avondperiode voldaan kan worden aan de norm voor het piekgeluidsniveau.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

33. Paragraaf 4.7 Landschap - Groene Hart

- *Vermeld wordt een zone met meer dynamiek. Dat is niet juist. Er is geen sprake van kernrandzone*
- *Het plangebied bevindt zich niet naast het riviertje de Meije*

Reactie:

Zoals de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan aangeeft kent het Groene Hart, in bijzonder voor het Utrechtse deel, van oudsher ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Vorenstaande volgt letterlijk uit de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028, vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht op 4 februari 2013. Zoals volgt uit de voornoemde toelichting bevindt het plangebied zich in de lintbebouwing langs het riviertje “De Meije”. Dit betekent dat het riviertje “De Meije” geen deel uitmaakt van dit ontwerpbestemmingsplan, temeer daar dit gedeelte gelegen is in de gemeente Nieuwkoop alwaar het volgens het bestemmingsplan (NL.IMRO.0569.bpNKPLandelijkgebi-on01) Landelijk Gebied de bestemming “Water” heeft.

De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

34. Verslag commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed

- *Wat wordt met dit verslag beoogd?*
- *Is er een aanvraag voor advies geweest, en zo ja waarom is de advies aanvraag niet bijgevoegd?*
- *O.g.v. welke criteria en o.g.v. welk beleid van de gemeente wordt bepaald of een pand karakteristiek is of cultuurhistorisch waardevol.*
- *Schuur is nieuw.*
- *Niet meegenomen in de inventarisatie in kader van Belvedere project*

Reactie:

Het bijgevoegde verslag is het verslag van de vergadering waarin het advies is behandeld om de twee bedrijfsgebouwen op het perceel de status cultuurhistorische waardevol toe te kennen. Dit advies is in het bestemmingsplan verwerkt en wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan juridisch vastgelegd. De adviesaanvraag betreft een ambtelijk verzoek om te adviseren over de cultuurhistorische waarden van de twee bedrijfsgebouwen. Dit verzoek is in het kader van de voorbereidingen van het bestemmingsplan aan de commissie voorgelegd. De commissie is onafhankelijk en de gemeente vraagt vaker om advies om te kunnen bepalen of een gebouw al dan niet als cultuurhistorisch waardevol in een bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Het Belvedere project betreft een inventarisatie die gebruikt kan worden ter onderbouwing van het toekennen van bepaalde waarden aan gebouwen en andere objecten. De gemeente bepaalt echter via het bestemmingsplan welke gebouwen als cultuurhistorische waardevol worden opgenomen en onder welke voorwaarden. Het betreft geen aanwijzing als gemeentelijk monument. Voor de onderbouwing kan de gemeente een inventarisatie laten uitvoeren of advies vragen aan de commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed, de commissie RKF. Dit is in overeenstemming met het nu vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld dat de mogelijkheid biedt om de status van een gebouw te wijzigen zodanig dat de aanduiding “rijksmonument”, “gemeentelijk monument”, “karakteristiek hoofdgebouw” of “cultuurhistorische waardevol bijgebouw” aan de plankaart wordt gevoegd dan wel verwijderd, voor zover de Commissie RKE positief respectievelijk negatief beslist over de waarde van het gebouw.

De indieners van de zienswijzen hebben geen deskundig tegenonderzoek overlegd. Daarnaast verwijzen wij naar vaste jurisprudentie van de Afdeling Raad van State (bijvoorbeeld uitspraak van 3 augustus 2016, nummer 201508649/1/R1) waarin nogmaals door de Afdeling wordt bevestigd dat: “bij de vaststelling van een bestemmingsplan de

gemeenteraad beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht”.

Herbouw met behoud van de cultuurhistorische waarden is onder voorwaarden mogelijk. Het feit dat sprake is van herbouw hoeft niet te betekenen dat geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Behoud van de perceel opzet kan bijvoorbeeld ook in samenhang met de omgeving van belang zijn voor de cultuurhistorische waarden van een gebied c.q. perceel.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

35. Het bedrijfsplan

- *Buitenplaats is geen 2000m². aan Woerdense zijde is het perceel 600m².*
- *Beeldentuin (Nieuwkoopse zijde) is geen 10.000m² maar 4800m².*
- *Illegale activiteiten in de beeldentuin.*
- *Grenscorrectie is complete lariekoek.*
- *Er zijn maar 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.*

Reactie:

De buitenplaats heeft een oppervlakte van ongeveer 650 m². Hoe groot de beeldentuin is hebben wij niet opgezocht. Beide oppervlakte bepalingen uit het bedrijfsplan zijn ook niet relevant voor het bestemmingsplan en zijn slechts opgenomen in de toelichting.

De stelling dat illegale activiteiten plaatsvinden in de beeldentuin ligt niet ter beoordeling voor bij de gemeente Woerden. Indien en voor zover sprake zou zijn van illegale activiteiten op Nieuwkoopse grondgebied, dan is dit een handhavingsskwestie voor de gemeente Nieuwkoop.

