

Reactie zienswijze

Bij brief van 28 juni 2016 heeft reclamant een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan Laag Zuthem. Hij is het niet eens dat de bestemming op zijn huiskavel Kolkweg 3 te Laag Zuthem van 'Agrarisch' is gewijzigd in 'Wonen'. Momenteel wordt de bestaande schuur en hooiberg reeds voor agrarische doeleinden gebruikt. Reclamant heeft het plan om over enkele jaren deze agrarische activiteiten verder uit te breiden. Hij pleit er daarom voor om de bestemming 'Agrarisch' op het gehele perceel te handhaven conform het geldende bestemmingsplan.

De gemeente kan instemmen met dit verzoek gelet op het huidige agrarische gebruik van de huiskavel en de toekomstige intensivering van agrarische activiteiten op het perceel. De zienswijze wordt gehonoreerd en de huiskavel krijgt weer een agrarische bestemming met een bijbehorend bouwblok.

Hieronder wordt een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Daarop staat weer een bouwblok getekend in de agrarische bestemming overeenkomstig de geldende planologische situatie. Overeenkomstig het beleid voor het buitengebied wordt voor de woning een maximale inhoud van 750 m³ opgenomen.



De regels komen er als volgt uit te zien (waarbij de aanvullingen cursief zijn vermeld):

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. het hobbymatig houden van dieren;
- c. *één woning*;
- d. erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. *bed & breakfast*;
- g. wegen, straten, paden en in- en uitritten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- j. water;
- k. recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. *er mag slechts één woning worden gebouwd;*
- b. *gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;*
- c. *het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven, met dien verstande dat indien er geen bebouwingspercentage is aangegeven de gronden niet mogen worden bebouwd;*
- d. *de goot- en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;*
- e. *de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen;*
- f. *de dakhelling van de woning moet ten minste 25° en mag ten hoogste 50° bedragen;*
- g. *de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij de woning mag niet meer bedragen dan 3 m;*
- h. *de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 m;*
- i. *indien bijgebouwen van een hellend dak worden voorzien, is de helling niet minder dan 25° en niet meer dan 50°*

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.*

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van 35 % of 50 m² van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis met in achtneming van de volgende regels:

- a. *de woonfunctie als hoofdfunctie dient te worden behouden;*
- b. *het bedoelde gebruik mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:*
 - 1. *geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, waarvoor een meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;*
 - 2. *het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;*
 - 3. *het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;*
- c. *geen sprake mag zijn van activiteiten die zodanig verkeersaantrekkend zijn dat zij kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;*
- d. *parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;*
- e. *detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in direct verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw.*

3.4.2 Bed & Breakfast

Wat betreft bed en breakfast gelden de volgende aanvullende regels:

- a. *bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;*
- b. *het aantal slaappleatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10.*

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [18.1](#) voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

3.5.2 Toetsingscriteria:

De in [3.5.1](#) vermelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien:

- a. *een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;*
- b. *op het perceel al een woning aanwezig is;*
- c. *er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;*

- d. *per woning niet meer dan één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;*
- e. *inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is.*