

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Nota van beantwoording zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Tempeldijk 22, Reeuwijk.

Collegebesluit: 12 maart 2024

Raadsbesluit: 24 april 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Aan de Tempeldijk 22-30 in Reeuwijk-Tempel staat een rijtje van vijf grondgebonden woningen. Het perceel ten oosten van de Tempeldijk 22 is bestemd voor 'Bedrijf' met de functiaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - persoonsgebonden overgangsrecht timmerwerkplaats'. Het voorste gedeelte van het perceel (zonder bouwvlak) is feitelijk in gebruik als tuin bij de woning op nummer 22.

Initiatiefnemer wenst de gronden naast zijn woning op nummer 22 te betrekken bij het woonperceel, omdat hier geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Hiervoor dient de bestemming te worden gewijzigd naar 'Wonen', Gelijkzijdig kan dan een gerealiseerd bijgebouw worden gelegaliseerd, voor zover dit bijgebouw binnen de bestemming 'Bedrijf' is gelegen. Ook wordt door deze functiewijziging het achtererf groter, waardoor het reeds gerealiseerde bijgebouw onder de vergunningvrije bouwwerken valt.

Om deze vervolgfunctie mogelijk te maken is het bestemmingsplan Tempeldijk 22 opgesteld, waarin wordt aangetoond dat omzetting naar 'Wonen' vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

Aandachtpunten naar aanleiding van de zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Tempeldijk 22, heeft in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp, zijn er twee zienswijzen ingediend. Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. In casu is daarom de Wet op de Ruimtelijke Ordening nog van toepassing.

De ingediende zienswijzen zijn in het volgende hoofdstuk samengevat en voorzien van een reactie.

Alle concrete afwegingen en reacties aan gemeentezijde worden in hoofdstuk 2 per zienswijze nader toegelicht.

Deze nota maakt onderdeel uit van de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan "Tempeldijk 22 Reeuwijk".

Hoofdstuk 2 zienswijzen

Algemeen

Van alle ingediende zienswijzen wordt in deze nota een samenvatting weergegeven van de naar voren gebrachte gronden. Bij de reactie op de zienswijzen is rekening gehouden met de gehele inhoud van de zienswijzen. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

Zienswijzen

A. (ingekomen 24 januari 2024)

Gebruik orangerie

Het voorgelegde bestemmingsplan legaliseert de reeds aanwezige 'Orangerie'. In dit bijgebouw vinden activiteiten plaats zoals workshops bloemschikken en verjaardagen (ook voor derden). Reclamanten vragen zich af of het is toegestaan om de locatie beschikbaar gesteld mag worden voor derden.

Reactie gemeente

In de bestemmingsplannen voor het buitengebied is binnen de woonbestemming een kleinschalig beroep-en-bedrijf aan huis, zoals het geven van workshops bloemschikken, toegestaan onder een aantal voorwaarden. Eén van de voorwaarden betreft de eis van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook aan de andere voorwaarden voor een beroep/bedrijf aan huis lijkt te worden voldaan. In het ontwerpbestemmingsplan Tempeldijk 22 is deze regel echter niet opgenomen. Tijdens de participatiebijeenkomst van 23 februari 2024 is door de aanwezigen aangegeven dat er geen bezwaar is tegen het bouwwerk op zich en tegen de workshops. De feesten in de Orangerie worden door enkele omwonenden wel als hinderlijk ervaren.

Het geven van een feestje door één van de bewoners is, wanneer er geen overlast voor de buurt ontstaat, toegestaan. Het bedrijfsmatig laten gebruiken van de Orangerie door derden is niet toegestaan. Hiervoor is een exploitatievergunning noodzakelijk. Deze wordt alleen verleend als de activiteit binnen het bestemmingsplan past. De Orangerie is uitsluitend vergunningvrij als deze ook gebruikt wordt als een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een partycentrum is hier niet toegestaan. De eigenaren geven aan dat ze de Orangerie soms beschikbaar stellen aan vrienden/bekenden zonder hier een vergoeding voor te vragen. Zolang er geen enkele vorm van een vergoeding – in welke vorm dan ook – tegenover staat en geen (geluids)overlast ontstaat voor de omgeving, past ook een incidenteel feestje voor een derde binnen de woonbestemming. Het parkeren op eigen terrein is één van de maatregelen om hinder bij een feestje voor de omgeving te beperken.

Deze zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voorgesteld wordt om de volgende voorwaarden (conform de regeling uit andere bestemmingsplannen Buitengebied aan het bestemmingsplan Tempeldijk 22 toe te voegen aan de bestemming wonen (cursieve tekst):

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;*
- b. kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.*

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

Voor de uitoefening van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag niet groter zijn dan 50% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;*
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;*
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop*
- d. ie ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;*
- e. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;*
- f. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is..*

De uitweg tussen de woningen Tempeldijk 22 en 24 wordt door meerdere bedrijven gebruikt. Deze wordt ook gebruikt door de bewoners van Tempeldijk 22.

Reclamanten geven dat er veel verkeersbewegingen zijn vanwege de uitweg.