De stelling dat slechts twee parkeerplaatsen op het eigen terrein bestaan doet niets af aan het verkeersonderzoek. Zoals eerder aangegeven, rust op de eigenaar van het perceel op grond van de planregels de verplichting zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

36. Parkeeronderzoek

- *Blauwe Meije is geen kennis en kunstencentrum.*
- *De 14 parkeerplekken langs de weg zijn openbaar en kunnen door een ieder worden gebruikt.*
- *De 5 parkeerplaatsen in de beeldentuin te Nieuwkoop zijn niet vergund. Prematuur.*
- *Meeste verkeer vertrekt in oostelijke richting en niet in zuidelijke richting.*
- *Eisen gemeentelijke parkeernota zijn niet in acht genomen:*
 - o *3 stuks detailhandel ontbreken.*
 - o *Aanwezigheidspercentages gedurende de week niet juist.*
 - o *Expositieruimte/toonzaal niet gelabeld*
 - o *Galerie is foutief aangegeven als Atelier*
 - o *Oude verkeerstellingen*
 - o *4x groter terras*

Reactie:

De stelling dat de Blauwe Meije geen kennis en kunstencentrum is, is ongefundeerd. Het is aan de uitbaters ervoor zorg te dragen dat de activiteiten die worden uitgeoefend binnen het

plangebied in overeenstemming zijn met de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden die gelden binnen het plangebied. Indien en voor zover daarmee in strijd wordt gehandeld, betreft dit een handhavingsskwestie.

Met betrekking tot de openbaarheid van de parkeerplaatsen verwijzen wij naar hetgeen gesteld is onder punt 30 van deze zienswijze nota.

In de planregels is een verplichting opgenomen om zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid hetgeen volgt uit artikel 3.4.6. Dit betekent dat als de 5 nieuwe parkeerplaatsen in de gemeente Nieuwkoop niet vergund kunnen gaan worden de functies die uitgeoefend kunnen worden op basis van het bestemmingsplan in overeenstemming moeten zijn met de parkeernormen.

De constatering dat op basis van de uitgevoerde verkeerstellingen op De Meije en de Middenweg blijkt dat in 2014 het meeste recreatieve verkeer – dat in de weekenden- over De Meije in oostelijke richting rijdt, is correct. Het verschil met het deel van De Meije ten westen van 'De Blauwe Meije' is echter te verwaarlozen. Het betreft hier een verschil van 1 motorvoertuig per gemiddelde weekenddag (512 om 513 motorvoertuigen per etmaal). De opmerking van appellant dat de, in het rapport van Goudappel Coffeng gedane aanname dat het meeste verkeer in zuidelijke richting vertrekt niet correct is, faalt echter. Zoals hiervoor is aangegeven is een aanname gedaan ten aanzien van het verkeer richting 'De Blauwe Meije'. Deze aanname staat los van de huidige verkeerssituatie rondom deze locatie. De route van verkeer richting een specifieke (nieuwe) bestemming langs een weg staat immers los van de verkeerssituatie op de bestaande weg.

Aangezien er geen concreet beeld is van de herkomst van de (toekomstige) bezoekers van De Meije 300, zijn in het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng aannames gedaan over de herkomst en route van de bezoekers. Er zijn op hoofdlijnen drie grote herkomstrichtingen, te weten Den Haag/ Rotterdam, Utrecht/ 's Hertogenbosch en Amsterdam. Tevens is aangenomen dat het (auto)verkeer richting 'De Blauwe Meije' zich evenredig over deze drie richtingen verdeelt. Op basis van de routebeschrijving op Google-maps en op de website van 'De Blauwe Meije' is aangenomen dat verkeer uit de richting Den Haag/ Rotterdam via (het westelijke deel van) De Meije rijdt en het overige verkeer via de Middenweg. Dit betekent dat 2/3 deel van het (auto)verkeer van, of naar 'De Meije 300' via de Middenweg rijdt en 1/3 deel via (het oostelijke deel van) De Meije. Hiermee wordt indirect gesteld dat het verkeer dat vanuit 'De Blauwe Meije' via De Meije in westelijke richting rijdt nihil is.

Voor de reactie op de gemeentelijke parkeernota verwijzen wij naar hetgeen gesteld is onder punt 30 van deze zienswijze nota.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

37. Aerius berekening

- *Meeste verkeer vertrekt in oostelijke richting en niet in zuidelijke richting.*
- *De verkeersbewegingen worden aan de verkeerde telpunten toegerekend.*
- *Onjuiste waarden m.b.t. verkeerstoename bij uitbreiding van activiteiten op dit adres zijn ingevoerd.*

Reactie:

Op 29 september 2016, kenmerk ODH- 2016 – 00091362, hebben Gedeputeerde Staten van Zuid - Holland een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het veranderd gebruik van de beeldentuin, Meije 300 in het Natura 2000 – gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. In dit besluit hebben Gedeputeerde Staten gesteld dat in de AERIUS – berekening

de stikstofdepositie van het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie (0,41 mol/ha/jr) vergeleken wordt met de stikstofdepositie van het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie (0,37 mol/ha/jr). Hierbij zijn de verkeersbewegingen die zijn toe te rekenen aan de gehele inrichting Blauwe Meije (zowel Woerdens, als Nieuwkoopse deel) betrokken, omdat voor het Natura 2000 – gebied de toename van de totale stikstofdepositie van de gehele inrichting van belang is. Uit de berekening blijkt dat maximaal 0,04 mol/ha/jr ontwikkelruimte nodig is. Deze ruimte is beschikbaar en in AERIUS Register toegekend voor dit project, aldus voor genoemde Gedeputeerde Staten.

