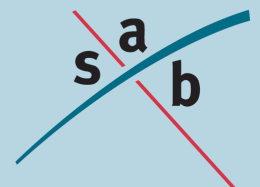


Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen

Buitengebied, Verzamelplan 2017

Gemeente Wijk bij Duurstede

Datum: 27 juni 2017
Projectnummer: 160269
Versie: vast te stellen
ID: NL.IMRO.0352.bgbverzamelbp17-bva1



INHOUD

1	Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen	3
1.1	Amerongerwetering 33, Langbroek	4
1.2	Middelweg West 7 + Romeinenbaan naast 208, Wijk bij Duurstede	5
1.3	Bovenwijkerweg 1, Langbroek	9
1.4	Groenewoudseweg 16, Cothen	12
1.5	Bredeweg naast 11, Cothen	16
1.6	Langbroekerdijk B 18A, Langbroek	17
1.7	Tuurdijk 1, Cothen	21
1.8	Gravenbol, Wijk bij Duurstede	23
1.9	Trekweg 12, Wijk bij Duurstede	32
1.10	Sluis Zuid 2, Wijk bij Duurstede	34
1.11	Langbroekerdijk B13, Langbroek	36
1.12	Perceel D305, Cothen	37
1.13	Correctie archeologische monumenten in het plangebied	38
1.14	Ossenwaard 7, Cothen	41
1.15	Langbroekerdijk A133, Langbroek	42
1.16	Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4, Wijk bij Duurstede	44
1.17	Gasleiding / Gasunie	47
1.18	Landscheidingsweg 8, Langbroek	51
1.19	Langbroekseweg 4-4b, Wijk bij Duurstede	55
1.20	Zes percelen Hindersteyn	56
1.21	Langbroekerdijk A76, Langbroek	60
1.22	Trechtweg 3b, Cothen	62
1.23	Perceel naast Rhijnestein	65
2	Conclusie	69

Bijlage

- Quickscan Houthandel Van Beek, Landscheidingsweg 8 Langbroek

1 Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen

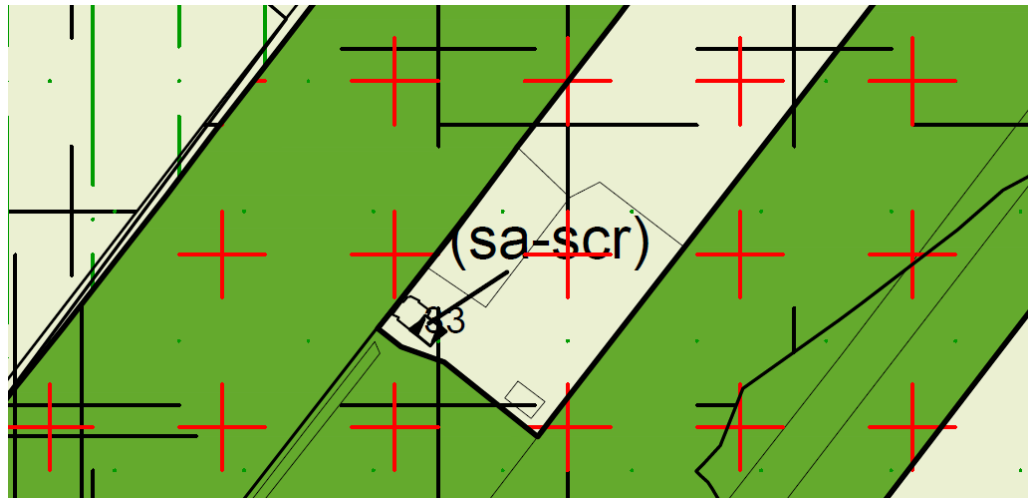
Met dit verzamelbestemmingsplan 'Buitengebied, verzamelplan 2017' worden 23 ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Voorliggend document bevat de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is om aan te tonen dat bij de betreffende aanpassingen sprake is van goede ruimtelijke ordening. In dit document vindt een motivering van de aanpassingen plaats en wordt per locatie een onderbouwing gegeven van het doorlopen proces.

- 1 *Amerongerwetering 33, Langbroek*
- 2 *Middelweg West 7 + Romeinenbaan naast 208, Wijk bij Duurstede*
- 3 *Bovenwijkerweg 1, Langbroek*
- 4 *Groenewoudseweg 16, Cothen*
- 5 *Bredeweg naast 11, Cothen*
- 6 *Langbroekerdijk B18A, Langbroek*
- 7 *Tuurdijk 1, Cothen*
- 8 *Gravenbol , Wijk bij Duurstede*
- 9 *Trekweg 12, Wijk bij Duurstede*
- 10 *Sluis Zuid 2, Wijk bij Duurstede*
- 11 *Langbroekerdijk B13, Langbroek*
- 12 *Perceel D305, Cothen*
- 13 *Correctie archeologische monumenten in het plangebied (de terreinen met nummers 11303, 1658, 7133, 1659, 1668 en 1669)*
- 14 *Ossenwaard 7, Cothen*
- 15 *Langbroekerdijk A133, Langbroek*
- 16 *Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4, Wijk bij Duurstede*
- 17 *Gasleiding/Gasunie*
- 18 *Landscheidingsweg 8, Langbroek*
- 19 *Langbroekseweg 4 en 4b, Wijk bij Duurstede*
- 20 *Zes percelen Hindersteyn*
- 21 *Langbroekerdijk A76, Langbroek*
- 22 *Trechtweg 3b, Cothen*
- 23 *Perceel naast Rhijnestein*

1.1 Amerongerwetering 33, Langbroek

De gemeente heeft in 2012 in het kader van de voorbereidingen voor het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 een groot aantal percelen geïnventariseerd en gecontroleerd. Hierbij is per perceel in kaart gebracht welke gebouwen er aanwezig zijn en hoe deze gebruikt worden. In dit verband is het perceel Amerongerwetering 33 onderzocht.

Op dit perceel zijn diverse bouwwerken aangetroffen en er was bovendien sprake van opslag van goederen en materialen en grootschalige terreinverharding. De bouwwerken betroffen onder andere dierenverblijven, een sleufsiro, container en een clubgebouw met aangebouwde overkapping. Het perceel beschikt niet over een bouwvlak.



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2015



De oude situatie op luchtfoto (2014), onderdelen genummerd

Slechts voor één van de bouwwerken was in het verleden (06-02-1979) een bouwvergunning afgegeven. In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 heeft dit bouwwerk de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – schuur" (*nummer 1 op afbeelding*) gekregen. Aan dit gebouw bevinden zich enkele aanbouwen en een kleine overkapping. Voor wat betreft deze delen heeft de eigenaar een schrijven ontvangen van de toenmalige gemeente Langbroek dat door het college op 23-01-1992 is besloten hierop geen verdere aanschrijvingen te doen uitgaan en de caravan te gedogen (*deel van nummer 2 op afbeelding*).

Alle andere (dan de vergunde bedrijfsruimte en gedoogde aanbouw) op het perceel aanwezige bouwwerken zijn niet door vergunningverlening te legaliseren en ook niet te gedogen. Er is geen legitimatie voor de overige op het perceel aanwezige bouwwerken en opslag.

Naar aanleiding van de situatie is in 2013 een handhavingstraject opgestart, in het kader waarvan er veelvuldig contact is geweest tussen eigenaar en het cluster handhaving van de gemeente.

De inzet hierbij was om het perceel te ontdoen van alle ontsierende opslag en alle illegale bouwwerken te weten clubhuis, containers, mestopslag en een gedeelte van de verharding (*nummer 4 en 5 op de afbeelding*). De rijbak en een deel van de verharding (*nummer 3 op de afbeelding*) mogen dan wel worden gehandhaafd en de mestopslag (*op 5*) mag dan verplaatst worden naar direct naast de vergunde c.q. gedoogde bouwwerken (*1 en 2*) zodat deze een compact geheel gaan vormen. De verharding wordt hiermee zoveel mogelijk tot een minimum gereduceerd. Vanwege het karakteristieke verkavelingspatroon was het aanbrengen van verhardingen namelijk niet vergunningsvrij, terwijl massaal verharding heeft plaatsgevonden.

Huidige situatie en regeling in dit bestemmingsplan

Inmiddels is het perceel door eigenaar ontdaan van de resterende niet vergunde/te gedogen bouwwerken en opslag. Het nog wel aanwezige samengestelde bouwwerk wordt in zijn geheel op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan ingetekend met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' (*nummer 1 en 2 gezamenlijk*).

1.2 Middelweg West 7 + Romeinenbaan naast 208, Wijk bij Duurstede

Op de locatie is een nieuw bedrijfsgebouw aanwezig, waarvan de vergunningvrije bouw gestart is onder de vigeur van het vorige bestemmingsplan Buitengebied 2009. Dit gebouw is in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 niet positief bestemd. Dit wordt met voorliggend bestemmingsplan gecorrigeerd (*nummer 1 op de luchtfoto*).

Op de locatie (formeel Romeinenbaan, naast 208) is tevens een schuur aanwezig die in een verder verleden vergund is. Deze schuur is in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 niet positief bestemd. Dit wordt met voorliggend bestemmingsplan gecorrigeerd (*nummer 2 op de luchtfoto*).



Luchtfoto met beide gebouwen

Nadere toelichting gebouw nummer 1

Op het adres Middelweg West 7, perceel 2405, is in milieucategorie 2 een (klus)bedrijf aanwezig. De eigenaar van het perceel is eind 2014, nog net onder de vigeur van het bestemmingsplan 2009, begonnen aan de bouw van een nieuw, vergunningvrij bedrijfsgebouw.

De eigenaar heeft hiertoe in november 2014 bij de gemeente geïnformeerd over de mogelijkheid om nog net onder de oude vigeur het extra bedrijfsgebouw te mogen oprichten binnen het toenmalige bedrijfsbestemmingsvlak. Uit dit overleg is gebleken dat gezien het bestemmingsplan buitengebied 2009 in combinatie met de bestaande bebouwing het betreffende perceel een bebouwingsgebied van circa 1695 m² had. Dit betekende dat er tot maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken (met of zonder vergunning geplaatst) gebouwd mag worden. Op het betreffende perceel stonden op dat moment twee gebouwen met een oppervlakten van 100,8 m² en 48,8 m². Gezien beide gebouwen dezelfde functie hebben (opslag) is het grootste gebouw het hoofdgebouw en het gebouw van 48,8 m² een bijbehorend bouwwerk. De conclusie van de berekening van Bouwzaken was dat er op dat moment nog 101,2 m² vergunningvrij aan bijbehorende bouwwerken gebouwd zou kunnen worden.

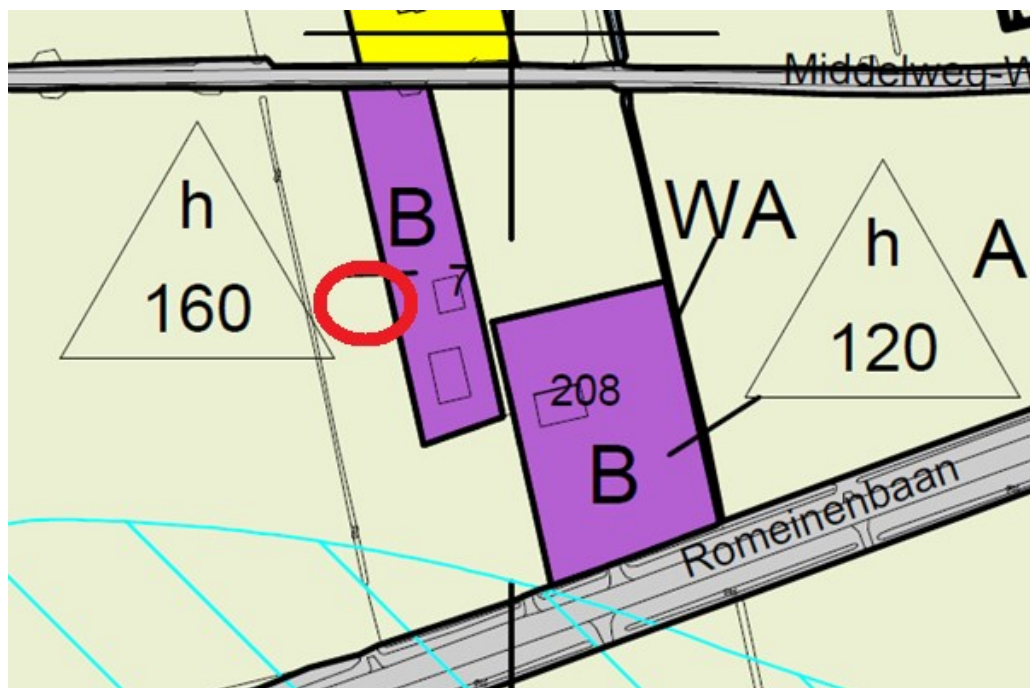
Hierop is de eigenaar begonnen met het bouwen van een bedrijfsgebouw met de grondafmetingen van 9,5 x 10,5 meter en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter, conform de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen, binnen het bebouwingsgebied.

Het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 was ten tijde van de start van de bouw al dusdanig ver gereed voor vaststelling door de raad (d.d. 27-01-2015) dat er geen aanpassingen in dat plan meer mogelijk waren. In het ontwerp-bestemmingsplan alsmede in het vastgestelde bestemmingsplan is het betreffende bestemmingsvlak 'Bedrijf' ongeveer gehalveerd ten opzichte van 2009 met als motivering het 'bouwvlak op

maat'-principe. Dit principe houdt in dat in de voorbereiding van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 alle agrarische bouwvlakken, maar in voorkomende gevallen ook bedrijfsbestemmingsvlakken, beoordeeld zijn op ongebruikte mogelijkheden. Daar waar al jaren duidelijk geen sprake was van benutting van het bouwvlak is het bouwvlak (op grond van voorzienbaarheid) in voorkomend geval gecorrigeerd, d.i. in de regel verkleind met het oog op zuinig ruimtegebruik en het tegengaan van versnippering van bebouwing.

De toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 over bouwvlak op maat: *"De vorm en omvang van het bouwvlak zijn per bedrijf bepaald. Aan de hand van de huidige situering van de kavel (bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen) met de daarin gelegen bedrijfsgebouwen, voorzieningen en verhardingen (op basis van de luchtfoto's) én rekening houdend met de bestaande waarden en functies in de omgeving, is de grens van de nieuwe bouwvlakken bepaald."*

Voor de locatie had dit tot gevolg dat de plek op het perceel waar het nieuwe bedrijfsgebouw in aanbouw was, buiten de bedrijfsbestemming, kwam te liggen. Dit werd daadwerkelijk het geval op 7 mei 2015, de datum waarop het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied 2015 in werking trad. Op deze datum is tevens door de afdeling Handhaving van de gemeente vastgesteld dat het nieuwe bedrijfsgebouw nog lang niet voltooid was. Hierop is een bouwstop opgelegd.

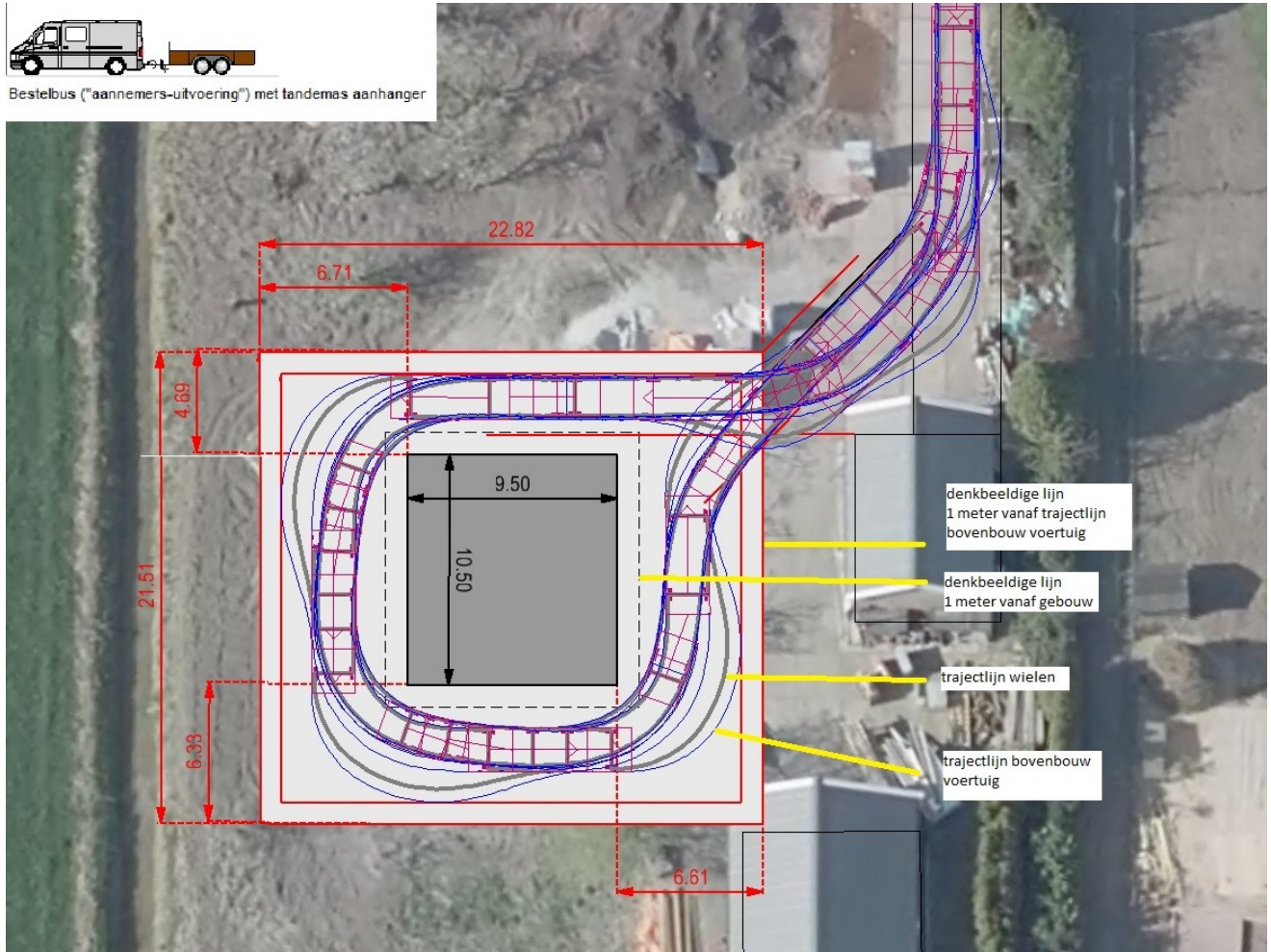


Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2015 met rood omcirkeld de locatie van het in aanbouw zijnde bedrijfsgebouw

Om de ontstane situatie toch op te lossen en alsnog het in aanbouw zijnde bedrijfsgebouw te legaliseren, wordt met voorliggend bestemmingsplan de bedrijfsbestemming ter plaatse van het nieuwe bedrijfsgebouw weer uitgebreid. De geldende bestemming 'Bedrijf' wordt deels naar de oude situatie gecorrigeerd. Hiertoe krijgt de bedrijfsbestemming een 'uitstulping' ter plaatse van het nieuwe gebouw, met een rand c.q. speelruimte om het gebouw ten behoeve van noodzakelijke verharding, dusdanig dat

het mogelijk is rond het gebouw te rijden met een bestelbus met tandemaanhanger. Dit wordt noodzakelijk geacht voor de bedrijfsvoering.

De omvang van de manoeuvreerruimte rond het gebouw is bepaald door een rijcurve-simulatie met het programma Cursim 5.0. Rekening is gehouden met een afstand van gemiddeld 1 meter van het gebouw af in verband met mogelijke schade.



Manoeuvreerruimte rond gebouw

Het maximum bebouwd oppervlak voor het nieuw ontstane bestemmingsvlak blijft gehandhaafd op 160 m². Het nieuwe gebouw is weliswaar 100 m² maar omdat het vergunningvrij is opgericht wordt deze oppervlakte niet bij de oudere bebouwing opgeteld om ongewenste cumulatie bij eventuele herbouw te voorkomen. Immers, indien de oppervlakte wel zou worden uitgebreid (tot 260 m²), zou bij eventuele volledige sloop van alle gebouwen een recht op nog eens 100 m² vergunningvrij ontstaan. Dergelijke cumulatie is ongewenst met het oog op het restrictieve beleid voor bebouwing in het buitengebied.

Nadere toelichting gebouw nummer 2

Schuur in de afbeelding genummerd "2" (perceel 2406, naast 208): deze schuur is vergund (archiefnummer 2004-122, Romeinenbaan ongenummerd Wijk bij Duurstede, vergroten bergingsruimte, artikel 19, lid 3). De vergunning betrof het vergroten van een bergingsruimte van 7,5 m² naar 20 m² (8 m x 2,5 m). De bergingsruimte is ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk geacht.

Per abuis is de vergunde schuur niet opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015. Deze omissie wordt met voorliggend bestemmingsplan hersteld. De onderliggende enkelbestemming is 'Agrarisch', zonder bouwvlak. Deze schuur wordt met voorliggend bestemmingsplan op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan ingetekend en voorzien van een passende aanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch – schuur', waarmee verder wordt aangesloten op de regels zoals al voor dergelijke schuren van kracht waren in het bestemmingsplan Buitengebied 2015.

1.3 Bovenwijkerweg 1, Langbroek

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de al geldende woonbestemming voorzien van een aanduiding waardoor de vergaderaccommodatie als nevenactiviteit bij de woonfunctie wordt gelegaliseerd.

De omgevingsvergunning hiervoor is verleend toen het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 al dusdanig ver gevorderd was richting vaststelling. De vergunning was daarom niet in dat plan verwerkt. Deze omissie wordt met voorliggend bestemmingsplan hersteld.

Nadere toelichting

Op het adres is vergaderlocatie Snellesteijn gevestigd. De vergaderlocatie was reeds enige jaren in gebruik alvorens de eigenaar een principeverzoek heeft ingediend op 29 april 2014. Het principeverzoek staat voor om een vergaderlocatie in het bijgebouw van de woning te legaliseren. De woning is gelegen op Bovenwijkerweg 1, centraal gelegen in Steenen Brug. Op 24 juni 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12.1.a.2 Wabo.



Luchtfoto locatie



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2015

Toetsing principeverzoek

Bij toetsing van het principeverzoek is overwogen dat de vergaderaccommodatie niet kan worden geschaard onder de regeling voor een beroep of bedrijf aan huis. Een vergaderlocatie valt niet onder het begrip 'bedrijf aan huis' omdat er een horeca-component aan de vergaderlocatie verbonden is. Het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, hoe gering ook van omvang, is volgens jurisprudentie namelijk als strijdig met de woonbestemming aan te merken. Door de woning te verhuren als vergaderlocatie, waar de bewoner geen deel van uitmaakt, is er géén sprake meer van beroep / bedrijf aan huis. Hierdoor is de vergaderlocatie strijdig met de ter plaatse geldende woonbestemming.

Om de vergaderaccommodatie op locatie alsnog te legaliseren is geconcludeerd dat gebruik kan worden gemaakt van de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid via artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Aan de afwijking van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- het moet uitsluitend gebruik betreffen dat geen hinder oplevert voor het woonmilieu;
- er dient sprake te zijn van activiteiten die onder milieucategorie 1 van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering vallen;
- het gebruik moet een beperkte ruimtelijke uitstraling hebben;
- er mag geen onevenredige toename van de parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaan;
- er mag geen sprake zijn van een wijziging van gebruik naar detailhandel of horeca.