Reactie gemeente

De uitweg valt buiten de grenzen van het bestemmingsplan Tempeldijk 22. Deze weg is ook al jaren aanwezig. Zoals reclamanten ook aangeven, wordt deze gebruikt door de eigenaar van Tempeldijk 22 om zijn timmerbedrijf op het achterterrein te bereiken, alsmede door andere . Deze zienswijze heeft geen betrekking op gronden binnen het ontwerpbestemmingsplan Tempeldijk 22.

De huisnummering die door de eigenaren van Tempeldijk 22 wordt gebruikt voor het timmerbedrijf en het paardenpension (20a) is verwarrend.

Reclamanten geven aan dat er regelmatig mensen bij hen aanbellen, maar op 20a moeten zijn.

Reactie gemeente

Zowel reclamanten als de eigenaar van Tempeldijk 22 hebben aangegeven dat dit probleem niet meer bestaat. Met een bordje staat nu aangegeven waar Tempeldijk 20a is.

Bij een workshop of verjaardag in de Orangerie wordt in de berm van de Tempeldijk geparkeerd.

In het bestemmingsplan Tempeldijk 22 staat aangegeven dat er 3 parkeerplaatsen aanwezig zijn op het terrein van Tempeldijk 22. Dit is volgens reclamanten onvoldoende.

Reactie gemeente

Zoals al eerder is aangegeven, is het bij een bedrijf/beroep aan huis noodzakelijk om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hoewel het niet verboden is om aan de weg te parkeren, mag de bedrijfsmatige activiteit volgens de regeling voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven, het bestemmingsplan geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en zal er op voldoende parkeergelegenheid op eigen erf gerealiseerd moeten worden. Zoals al eerder aangegeven, wordt voorgesteld om de standaard regeling voor aan-huis-gebonden-beroepen/bedrijven bij de vaststelling van het bestemmingsplan Tempeldijk 22, hieraan toe te voegen. Ook voor feesten is het zeer wenselijk dat er op eigen terrein geparkeerd wordt.

B. (ingekomen op 31 januari 2024)

Reclamant stelt een aantal vragen over het beschikbaar stellen van het bijgebouw aan derden. Reclamant vraagt of een exploitatievergunning het beschikbaar stellen van het bijgebouw aan derden op enigerlei wijze kan beperken in frequentie.

Reactie gemeente

Een exploitatievergunning wordt uitsluitend verleend aan bedrijven die volgens het bestemmingsplan op de aangevraagde locatie zijn toegestaan. In casu krijgen de gronden waarop de Orangerie is gebouwd de bestemming Wonen. De Orangerie valt, als het bestemmingsplan Tempeldijk 22 onherroepelijk is, onder de vergunningvrije bouwwerken. Een vergunningvrije schuur is een bouwwerk met een dak, dat functioneel ondergeschikt is aan het daarbij behorende hoofdgebouw. De Orangerie mag, naast de functie van schuur, gebruikt worden voor een aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de Orangerie als een partycentrum wordt gebruikt. Het bedrijfsmatig toestaan van feesten past niet binnen het bestemmingsplan en wordt ook niet toegestaan middels deze bestemmingsplanherziening.

Reclamant vraagt of het beschikbaar stellen van de schuur aan derden op enigerlei wijze in mogelijke veroorzaking van overlast beperkt, zoals geluidsoverlast en extra parkeerdruk (op de weg), ontbreken parkeermogelijkheid voor bewoners woonblok.

Reactie gemeente

Het verhuren van de schuur voor feesten van derden is niet toegestaan. De eigenaar geeft aan dat hij geen huur vraagt voor het gebruik van zijn schuur. Op grond van het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek is de eigenaar wel verplicht om onredelijke/onrechtmatige hinder te voorkomen, ook wanneer hij een ander een feest laat geven in zijn schuur.

In hoeverre mag het tiny house (in aanbouw) die op een trailer achter het bijgebouw staat door gestald worden en/of gebruikt worden?

Reactie gemeente

Waarschijnlijk wordt met deze vraag bedoeld op de bouw van een tiny house door het ter plaatse aanwezige timmerbedrijf. Deze locatie valt buiten het bestemmingsplangebied en heeft de bedrijfsbestemming. Ten behoeve van deze bedrijfsbestemming is opslag tot 4 meter toegestaan. Het bewonen van een tiny house is ter plaatse niet toegestaan. Het is bij de gemeente niet bekend dat hier sprake van zou zijn.

Conclusie:

Vanuit de buurt blijken er geen bezwaren te bestaan tegen het te legaliseren bouwwerk op zich. Ook tegen het gebruik van de schuur voor workshops bestaan geen bezwaren. Wel wordt de raad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, omdat het ontwerpbestemmingsplan niet de gebruikelijke regeling voor een aan-huis-gebonden-beroep/bedrijf bevat. Het houden van privéfeesten en het -zonder enige vergoeding-incidenteel beschikbaar stellen van de schuur voor feesten voor derden, is toegestaan, zolang er geen onredelijke/onrechtmatige hinder voor de omgeving ontstaat. Het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek is hierop van toepassing.

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen (cursieve tekst:).

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- d. het wonen;
- e. kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

Voor de uitoefening van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- g. vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag niet groter zijn dan 50% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;
- h. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;
- i. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop
- j. ie ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- k. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- l. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is..

Hoofdstuk 3 Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de "Kijk op Reeuwijk", "Kijk op Bodegraven", het Gemeentebled en op de gemeentelijke website. Er staat tegen dit besluit rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.