Zoals volgt uit vorenstaand besluit van Gedeputeerde Staten is het aantal verkeersbewegingen in de AERIUS berekening gebaseerd op de verkeersprognose voor de verschillende onderdelen van de Blauwe Meije. Deze prognose is niet gebaseerd op verkeersstellingen, maar op de aangevraagde en bestaande activiteiten in de Blauwe Meije. De stikstofdepositie is gebaseerd op de prognose van het te verwachten aantal verkeersbewegingen door de aangevraagde en bestaande activiteiten in de Blauwe Meije en staan los van de verkeersstellingen uit 2014 genoemd in het rapport van Goudappel Coffeng.

Aangaande de Aerijs berekening is gebruik gemaakt van de beschikbare informatie omtrent de beoogde toename van het verkeer door toedoen van de beoogde plannen. De Aerijs berekening richt zich op de aanwezige stikstofgevoelige habitattypen binnen het betreffende Natura 2000 gebied.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

38. Voortoets Natuurbescherming

- *Er is geen sprake van uitbreiding van de recreatieve functies. Deze mogen nu niet worden geëxploiteerd. Nieuw activiteiten dus vergunningsplichtig.*
- *In de beoogde situatie vinden in de gebouwen geen recreatieve functies plaats.*
- *De vermelde activiteiten zijn niet vergund.*
- *Tekening beoogde nieuwe situatie komt niet overeen met de plankaart van het nieuwe plan.*
- *Geen ruimte aanwezig voor 5 meter brede haag om buitenopslag.*
- *Horeca is alleen toegestaan op zaterdag en zondag en wel alleen ondergeschikt aan de winkelfunctie (galerie)*
- *Op 40m² vindt de wereld aan activiteiten plaats (steigers)*
- *Op deze locatie en de omliggende gebouwen komen een groot aantal meervleermuizen voor. Dit blijkt uit eerder onderzoek. Voor de aan te leggen parkeerplaatsen moeten mitigerende maatregelen worden getroffen*
- *Vermeld wordt dat het aantal te verhuren sloepen 2 bedraagt en dat het fluisterboten betreft*
- *Een maximum voor het aantal te verhuren sup's wordt niet genoemd.*
- *Vergunning Natura200 is nog niet definitief verleend.*
- *CO2 uitstoot van andere ontwikkelingen (bijv. Oortjespad) zijn niet meegenomen.*
- *Geen voorwaarden opgenomen dat terrassen niet mogen worden verlicht anders dan door kaarsen en vuurkorven.*

Reactie:

Op 29 september 2016, kenmerk ODH- 2016 – 00091362, hebben Gedeputeerde Staten van Zuid - Holland een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het veranderd gebruik van de beeldentuin, Meije 300 in het Natura 2000 – gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. In het voornoemde besluit verklaren Gedeputeerde Staten dat zij geen bedenkingen hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de

activiteiten aan de Blauwe Meije en enkele wijzigingen van het huidige gebruik, zoals aangevraagd door mevrouw R. R. de Boer. De uitbreiding wordt in de overwegingen van dit besluit omschreven, waaronder kleinschalige horeca – activiteiten in de beeldentuin. Voorts wordt door de Gedeputeerde Staten gesteld dat door de uitbreiding van de recreatieve activiteiten in en buiten de beeldentuin en de aanleg en het gebruik van de terrassen en vijf extra parkeerplaatsen in de beeldentuin geen sprake zal zijn van negatieve effecten op de habitattypen en soorten.

Aangaande het punt “verstoring door verlichting” wordt gesuggereerd dat er voorschriften met betrekking tot de verlichting dienen te worden opgenomen in de Voortoets en dat met de effectbepaling rekening moet worden gehouden met activiteiten tot 23:00 uur. In een Voortoets worden echter alleen de beoogde plannen getoetst. Op Buitenplaats de Blauwe Meije, als ook in de beoogde situatie, wordt er geen straat-, tuin, gevel, of terras verlichting gebruikt anders dan kaarslicht en /of een vuurkorf. De beoogde sluitingstijd is 22:00 uur, welke eveneens is aangehouden bij de toetsing. In de vorenvermelde verklaring van geen bedenkingen geven Gedeputeerde Staten aan dat kaarslichtjes door hun geringe lichtsterkte geen verstoring van de meervleermuis veroorzaken, maar dat (elektrische) lampen sterk verstoren zijn. Vandaar dat Gedeputeerde Staten voorschrift 3 in zijn verklaring hebben opgenomen, waarin staat dat de eventueel benodigde elektrische lichtbronnen in de beeldentuin neerwaarts moeten zijn gericht, met lage lichtsterkte en zodanig moeten zijn afgeschermd dat geen licht in het omringende Natura 2000 – gebied schijnt. Ook op het terras op de vlonder tegenover de beeldentuin moet de eventuele benodigde lichtbronnen, neerwaarts zijn gericht, en zo zijn afgeschermd dat geen licht op het water en in het Natura 2000 – gebied schijnt.