Overwegingen

De ruimtelijke uitstraling van Snellesteijn is beperkt dan wel acceptabel. Een vergaderaccommodatie valt onder milieucategorie 1. Vanuit milieukundig oogpunt is geconstateerd dat, vanwege de kleinschaligheid, kan worden voldaan aan de (geluids- en geur-)eisen uit het Activiteitenbesluit en de Provinciale milieu verordening (stiltegebied Beverweerd / Rijsenburg).

Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' dient er een afstand van 10 meter te worden aangehouden tot gevoelige gebouwen. De dichtstbijzijnde woning is gelegen aan de Bovenwijkerweg 6. De afstand bedraagt circa 17 meter. Naast geluid kan er mogelijk ook geurhinder plaatsvinden. In de publicatie wordt geen specifieke afstand aanbevolen voor deze activiteit. Gezien de kleinschaligheid van de horeca-activiteiten wordt er voldaan aan de geureisen uit het Activiteitenbesluit.

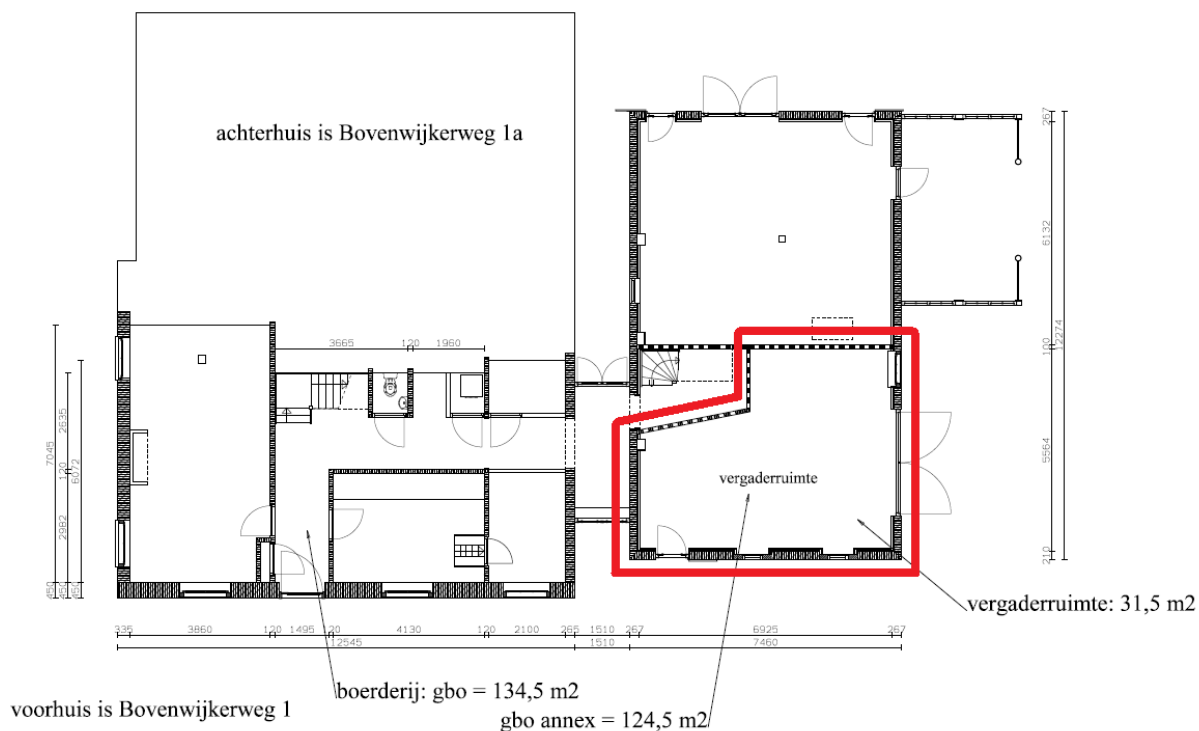
De ruimtelijke uitstraling is verder beperkt omdat er sprake is van in pandig gebruik en een kleinschalige accommodatie voor ca. 12 personen. Het parkeren wordt op eigen erf opgelost. Er is aan de westzijde van het perceel 385 m² aan parkeerruimte aanwezig. Gezien de kleinschaligheid vormen de extra verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief geen probleem voor de Langbroekerdijk.

Volgens het 2.12 beleid mag er geen wijziging plaatsvinden naar horeca. Dat is ook niet het geval: het horeca-gedeelte is gekoppeld aan het vergaderen en zal/mag niet zelfstandig worden uitgebaat. Tijdens de vergaderingen kan er geluncht worden. Het is niet de bedoeling dat Snellesteijn zich gaat gedragen als zelfstandige horecagelegenheid (lunchcafé of restaurant). Er mogen alleen lunches geserveerd worden en geen diners; in de avonduren mogen er geen horeca-activiteiten plaatsvinden.

Omgevingsvergunning

Na het besluit door Burgemeester en wethouders is op 8 augustus 2014 een aanvraag voor

een omgevingsvergunning ontvangen voor het project "Snellesteijn". De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO2014217. De aanvraag betreft het gedeeltelijk gebruiken van de op het perceel aanwezige gebouwen als vergaderruimte (ruimte op tekening met rood omkaderd).



Locatie vergaderaccommodatie binnen het perceel

Op 20 oktober 2014 is vervolgens aan eigenaar de vergunning verleend. Aan de vergunningverlening zijn in lijn met het principebesluit de volgende voorschriften verbonden:

- De locatie mag slechts worden gebruikt t.b.v. het wonen met vergaderlocatie (kantoorfunctie) als nevenfunctie;
- Bezoekers van de vergaderlocatie moeten op het eigen terrein, behorende bij de vergaderlocatie, parkeren;
- Het verzorgen van lunches is slechts toegestaan als ondergeschikte activiteit bij het vergaderen.
- Het nuttigen van avondmaaltijden (na 18:00 uur) is niet toegestaan;
- Het is niet toegestaan om activiteiten in de buitenlucht te laten plaatsvinden.

1.4 Groenewoudseweg 16, Cothen

Aan de Groenewoudseweg 16 te Cothen is een agrarisch bedrijf gevestigd dat zich tot vóór 2010 enkel bezighield met de teelt van appels en peren. Het bedrijf had en heeft daartoe een agrarisch bouwvlak met daarbinnen de bedrijfswoning, een opslagloods, koelcel, kistenloodsen en een ruimte voor landbouwmachines. Vanaf 2010 zijn twee procedures doorlopen, waardoor de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn uitgebreid met de exploitatie van drie forellenvisvijvers en daaraan verbonden horeca.



Luchtfoto van de gronden

Procedure 2010: aanleg visvijvers

Op een gedeelte van het eigendom is een recreatieve voorziening aanwezig in de vorm van drie visvijvers. Deze heeft de bestemming Recreatie. De visvijvers zijn op 8 juni 2010 juridisch mogelijk gemaakt door een artikel 19 procedure (vrijstelling artikel 19, lid 1). Daarvóór waren de gronden in gebruik als boomgaard. Ten behoeve van de functiewijziging van boomgaard naar visvijvers is een ruimtelijke onderbouwing opge-

steld. Hierin is geconcludeerd dat de aanleg en exploitatie op deze locatie passend is, waarna de vrijstelling is verleend.

Procedure 2014: inpandige ondergeschikte horeca

Vervolgens is op 7 november 2013 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van de eigenaar. De aanvraag houdt in dat een gedeelte van één van de gebouwen op binnen het agrarisch bouwvlak gebruikt zal worden voor ondergeschikte, inpandige horeca-activiteiten ten behoeve van de reeds in 2010 vergunde forellenvijvers. De horeca-activiteiten maken geen onderdeel uit van de in 2010 verleende vrijstelling. Dit was dus een nieuwe ontwikkeling, maar betrof feitelijk een legalisatie van de horeca die zich reeds begin 2011 bij de destijds nieuwe visvijvers bevond.

De vergunningaanvraag is getoetst aan de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid (afwijkingsmogelijkheid) voor horeca als ondergeschikte nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, zoals opgenomen in het in 2014 nog geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009, waarbij de volgende bepalingen van kracht waren:

- 1 de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met vrijstelling toegestane gebruik;
- 2 de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
- 3 in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- 4 het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
- 5 er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden, en;
- 6 het andere gebruik mag door visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- 7 bij eenzelfde agrarisch bedrijf mag de totale gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de functies en voorzieningen als bedoeld:
 - onder 1, niet meer dan 300 m² bedragen.
- 8 er dient te worden voorzien in een zorgvuldige inpassing in het landschap.

Aan alle bovengenoemde voorwaarden is voldaan: ter plekke wordt niet nieuw gebouwd; de activiteit wordt kleinschalig opgezet voor een afgebakende doelgroep (de forelvisseren die al op het perceel verblijven), de horeca-activiteit vindt plaats in een bestaande schuur en het parkeren gebeurt op eigen terrein.

De aanvraag is bovendien getoetst aan het horecabeleid, vastgesteld in juni 2013. Uit deze toets zijn voor de vestiging van horeca op locatie de volgende voorwaarden verbonden:

- het verkopen van spijzen en dranken voor consumptie ter plaatse plaatsvindt;
- de activiteit overdag plaatsvindt (daghoreca) tot maximaal 20.00u;
- de activiteit plaatsvindt in de periode maart t/m oktober;
- het een inrichting betreft, die:
 - geen (planologische) hoofdbestemming “Horeca” heeft,
 - (kleine) eetwaren en/of (bij voorkeur alcoholvrije) dranken serveert ten behoeve van consumptie waarvoor betaald moet worden.

Onder deze vorm van horeca valt niet:

- het organiseren van evenementen;
- het organiseren van feesten en partijen, zoals bijvoorbeeld een bruiloft.

Horeca als nevenactiviteit betekent niet:

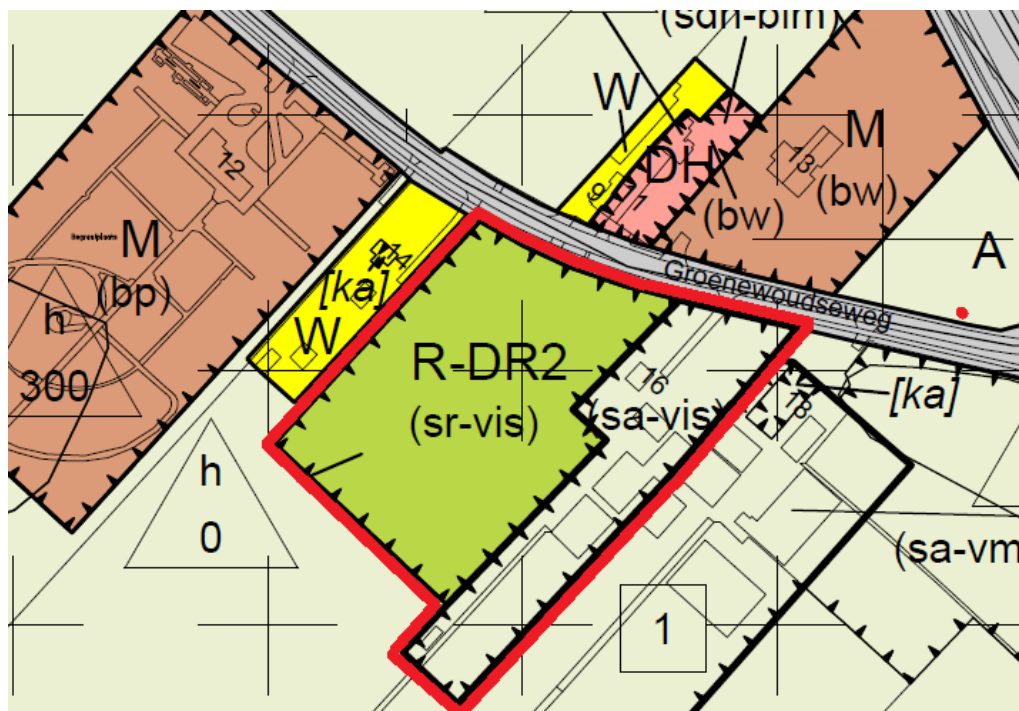
- zelfstandige toegankelijkheid (eigen inrit of eigen ingang);
- uitoefening los van de hoofdfunctie, het gaat dan om zelfstandige horeca-activiteiten;
- het exclusief verhuren van het horecagedeelte aan derden;
- het zelfstandig exploitabel maken van het horecagedeelte;
- het organiseren van feesten en partijen.

In het horecabeleid is tevens vastgelegd dat de maximale oppervlakte 100 m² mag bedragen. Het horecabeleid beperkt hiermee de oppervlakte van de horeca-activiteiten van 300 m² (zoals bepaald in het bestemmingsplan 2009) naar maximaal 100 m². Er is getoetst of de ondergeschikte horeca ter plaatse past binnen deze regel. Geconcludeerd is dat de oppervlakte aan in pandige horeca-activiteiten net past binnen dit maximum maar er geen ruimte is voor verdere uitbreiding van de horeca-activiteiten ter plaatse. Een terras behoort in ieder geval niet meer tot de mogelijkheden. Picknicktafels zijn hierbij ook aangemerkt als terras.

Onder alle genoemde voorwaarden is de omgevingsvergunning voor ondergeschikte, in pandige verleend op 4 februari 2014.

Huidige situatie

Na het verlenen van de omgevingsvergunning is het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 opgesteld. In dit plan zijn alle voorwaarden zo goed mogelijk vertaald naar een nieuwe bestemming 'Dagrecreatie 2' met een specifieke aanduiding 'visvijver'. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn de vrijstelling uit 2010 en de omgevingsvergunning uit 2014 buiten werking getreden.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2015 met de betrokken gronden rood omlijnd

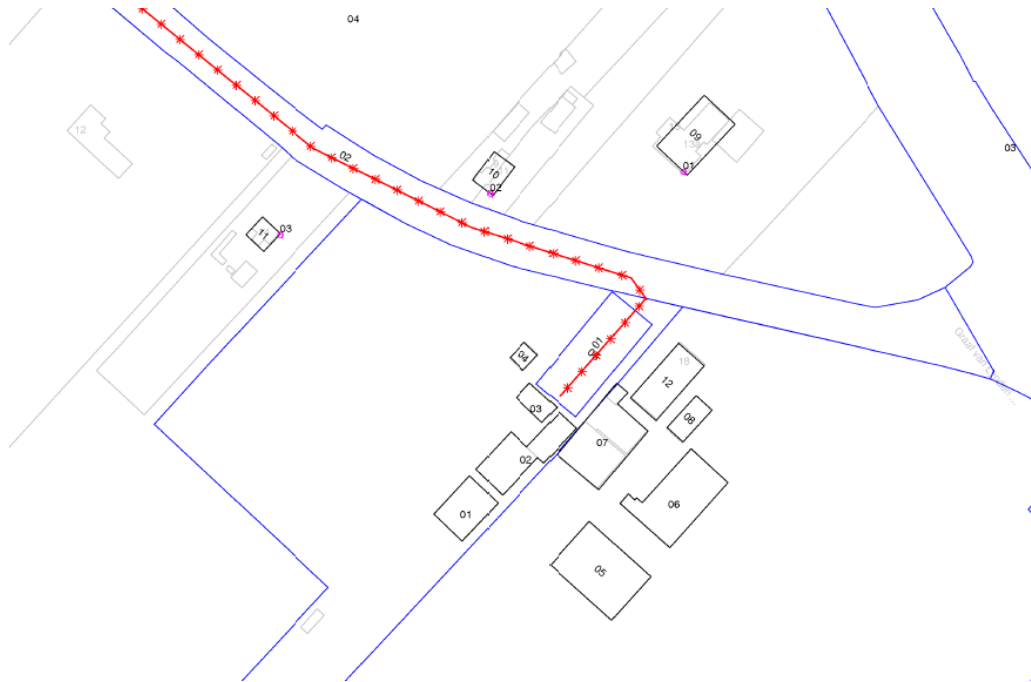
Geconstateerde omissies

Inmiddels zijn na de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 enkele omissies in de bestemmingsplanregels geconstateerd. In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is verzuimd om een aantal beperkende voorwaarden over te nemen, terwijl deze duidelijk gesteld zijn bij het verlenen van ofwel de vrijstelling in 2010 ofwel de omgevingsvergunning in 2014. Tegelijkertijd is de gemeente welwillend om een terras van beperkte omvang mogelijk te maken.

De volgende aanpassingen worden derhalve in voorliggend bestemmingsplan doorgevoerd:

- *Landschappelijke inpassing:* bij de verleende vrijstelling van 2010 is veel aandacht besteed aan landschappelijke inpassing en is een schets opgesteld. Tevens was een voorwaarde bij de verlening van de vergunning in 2014 dat er diende te worden voorzien in een zorgvuldige inpassing in het landschap. De inpassing zoals voorgesteld in 2010 is echter nooit afdwingbaar gesteld. Inmiddels is een nieuwe landschapsinpassingsplan opgesteld, dat recht doet aan de ontstane situatie en het perceel verfraait. Dit landschapsinpassingsplan¹ wordt als voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels opgenomen.
- *Locatie parkeren:* ten behoeve van de vrijstelling in 2010 is geconstateerd dat de verwachte parkeerbewegingen invloed hebben op de geluidbelasting van de omliggende woningen op 13 en 18. Hiertoe is een geluidsonderzoek verricht door LBP (d.d. 24-04-2009). In het rekenmodel is uitgegaan van een vaste locatie voor parkeren, te weten aan de wegzijde van het agrarisch bouwvlak: zie afbeelding.

¹ Landschappelijke uitgangspunten Forelvijsver 't Groenewoud, Cothen, d.d. 22-08-2016, Stuurgroep Kromme Rijnlandschap.



Uitgangspunt locatie parkeerplaats zoals beoogd in 2010

In voorliggend bestemmingsplan wordt de locatie van de parkeerplaats aangeduid binnen het agrarisch bouwvlak. Dit terrein moet in ieder geval 8 parkeerplaatsen bieden. Parkeren elders op het terrein, bijvoorbeeld aan de vijvers zelf, door bezoekers van de forellenvijvers is niet toegestaan.

- *Seizoensgebonden openstelling*: verzuimd is om de voorwaarde dat de activiteit (ondergeschikte horeca) plaatsvindt in de periode maart t/m oktober op te nemen in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015. In voorliggend bestemmingsplan wordt deze regel opgenomen. De reden hierachter is dat de horeca enkel bedoeld is voor gebruikers van de visvijvers. Wanneer de visvijvers nauwelijks gebruikt worden (i.c. in de wintermaanden), is er geen reden om de bijbehorende horeca open te stellen, zonder oneigenlijk gebruik te veroorzaken.

Terras: binnen het agrarisch bouwvlak wordt voortaan een terras ter grootte van 150 m² toegestaan onder de voorwaarden voor daghoreca (tot 20:00, enkel in het seizoen). Consumptie van etenswaren en dranken is alleen toegestaan op het terras of in het in pandige horecagedeelte (max. 100 m²). De uiterste rand van het terras bevindt zich op minstens 90 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning van derden (Groenewoudseweg 14), waarmee aan de richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid wordt voldaan (VNG, Bedrijven en Milieuzonering, categorie restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons, viskramen e.d.). Het meenemen van etenswaren en dranken naar de visvijvers blijft niet toegestaan en is in deze optiek ook niet meer noodzakelijk, nu voortaan de mogelijkheid wordt geboden om ook buiten, i.c. op het terras, consumpties te nuttigen. Deze oplossing wijkt af van het generieke horecabeleid dat slechts 100 m² aan ondergeschikte horeca toestaat.

1.5 Bredeweg naast 11, Cothen

Perceel CTN00 D238 is in gemeentelijk eigendom. In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is het perceel bestemd als Agrarisch. Het perceel is echter niet als zodanig in gebruik. Gezien de eigendomssituatie en het feitelijk gebruik wordt de bestemming

An aerial photograph of a residential neighborhood. The map shows several houses with red outlines indicating property boundaries. A large, irregularly shaped parcel in the center-right is highlighted with a thick green border. This parcel is mostly empty land with some sparse vegetation and a few small structures. To the left of the green parcel is a road labeled 'Bredeweg' in white text. Various house numbers are visible in red text, including 1981, 1976, 1988, 1982, 1926, 1930, 1931, 1928, 1945, 1948, 1944, 1942, and 1780. A blue line, possibly a water feature or utility line, runs along the bottom left. A yellow vehicle is parked on the green parcel, and a blue car is parked on the road to the left.

An aerial photograph showing a residential property. The main house has a large, white, gabled roof and a light-colored exterior. It is situated on a large lot with a green lawn and several trees. A driveway leads to the house. To the left of the main house, there is a smaller building with a dark roof. A road runs along the bottom left of the image, and a large, open field is visible on the right side.

Naar aanleiding van een bouwstop die de gemeente Wijk bij Duurstede in 2015 aan de eigenaar heeft opgelegd met betrekking tot het opknappen van een schuur op het achtererf is gebleken dat tijdens opeenvolgende actualisaties van het bestemmingsplan buitengebied de woonbestemming steeds anders is ingetekend. De eigenaar is

bij het opknappen van de schuur echter uitgegaan van de situatie waarin hij de woning destijds heeft gekocht (rond 1999). Op dat moment was de woonbestemming langwerpig en mat ongeveer 50 x 35 meter.

De eigenaar heeft naar aanleiding van de situatie met bouwstop verzocht om de woonbestemming weer in lijn te brengen met de oorspronkelijke situatie van 1999, waarvan hij al die tijd uit is gegaan.

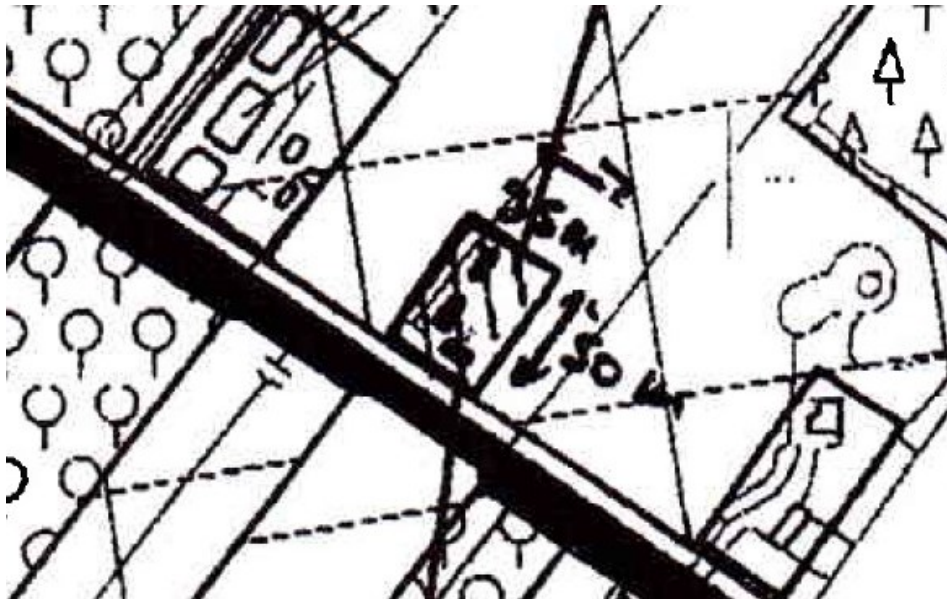
Naar aanleiding van dit verzoek is de feitelijke situatie beoordeeld.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de oorspronkelijke vorm van de woonbestemming (situatie 1999) hersteld, waarbij de breedte van het perceel wordt vastgelegd op 35 meter gemeten vanaf de noordwestelijke erfgrens van het perceel en de diepte op 53 meter. Dit is een fractie ruimer dan de 50 meter uit 1999 omdat anno 2016 preciezer kan worden gemeten.

De langgerekte vorm sluit aan op de karakteristieke verkaveling van het gebied, waarin veel lange en smalle percelen liggen. De vormverandering is uitvoerbaar omdat het een correctie naar de oude situatie betreft.