In artikel 3.4.5. van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat opslag van materialen niet hoger dan 2 meter is toegestaan mits (b) er een minimaal 5 meter brede zone met afschermdende streekeigen beplanting rondom de buitenopslag aanwezig is. Verwijzend naar onze reactie op zienswijze 2 heeft er een nadere afweging plaatsgevonden, hetgeen uit oogpunt van rechtszekerheid geresulteerd heeft in het terugbrengen van flexibiliteit in het bestemmingsplan. Dit betekent onder meer het schrappen van regels voor buitenopslag, zoals verwoord in artikel 3.4.5. Vorenstaande heeft tot gevolg dat het niet is toegestaan om de onbebouwde gronden te gebruiken voor buitenopslag.

De zienswijze waarin gesteld wordt dat op 40m² een wereld aan activiteiten plaatsvindt wordt door ons geïnterpreteerd als zijnde de mogelijkheid van varende bezoekers om aan te leggen en in – en uit te stappen op walkanten van onder andere het weiland in het Natura 2000 – gebied wat blijvende schade zou kunnen veroorzaken aan de oevers de Meije. Verwijzend naar de verklaring van geen bedenkingen van Gedeputeerde Staten van Zuid – Holland, als hiervoor genoemd, is door dit college bepaald dat het betreden van oevers in het Natura 2000 – gebied niet is toegestaan. De verlening van de omgevingsvergunning (door het college van burgemeester en wethouders van Nieuwkoop) maakt dat niet anders, waarbij opgemerkt moet worden dat in de verklaring Gedeputeerde Staten van Zuid – Holland een bepaling is opgenomen – voorschrift 6 van de verklaring - dat in de omgevingsvergunning moet worden opgenomen, te weten dat verhuurder de huurders van vaartuigen erop moet wijzen dat het niet is toegestaan het Natura 2000 – gebied te betreden.

De realisatie van een Partycentrum of grootschalige activiteiten als een (muziek)festival met veel geluid en licht, zijn niet van toepassing. Indien dergelijke activiteiten worden ondernomen, moet dit opnieuw worden getoetst en voorgelegd worden aan de bevoegde gezagen.

Aangaande het punt “verstoring door verlichting” wordt gesuggereerd dat er voorschriften m.b.t. verlichting dienen te worden opgenomen in de Voortoets en dat met de effectbepaling

rekening moet worden gehouden met activiteiten tot 23:00 uur. In een Voortoets worden echter alleen de beoogde plannen getoetst.

Op Buitenplaats de Blauwe Meije, als ook in de beoogde situatie, wordt er geen straat-, tuin, gevel, of terras verlichting gebruikt anders dan kaarslicht en /of een vuurkorf. De beoogde sluitingstijd is 22:00 uur, welke eveneens is aangehouden bij de toetsing.

Indien er andere plannen zijn (in een later stadium) m.b.t. buitenverlichting of aanpassing van sluitingstijd dient dit opnieuw te worden getoetst. De realisatie van een Partycentrum of grootschalige activiteiten als een (muziek)festival met veel geluid en licht, zijn niet van toepassing. Indien dergelijke activiteiten worden ondernomen, moet dit opnieuw worden getoetst en voorgelegd worden aan het bevoegd gezag.

>>De zienswijze is op dit punt deels gegrond en heeft tot gevolg het aanpassen van het bestemmingsplan. De regels inzake het toestaan van opslag van materialen hoger dan 2 meter wordt verwijderd.

2. Zienswijze nr. 16.017754

Deze zienswijze betreft een mondelinge zienswijze die later schriftelijk is aangevuld. Het gaat hierbij zowel om de toelichting als om de regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. De in de zienswijze vermelde opmerkingen zijn puntsgewijs cursief samengevat met daaronder de reactie van de gemeente. Vervolgens is per punt de reactie op de zienswijze gegeven.

1 Wij ervaren de volgende overlast:

- *Belemmeren uitzicht door afdekzijl en takkenwal, ons uitzicht over weilanden is verdwenen*
- *Verstoring van rust en stilte door gebruik horeca, beeldentuin en verhuur sloepen (e.d). Geen lawaaige feesten in de beeldentuin!*
- *Recreatie gaat gepaard met lawaai (groepsactiviteiten, luid en duidelijk over water)*
- *Kano's, sup;'s en sloepen, huurders blijven in de buurt (voor de woonboot) hangen en slaan met peddels tegen woonboot.*
- *Bezoekers Blauwe Meije meren boot af aan overzijde tegenover de woonboot*
- *Houden geen rekening met ons. Aantasting privacy. Duurt al 6 jaar*

Reactie:

De overlast die in hoofdzaak ondervonden wordt, is afkomstig van de zijde van Nieuwkoop. Dit zijn zaken die niet in het bestemmingsplan Meije 300, Zegveld worden geregeld. Dit wordt geregeld in de ontwerp omgevingsvergunning voor de beeldentuin achter het perceel Meije 300. Deze ontwerp omgevingsvergunning is door de gemeente Nieuwkoop bijna tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan Meije 300, Zegveld ter inzage gelegd. De gemeente Nieuwkoop zal op deze onderdelen reageren in het kader van de zienswijzenbeantwoording van de ontwerp omgevingsvergunning.

De gestelde geluidsoverlast valt binnen de geldende en onderzochte normen voor geluid. Van overschrijding van deze normen is niet gebleken uit de onderzoeken zodat daarbij aansluiting moet worden gezocht ter zake de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Ten aanzien van de aantasting van de privacy wordt gewezen op het feit dat privacy nooit 100% kan worden gegarandeerd. Ook bewoners van woonboten moeten rekening houden met pleziervaart en eventuele beperkte hinder die daarvan wordt ondervonden.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2 Onjuiste locatie

- *In de omgeving zijn al voldoende horeca en recreatiemogelijkheden aanwezig*
- *Meije is al druk genoeg. Parkeren is niet duidelijk aangegeven. Er zijn opstoppingen op de kruising*
- *De horeca, het gebruik van de beeldentuin en verhuur van sloepen e.d. betekenen een verstoring van de stilte*
- *Openbare parkeerplaatsen die worden afgesloten*

Binnen het Groene Hart en dus ook binnen de gemeente Woerden bestaat behoefte aan nieuwe recreatiemogelijkheden en horeca in het buitengebied. De ruimtelijke onderbouwing volgt reeds uit de toelichting bij het plan.

In de omgeving van het perceel Meije 300 zijn weliswaar reeds enkele recreatieve functies (onder andere Kamerijck, theetuin de Meije, de Boerinn) aanwezig, maar er is voldoende

ruimte voor nieuwe recreatieve functies. Voor een deel wordt dit gestimuleerd door medewerking te verlenen aan particuliere initiatieven en voor een deel is dit marktwerking. In het geval van de Meije 300 wordt dit gezien als een aanvulling op het toeristisch–recreatief aanbod ter plaatse.

Los van plangebied van het bestemmingsplan worden de wateren in de Meije reeds gebruikt door recreanten in verband met de geschiktheid ervan. De ervaringen laten zien dat de wateren voldoende breed zijn voor een goede doorstroom. De omvang van de wateractiviteiten is ook niet van dien aard dat alle huurders op één kluitje zullen varen op de Meije. Er is voldoende ruimte en die ruimte zal ook worden opgezocht door de recreanten.

De parkeermogelijkheden zijn voldoende duidelijk aangegeven binnen de gemeente, zo ook voor de Meije. Andere signalen hebben de gemeente niet bereikt. Ook de gestelde opstoppen zijn niet aan de orde. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de verkeersstroom dermate beperkt is dat de verkeersdoorstroom goed is op de toegangswegen naar de Meije en op de Meije zelf.

De stelling dat de in het bestemmingsplan toegestane gebruiksmogelijkheden zullen leiden tot een verstoring van rust en stilte is onderzocht in de onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat geen sprake is van een overschrijding van geldende normen. De gestelde verstoring is ook niet nader onderbouwd.

Ter zake van het gebruik van openbare parkeerplaatsen verzet zich daar niets tegen. Niet is uitgesloten dat de parkeergelegenheid ter hoogte van de Meije 300 ook gebruikt wordt door niet-bezoekers van de Meije 300. Voor een reactie op het onderdeel verkeer, parkeren en ontsluiting verwijzen wij ook naar het gestelde onder punt 30 van zienswijze 1 in deze zienswijzenota.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3 Handhaving

- *Bedrijfsvoering geschiedt zonder de benodigde vergunningen*
- *Gebouwen en bouwwerken worden neergezet zonder vergunning*
- *Activiteiten breiden zich alleen maar uit. Leidt alleen tot meer handhaving.*
- *Onrechtvaardige handeling. Niet alles is mogelijk. Moet een keer ophouden.*

De ingediende zienswijzen ter zake de benodigde vergunningen zijn onderdelen die uitsluitend zien op handhaving en staan niet ter beoordeling bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het is aan de uitbater op basis van de bestemming(en) zorg te dragen voor de benodigde vergunningen alvorens activiteiten worden ontplooid. Het ontberen van de vereiste vergunningen is, zo daar sprake van is, is een handhavingskwestie.

De vaststelling van een bestemmingsplan vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing is neergelegd in de toelichting bij het bestemmingsplan en de aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegde onderzoeken.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de gemeente de gebruiksmogelijkheden op diverse mogelijkheden beperkt. De huidige bestemming en gebruiksmogelijkheden worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Argumenten met betrekking tot handhaving kunnen in onderhavige bestemmingsplanprocedure niet aan de orde worden gesteld. Zie ook de uitspraak van de

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 augustus 2016 onder rechtsoverweging 5.7 (201509649/1/R1).

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4 Overig opmerkingen

- *Verkoopbaarheid van de woonboot*
- *De zomerperiode niet de juiste tijd om plannen ter inzage te leggen. Veel mensen op vakantie.*
- *Wat gaat er gebeuren met de zelfbediening in de beeldentuin?*
- *Een wat als er alcohol wordt geschonken?*

De verkoopbaarheid van omliggende individuele percelen staat niet ter beoordeling bij de vaststelling van een bestemmingsplan en dient in een eventuele planschadeprocedure aan de orde te worden gesteld.