De onderstaande afbeeldingen illustreren de errata en de oplossing via voorliggend bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Buitengebied 1999:



Bestemmingsplan Buitengebied 1999: langwerpig perceel van ca. 50x35 meter.

Bestemmingsplan Buitengebied 2003:



Bestemmingsplan 2003: in dit bestemmingsplan is het bestemmingsvlak strakker om de bebouwing gelegd.

Bestemmingsplan Buitengebied 2015:



Bestemmingsplan 2015: in dit plan is het vlak uit 2003 van vorm veranderd omdat destijds is beoordeeld dat het gedeelte aan de zuidoostzijde in gebruik zou zijn als voortuin.

Feitelijke situatie:



Luchtfoto 2015

Nieuwe bestemmingsregeling (voorliggend bestemmingsplan):



Rood omlijnd: het nieuwe bestemmingsvlak wonen, zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan

1.7 Tuurdijk 1, Cothen

De veehouderij ter plaatse wordt met voorliggend bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'niet-grondgebonden', waarmee het niet-grondgebonden deel van het bedrijf positief wordt bestemd en cijfermatig wordt vastgelegd.

Bedrijf

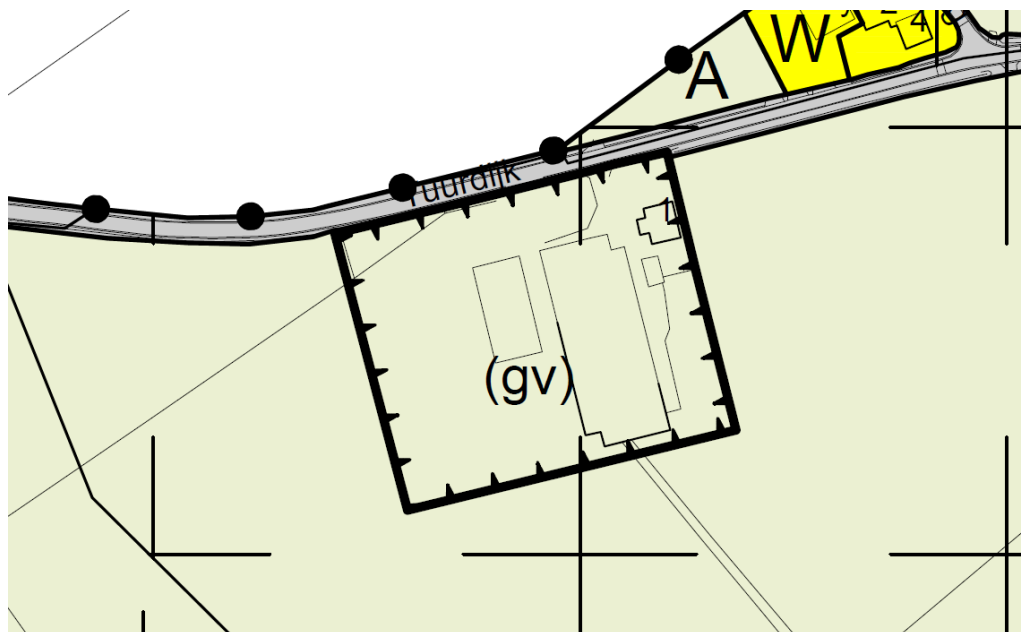
Aan de Tuurdijk 1 te Cothen is een veehouderij gevestigd. Ten tijde van het opstellen van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is vastgesteld dat de omvang van het bouwvlak 8730 m² (0,8730 hectare) bedraagt en het bedrijf 44 hectare grond tot beschikking heeft.

Echter, gezien de vergunde (vergunning d.d. 4-2-2013) en bestaande situatie bedraagt de bedrijfsomvang 300 melkkoeien en 236 stuks jongvee, waarbij 1 melkkoe overeenkomt met 1 GVE en 1 stuks jongvee overeenkomt met 0,4 GVE². De totale bedrijfsomvang in GVE bedraagt derhalve 394,4 GVE. Gezien deze gegevens zijn er meer dieren op het bedrijf dan mogelijk is op basis van het aantal hectare waarover het bedrijf beschikt, gezien de norm voor grondgebondenheid van 2,5 GVE/ha. Zodoende heeft het bedrijf ook een aanzienlijk niet-grondgebonden deel. Dit deel is in het bestemmingsplan Buitengebied 2015 echter niet als zodanig vastgelegd. In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is het bedrijf slechts aangeduid als een grondgebonden veehouderij (aanduiding 'gv').

Hierdoor is de situatie ontstaan dat de bedrijfsbebouwing niet kan worden uitgebreid ten behoeve van het dierenwelzijn (waarbij de gebouwen dus wel groeien maar het aantal dieren niet toeneemt).

	Stuks	GVE/stuk	GVE
<i>Melkkoeien</i>	<i>300</i>	<i>1</i>	<i>300</i>
<i>Jongvee</i>	<i>236</i>	<i>0,4</i>	<i>94,4</i>
Totaal	536		394,4

² De Grootvee-eenheid (GVE) is een rekeneenheid voor het vaststellen van de veebezetting zoals vastgelegd door de Europese Commissie (EU 2009, L329/3). Voor de berekening van het aantal GVE per bedrijf worden per diersoort coëfficiënten gehanteerd.



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2015

Geconstateerde omissie en oplossing

Gebleken is dat de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' te beperkend is. Gelet op de oppervlakte van de ter beschikking staande gronden in combinatie met de richtlijn voor grondgebondenheid van 2,5 GVE/ha³, zou de bedrijfsomvang maximaal 110 GVE mogen bedragen. In werkelijkheid bedraagt de omvang echter 394,4 GVE. Dit betekent dat een gedeelte van het bedrijf, ter grootte van 284,4 GVE, niet-grondgebonden is. Teneinde dit gedeelte van het bedrijf alsnog positief te bestemmen wordt het bouwvlak van het bedrijf met voorliggend bestemmingsplan tevens voorzien van de aanduiding 'niet-grondgebonden' (ngg).

Voor niet-grondgebonden bedrijven (i.c. bedrijven aangeduid op de verbeelding als 'ngg') zijn in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 de dieren aantallen vastgelegd in Bijlage 3 bij de regels "*Dieraantallen aanduiding niet-grondgebonden*".

In voorliggend geval betekent dit dat de aantallen vee binnen het niet-grondgebonden gedeelte van het bedrijf op worden genomen volgens de systematiek van de tabel uit 2015. De tabel is als bijlage (nummer 3) bij de regels van voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

Het grondgebonden deel van het bedrijf, op dit moment 110 GVE, blijft toegestaan op basis van de te handhaven aanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Het grondgebonden deel is verrekend in de tabel (bij melkkoeien: 300 - 110 = 190 GVE). Het niet-grondgebonden deel is hiermee exact vastgelegd. Het grondgebonden deel is niet cijfermatig vastgelegd dus mag theoretisch groeien indien de agrariër extra gronden zou verwerven. Hierbij geldt het criterium dat 1 hectare theoretisch het recht zou geven om 2,5 GVE binnen het bestaande bouwvlak te huisvesten.

³ Richtlijn zoals gehanteerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, vastgesteld d.d. 4 februari 2013: "Er is bij veebedrijven sprake van grondgebondenheid wanneer het voor het vee benodigde ruwvoer geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de bij het bedrijf behorende landbouwgrond. Bij een veebezetting van 2,5 grootvee-eenheden of minder per hectare gras en voedergewassen wordt aan deze voorwaarde voldaan."

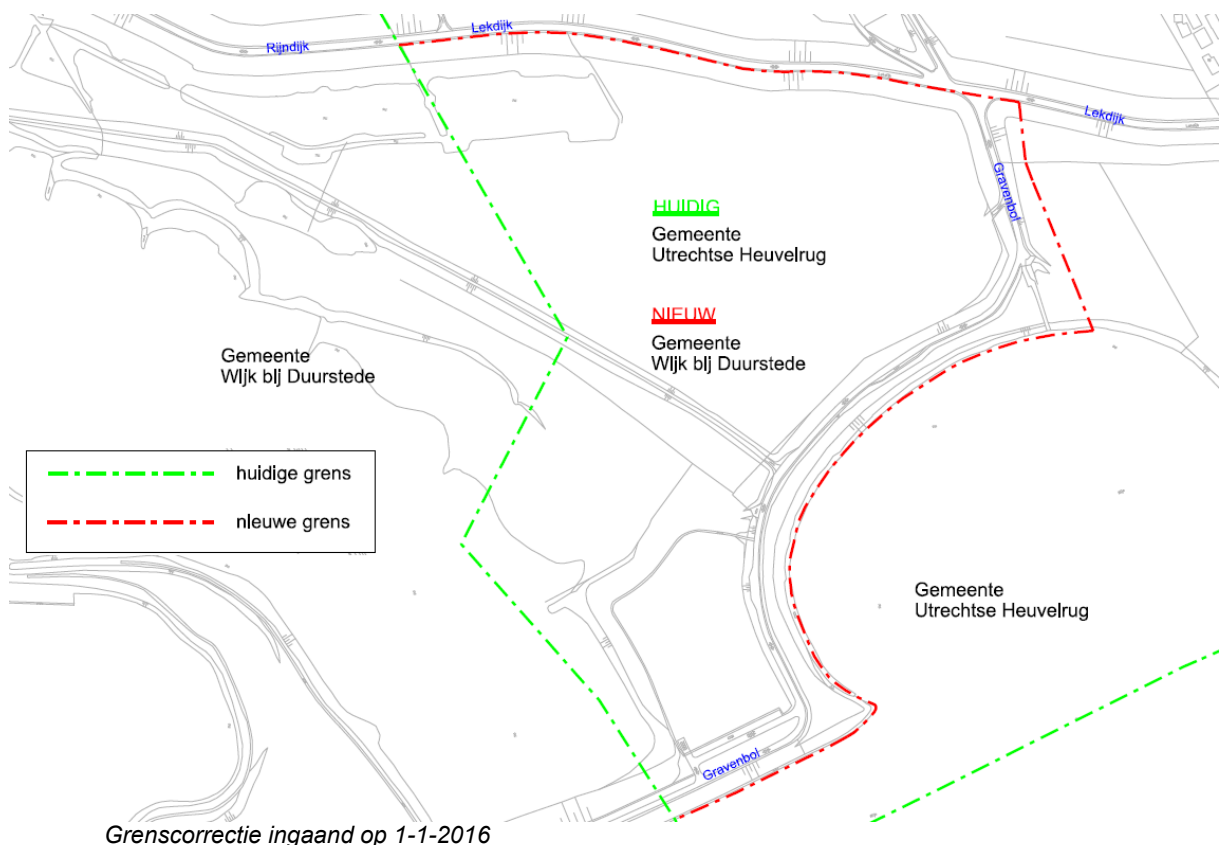
De grootte en/of vorm van het bouwvlak van het bedrijf worden met voorliggend bestemmingsplan ook niet gewijzigd.

1.8 Gravenbol, Wijk bij Duurstede

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het nieuwe gemeentelijk grondgebied bij De Gravenbol van een actuele bestemmingsregeling voorzien.

Nadere toelichting

De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede zijn een grenscorrectie overeengekomen bij het recreatieterrein De Gravenbol. Door de grenscorrectie is de gemeentegrens van Wijk bij Duurstede enkele tientallen meters oostwaarts verschoven worden in de richting van Amerongen. Hierdoor is het hele recreatieterrein in Wijk bij Duurstede komen te liggen. Vóór de correctie lag De Gravenbol in twee gemeenten; de toegangsweg, de botenhelling, een gedeelte van de parkeerfaciliteiten en een deel van het “hondenstrand” lagen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de rest van het terrein, parkeerplaatsen, zwemstranden, ligweiden en de plas in de gemeente Wijk bij Duurstede. Bij vergunningplichtige activiteiten moest de BV Gravenbol veelal bij twee gemeenten vergunningen aanvragen. Dit kostte tijd en het risico bestond dat als gevolg van verschil in beleid evenementen of activiteiten niet van de grond zouden komen. Teneinde in de toekomst processen en procedures te stroomlijnen is daarom een grenscorrectie doorgevoerd. Het voordeel is nu dat er één gemeente over het gebied en de toegangsweg gaat. De beheerder hoeft nu nog maar bij één gemeente aan te kloppen voor bijvoorbeeld het aanvragen van vergunningen.

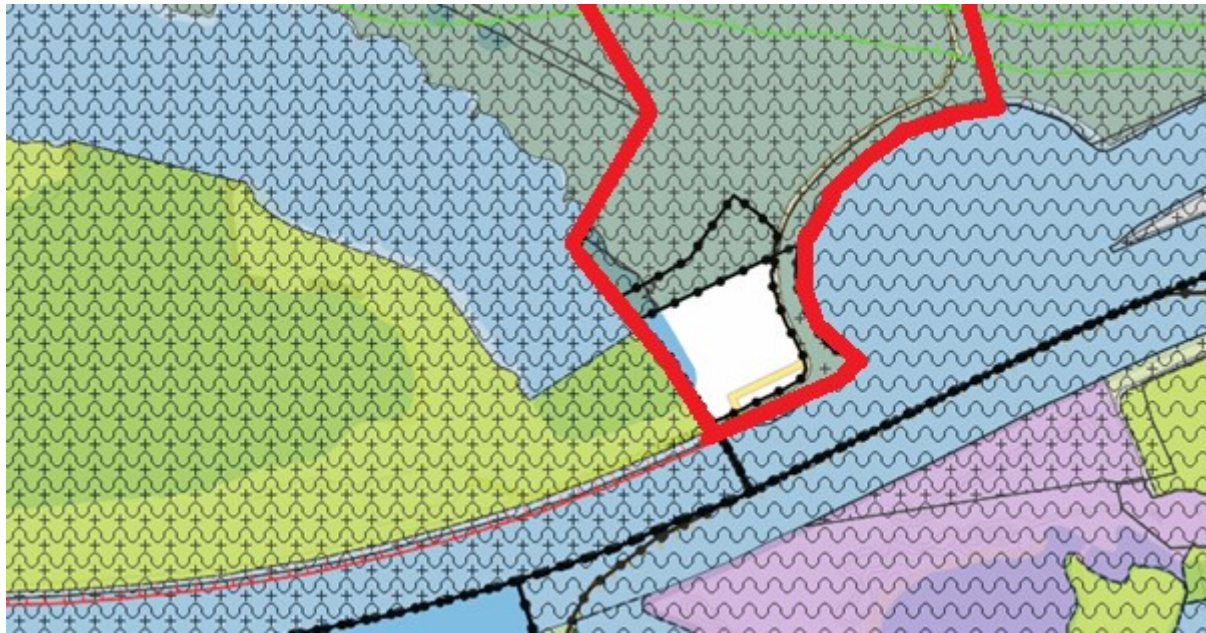


De gemeenteraden van beide gemeenten hebben in juni en juli 2015 een positief besluit over de grenscorrectie genomen. Gedurende de ter inzage periode zijn er noch bij de gemeente Wijk bij Duurstede noch bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug zienswijzen tegen de grenscorrectie ingebracht. De grenscorrectie is op 1 januari 2016 een feit geworden. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft er op die datum 6 kadastrale percelen bij gekregen. Een actuele bestemmingsregeling voor deze percelen is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



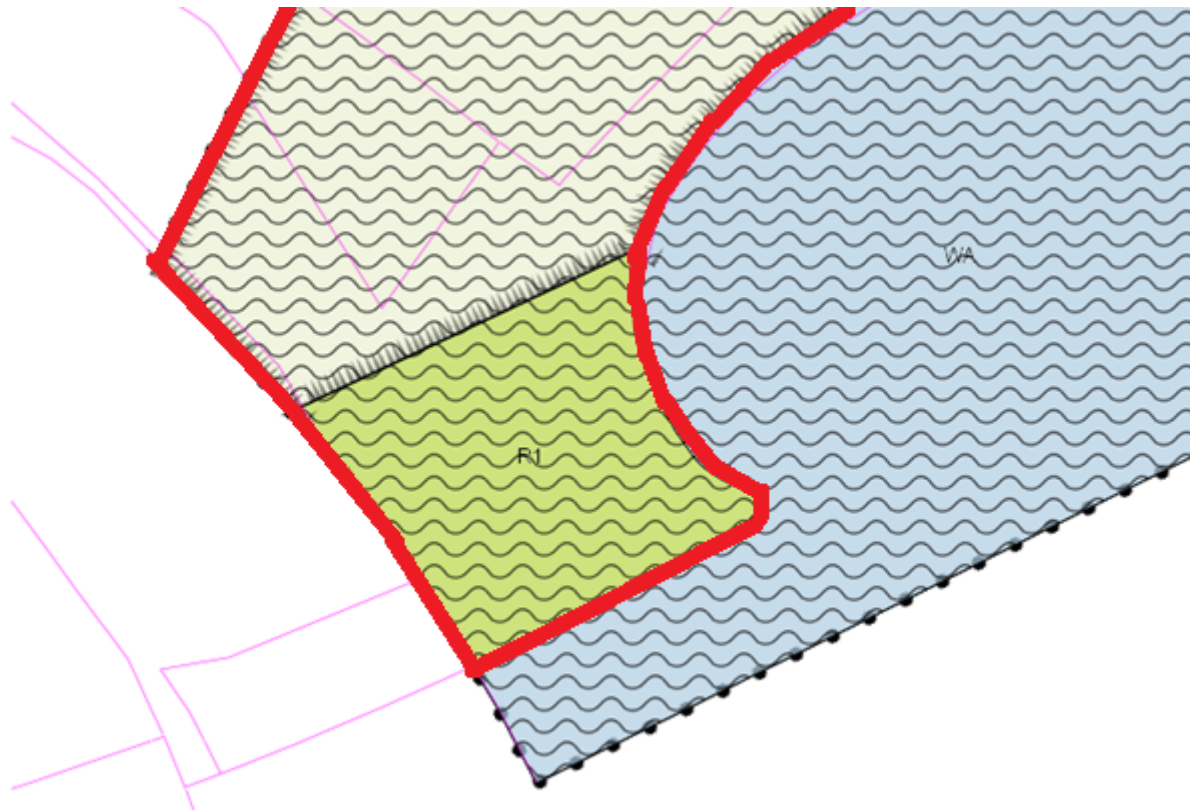
Huidige bestemmingsregeling

Voor de zes kadastrale percelen geldt geen recentelijk bestemmingsplan. Het nieuwe grondgebied heeft in het ontwerpbestemmingsplan 'OMMA buitengebied' de bestemming Natuur. Dit komt slechts deels overeen met de begrenzing van natuurgebieden zoals aangegeven in het provinciale NBP2017. Een deel van de gronden (wit in onderstaande afbeelding) valt buiten het ontwerpbestemmingsplan 'OMMA buitengebied'.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan OMMA buitengebied, gemeente Utrechtse Heuvelrug)

Ter plaatse geldt evenwel nog het bestemmingsplan buitengebied 1995 van de voormalige gemeente Amerongen. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Agrarisch en Recreatie. Dit is ook in lijn met het bestaande gebruik.



Uitsnede bestemmingsplan buitengebied 1995, gemeente Amerongen

Analyse t.b.v. nieuwe bestemmingsregeling

Gezien de onduidelijke situatie en verouderde bestemmingsregelingen voor het gebied is voor de nieuw verworven gronden, in totaal 6 kadastrale percelen, de bestemmingsregeling opnieuw tegen het licht gehouden.

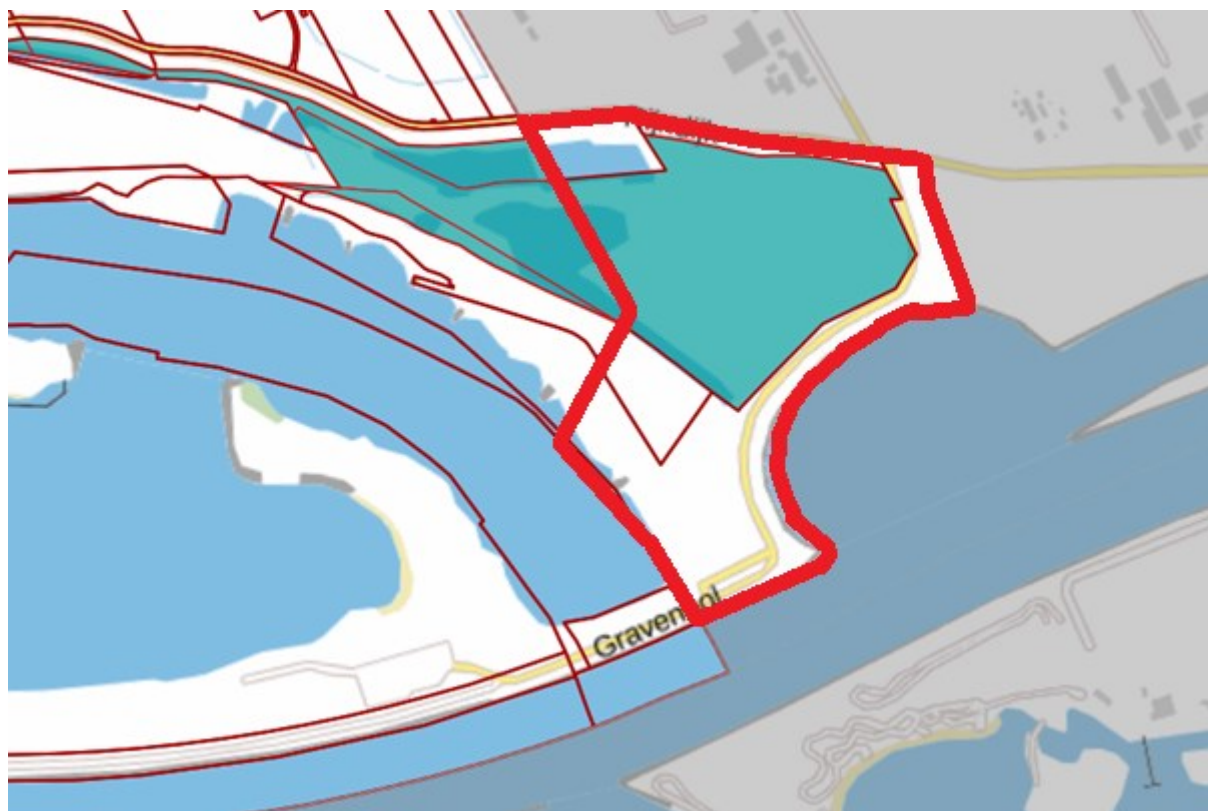
Hierbij zijn drie aspecten in beschouwing genomen:

- de geldende bestemmingsplanregeling.
- de eventuele aanwijzing van percelen als natuurgebied door de provincie (NBP2017)
- de eigendomssituatie en gebruikssituatie van de percelen.
- de ligging van het Natuurnetwerk Nederland (EHS)

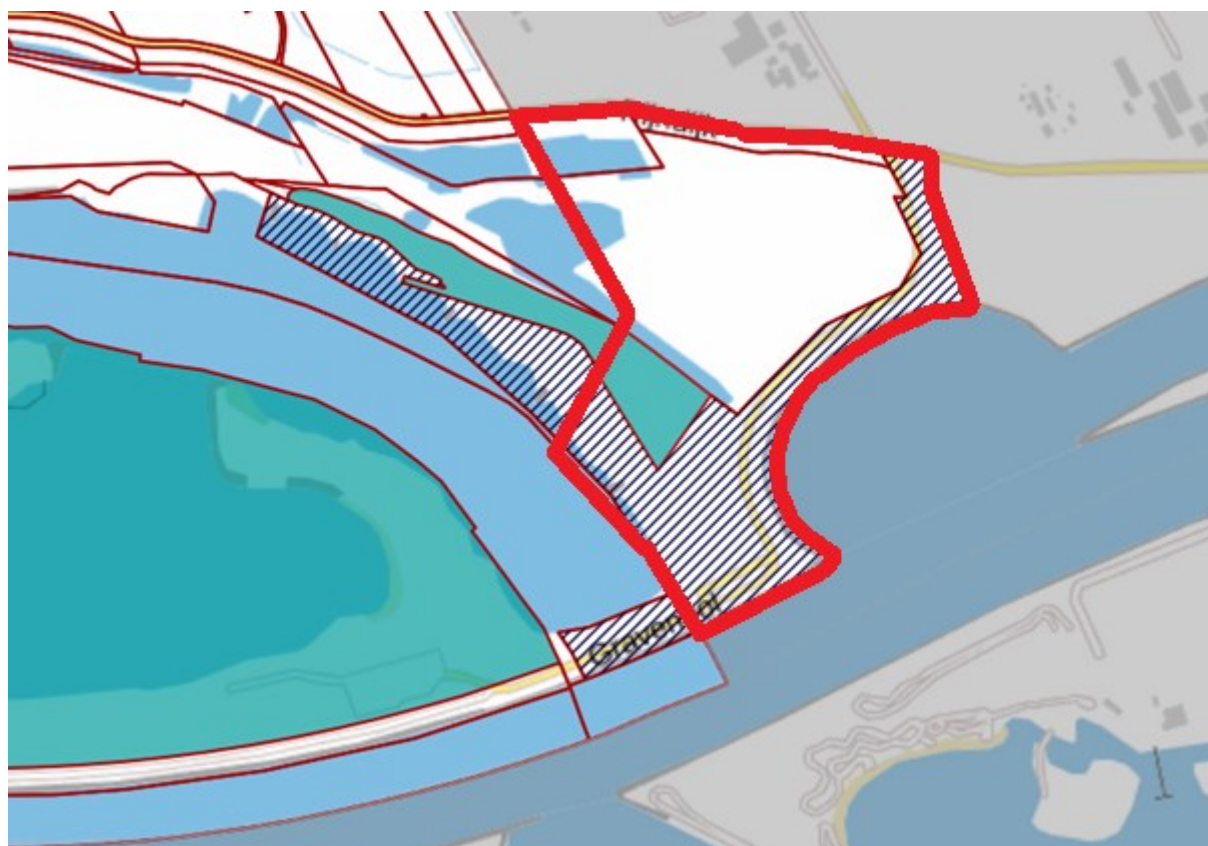
De onderstaande kaarten geven het resultaat van deze analyse weer:



De gronden in het provinciaal natuurbeleid: drie percelen zijn belegd met natuurdoelen



Percelen ter plaatse in eigendom van Utrechts Landschap.