Het is de gemeente toegestaan een plan ter inzage te leggen tijdens de zomerperiode. De inzageperiode is zes weken. Daarbij is de inzageperiode bij de indieners van de zienswijzen al ruim van tevoren aangekondigd, bij email van 6 juli 2016, voordat hiervan een officiële bekendmaking is gedaan.

De beeldentuin is gelegen op Nieuwkoopse grondgebied zodat eventuele zelfbediening ter beoordeling staat van de gemeente Nieuwkoop bij de verlening van de omgevingsvergunning. Indien en voor zover de bediening plaatsvindt vanuit de horeca op Woerdens grondgebied is deze horeca en de daarbij behorende nuttigheid van eten en drinken uitsluitend toegestaan op de gronden met de functieaanduiding horeca.

>>De zienswijze is op dit punt ongegrond en geeft ons geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

5. Resultaat: ontvangen zienswijze deels gegrond

De aangedragen punten uit zienswijze nummer 1 met registratienummer 16.018606 geven deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit maakt met betrekking tot de regels en de verbeelding dat de zienswijzen op onderdelen gegrond zijn.

6. Tot Slot

Nadat burgemeester en wethouders hebben besloten om de gemeenteraad een voorstel te doen, wordt de indieners van de zienswijzen dit besluit schriftelijk medegedeeld. Deze Nota met bijlagen wordt hen eveneens toegezonden. De indieners nemen dan kennis van de reactie op hun zienswijzen. Zij worden vervolgens in de gelegenheid gesteld om over de zienswijzen en de antwoorden van de gemeente gebruik te maken van het spreekrecht in een vergadering van de raadscommissie Ruimte. Dit wordt zeer waarschijnlijk de eerstvolgende openbare vergadering op donderdag 17 november 2016. In deze commissie zitten vertegenwoordigers van de gemeenteraad.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij het bij brief in kennis stellen van de genomen besluiten worden de indieners van de zienswijzen nader geïnformeerd over de mogelijkheid en de wijze waarop eventueel beroep en/of voorlopige voorziening kan worden aangetekend.

Team RP. Oktober 2016

Bijlagen:

- Bekendmaking Staatscourant ontwerpbestemmingsplan Meije 300
- Staat van de Wijzigingen d.d. oktober 2016



Rectificatie Ontwerpbestemmingsplan "Meije 300, Zegveld"

WOERDEN



Burgemeester en wethouders van Woerden maken bekend dat het ontwerpbestemmingsplan "Meije 300, Zegveld" met de (digitale) planidentificatie "NL.IMRO.0632.meije300-bOW2" ter inzage ligt vanaf donderdag 14 juli tot en met woensdag 24 augustus 2016. Iedereen kan tijdens deze 6 weken schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Plangebied en doel

Ter inzage ligt een aangepast ontwerp. Het plangebied bestaat uit de percelen op het adres Meije 300 in Zegveld. Doel van het plan is om daar het gebruik voor "Recreatie" mogelijk te maken. Op dit moment geldt nog het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, die op deze plek alleen een "bedrijf" mogelijk maakt.

Inzage

Alle relevante stukken kunt u op werkdagen tijdens de genoemde termijn in de hal van het Stadhuis en bij het Omgevingsloket (alleen op afspraak) inzien. Adres: Blekerijlaan 14 te Woerden.

Tevens zijn de stukken online in te zien of te downloaden op www.woerden.nl (inwoners > bouwen en verbouwen > bestemmingsplannen > bestemmingsplan in voorbereiding).

Verder kunt u het ontwerpbestemmingsplan ook vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Schriftelijke zienswijzen

Gedurende de bovengenoemde termijn van inzage kan een ieder schriftelijk een zienswijze indienen onder vermelding van "Zienswijze Meije 300, Zegveld" richten aan:

Gemeenteraad Woerden

t.a.v. team Ruimtelijke Plannen

Postbus 45

3440 AA Woerden

Mondelinge zienswijzen en meer informatie

Voor vragen of voor het mondeling indienen van zienswijzen kunt u tijdens werkdagen telefonisch (op nummer 14 0348, vragen naar de heer Cees Vermeulen) een afspraak maken tot drie werkdagen vóór de afloop van de termijn van ter inzage legging. Digitaal indienen van zienswijzen kan alleen via het digitale formulier op de website: www.woerden.nl. U kunt geen zienswijzen indienen via e-mail.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Meije 300, Zegveld”

NL.IMRO.0632.meije300-bVA1



Feitelijke situatie perceel Meije 300. Luchtfoto google per oktober 2016

**Team Ruimtelijke Plannen
18 oktober 2016**

Deze staat van wijzigingen bevat aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen van 14 juli tot en met 24 augustus 2016. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting en de regels met plan identificatie: NL.IMRO.0632.meije300-bOW2

De aanpassingen worden integraal opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen aanpassingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en ambtelijke (zakelijke) aanpassingen