Percelen in eigendom (turquoise) of gebruik via erfpacht (gearceerd) bij het recreatieschap

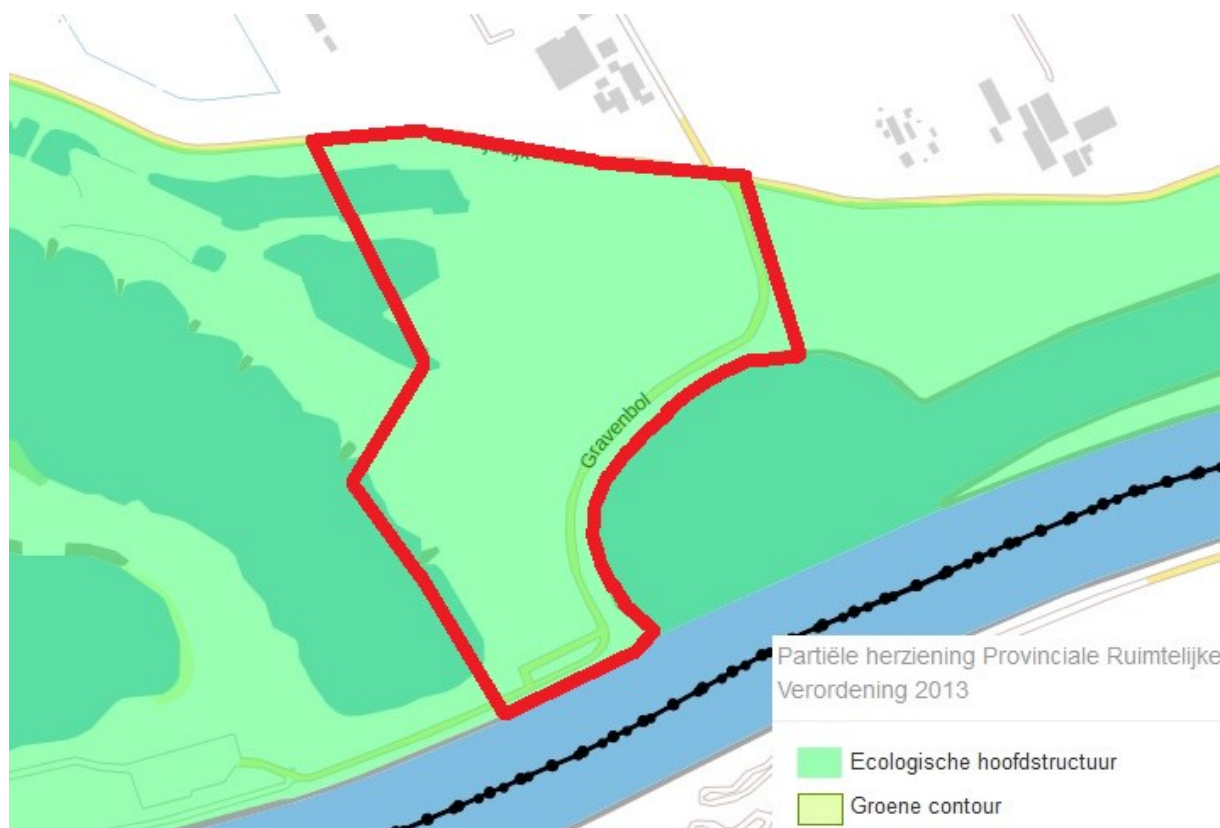
Conclusie: nieuwe bestemmingsregeling

Gekozen is om de bestemmingsgrenzen deels langs de kadastrale perceelsgrenzen te trekken en wel als volgt:

Voor de kadastrale percelen waarop provinciale natuurdoelstellingen zijn geprojecteerd alsmede de (dezelfde) percelen welke in eigendom zijn bij het Utrechts Landschap is de bestemming Natuur gelegd. Dit zijn de percelen aangeduid met de nummers 1, 2 en 3 in de tweede afbeelding van de onderbouwing van deze ambtshalve aanpassing.

Voor de kadastrale percelen die in eigendom van of via erfpacht in gebruik zijn bij het Recreatieschap Utrechtse Heuvelrug Vallei- en Kromme Rijngebied ligt een bestemming Recreatie in de rede omdat, ondanks de opheffing van dit recreatieschap op 1 januari 2018, het uitgangspunt is dat het recreatieterrein ook na de opheffing van het recreatieschap in stand wordt gehouden. Een bestemming die het bestaande recreatief gebruik toelaat ligt daarom voor de hand, in ieder geval ter plaatse van het overloopparkerterrein, het losloopgebied voor honden (deze gebieden komen ook overeen met de vigerende bestemming Recreatie).

Een bestemming Recreatie op het noordelijker deel van de percelen 5 en 6 moet echter worden beschouwd als een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (Amerongen 1995). Immers, in het geldende bestemmingsplan is slechts een gedeelte van perceel nummer 6 van de recreatiebestemming voorzien (het deel ter plaatse van het losloopgebied en het overloopparkerterrein). Het volledig als Recreatie bestemmen van de percelen 5 en 6 is, gezien de ligging van de locatie binnen het NatuurNetwerk Nederland (EHS), in strijd met artikel 4.11 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.



Ligging van de locatie binnen de Ecologische Hoofdstructuur (NHN)

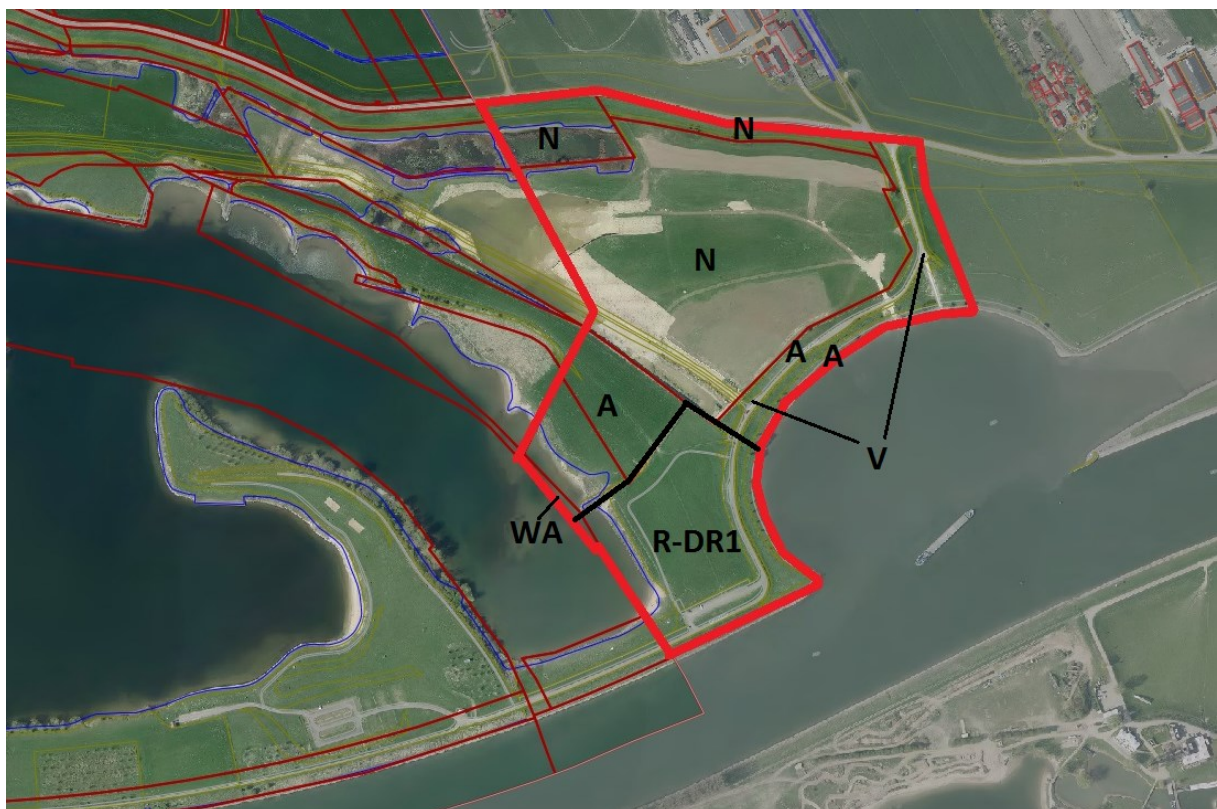
Bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen binnen het NHN/EHS mogelijk maken moeten immers voldoen aan de regels die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn opgenomen (artikel 4.11 PRV). Dat gaat met behulp van de “nee, tenzij”-toets. Een nieuw project, dat de natuur significant aantast, mag niet worden toegestaan in het bestemmingsplan, tenzij het een groot openbaar belang dient én er geen alternatieven zijn buiten de natuur. Als het toegestaan is, is natuurcompensatie verplicht (op een andere plek moet dan nieuwe natuur komen).

Gelet op het bestaande gebruik op de percelen 5 en 6, de afwezigheid van natuurdoelen ex het NBP 2017 op deze percelen en het eigendom, worden deze drie percelen derhalve deels voorzien van de bestemming Agrarisch en deels de bestemming Recreatie – Dagrecreatie 1. De scheiding tussen de bestemmingen Agrarisch en Recreatie – Dagrecreatie 1 wordt gebaseerd op de vigerende regeling. Hierbij is een geringe correctie in de begrenzing noodzakelijk gebleken omdat in het bestemmingsplan buitengebied 1995 van de gemeente Amerongen deze grens bij wijze van rechte lijn te willekeurig is getrokken.

Het deel dat een recreatieve bestemming krijgt betreft het overloopparkerterrein en het losloopgebied voor honden. De toegangsweg met bijbehorende voorzieningen en de trailerhelling komen in de bestemming Verkeer. Het andere deel van deze drie percelen krijgt de bestemming Agrarisch.

Perceel 4 is overigens gelegen in het water en krijgt de bestemming Water.

De nieuwe regeling sluit juist aan op het bestaande en feitelijk gebruik en sluit (met een kleine grenscorrectie) aan op de vigerende bestemmingsplanregeling van 1995.



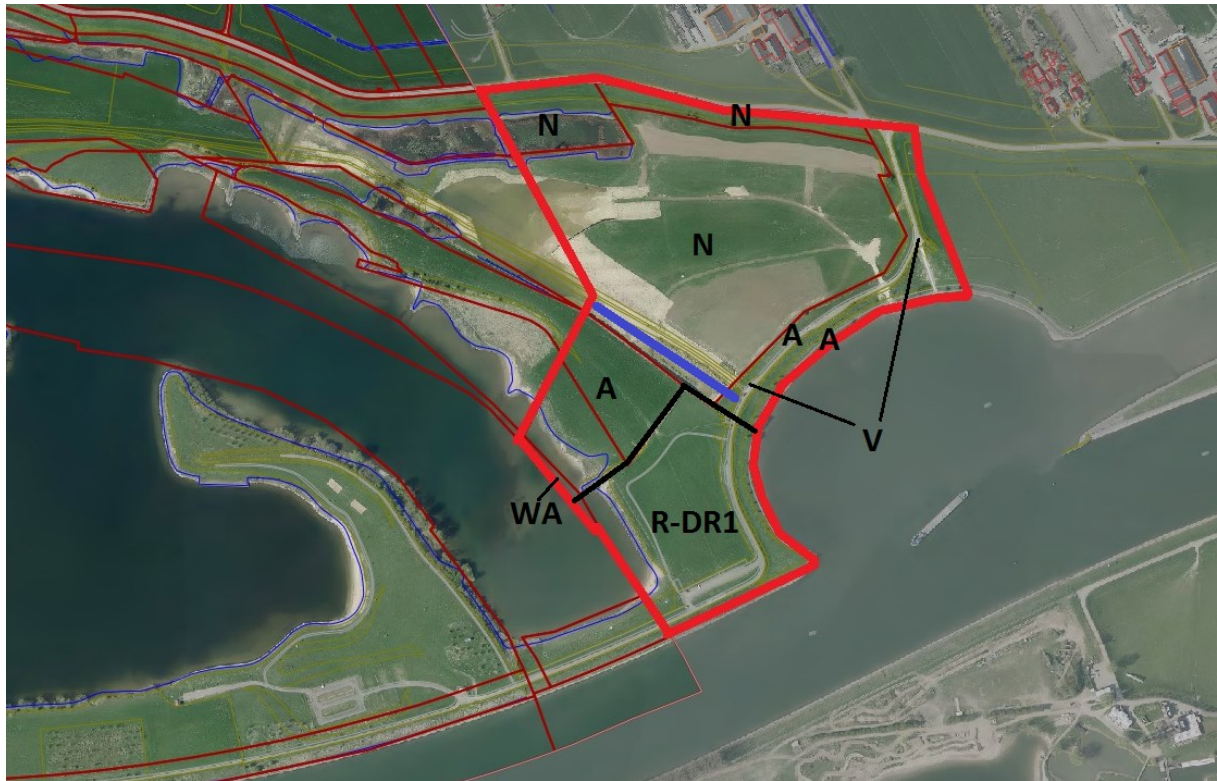
Nieuwe bestemmingen zoals vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. R-DR1 = bestemming Recreatie, N = bestemming Natuur, A= Agrarisch

Aanvullende bescherming natuurwaarden en uitstraling naar naastgelegen natuurpercelen

Op alle zes percelen gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering' en bovendien de 'wetgevingzone – natura 2000'.

Hiernaast is beoordeeld of het recreatief gebruik op perceel 6 een ruimtelijke uitstraling op de drie natuurpercelen zou kunnen hebben. Hiertoe constateert het college het volgende: op dit moment (medio 2017) graaft zandwinnaar K3Delta ter plaatse van de blauwe lijn in onderstaande afbeelding een geul.

Door deze geul wordt uitstraling van het recreatief gebruik naar de natuurbestemming, bijvoorbeeld door rennende honden, verwaarloosbaar geacht gelet op de brede scheiding tussen perceel nummer 6 en de percelen 1, 2 en 3.



De blauwe lijn in de afbeelding geeft de locatie van de nieuw gegraven geul weer.



Inrichtingsplan Sandenburgerwaard



Inrichtingsplan K3Delta



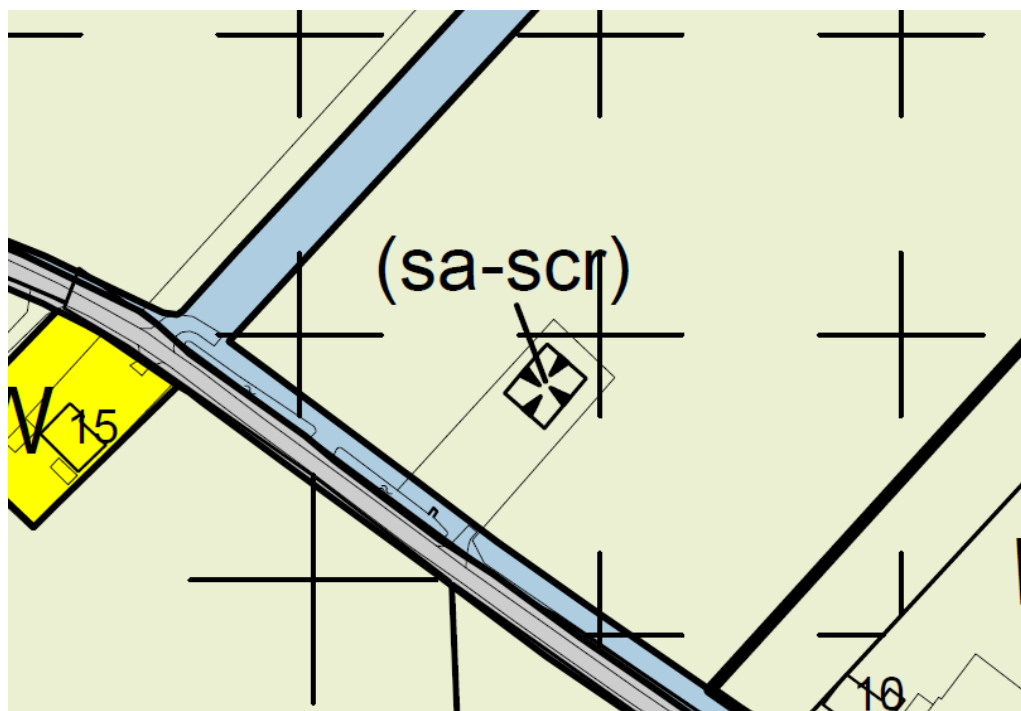
Nieuwe gegraven geul (situatie voorjaar 2017)

1.9 Trekweg 12, Wijk bij Duurstede

Op het adres Trekweg 12 staat een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Het gebouw heeft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur', maar deze aanduiding is te beperkend en daarom niet juist. Voor het gebouw is in 2002 namelijk opslag vergund die breder is dan het nu toegestane gebruik. Deze vergunning is in het vorige Bestemmingsplan Buitengebied 2015 niet correct overgenomen. Deze omissie wordt met voorliggend bestemmingsplan gecorrigeerd.



Luchtfoto van het gebouw



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2015

Nadere toelichting

Van de eigenaar is op 12 augustus 2002 een verzoek om vrijstelling ontvangen voor het mogen gebruiken van een voormalige agrarische bedrijfsruimte ten behoeve van opslag op het perceel Trekweg, kadastraal bekend sectie C, nr. 4914 te Wijk bij Duurstede).

Op 18 oktober 2002 is de vrijstelling verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het gebouw mag niet worden vergroot, noch op andere wijze uiterlijk enige verandering ondergaan;
- Het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu opleveren en geen afbreuk doen aan het agrarische karakter van de omgeving;
- Het bedrijfsmatig vervaardigen of herstellen van goederen is niet toegestaan;
- Detailhandel is niet toegestaan;
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en er moet op eigen terrein worden geparkeerd;
- Buitenopslag of stalling van voertuigen en/of materialen is niet toegestaan;
- Reclame-uitingen mogen niet worden aangebracht;
- In verband met de archeologische betekenis van de locatie mag er niet in de grond worden gegraven of geboord;
- De vrijstelling geldt uitsluitend ten behoeve van de eigenaar en is niet overdraagbaar.

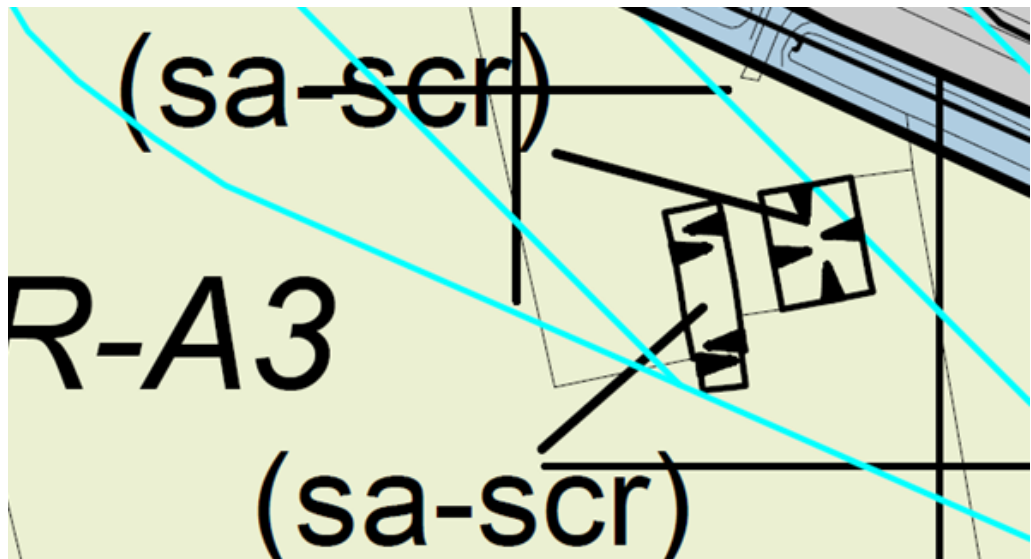
Gezien het gebruik van beide schuren en de bovenstaande uiteenzetting, wordt met voorliggend bestemmingsplan de aanduiding van het gebouw gewijzigd naar 'opslag'. De onderliggende bestemming Agrarisch blijft van kracht.

1.10 Sluis Zuid 2, Wijk bij Duurstede

Op het adres Sluis Zuid 2 (tussen Lekdijk West 12 en Sluis Zuid 4, perceel kadastraal bekend gemeente Wijk bij Duurstede, E1291) staan twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Oorspronkelijk waren dit een varkensschuur en een kippenschuur.



Luchtfoto van beide schuren



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2015

Beide schuren hebben de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur', maar voor beide schuren is deze aanduiding te beperkend en daarom niet juist. Dit wordt met voorliggend bestemmingsplan gecorrigeerd.

Nadere toelichting

Voormalige varkensschuur

Voor deze schuur is opslag vergund die breder is dan agrarisch. De vigerende aanduiding is daarom te beperkend.

Van de eigenaar is op 14 maart 2002 een aanvraag bouwvergunning alsmede een verzoek om vrijstelling ontvangen voor het veranderen van de varkensschuur in stallings- en opslagruimte (archiefnummer 2002-145: Sluis Zuid 2, Wijk bij Duurstede - Veranderen in stallings- en opslagruimte).

Op de luchtfoto betreft het de links gelegen schuur.

Op 6 mei 2002 is de vrijstelling verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu opleveren en geen afbreuk doen aan het agrarische karakter van de omgeving;
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- Het gebruik ten behoeve van opslagdoeleinden mag geen extra verkeersaantreking veroorzaken;
- Detailhandel is niet toegestaan;
- De bouwwerken mogen niet gebruikt worden voor het vervaardigen of herstellen van goederen;
- Opslag of stalling van materialen of voertuigen mag uitsluitend binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden.

Voormalige kippenschuur

Op de luchtfoto betreft het de rechts gelegen, langwerpige schuur.

Van de eigenaar is op 3 februari 2011 een verzoek gekomen tot sloop en herbouw van de bestaande kippenschuur in verband met asbestrisico en bouwvallige conditie. De eigenaar verzocht daarbij tevens het gebruik te wijzigen van kippenschuur naar veldschuur ten behoeve van veestalling en opslag. Op 30 april 2011 is de aanvraag bouwvergunning binnengekomen (aanvraag nr. WBD1104445, OLO nr. 126405) en op 15 juni 2011 verleend. De aanvraag sloopvergunning is binnengekomen op 12 juni 2011 en op 17 juni 2011 verleend.

Hoewel de aanvraag de herbouw van een bestaande kippenschuur tot een veldschuur inhield, is het door de eigenaar aangegeven toekomstige gebruik bij de vertaling in het bestemmingsplan onvoldoende meegenomen. In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is op de herbouwde schuur een aanduiding gelegd die uitgaat van enkel agrarisch gebruik.

De eigenaar heeft bij de aanvraag echter al aangegeven het herbouwde gebouw ook te zullen aanwenden voor opslag. Bovendien was er ten tijde van de aanvraag al geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Het was dus niet aantoonbaar dat het oprichten van een nieuwe schuur noodzakelijk was voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Ondanks deze destijds al beschikbare informatie is de schuur destijds in 2011 vergund. De vigerende aanduiding is daarom nu te beperkend.

Correctie voor beide schuren

Gezien het gebruik van beide schuren en de bovenstaande uiteenzetting, wordt met voorliggend bestemmingsplan de aanduiding van beide schuren gewijzigd naar 'opslag'. De onderliggende bestemming Agrarisch blijft van kracht.

1.11 Langbroekerdijk B13, Langbroek

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een voormalige agrarische schuur op locatie positief bestemd als bijgebouw bij de burgerwoning.

Nadere toelichting

Op het adres is sprake van een reeds lang geleden beëindigd agrarisch bedrijf. De voormalige boerderij en tuin (inclusief bijgebouw) zijn in de woonbestemming ondergebracht. De overige gronden in het eigendom (kadastraal bekend Langbroek C683) zijn ondergebracht in de bestemming 'Agrarisch'.

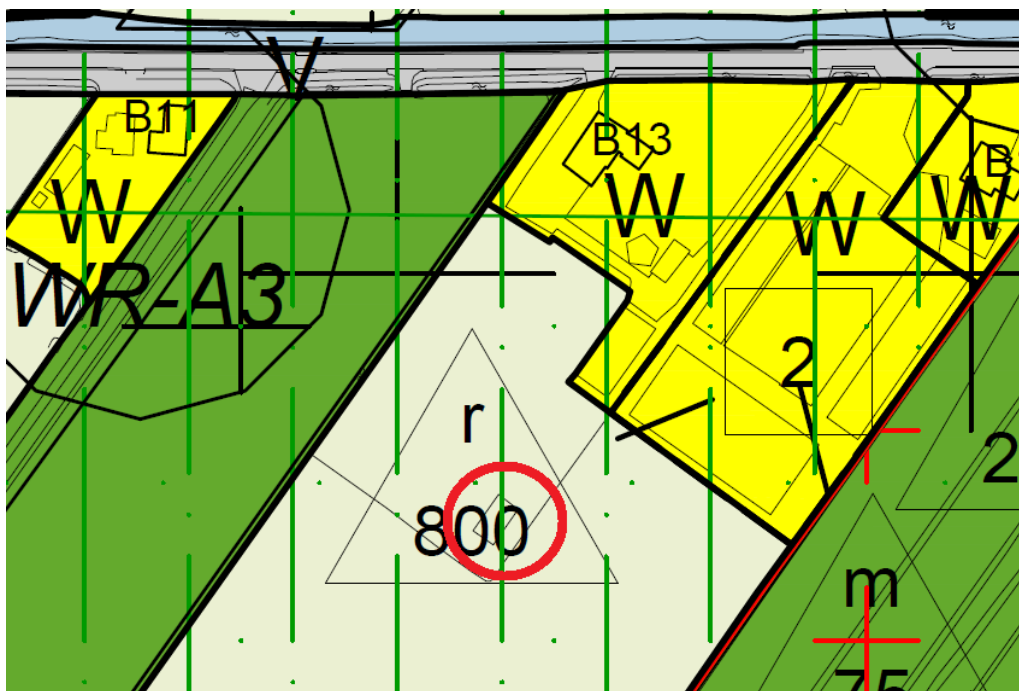
Op 13 november 1974 kreeg de toenmalige eigenaar van het perceel een vergunning om de kippenschuur om te zetten naar een tuinhuisje. Omdat de kippenschuur vanaf dat moment legaal was, had het in de vroegere bestemmingsplannen ter plaatse bijvoorbeeld de aanduiding 'vrijstaande stal of schuur' moeten krijgen. Dit is niet gebeurd. Evenmin heeft de voormalige schuur in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 een legale status gekregen. Daarmee is de voormalige schuur ten onrechte onder het overgangsrecht komen te vallen. Vastgesteld is echter dat de schuur een legale status heeft en positief bestemd moet worden.

De schuur ligt weliswaar in de agrarische bestemming maar staat niet ten dienste van een agrarisch bedrijf. Het behoort duidelijk bij de woning op het adres B13 en staat op hetzelfde kadastrale perceel als de woning. Een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' zou daarom niet correct zijn. Derhalve wordt het tuinhuis in voorliggend bestemmingsplan binnen de woonbestemming van B13 getrokken met een smalle strook van 1 meter rondom het gebouw. Een relatieteken met het hoofdgebouw op B13 wordt hierbij op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan ingetekend, waarmee het tuinhuis aangemerkt is als bijgebouw van het perceel Langbroekerdijk B13.

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg, is niet toegestaan.



Luchtfoto van het perceel met rood omlijnd het betrokken gebouw



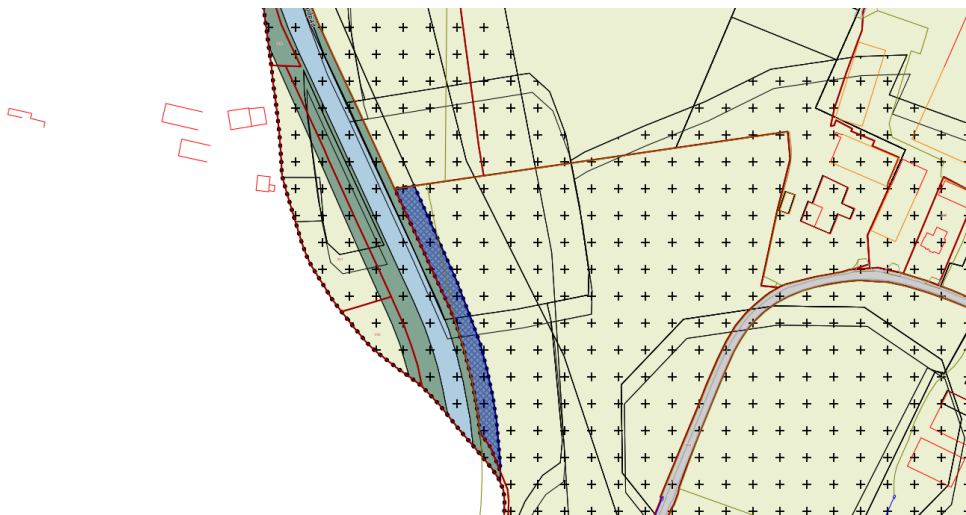
Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2015 met rood omlijnd het betrokken gebouw

1.12 Perceel D305, Cothen

Perceel D305 te Cothen, dat in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 bestemd is als 'Natuur', wordt met voorliggend bestemmingsplan gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch'.

Het langwerpige perceel ligt westelijk van Ossenwaard 20-22.

Het perceel is altijd agrarisch gebruikt. Het betreft een tekenfout in de verbeelding van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015. Op het naastgelegen (westelijk) perceel D 372 blijft de bestemming 'Natuur' van kracht.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2015 met in blauw het verkeerd bestemde gedeelte van perceel D305



Luchtfoto met feitelijk gebruik: binnen de rode omlijning ligt het verkeerd bestemde gedeelte

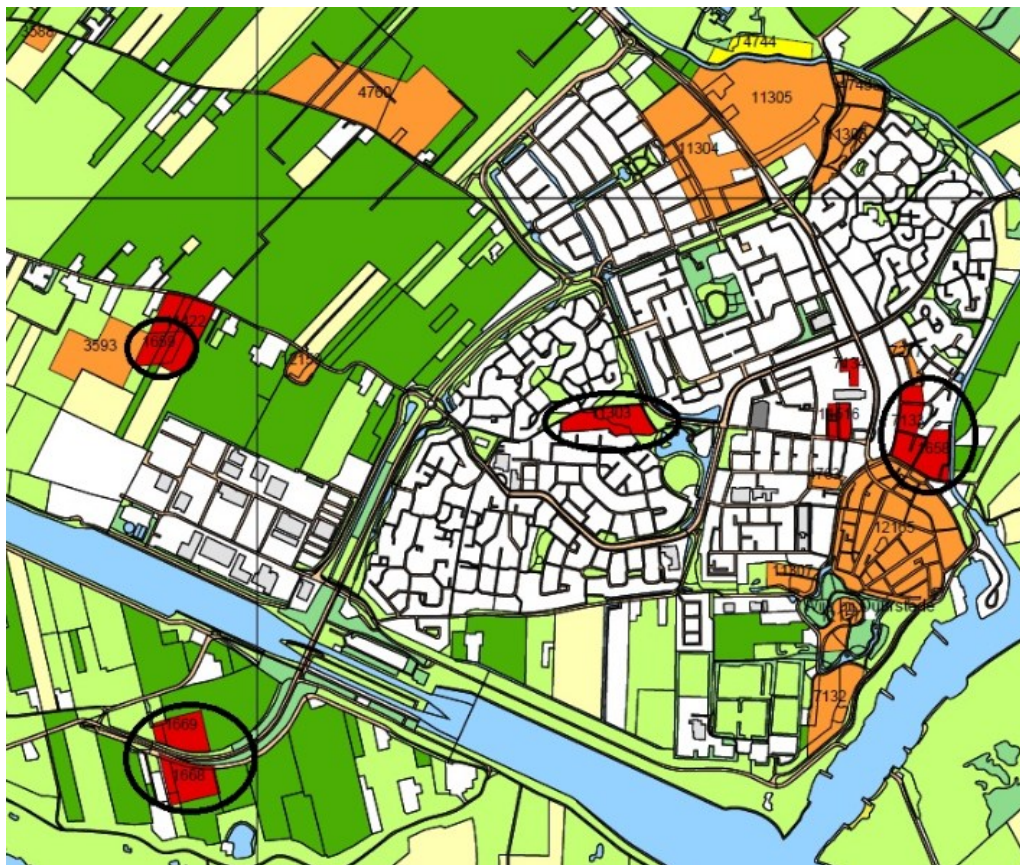
1.13 Correctie archeologische monumenten in het plangebied

Met voorliggend bestemmingsplan worden drie archeologische monumenten in het buitengebied van een passend beschermingsregime voorzien.

Nadere toelichting

Binnen de Gemeente Wijk bij Duurstede liggen verschillende terreinen van zeer hoge archeologische waarde, waarvoor in het verleden (soms al in de jaren zeventig) de procedure voor aanwijzing als archeologische monumenten volledig is doorlopen en de besluiten tot aanwijzen als archeologisch monumenten destijds ook zijn genomen.

Om onduidelijke en niet meer te achterhalen redenen zijn zes van deze monumenten echter nooit in het Kadaster ingeschreven. Het betreft de terreinen met nummers 11303, 1658 en 7133 binnen de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede en de terreinen met nummers 1659, 1668 en 1669 in het buitengebied van de gemeente.



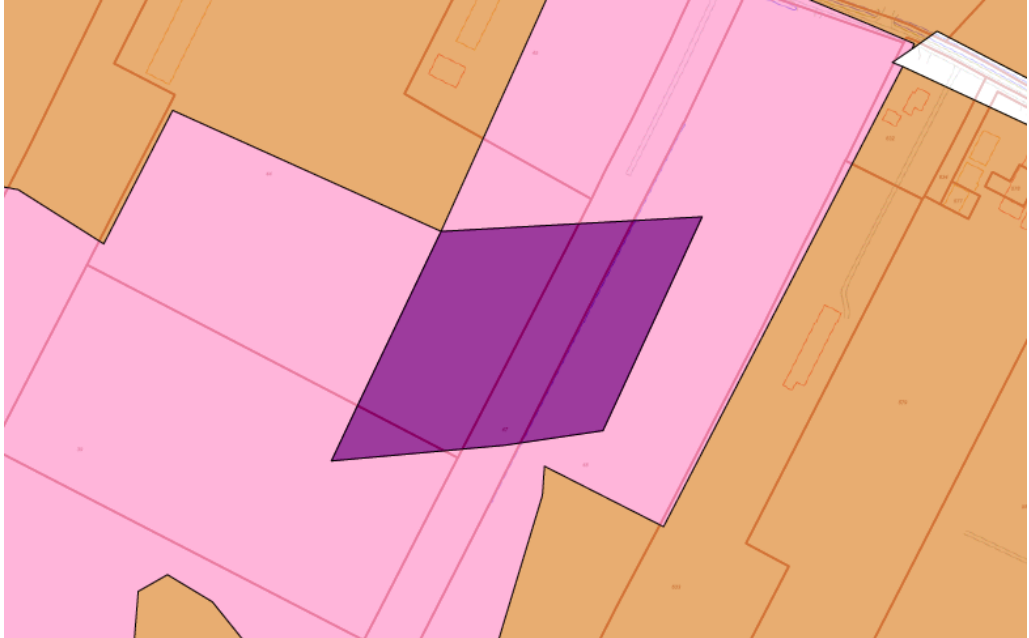
*De niet als zodanig geregistreerde archeologische monumenten (zwart omcirkeld).
Bron: Archis2, RCE.*

Juridisch is indertijd niet aan alle stappen voldaan en feitelijk zijn de terreinen daarom nooit wettelijk beschermd als archeologisch monument. Bovendien zijn deze feitelijk ook nooit voor de eigenaren als zodanig herkenbaar geweest, omdat de terreinen niet in het Kadaster zijn ingeschreven.

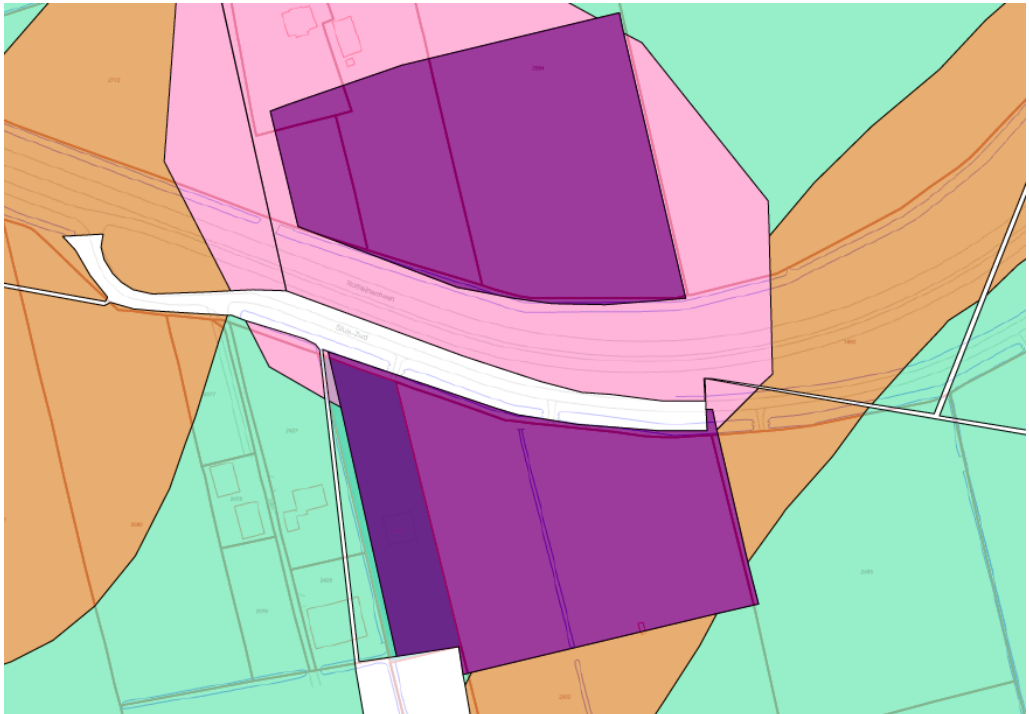
Nadat dit gegeven bij het project Actualisering Monumenten Register duidelijk werd, zijn de betreffende terreinen dan ook verwijderd uit Archis, de databank waarin allerlei gegevens over archeologische vindplaatsen en terreinen vanaf de Prehistorie tot de Nieuwe Tijd in Nederland zijn opgeslagen. Daarbij hebben de RCE en de gemeente wel gezamenlijk de wens uitgesproken om deze terreinen toch – opnieuw – wettelijk te beschermen, omdat de terreinen van te groot archeologisch belang zijn. Echter hanteert de verantwoordelijke minister al enige tijd een beschermstop voor het aanwijzen van monumenten en een nieuw beschermingsregime is daarom van rijkswege niet vastgelegd.

In overleg tussen de RCE en de gemeente is zodoende besloten om voor deze zes terreinen via een andere weg tot een passend beschermingsregime te komen. Er is voor gekozen om de bescherming via de ter plaatse geldende bestemmingsplannen vorm te geven, door toekenning van de zwaarste archeologische dubbelbestemming die de gemeente hanteert. Dit is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -2'. Deze handelwijze is door de gemeente voorgelegd aan de RCE en in oktober 2015 door de RCE akkoord bevonden.

Voor de terreinen 11303, 1658 en 7133 binnen de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede is deze werkwijze gevolgd in het nieuwe bestemmingsplan 'Woongebieden 2016' (in werking getreden op 2 september 2016). In vervolg hierop wordt de bescherming van de terreinen met nummers 1659, 1668 en 1669 in voorliggend bestemmingsplan geregeld.



Terrein 1659



Terrein 1668 en 1669

1.14 Ossenwaard 7, Cothen

Op locatie staan twee bedrijfsgebouwen waarvoor in een verder verleden vrijstelling is verleend voor opslag. Verzuimd is echter om tot op heden beide bedrijfsgebouwen te voorzien van de functieaanduiding 'opslag'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze omissie gecorrigeerd.

Nadere toelichting

Aan de Ossenwaard 7 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft een agrarisch bouwvlak.

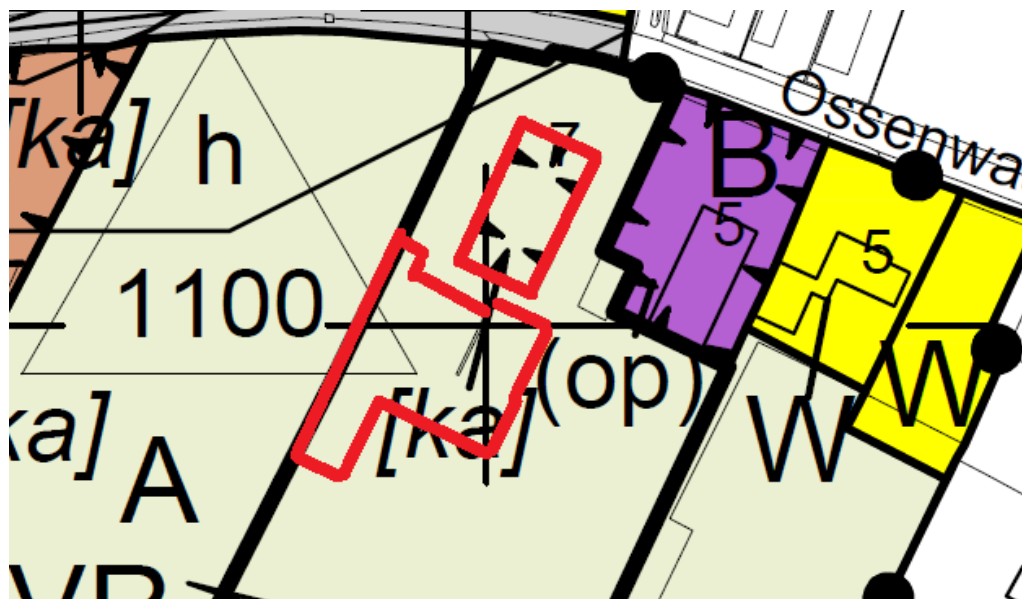
Op 22 november 2002 is van de eigenaar een vrijstellingsverzoek voor droge opslag ontvangen. De vrijstelling is daarop op 24 maart 2003 verleend op grond van artikel 19, lid 3 van de toenmalige WRO. De vrijstelling betreft de twee aanwezige bedrijfsgebouwen, zoals rood omlijnd op de onderstaande verbeelding van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015.

Verzuimd is om tot op heden beide bedrijfsgebouwen te voorzien van de functieaanduiding 'opslag', conform de verleende vrijstelling. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze omissie gecorrigeerd.

Aan de opslag werden in 2003 de volgende voorwaarden gesteld:

- 1 Het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu opleveren en geen afbreuk doen aan het agrarische karakter van de omgeving;
- 2 Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- 3 Het gebruik ten behoeve van opslagdoeleinden mag geen extra verkeersaantrekkende veroorzaken;
- 4 Detailhandel is niet toegestaan;
- 5 De bouwwerken mogen niet gebruikt worden voor het vervaardigen, herstellen of bewerken van goederen;
- 6 Opslag of stalling van materialen of voertuigen mag uitsluitend binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden.

Deze voorwaarden worden vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

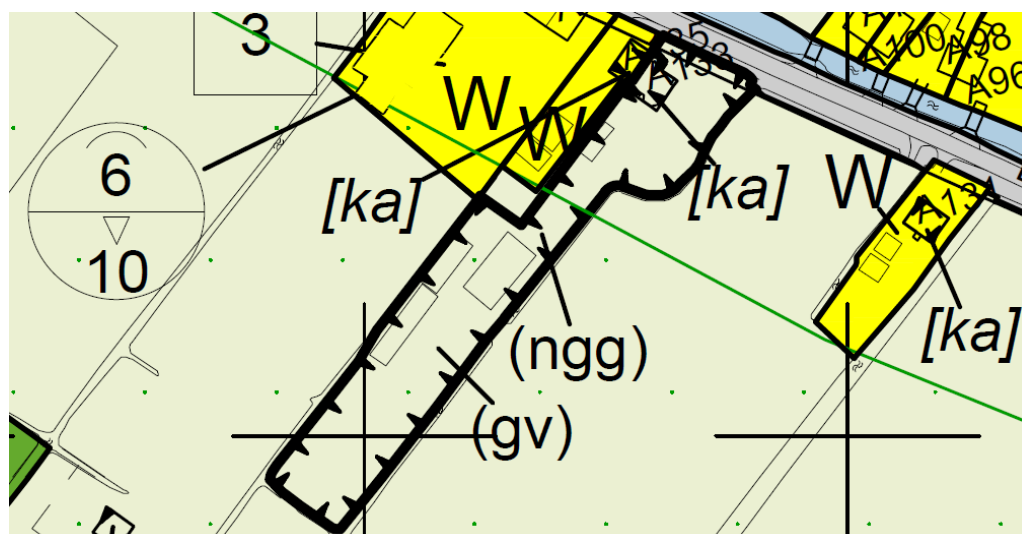


1.15 Langbroekerdijk A133, Langbroek

Voor de veehouderij ter plaatse wordt met voorliggend bestemmingsplan het niet-grondgebonden deel van het bedrijf cijfermatig gecorrigeerd naar de feitelijke situatie, die al aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015.