Staat van wijzigingen

I. Planregels

Artikel 1

a. Ten gevolge van zienswijze:

Ingevoegd wordt het volgende begrip:

- **Bedrijfswoning**
een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is voor controle en toezicht buiten de normale werkuren;

Gewijzigd wordt:

- 1.12 'woning' wordt 'bedrijfswoning' (3x)
- 1.17 'derden' wordt 'particulieren'
- 1.27 "proeverijen" wordt verwijderd,
- 1.27 'catering' wordt 'ondersteunende catering'
- 1.37 'theesalon/lunchroom' wordt als volgt aangepast en gelezen
'horeca bestaande uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken, met een sluitingstijd tot 23 uur. Een hotel, cafetaria, café, bar, restaurant en partycentrum vallen niet onder theesalon/lunchroom.'

b. Ambtshalve:

Verwijderd worden de volgende begrippen:

- 1.8 ("bed and breakfast"-appartement)
- 1.21 (expositieruimte)
- 1.25 (horeca)
- 1.40 (voorkeurswaarde Wet geluidhinder)

Gewijzigd worden de volgende artikelen (nummers volgens ontwerp):

- 1.23 'ruimte' wordt 'locatie'
- 1.23 'al dan niet' wordt toegevoegd tussen 'georganiseerd' en 'met de bedoeling'
- 1.27 'met name' en 'door zijn beperkte omvang' worden verwijderd, 'woning' wordt 'bedrijfswoning'
- 1.32 tussen 'hoofdwoonverblijf,' en 'waarbij' wordt de volgende zinsnede toegevoegd 'langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten'
- 1.34 'recreatief (nacht)verblijf' wordt 'recreatief nachtverblijf' de tekst wordt als volgt aangepast:
 - '(deel van) gebouw in gebruik als verblijfsrecreatie, niet zijnde permanente bewoning' wordt aan het begin van de zin toegevoegd, voor 'door een persoon, gezin of andere groep van personen';

- De zinsnede 'onder recreatief (nacht)verblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;' wordt verwijderd
- 1.38 'daamee' wordt vervangen door 'daarmee'

Ingevoegd wordt het volgende begrip:

- Recreatie (vrijtijdsbesteding bestaande uit dagrecreatie, verblijfrecreatie en zakelijke recreatieve arrangementen;.

Artikel 3

a. Ten gevolge van zienswijze:

Verwijderd wordt:

- 3.3 (afwijken bouwregels)
- 3.4.2 (ander gebruik cultuurhistorisch gebouw)

Gewijzigd wordt:

- 3.1 sub a 'inclusief catering' wordt verwijderd, 'uitsluitend op de begane grond van gebouwen;' wordt toegevoegd
- 3.1 sub e na 'proeflokaal' wordt toegevoegd 'catering'
- 3.1 sub f de zinsnede 'verhuur van kano's en fietsen' wordt vervangen door de zinsnede 'verhuur van vaartuigen, zijnde kano', sup's en sloepen;' verwijderd wordt de volgende zinsnede 'met daarbij horende opslagplaatsen'
- 3.1 sub n verwijderd worden 'spoelkeuken, toiletgebouw'
- 3.4.4 wordt nu als volgt aangepast:
'3.4.4 recreatief nachtverblijf.
recreatief nachtverblijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden
a dat een nachtregister wordt bijgehouden,
b sprake is van bedrijfsmatige exploitatie,
c aangesloten is bij een recreatie organisatie
d voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen als bedoeld in artikel 3.4.6.
e geen permanente bewoning plaatsvindt door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen'
- 3.4.5 de volgende tekst wordt verwijderd:
"In afwijking hiervan is opslag van materialen niet hoger dan 2 m toegestaan, mits:
a. wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het gebruik en beheer van het terrein overeenkomstig de bestemming,
b. er een minimaal 5 m brede zone met afschermdende streekeigen beplanting rondom de buitenopslag aanwezig is,
c. na advies door de landschapsdeskundige'

Toegevoegd wordt:

- Onder 3.4 (specifieke gebruiksregels) 'Gebruik bedrijfswoning.
'Naast het wonen ten dienste van het bedrijf zijn uitsluitend toegestaan kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, recreatief nachtverblijf, 'vrij' beroep en kantoor aan huis mits de gezamenlijke vloeroppervlakte van de uitoefening van deze beroep- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m² bedraagt en voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen als bedoeld in artikel 3.4.6.'

b. Ambtshalve:

Verwijderd wordt:

- 3.1 sub i (expositie ruimte binnen en buiten bebouwing)
- 3.4.1 (gebruik permanente woning)

Gewijzigd wordt:

- 3.1 sub e 'terras' wordt 'bijbehorend terras uitsluitend'
- 3.1 sub g 'bed and breakfast-appartement en recreatief (nacht)verblijf' wordt vervangen door 'recreatief nachtverblijf, uitsluitend op verdiepingvloeren'
- 3.1 sub j; 'tussen '10 m2' en 'op het perceel' wordt 'elders' toegevoegd
- 3.2.1 sub a toegevoegd wordt 'niet zijnde bedrijfswoning'
- 3.2.1 sub b verwijderd wordt de zinsnede 'waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen'
- 3.2.1 sub e verwijderd wordt de zinsnede 'bij een en ander behorende', toegevoegd na 'bouwwerken' wordt: 'geen gebouwen zijnde'
- 3.2.2 sub a toegevoegd worden na 'bedrijfswoning' de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en na 'gebouwen' de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevol gebouw'
- 3.2.2 sub d verwijderd wordt de zinsnede 'erfbebouwing en bedrijfsgebouwen'
- 3.2.2 sub f 'speelwerktuigen' wordt vervangen door 'speeltoestellen'
- 3.4.6. verwijzing naar artikelnummers aanpassen door 'artikel 3 lid 4.2 en artikel 8 lid 2' te verwijderen en toe te voegen 'artikel 3.4'

Toegevoegd wordt:

- Onder 3.1 sub a, 'uitsluitend op de begane grond van gebouwen;'
- Onder 3.1.m: Ten hoogste één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- Onder 3.2.2 sub d: de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte per gebouw indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- Onder 3.2.2 sub e: de goothoogte en hoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen 3 m respectievelijk 6 m;

Artikel 8

- **Ten gevolge van zienswijze:**

Verwijderd wordt:

- 8.2

Artikel 9

a Ten gevolge van zienswijze

Verwijderd wordt:

- 9.2 (afwijking tijdelijke extra zelfstandige woonruimte)

b Ambtshalve

Verwijderd wordt:

- Tekst 9.1 sub e. (bouw antennemasten etc.)

Bijlagen

a. Ten gevolge van zienswijze:

Verwijderd wordt

- Bijlage II Positieve lijst bedrijfsdoeleinden.

b. Ambtshalve:

Gewijzigd wordt:

- Aanhef 'Bijlagen' wordt 'Bijlage'

NB Als gevolg van de aanpassingen in deze staat van wijzigingen worden de artikelen in het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw doorgenummerd.

II. Verbeelding



(screenshot oktober 2016 met omkaderd de feitelijke situering van terras en ontsluiting)

Gewijzigd worden:

- Vlakken met functieaanduidingen 'ontsluiting (os)' en "horeca (h)" Deze respectievelijk tengevolge van zienswijze (os) en ambtshalve (h) aan te passen aan de feitelijke situatie, zoals die is aangegeven in het screenshot hierboven, overeenkomstig de volgende beelden van de verbeelding in de oude en de nieuwe situatie.

Verbeeldingen ontwerp (oud) en vast te stellen bestemmingsplan (nieuw).

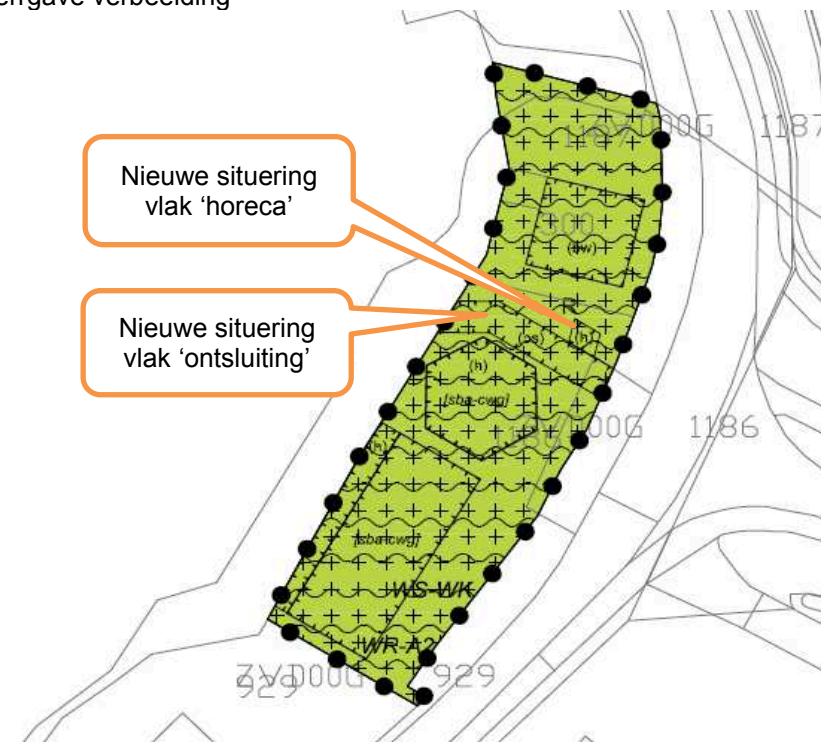
A. Oude weergave verbeelding



Verbeelding ontwerp bestemmingsplan met aanduidingsvlakken 'horeca' en 'ontsluiting' op feitelijk onjuiste plaatsen.

Wordt gewijzigd in:

B. Nieuwe weergave verbeelding



De in het bestemmingsplan op te nemen verbeelding na verplaatsen aanduidingsvlakken "horeca" en "ontsluiting".

III. Toelichting

De toelichting aan te passen aan het verhandelde in de bij het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan behorende Zienswijzerapportage en naar aanleiding van de in deze Staat van wijzigingen opgenomen veranderingen in de planregels en op de verbeelding.