Nadere toelichting

Aan de Langbroekerdijk A133 te Langbroek is een veehouderij gevestigd. Op het betreffende agrarisch bouwvlak zijn overeenkomstig het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 de functieaanduidingen 'niet grondgebonden' (ngg) en 'grondgebonden veehouderij'(gv) van toepassing.



In de omschrijving van de bestemming Agrarisch is onder d. het volgende bepaald: *uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'niet grondgebonden', tevens een niet grondgebonden veehouderij al dan niet als onderdeel (neventak) van een grondgebonden veehouderij in een bestaande omvang zoals aangegeven in Bijlage 3 Dieraantallen aanduiding niet grondgebonden;*

In Bijlage 3 “GVE bij aanduiding niet grondgebonden” is het niet-grondgebonden deel van het bedrijf vastgelegd op een maximale omvang van 53 GVE (berekend op basis van 178 varkens a 0,3 GVE/stuk). Dit cijfer is gebaseerd op de Revisievergunning d.d. 22-06-2010.

3947 BG, Langbroekerdijk A 133 , LANGBROEK, WIJK BIJ DUURSTEDEN

Huidige situatie

Overzicht

Beschikking

Status beschikking:

Beschikkingstype:

Beschikkingsoort:

Datum besluit:

RAV-tabel versie:

Bouwvergunning afgegeven:

Opmerking:

Definitief

Vergunning

Revisievergunning

22-06-2010

RAV 2012-1

bedrijf - bedrijf

RAV-Code 2e RAV-Code	PAS-Codes	Omschrijving	Aantal dieren	NH3	Geur	Fijnstof	NGE	MVE96
A2		zoogkoeien ouder dan 2 jaar	20	106	0,00	2	5	0
A3		vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	10	39	0,00	0	3	0
D3.100.2		overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,8 m2	178	623	4094,00	27	8	178

Totale emissie nieuwe situatie

Ammoniak emissie (kg/j)

Geur emissie (ou/s)

Fijnstofemissie (kg/j)

NGE

MVE-richtlijn 1996

768

4094,00

29

15

178

Gegevens revisievergunning d.d. 22-06-2010 (bron: Bestand Veehouderij Bedrijven)

Geconstateerde omissie en oplossing

Het in de regels vastgelegde maximum van 53 GVE voor het niet-grondgebonden gedeelte blijkt niet juist te zijn. Op 01-05-2013 is een melding activiteitenbesluit gedaan. De melding houdt in dat er een nieuwe biologische scharrelvarkensstal wordt gebouwd voor 204 vleesvarkens met een overdekte uitloop op betonroosters. De wijziging is ingegaan op 15-07-2013.

Gegevens dieren

Omschrijving dierenverblijf	Diersoort	Diercategorie volgens RAV	Aantal	Huisvestingssysteem	Toelichting
vleesvarkensstal F	Varkens	D3.3.2	204	scharrel vleesvarkens overige systemen	
rundveestal E	Rundvee	A2	20	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	
rundveestal E	Rundvee	A3	10	vr jongvee tot 2 jaar	

Tabel: Opgave Melding activiteitenbesluit d.d. 01-05-2013

De omvang van het bedrijf groeit hierdoor naar ruim 84 GVE op grond van de onderstaande berekening:

	RAV-code	Aantal	GVE/dier	GVE
Varkens	D.3.3.2	204	0,3	61,2
Vrouwelijk jongvee	A3	10	0,7	7
Zoogkoeien	A2	20	0,8	16
Totaal GVE				84,2

Tabel: Opgave Melding activiteitenbesluit 2013 met GVE-berekening

Voor niet-grondgebonden bedrijven (i.c. bedrijven aangeduid op de verbeelding als 'ngg') zijn in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 de dieren aantallen vastgelegd in Bijlage 3 bij de regels "Dieren aantallen aanduiding niet-grondgebonden". In voorliggend geval betekent dit dat de aantallen vee binnen het niet-grondgebonden gedeelte van het bedrijf gewijzigd wordt van 178 naar 204 vleesvarkens met een totaal van 61,2 GVE in plaats van 53 GVE. De tabel is als bijlage bij de regels van voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

GVE bij aanduiding niet grondgebonden											
Straat	Postcode	Huisnr	Geiten	Biggen	Zeugen	Dekberen	Vleesvarkens	Leghennen	Vleeskalveren	Melkkoe	GVE
GVE			0,1	0,027	0,5	0,3	0,3	0,014	0,4	1	
Langbroekerdijk A	3947BG	133	0	0	0	0	204	0	0	0	61,2

Het grondgebonden deel van het bedrijf, op dit moment 23 GVE, blijft toegestaan op basis van de te handhaven aanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Het grondgebonden deel is niet cijfermatig vastgelegd. De grootte en/of vorm van het bouwvlak van het bedrijf worden met voorliggend bestemmingsplan ook niet gewijzigd.

1.16 Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4, Wijk bij Duurstede

Voor een deel van het perceel aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4 wordt de bestemming Agrarisch gewijzigd naar de bestemming Wonen (zonder bouwvlak).

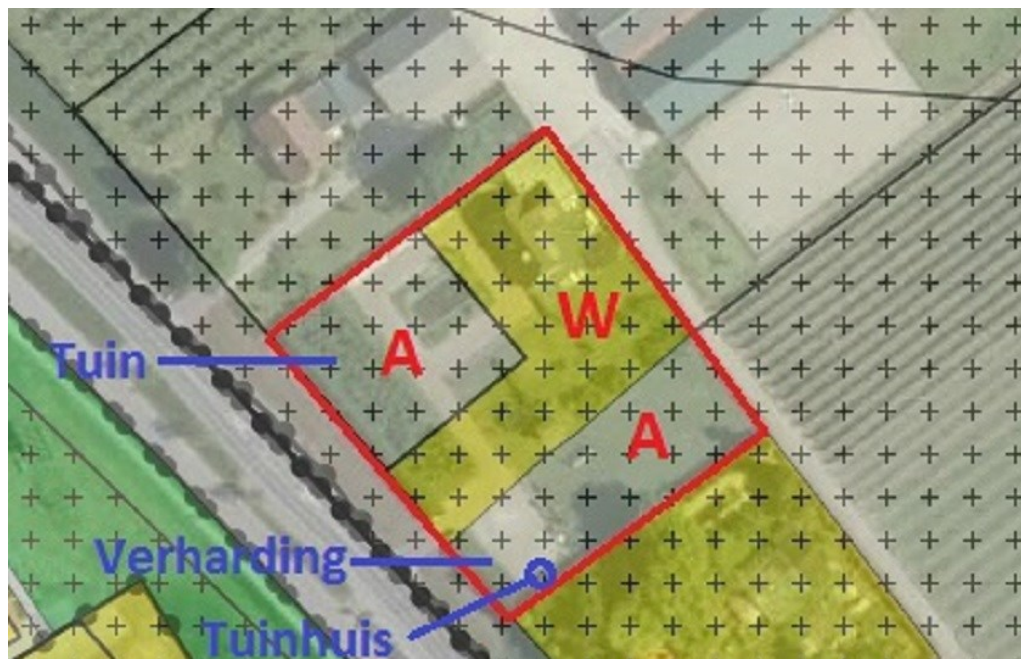
Nadere toelichting

Op 1 december 2015 constateerde de gemeentelijk toezichthouder dat op het adres een tuinhuis in aanbouw was vóór de voorgevelrooilijn. Voor het bouwwerk bleek geen vergunning te zijn verleend en bovendien heeft de grond, waarop werd gebouwd, volgens het bestemmingsplan de agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is het oprichten van een tuinhuis bij een burgerwoning niet toegestaan. Voor het tuinhuis is dan ook een bouwstop afgekondigd.

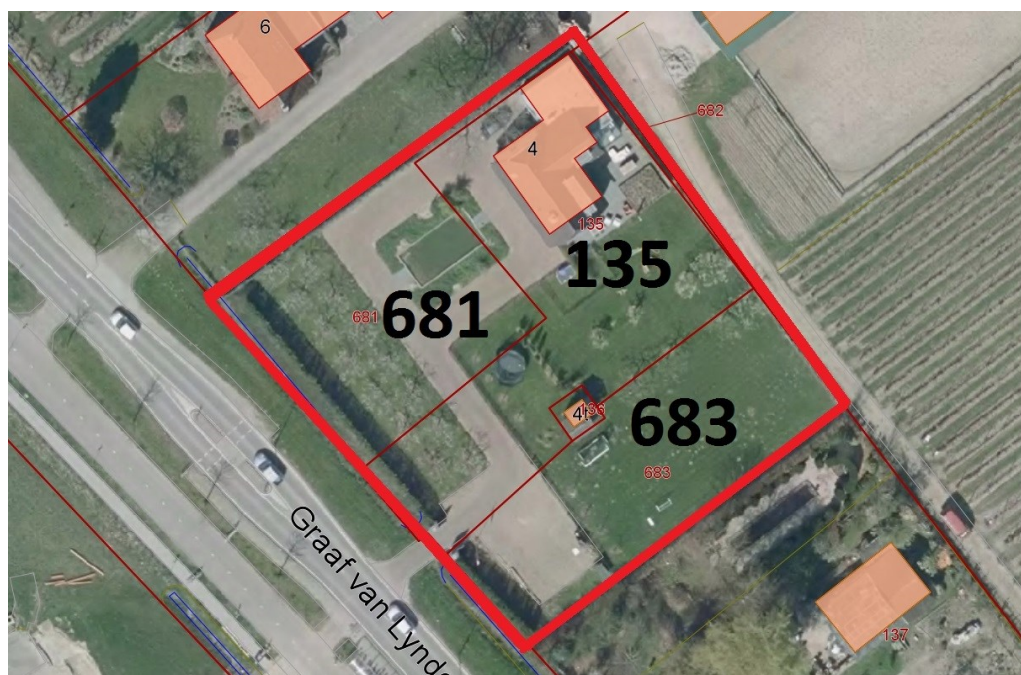
Uit een nadere analyse van de planologische situatie blijkt dat, nog afgezien van de bouw van het tuinhuis, de feitelijke inrichting van de gronden sowieso niet geheel overeenstemt met de bestemmingsregeling. Het perceel recht vóór de woning (perceel kadastraal bekend WIJ01F681, kort: 681) is ook ingericht als deels verharde tuin met vijver, terwijl hier een agrarische bestemming geldt. Daarnaast is op een ander eveneens als agrarisch bestemd deel van het terrein (perceel kadastraal bekend WIJ01F683, kort: 683), gelegen voor het in aanbouw zijnde tuinhuis (ook op perceel 683), een stuk verharding aangebracht. Verharding van agrarische gronden is niet

toegestaan als daar uit oogpunt van een agrarische bedrijfsvoering geen aanleiding toe is. Van een agrarisch bedrijf is hier geen sprake.

De afbeeldingen op de volgende pagina maken de situatie inzichtelijk.



Afbeelding 1: Bestemmingen en feitelijk gebruik



Afbeelding 2: Luchtfoto met kadastrale perceelnummers

Na het opmaken van de feiten is overleg ontstaan tussen de eigenaar van het adres en de gemeente over hoe de impasse rond het tuinhuis en het gebruik van de twee percelen in strijd met het bestemmingsplan op te lossen.

Dit heeft ertoe geleid dat de eigenaar op 1 maart 2016 een principeverzoek heeft ingediend waarin hij verzoekt om een bestemmingswijziging op perceel 683 van Agra-

risch naar Wonen alsmede legalisatie van het in aanbouw zijnde tuinhuis voor de voorgevel op datzelfde perceel. Gezien de situatie (verharding en inrichting als tuin in strijd met de bestemming) is ook perceel 681 in de afweging van handhaving versus legalisatie betrokken.

Overwegingen

Voor de ontstane situatie op het adres heeft het college van burgemeester en wethouders naar aanleiding van het verzoek een gepaste oplossing gezocht.

Oplossing voor perceel 681

Uit het kadaster blijkt dat de huidige bewoner perceel 681 in januari 2011 heeft aangekocht van de noordwestelijk gevestigde agrariër en het in de jaren erna ingericht heeft als voortuin. Voor dit perceel is het te verantwoorden om de planologische situatie voortaan overeen te laten komen met de privaatrechtelijke alsmede de feitelijke situatie. Er is planologisch gezien geen bezwaar tegen een bestemmingswijziging van het perceel van Agrarisch naar Wonen omdat het nieuwe bestemmingsvlak Wonen qua vorm en omvang logisch zou zijn en zou passen in de omgeving. De woning krijgt hiermee een weliswaar diepe, maar gezien de ligging aan de weg, 'normale' voortuin. De voortuin is inmiddels ook dusdanig ingericht dat een handhavingstraject niet meer redelijk zou zijn, mede gezien de afwezige planologische bezwaren tegen een bestemmingswijziging.

Milieukundig is een bestemmingswijziging naar Wonen voor dit perceel ook aanvaardbaar. Er is weliswaar sprake van een nieuwe woonbestemming binnen de 50 meter spuitzone, maar een onderzoek naar de spuitvrije zone ten behoeve van de bestemmingswijziging op perceel 681 wordt niet noodzakelijk geacht. De bestaande woonbestemming (perceel 135) ligt immers in zijn geheel al dichterbij de boomgaard en volledig om perceel 681 geplooid ten opzichte van de gaard. Een onderzoek naar een goed woon- en leefklimaat kan achterwege blijven.

Oplossing voor perceel 683

Perceel 683 wordt niet gewijzigd naar de woonbestemming. Dit perceel is qua aanzicht nog als agrarisch te beoordelen. Een bestemmingswijziging sluit hierdoor minder aan bij het feitelijk gebruik van het perceel en zou de tuin bij de woning niet logischer maken, zoals wel het geval is met perceel 681. Het nieuwe woonvlak zou dan bovendien (met 681 meegerekend) ca. 125% groter worden dan het huidige woonvlak en daarmee zeer groot ten opzichte van omliggende woonpercelen. Om deze drie redenen houdt dit perceel de agrarische bestemming. Het staat de eigenaar overigens wel vrij om dit perceel als bijvoorbeeld grasland, moestuin of hobbyboomgaard te gebruiken. Deze vormen van gebruik passen binnen de agrarische bestemming. Het verharde van het perceel, zoals illegaal al deels heeft plaatsgevonden, is echter niet toegestaan.

Tuinhuis op perceel 683

Legalisatie van het tuinhuis is niet mogelijk gebleken op de locatie waar het nu in aanbouw was en ook niet op de rest van perceel 683 (ook niet op 1 meter achter de voorgevel van de woning), immers: de bestemming wijzigt niet. Eventuele plaatsing elders voor de voorgevelrooilijn is ook niet mogelijk gebleken op grond van het Beleid Standaard-planologische afwijkingen ('2.12- beleid') of op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

Conclusie

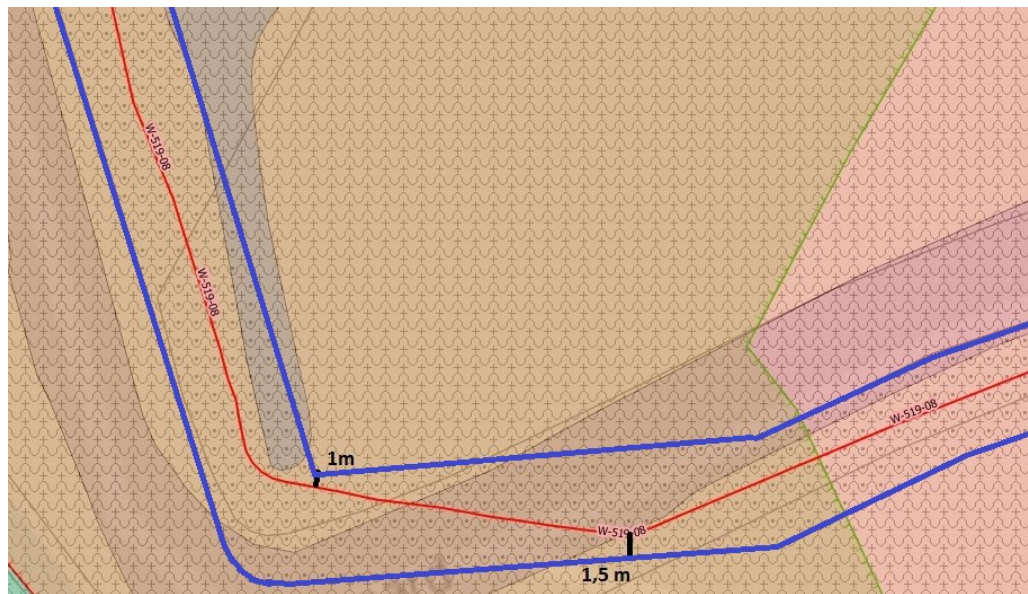
Perceel WIJ01F681 wordt gewijzigd naar de woonbestemming. Op dit gedeelte zijn geen bouwmogelijkheden.

1.17 Gasleiding / Gasunie

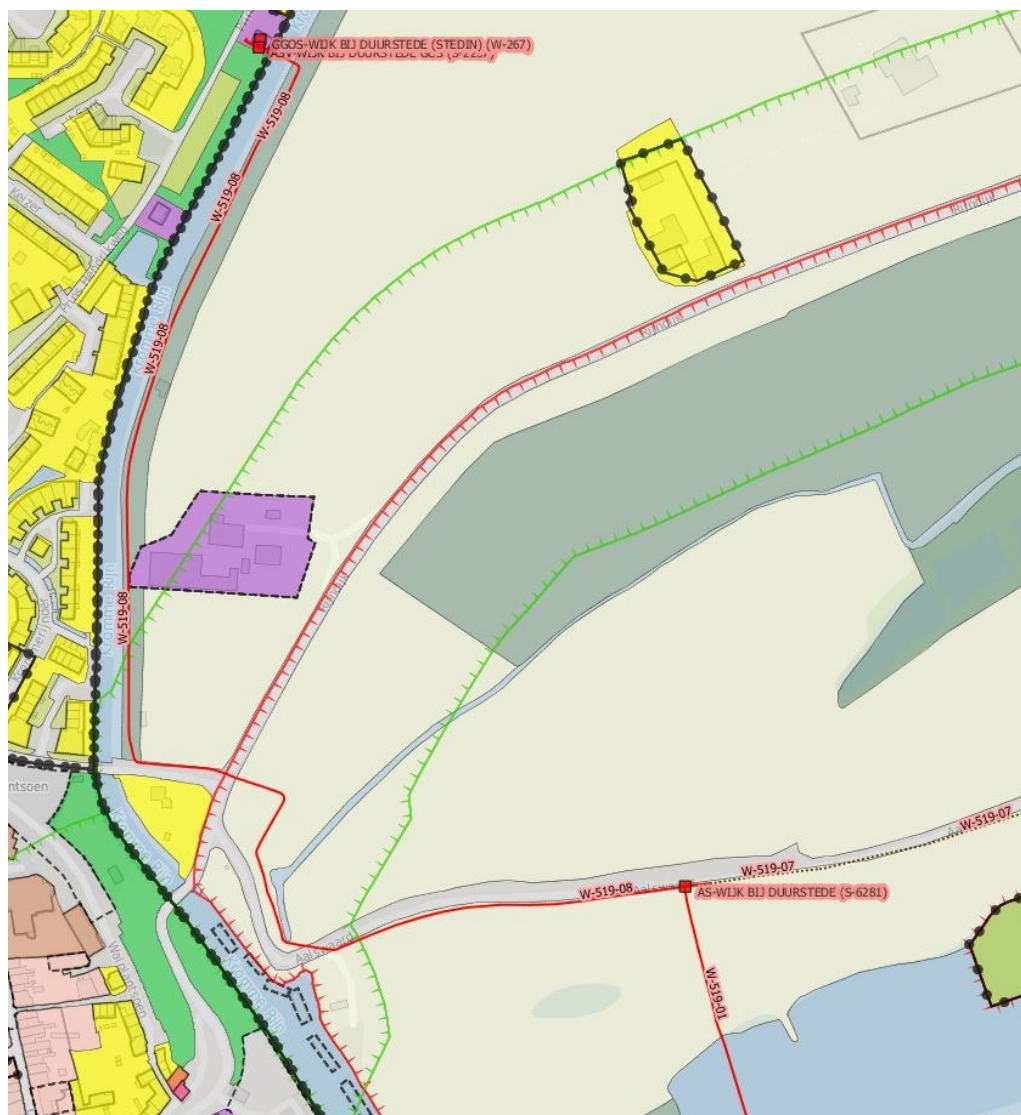
Het is gebleken dat de Gasunie de ter inzage legging van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 per abuis over het hoofd heeft gezien. Hierdoor heeft de Gasunie pas bij de beoordeling van de gewijzigde vaststelling in maart 2016 enkele omissies geconstateerd. Deze omissies worden met voorliggend bestemmingsplan gerepareerd.

Ligging gasleiding

Het blijkt dat de ligging van de aanwezige gastransportleiding + belemmeringenstrook (beide gevat binnen de dubbelbestemming 'Leiding') op de verbeelding van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 niet geheel correct is. Op verschillende locaties is de dubbelbestemming daardoor te breed, te smal of loopt geheel niet over de gastransportleiding heen. De afbeelding illustreert dit voor een gedeelte van het tracé.



Rood: werkelijk tracé gasleiding. Blauw: ligging dubbelbestemming op basis van foutief tracé.



Illustratie van het volledige tracé binnen de gemeente

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de verkeerd ingetekende dubbelbestemming verwijderd en wordt de dubbelbestemming ter bescherming van de gasleiding op de juiste plaats ingetekend op basis van een door de Gasunie in maart 2016 aangeleverd digitaal tekenbestand.

Naamgeving dubbelbestemming

Op verzoek van de Gasunie wordt de dubbelbestemming 'Leiding' gewijzigd naar artikel 'Leiding – Gas'. Dit geeft duidelijker aan dat er ter plaatse een gasleiding aanwezig is.

Tekstvoorstel artikel 'Leiding – Gas'

Op verschillende punten komt het artikel 'Leiding' in het bestemmingsplan Buitengebied 2015 niet overeen met de wensen van Gasunie. De Gasunie heeft daarom verzocht om het bestaande artikel aan te passen door een tekstvoorstel artikel 'Leiding – Gas' over te nemen. Dit voorstel is door gemeente zoveel mogelijk overgenomen in het nieuwe artikel 'Leiding – Gas'.

Op grond van artikel 14, 2e lid Bevb is het niet toegestaan om nieuwe bestemmingen binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' te creëren die het oprichten van bouwwerken toestaan. Op grond van het derde lid zijn er geen kwetsbare objecten toegestaan binnen de dubbelbestemming. Daarnaast zijn de bepalingen uit artikel 11 (PR) en artikel 12 (GR) van toepassing. Deze punten zijn afdoende gedekt door de nieuwe dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.

Externe veiligheid

In de toelichting van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding. Op grond van de artikelen 11 en 12 Bevb is dit wettelijk verplicht. De Gasunie heeft geadviseerd om hier aandacht aan te besteden.

De correcties in voorliggend bestemmingsplan betreffen hogedrukaardgasleiding W-519-08 (40 bar, 6 inch) en W-519-01. Het invloedsgebied (de inventarisatieafstand) van deze hogedrukaardgasleidingen bedraagt 70 meter op grond van onderstaande tabel.

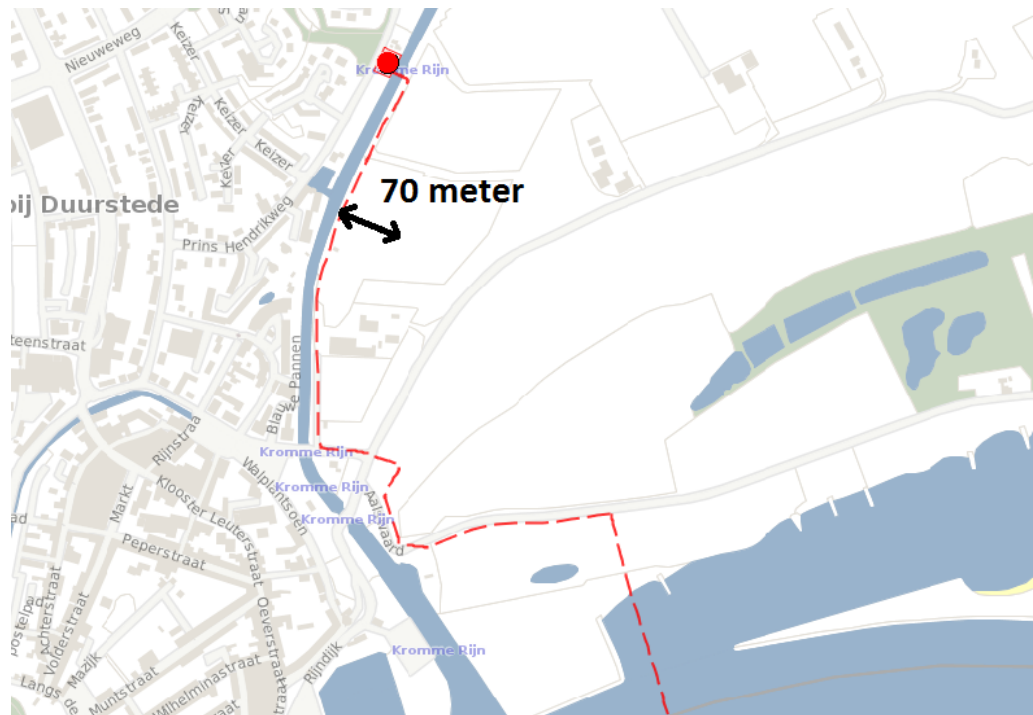
Diameter [inch]	Diameter (nominaal)	Inventarisatieafstand (IA) [m]		
		40 bar	66.2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160

Op basis van het Bevb dient het groepsrisico nader verantwoord te worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Nader onderzoek in de vorm van een kwantitatieve risicoanalyse is op dat moment noodzakelijk.

Beoordeling gasleiding

Binnen de zone van 70 meter kan sprake van zijn van kleine, potentiële ontwikkelingen die op grond van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 binnenplannen bij recht of via afwijking kunnen worden toegestaan. Omdat de leidingen voor veruit het grootste deel door onbebouwd buitengebied lopen, betreft het een zeer gering aantal percelen en derhalve bijna verwaarloosbare ontwikkelingsmogelijkheden. Omdat het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 en het voorliggend bestemmingsplan binnen de 70 meter zones niet direct een toename van het aantal personen toestaan wordt het niet noodzakelijk geacht om een nieuwe berekening van het groepsrisico, de kwantitatieve risicoanalyse, uit te voeren. De gemeente heeft deze werkwijze ook gevolgd voor het bestemmingsplan Woongebieden 2016 en heeft hiertoe destijds al overleg gevoerd met de Ontwikkelingsdienst regio Utrecht waarna is besloten deze werkwijze als voldoende te beschouwen.

Op onderstaande afbeelding is de locatie van de gasleiding (ontleend aan de Risicokaart) met een indicatie van 70 meter weergegeven.



Ligging gasleiding en invloedsgebied van 70 meter

Conclusie

Doordat het aantal (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied niet toeneemt is het verantwoorden van het groepsrisico niet noodzakelijk. Daarnaast voorziet voorliggend bestemmingsplan ook niet in de toevoeging van een Bevi-inrichting. Het voorliggend bestemmingsplan, evenals het onderliggende Bestemmingsplan Buitengebied 2015, zijn daarom –tevens door het doorvoeren van de andere genoemde correcties– vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar.

1.18 Landscheidingsweg 8, Langbroek

Voor dit agrarisch bedrijf wordt de al lang bestaande nevenactiviteit van haardhout-handel met voorliggend bestemmingsplan gelegaliseerd en daarmee binnen kaders gebracht.



Beschrijving geschiedenis en huidige situatie

De inrichting aan de Landscheidingsweg 8 in Langbroek betreft in hoofdzaak een rundveehouderij. De locatie heeft een agrarische bestemming met een agrarisch bouwvlak ter grootte van ca. 1,05 hectare.

Naast de agrarische activiteiten houden de eigenaren zich bezig met de verwerking van en handel in haardhout. De haardhouthandel is langzaam begonnen vanaf het jaar 1991. Toen is het bos naast nummer 8 door de familie gekocht. Dit bos behoorde hiervoor bij Landgoed Sandenburg, evenals het perceel dat aan de andere kant van

de boerderij ligt. Dit leverde zoveel hout op dat de familie begonnen is met kleinschalige verkoop aan particulieren. Later is ook hout van elders betrokken.

De eigenaren kunnen, onder meer aan de hand van KvK-inschrijving en boekhouding, aantonen dat de houthandel reeds vòòr 2006 op locatie werd gedreven. Op 3 juli 2006 is een melding ingediend in het kader van het Besluit melkrundveehouderijen milieu-beheer, waarin de verwerking van hardhout wordt genoemd. Hoewel het indienen van een melding niet automatisch betekent dat de activiteiten planologisch zijn toegestaan, is door de gemeente op dat moment geen verdere actie ondernomen om de activiteiten met hardhout te onderzoeken. Gegeven de ligging van het bedrijf ten opzichte van omwonenden is het vrijwel uitgesloten geacht dat omwonenden last zouden ondervinden van de bedrijfsactiviteiten en is de nevenactiviteit op dat moment ter kennis aangenomen.

Feit is dat de hardhouthandel de afgelopen jaren gegroeid naar het huidige aantal van ongeveer 850 m³ hardhout per jaar. Hierom is in de afgelopen jaren de ketting-zaag vervangen door een zaagmachine die wordt aangedreven door de trekker en het hout zaagt en klooft. De machine staat nochtans in de open lucht, hoewel bij eigenaren plannen bestaan deze in een bestaande schuur onder te brengen. Daarnaast vindt er buitenopslag van hardhout plaats. Het hout kan deels niet inpandig worden opgeslagen. Dit zou leiden tot schimmel. Daarom vindt de opslag buiten plaats.

Strijdigheid met bestemmingsplan

In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 heeft de locatie een agrarisch bestemming met bouwvlak dat aangeduid is met 'grondgebonden veehouderij'. De hardhouthandel is in strijd met de bestemmingsplanregels omdat de omvang en uitvoering ervan niet kan worden aangemerkt als 'bedrijf aan huis'. Een hardhouthandel is niet aangemerkt als toegelaten nevenactiviteit ter plaatse. Daarnaast is buitenopslag strijdig met het bestemmingsplan omdat deze ten dienste staat van de nevenactiviteit.

Legalisatie

Naar aanleiding van de situatie is beoordeeld of legalisatie van de nevenactiviteit 'houthandel' tot de mogelijkheden behoort. Hiertoe is besloten nadat het volgende overwogen is:

- Gezien de ligging van het bedrijf ten opzichte van omwonenden is het vrijwel uitgesloten dat omwonenden onaanvaardbare hinder ondervinden van de houthandel. De eerste woning van derden ligt op ruim 160 meter afstand;
- De houthandel al vele jaren in bedrijf en de gemeente had al ruim 10 jaar kunnen weten dat er sprake is van houthandel gezien de melding uit 2006;
- De activiteiten vinden plaats binnen het bestaande agrarische bouwvlak en in bestaande gebouwen. Voor zover de houtopslag zich buiten het bouwvlak bevond, is deze in overleg opgeruimd in 2015;
- De activiteiten met hout bestrijken, afhankelijk van pieken in het seizoen, maximaal 20% van het bouwvlak en zijn daarmee ondergeschikt aan de hoofdactiviteit, te meer daar er sprake is van een goed draaiende veehouderij;
- Onderzocht is de wijze van verkoop: het grootste deel van het hout wordt niet op het perceel verkocht, maar rondgebracht in een aanhangwagen. Is er sprake van verkoop op het perceel, dan is dat doorgaans alleen op zaterdag.

Naar aanleiding van de overwegingen en de strijdigheid met het bestemmingsplan is in 2015 een traject opgestart waarin onderzocht is of het haalbaar zou zijn om deze nevenactiviteit van het bedrijf, met eventuele aanpassingen in de bedrijfsvoering, te legaliseren.

Teneinde de houthandel bij de veehouderij te legaliseren is het volgende specifiek in acht genomen:

- de ligging van de inrichting binnen het stiltegebied Overlangbroek. De houthandel, specifiek de zagerij, moet bij legalisatie binnen de normen van de Provinciale Milieuverordening passen;
- De hoofdactiviteit op locatie is en blijft agrarisch. Het is niet de bedoeling is dat de nevenactiviteit uitgroeit tot hoofdactiviteit. Aan de nevenactiviteit moet daarom kaders worden gesteld.

Deze twee aspecten zijn hieronder uitgewerkt.

Geluidsproductie en stiltegebied

Het aandachtspunt hierbij is de geluidsemisatie van de houthandel. Het is noodzakelijk dat inzicht ontstaat in de geluidsimmissie op de omliggende woningen alsmede op een punt op 50 meter afstand van de erfgrans gelegen in stiltegebied Overlangbroek. Hiertoe heeft de gemeente aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht gevraagd om een quickscan uit te voeren om te beoordeelen in hoeverre de activiteiten met betrekking tot de handel in openhaardhout kunnen voldoen aan de geldende normen op geluidgevoelige objecten en het stiltegebied.

Wettelijk kader

Voor bescherming van de woningen gelegen buiten het stiltegebied gelden de geluidsvoorschriften zoals die in de omgevingsvergunning zijn vermeld. Voor bescherming van het stiltegebied biedt de Provinciale Milieu Verordening (uit 2013) regels en richtwaarden die een onacceptabele geluidsbelasting in het stiltegebied moet voorkomen.

Artikel 26 lid 1 van de PMV stelt:

Als richtwaarde voor het maximaal toelaatbare geluidsniveau vanwege een inrichting binnen een stiltegebied, geldt een geluidsniveau van 35 dB(A) $L_{Aeq,24h}$ op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de inrichting.

In een stiltegebied zijn ook zogenaamde gebiedseigen geluiden hoorbaar. Dit betreft geluiden behorende bij de aard van de omgeving, zoals natuurgeluiden, maar ook landbouwwerktuigen en bosbouwgeluiden. Voor de inrichting aan de Landscheidingsweg 8 in Langbroek geldt dat alle activiteiten die gerelateerd kunnen worden aan de rundveehouderij, als gebiedseigen worden beschouwd en derhalve niet meegenomen zijn in de beoordeling van de geluidssituatie. Alle activiteiten die gerelateerd kunnen worden aan de handel in openhaardhout vallen niet onder de definitie van gebiedseigen geluid en zijn wel getoetst aan de richtwaarden uit de PMV.

Resultaten quickscan

De ODRU heeft in oktober 2015 deze quickscan⁴ uitgevoerd, onder andere door middel van geluidsmetingen ter plaatse. De quickscan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Aanvoer boomstammen (ca. 2,5 m. lengte) per vrachtauto: 10 a 12 per jaar; Aanvoer is op de dag en vindt plaats gedurende enkele maanden (januari tot en met april);
- Boomstammen worden middels een zaag en kloofmachine verwerkt. Deze machine is ca. 10. lang en wordt aangedreven door eigen tractor. Het zagen en kloven wordt uitgevoerd in de open lucht, achter op het perceel. Er is uitgegaan van 4 uur per dag;
- Het verkoopbare hout wordt meestal met auto en aanhanger gebracht naar de particulier/klant. Dit zijn zo'n 10, maximaal 20 vrachten per week. Dit gebeurt hoofdzakelijk in de maanden oktober en november.

Conclusie quickscan

Op basis van de huidige bedrijfssituatie kunnen de activiteiten met betrekking tot de handel in openhaardhout niet worden gelegaliseerd. Om het knelpunt in het stiltegebied op te lossen en de activiteiten wel legaliseerbaar te maken, is een aantal oplossingen overwogen:

- Maatregelen aan de bron (veranderen of verplaatsen zaaginstallatie);
- Maatregelen in de overdracht (afscherming);
- Maatregelen bij de ontvanger (niet mogelijk omdat het een toetspunt in het stiltegebied betreft).

De meest voor de hand liggende maatregel die het meeste reductie biedt en praktisch haalbaar is, is het verplaatsen van de gehele houtzaaginstallatie naar een locatie tussen de eigen gebouwen. Hierdoor wordt gebruik gemaakt van de afschermende werking van de gebouwen.

Uitwerking in dit bestemmingsplan

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de locatie van de houtzaaginstallatie binnen het bouwvlak vastgelegd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtzaaginstallatie'. De locatie is in lijn met de conclusie van de quickscan.

Omvang haardhouthandel als nevenactiviteit

Teneinde te voorkomen dat de nevenactiviteit uitgroeit tot hoofdactiviteit wordt in de regels van voorliggend bestemmingsplan een maximum oppervlaktemaat vastgelegd. Hierbij is in overleg met de eigenaren bekeken waar de activiteiten met hout zich binnen het bestaande bouwvlak bevinden. De activiteiten met haardhout vinden plaats binnen de rood omliggende vlakken, waarbij het merendeel wordt ingenomen door opslag, met name aan de achterzijde van het bouwvlak vanaf de Landscheidingsweg gezien. Enkel de houtzaaginstallatie met een lengte van 10 meter wordt hierbij qua locatie vastgelegd. De omvang van het totaal aan nevenactiviteit is opgemeten en wordt

⁴ Quickscan Houthandel Van Beek, Landscheidingsweg 8 Langbroek, Omgevingsdienst regio Utrecht, oktober 2015, Z-2016-36390/37753.

met voorliggend bestemmingsplan vastgelegd op een maximum van 2000 m² binnen het gehele bouwvlak van 1,05 hectare.



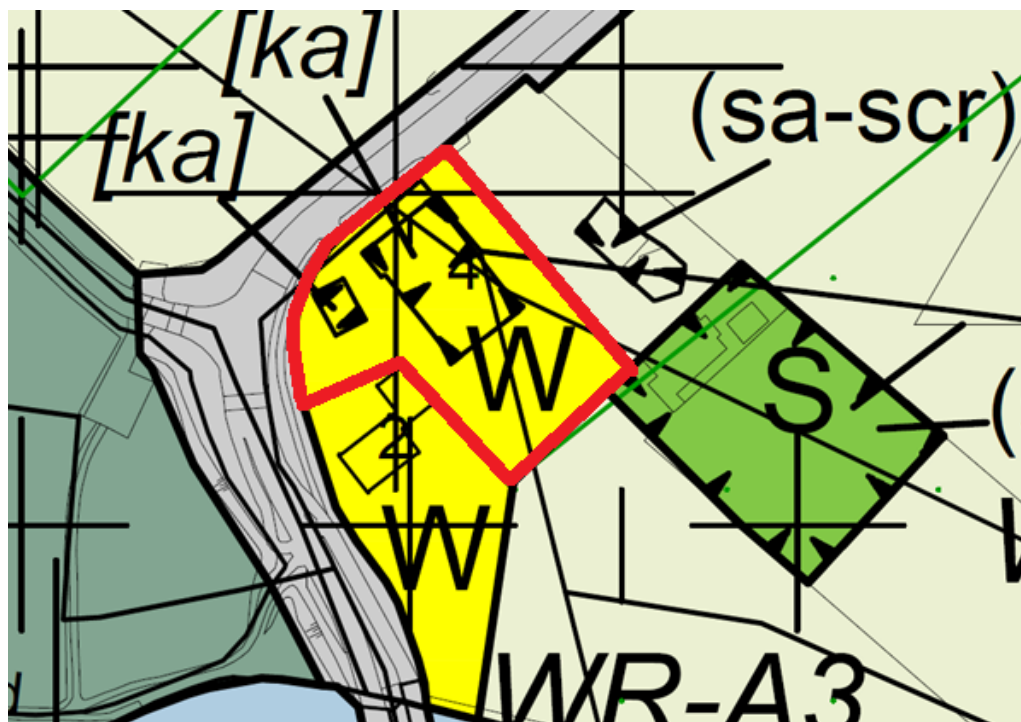
Rood omlijnd de locaties binnen het bouwvlak waar activiteiten met hout plaatsvinden. Ter plaatse van het groene kruis staat de houtzaaginstallatie

1.19 Langbroekseweg 4-4b, Wijk bij Duurstede

In dit karakteristieke pand binnen de woonbestemming is via een omgevingsvergunningprocedure een woningsplitsing doorgevoerd. Voorheen was op het perceel één woning toegestaan. Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan wordt het nieuwe aantal van twee toegestane wooneenheden aangegeven.

Nadere toelichting

Burgemeester en wethouders hebben op 25 april 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project “woningsplitsing Langbroekseweg 4”. De aanvraag gaat over de locatie Langbroekseweg 4 en 4 b, 3962 EH Wijk bij Duurstede en is geregistreerd onder nummer WABO2015094.



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2015. Het betreffende woonperceel is rood omlijnd.

In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Panden met deze aanduiding hebben geen monumentale status (geen rijks- of gemeentelijk monument) maar zijn wel karakteristiek en bepalend voor het ruimtelijk beeld van het buitengebied. Het is niet toegestaan deze panden zonder omgevingsvergunning te slopen en de karakteristieke kenmerken aan te tasten. Wel mogen woningen met de bouwaanduiding karakteristiek gesplitst worden, mits de bestaande inhoud groter dan 1000 m³ is en door splitsing de bebouwde oppervlakte en inhoud van het pand niet worden vergroot. Met dit beleid wordt beoogd de panden te beschermen tegen sloop of aantasting van de cultuurhistorische waarde.

De voorwaarden voor woningsplitsing zijn gevat in artikel 23.5.1 van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden en om deze reden is de omgevingsvergunning op 17 september 2015 verleend. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de verleende omgevingsvergunning vertaald naar het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt het maximale aantal van twee wooneenheden ter plaatse van Langbroekseweg 4 aangegeven.

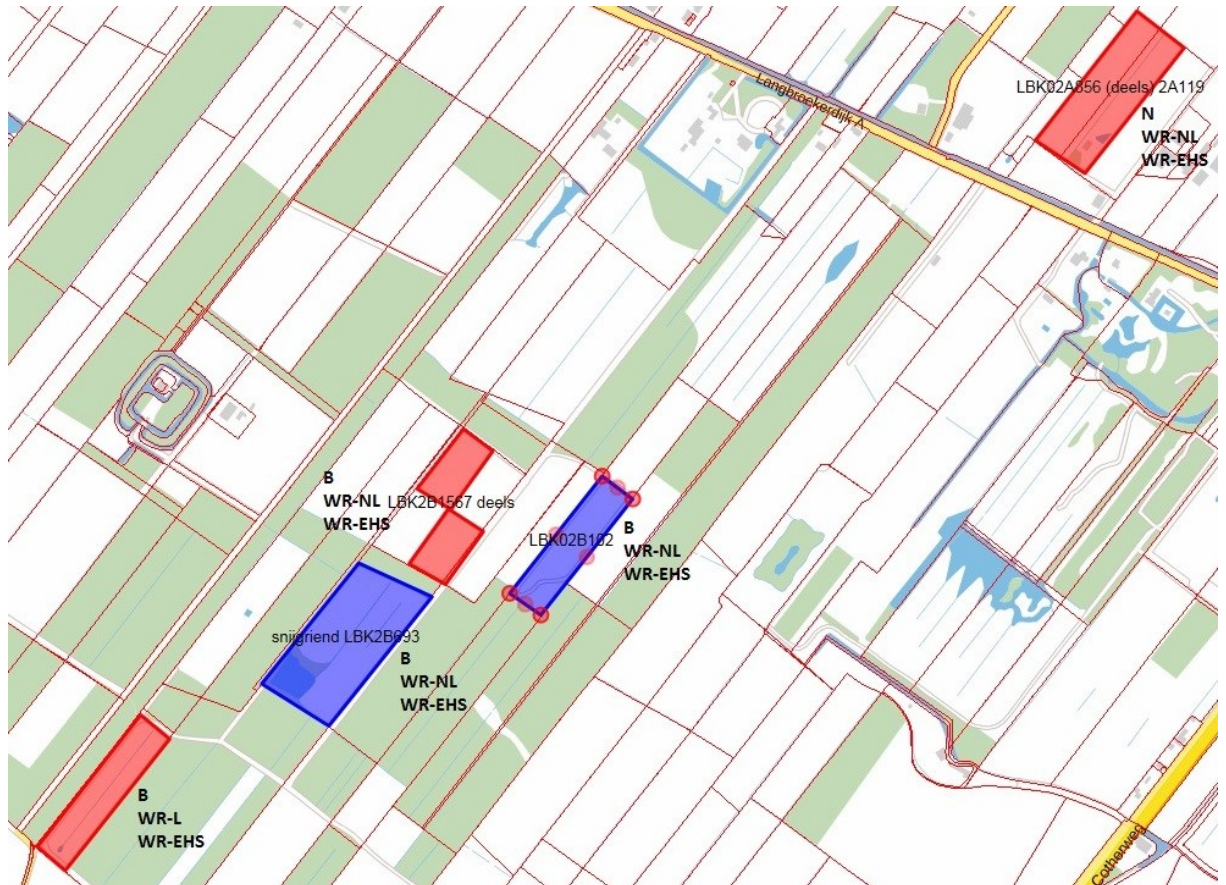
1.20 Zes percelen Hindersteyn

Zes percelen op landgoed Hindersteyn krijgen de bestemming Agrarisch in plaats van 'Bos' of 'Natuur'. Voor één perceel wijzigt de dubbelbestemming. Dit is een correctie van een erratum in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015.

Aanleiding

Op het Landgoed Hindersteyn zijn door de betrokken rentmeester een zestal percelen onder de aandacht van de gemeente en provincie gebracht, waarvan de bestemming in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 niet zou kloppen. Het betreft vier percelen waarop hoogstambomen staan en twee percelen die worden beheerd als snijteengrienden.

Op onderstaande afbeelding zijn de zes percelen weergegeven met daarbij de in dit verband relevante geldende bestemming en dubbelbestemmingen. De rode percelen zijn hoogstamboomgaarden, de blauwe de snijteengrienden.



Voor een vijftal percelen geldt de bestemming 'Bos' en voor één perceel (het meest noordwestelijk gelegen) de bestemming 'Natuur'. De betrokken rentmeester stelt echter dat de hoofdfunctie van de percelen nog steeds agrarisch is en dus niet op hoofdzaak bos of natuur.



Aanzicht meest zuidwestelijk gelegen perceel (hoogstamboomgaard)



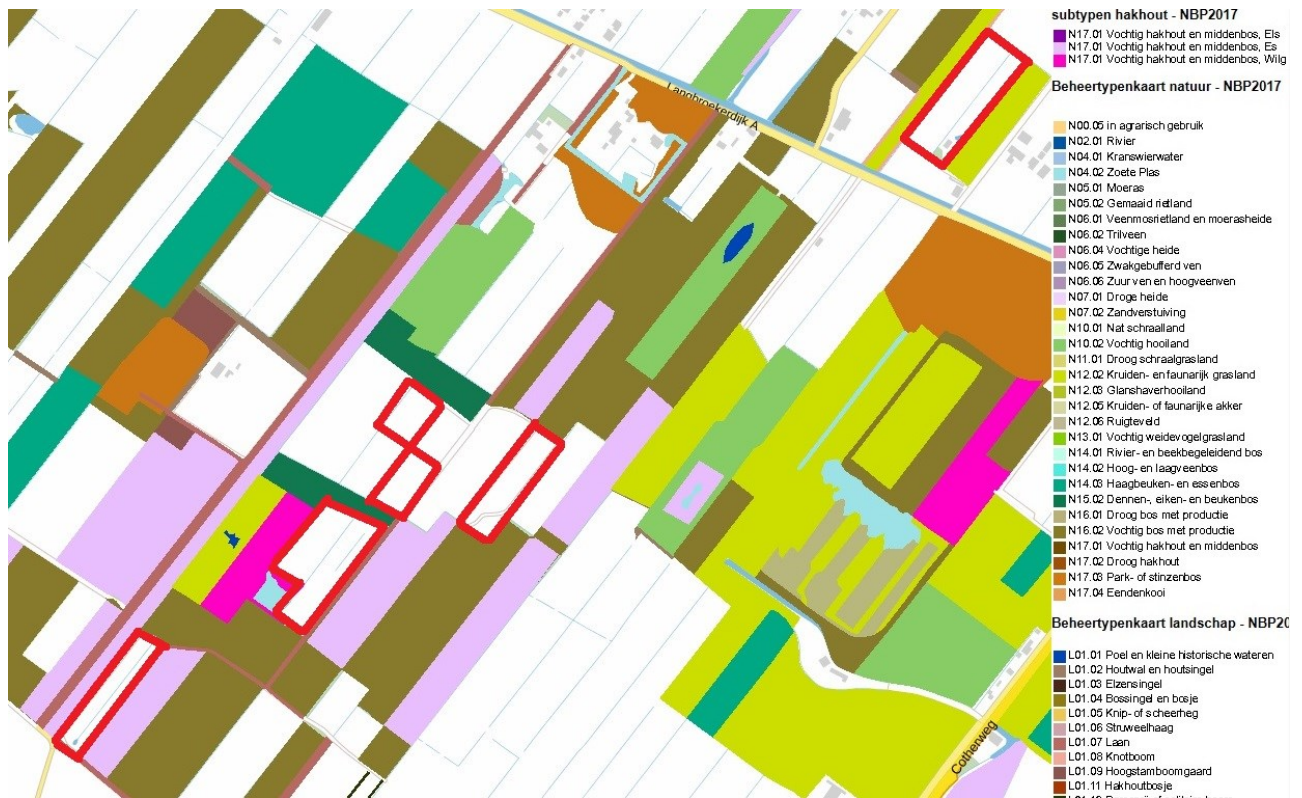
Luchtfoto van de twee meest zuidwestelijk gelegen percelen

Analyse

Naar aanleiding van deze constatering heeft de gemeente de percelen geanalyseerd aan de hand van feitelijk gebruik (zie bovenstaande twee afbeeldingen) en de provinciale natuurkaarten. Het feitelijk gebruik van alle zes betrokken percelen is agrarisch, waarbij de vraag resteert of er natuurwaarden in het geding zijn. Hiertoe zijn de relevante provinciale natuurkaarten (Natuurbeheerplan 2015: begrenzing natuurgebieden) bestudeerd. Uit deze kaarten blijkt dat op geen van de zes percelen natuurdoelstellingen van de provincie geprojecteerd zijn. Op de kaart 'Subsidiabel Natuur en landschap' zijn de percelen aangemerkt als 'subsidiabel agrarisch'. Onderstaande afbeeldingen zijn ontleend aan de provinciale webkaart.



Uitsnede kaart 'begrenzing natuurgebieden' (provincie Utrecht)



Uitsnede kaart 'beheertypen natuur' (provincie Utrecht)

Uitgangspunten bij bestemmen

Uitgangspunt, zoals gehanteerd in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015, is dat de bestemming 'Natuur' alleen wordt opgenomen daar waar feitelijk sprake is van natuur of daar waar concreet zicht bestaat op realisatie van natuur binnen de planperiode. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de gronden in eigendom zijn van Bureau Beheer Landbouwgronden of een natuurbeherende organisatie als Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en Utrechts landschap. Ook als er afspraken met een particuliere grondeigenaren zijn vastgelegd over natuurontwikkeling zal de bestemming 'Natuur' worden opgenomen. Voor de bestemming 'Bos' is dit in grote lijnen gelijk, echter wordt meegewogen of de percelen dan duidelijk gebruikt worden voor houtproductie.

Voor het opnemen van de bos- of natuurbestemming houdt de gemeente verder de provinciale kaart Natuurbeheerplan 2015: begrenzing natuurgebieden, aan. Alleen de donkergroene delen met de aanduiding natuur krijgen de bestemming Natuur of Bos afhankelijk van de feitelijke situatie en exploitatie.

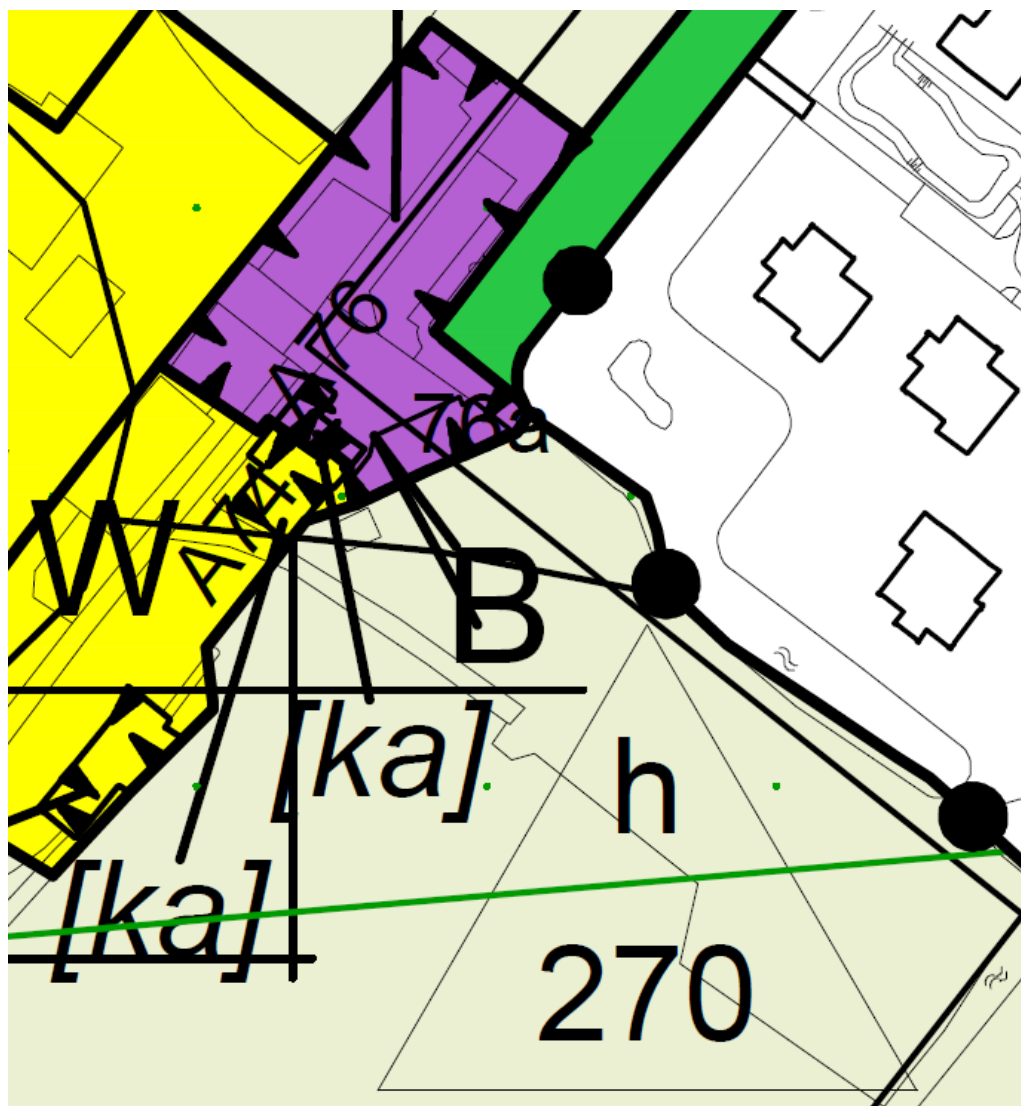
Voor de betrokken zes percelen is al het voorgaande niet van toepassing. Feitelijk is er sprake van agrarisch gebruik, hoewel extensief. Het particulier eigendom geeft verder ook geen concreet zicht op natuurontwikkeling in de komende tien jaar. Bovendien zijn er geen provinciale natuurbelangen in het geding.

Conclusie: nieuwe bestemmingsregeling

De conclusie van de analyse luidt dan ook dat de bestemming Bos of Natuur voor alle zes percelen wordt gewijzigd naar Agrarisch. De dubbelbestemmingen blijven gehandhaafd, met dien verstande dat voor het meest zuidwestelijk gelegen perceel (hoogstamboomgaard) de dubbelbestemming Waarde – Landschap wordt vervangen door Waarde – Natuur en Landschap, om de dubbelbestemmingsregeling voor dit perceel in lijn te brengen met omliggende percelen.

1.21 Langbroekerdijk A76, Langbroek

Aan de Langbroekerdijk A76 te Langbroek ligt een bedrijfsbestemming waarvoor in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 het maximum bebouwd oppervlak foutief is vastgelegd op 270 m². Met voorliggend bestemmingsplan wordt dit oppervlak vastgelegd op 360 m², op basis van de feitelijke situatie zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015.



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2015 met maximum bebouwd oppervlak (in driehoek)

Nadere toelichting

Na de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is gebleken dat het vastgelegde maximum bebouwd oppervlak niet overeenstemt met de oppervlakte van de bestaande legale bebouwing, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig was. Daarom is op basis van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) de juiste oppervlakte opnieuw bepaald. Het maximum bebouwd oppervlak wordt met voorliggend bestemmingsplan vastgelegd op 360 m².

De onderstaande afbeelding geeft weer hoe de nieuwe oppervlakte is bepaald.



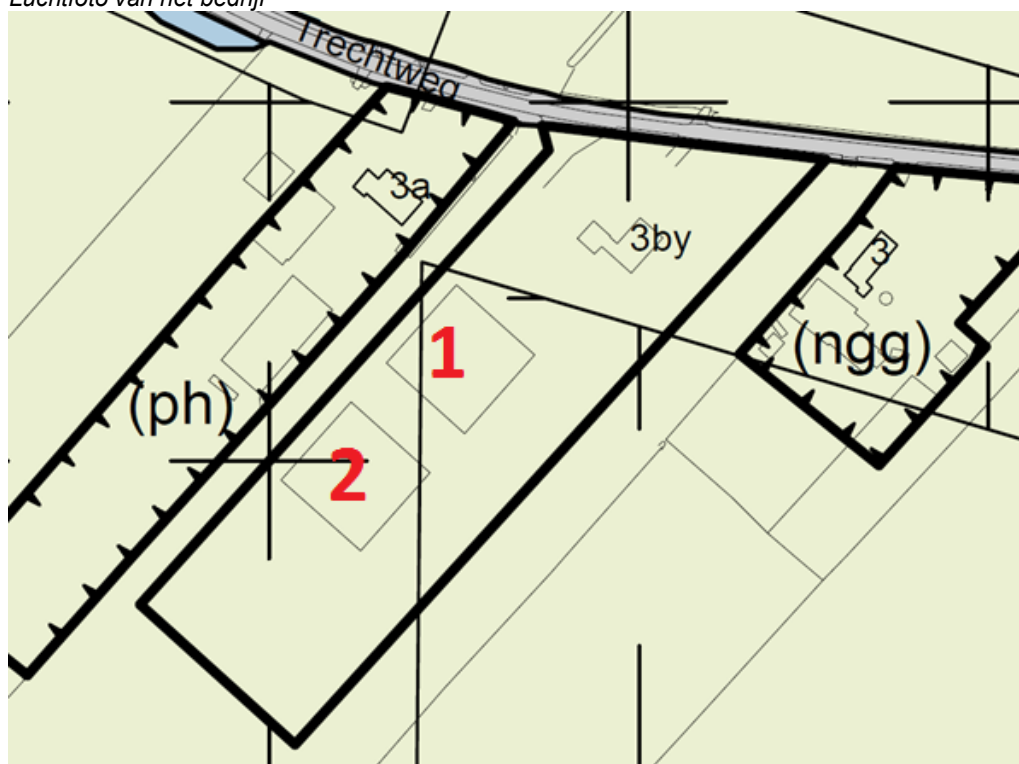
- Gebouw 1: 54,60 m² (bj. 1910)
 - Gebouw 2: 71,49 m² (bj. 1989)
 - Gebouw 3: 151,81 m² (bj. 1989)
 - Gebouw 4: 56,14 m² (bj. voor 2014)
 - Gebouw 5: 23 m²
- TOTAAL: 357 m² (afgerond 360 m²)**

1.22 Trechtweg 3b, Cothen

Aan de Trechtweg 3b te Cothen is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het agrarisch bouwvlak zijn overeenkomstig het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 geen specifieke functieaanduidingen van toepassing. Een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, is hier toegestaan.



Luchtfoto van het bedrijf



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2015

Op het perceel staan een bedrijfswoning en twee loodsen. Loods nummer 1 is gebouwd in 2001 en heeft een oppervlakte van 913,6 m² (bouwvergunning nr. 2001-314 d.d. 16-08-2001, verzonden 20-08-2001). Loods (kistenloods) nummer 2 is gebouwd in 2007 (bouwvergunning nr. 20070043 d.d. 22-03-2007, gearhiveerd onder nr. 2007-65) en heeft een oppervlakte van 916 m².

Voor het perceel is nog een bouwvergunning verleend voor een glazen kas met een oppervlakte van 979 m² (bouwvergunning nr. 20070042 d.d. 22-03-2007, gearhiveerd onder nr. 2007-66). Deze kas is tot op heden niet gebouwd.

Constatering strijdig gebruik

De gemeente heeft reeds in 2004 en ook bij de inventarisatie voor het Bestemmingsplan Buitengebied in 2012 geconstateerd dat er sprake zou kunnen zijn van gebruik van gebouwen voor opslag door derden. In het eerste kwartaal van 2015 is diepgavend onderzoek verricht naar het perceel. Hiertoe heeft de gemeentelijk toezichthouder het perceel bezocht op 19-02-2015 en beide loods en geïnspecteerd. Vastgesteld is dat eigenaar in loods nummer 1 bedrijfsmatige activiteiten ontplooit of laat ontplooiën die in strijd zijn met het bestemmingsplan: in deze loods is voor ca. 90% als opslagruimte verhuurd aan derden (drie partijen). Dit gebruik is niet-agrarisch en daarmee als strijdig met de bestemming van het perceel beoordeeld. Opslag is conform het bestemmingsplan namelijk enkel toegestaan voor zover dat noodzakelijk is voor het agrarische gebruik.

Voor wat betreft loods 2 is door de toezichthouder geconstateerd dat deze overwegend in gebruik is bij eigenaar en voor het grootste gedeelte (ca. 70%) ten dienste staat van het fruitteeltbedrijf. Een kleiner gedeelte van deze loods is in gebruik voor hobbymatige activiteiten (autocross). Hoewel deze activiteiten eveneens in strijd met de agrarische bestemming zijn, wordt deze vorm van strijdig gebruik voortsnog aanvaardbaar geacht vanwege het hobbymatige en familiale karakter (brief van gemeente aan eigenaar d.d. 15-02-2016).

Handhaving en rechtszaak

Tegen het strijdig gebruik van loods 1 heeft de gemeente handhavend opgetreden. Op 16-02-2016 is een vooraankondiging last onder dwangsom verzonden aan eigenaar en huurders. De zaak is hierna voorgekomen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht. Hier is door verzoekers (eigenaar en huurders) aangevoerd dat de gemeente reeds in 2004 op de hoogte was van het strijdig gebruik en al eerder handhavend had kunnen optreden tegen het aanwezige niet-agrarische gebruik. De verzoekers nemen voorts het standpunt in dat de opslag legaal is geworden, omdat deze al plaatsvond voor 24 oktober 2006⁵, de datum waarop het vorige bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en niet vóór die datum door het college is gewraakt.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (bijvoorbeeld de uitspraak van 21 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3228) is het aan degene die een beroep doet op het overgangsrecht van een bestemmingsplan om aannemelijk te maken dat het met het plan strijdige gebruik op de peildatum plaatsvond, nadien ononderbroken is voortgezet en het strijdige gebruik niet is vergroot. De eigenaar heeft hiertoe bewijsstukken aangevoerd.

Uitspraak voorzieningenrechter

Op 21-09-2016 heeft de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht in deze zaak uitspraak gedaan. De Voorzieningenrechter oordeelt dat het gebruik niet tijdig en duidelijk is gewraakt, er derhalve geen sprake is van een overtreding en de gemeente

⁵ Om gebruik onder het overgangsrecht te kunnen plaatsen is voor het overgangsrecht de situatie die aanwezig was op 24 oktober 2006 bepalend. Dit is overeenkomstig de uitspraak over het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:644 op www.rechtspraak.nl, rechtsoverweging 7.6.

niet meer de bevoegdheid heeft om tegen het gebruik van de loods op het perceel handhavend op te treden.

De uitspraak van de Voorzieningenrechter komt op het volgende neer:

- er is niet voldaan aan de eis dat destijds duidelijk is gemaakt dat de gemeente niet in de overtreding zou berusten;
- (dat betekent dat) het huidige gebruik van de loods ten behoeve van niet agrarische bedrijfsvoering valt onder de beschermende werking (het overgangsrecht) van het voorheen geldende en huidige bestemmingsplan.

Regeling voor loods 1 in dit bestemmingsplan: overgangsrecht

De uitspraak van de Voorzieningenrechter is voor de gemeente aanleiding geweest de handavingsprocedure voor de opslag in loods 1 niet voort te zetten en voor deze loods een persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing te verklaren op loods 1 middels voorliggend bestemmingsplan.

Regeling voor loods 2 in dit bestemmingsplan: geen aanpassing

Geconstateerd is dat het strijdig gebruik van loods 2 niet dusdanig is dat hiertegen handhavend dient te worden opgetreden. Strijdig gebruik zou theoretisch gezien ook niet onder het overgangsrecht worden geplaatst omdat deze loods na de peildatum van 24-10-2006 is gebouwd. Deze loods behoudt de agrarische bestemming zonder nadere aanduiding. Tegen verhuur aan derden ten behoeve van andere dan agrarische activiteiten kan de gemeente in de toekomst handhavend optreden, indien de gemeente hiertoe aanleiding zou zien.

1.23 Perceel naast Rhijnestein

Een deel van een perceel nabij Rhijnestein in Cothen krijgt de bestemming Agrarisch in plaats van 'Natuur', omdat deze bestemming beter past bij de provinciale doelstellingen ex NBP2017 en de feitelijke exploitatie van het perceel. Dit is een correctie op het Bestemmingsplan Buitengebied 2015.

Aanleiding

Het betreffende perceel, kadastraal bekend WIJ01 F 206) is eigendom van de Provincie Utrecht. Gebiedscoöperatie O-gen heeft de opdracht om dit perceel namens de provincie te verkopen. Het perceel bestaat deels uit een hoogstamboomgaard (kersen) en deels uit een weide. O-gen heeft aangegeven dat de bestemming van het perceel niet overeenstemt met feitelijk gebruik alsmede de provinciale doelstellingen die ingevolge het NBP2017 op het perceel rusten. Volgens deze redenering zou het perceel agrarisch moeten zijn bestemd. In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is het perceel echter bestemd als natuur.



Luchtfoto van de hoogstamboomgaard

Analyse

Naar aanleiding van deze constatering heeft de gemeente het perceel geanalyseerd aan de hand van feitelijk gebruik en het provinciale Natuurbeheerplan 2017. Het feitelijk gebruik van het perceel is agrarisch, hoewel hoogstamboomgaarden bij extensief beheer ook als natuur zouden kunnen worden beschouwd. Resteert de vraag of er natuurwaarden in het geding zijn:

Op de 'Ambitiekaart natuur' is het deel van het perceel waarop zich de boomgaard bevindt niet aangegeven. Op de 'Beheertypenkaart natuur' is het perceel niet belegd met een natuurdoelstelling.

Op de 'Beheertypenkaart Landschap' is het deel van het perceel waarop zich de boomgaard bevindt evenwel aangegeven als landschapselement met als beheertype "L01.09 Hoogstamboomgaard". Dit betekent dat het geen natuur hoeft te worden maar dat het als landschapselement in stand moet worden gehouden.



Uitsnede 'Ambitiekaart Natuur' NBP2017 (Provincie Utrecht)



Uitsnede 'Beheertypenkaart Landschap' NBP2017 (Provincie Utrecht)

Uitgangspunten bij bestemmen

Uitgangspunt, zoals gehanteerd in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015, is dat de bestemming 'Natuur' alleen wordt opgenomen daar waar feitelijk sprake is van natuur of daar waar concreet zicht bestaat op realisatie van natuur binnen de planperiode. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de gronden in eigendom zijn bij Bureau Beheer Landbouwgronden of een natuurbeherende organisatie als Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en Utrechts landschap. Ook als er afspraken met een particuliere grondeigenaren zijn vastgelegd over natuurontwikkeling zal de bestemming 'Natuur' worden opgenomen. Voor de bestemming 'Bos' is dit in grote lijnen gelijk, echter wordt meegewogen of de percelen dan duidelijk gebruikt worden voor houtproductie.

Voor het opnemen van de bos- of natuurbestemming houdt de gemeente verder het provinciale Natuurbeheerplan, kaart 'begrenzing natuurgebieden', aan. Alleen de donkergroene delen met de aanduiding natuur krijgen de bestemming Natuur of Bos afhankelijk van de feitelijke situatie en exploitatie.

Voor het betrokken deel van het perceel is er feitelijk geen sprake van natuur en is er geen zicht op natuurontwikkeling. Wel dient de hoogstamboomgaard als zodanig te worden behouden op grond van het NBP2017. Bij verkoop zal de provincie de koper ook verplichten om dit deel van het perceel als hoogstamboomgaard in stand te houden. In het bestemmingplan is met het oog op deze doelstelling de agrarische bestemming zinvoller en beter passend bij de exploitatie.

Het weijtje, i.c. het gedeelte aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg, behoudt wel de bestemming natuur. Bij de verkoop zal de verplichting worden opgenomen dat dit als natuur moet worden beheerd.

Conclusie: nieuwe bestemmingsregeling

de bestemming van het perceel wijzigt gedeeltelijk naar Agrarisch, als volgt: zie kaart hieronder.



Alle dubbelbestemmingen en overige zones blijven gehandhaafd:

- dubbelbestemming Waarde - Landschap
- dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur
- dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3
- gebiedsaanduiding milieuzone - drinkwaterwinning

2 Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de 23 ambtshalve aanpassingen beschreven en onderbouwd die zullen worden ingepast in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015. Er is per locatie gekeken of de betreffende ontwikkeling op de betreffende locatie passend is en of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waarden, functies en belangen in de omgeving. Uit deze afwegingen blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de toekenning van de ambtshalve aanpassingen.