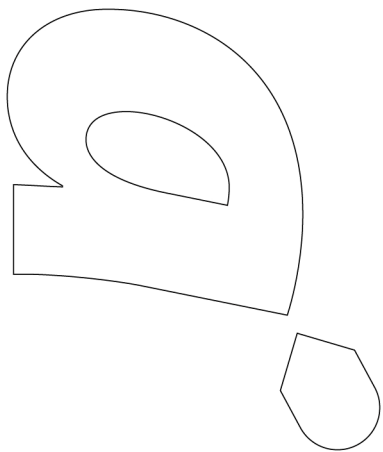




Gemeente / Utrechtse Heuvelrug

Bestemmingsplan / Buitengebied Leersum 2005, herziening 2009

Gemeente / Utrechtse Heuvelrug
Bestemmingsplan / Buitengebied Leersum 2005,
herziening 2009

procedure	datum
ontwerp-terinzagelegging	28 december 2009
vaststelling	16 september 2010

Opdrachtgever	Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Opdrachtnemer	Amer / ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 / 3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
Status	Vastgesteld
Projectnummer	78-101
Datum	19 oktober 2010

Toelichting

INHOUDSOPGAVE	Blz.
Hoofdstuk 1. Inleiding	7
1.1 Redenen voor herziening	7
1.2 Doel van het plan en opzet van de toelichting	7
Hoofdstuk 2. Verwerking van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Algemene provinciale beoordeling	9
2.2.1 Nee, tenzij-principe	9
2.2.2 Maximaal toegestaan oppervlak aan gebouwen	10
2.2.3 Vrijstelling natuurkampeerterrein binnen landgoed	11
2.2.4 Grasland te Broekhuizen	11
2.2.5 Heulweg 10	11
2.2.6 Middelweg 83B	12
2.2.7 Reconstructieplan	12
2.3 Beoordeling bedenkingen	13
2.3.1 Federatie Groene Heuvelrug namens reclamant 1	13
2.3.2 Reclamant 2	14
2.3.3 Reclamant 3	15
2.3.4 Kniestedt, Jacobs & Duijs Advocaten namens reclamant 4	16
2.3.5 Van Westreenen namens reclamant 5	16
Hoofdstuk 3. Verwerking van de beslissing van de Raad van State	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Beoordeling formele bezwaren	19
3.2.1 Reclamant 6	19
3.2.2 Reclamanten 7, 8, 9, 10 en 11	20
Hoofdstuk 4. Ambtshalve aanpassingen	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Algemene ambtshalve aanpassingen	23
4.2.1 Gemeentelijke beleidsontwikkelingen	23
4.2.2 Meerdere woningen per bestemmingsvlak	23
4.3 Ambtshalve aanpassingen op plankaart	23
Hoofdstuk 5. Planologische en milieuaspecten	25
5.1 Water	25
5.2 Cultuurhistorie, archeologie, natuur en landschap	25
5.3 Milieu	25
5.4 Externe veiligheid	26
Hoofdstuk 6. Technische uitvoering en juridische aspecten	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Technische uitvoering en juridische aspecten	27
Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid	29
7.1 Economische uitvoerbaarheid	29
7.2 Voorontwerpbestemmingsplan	29
7.3 Ontwerpbestemmingsplan	30
Bijlagen	31

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Redenen voor herziening

Het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 is op 19 juni 2006 door de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Utrecht hebben het plan op 13 februari 2007 op hoofdlijnen goedgekeurd. Een aantal bedenkingen is (deels) gegrond verklaard.

Tegen dit goedkeuringsbesluit is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). Op 16 april 2008 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. Het beroep is deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Overeenkomstig de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) met het bepaalde in artikel 30, diende, indien aan een plan geheel of gedeeltelijk goedkeuring was onthouden, een nieuw plan te worden vastgesteld in een correctieve herziening, met inachtneming van het goedkeuringsbesluit.

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De artikel 30-herzieningen WRO zijn komen te vervallen. De overgangsregeling, die nadien voor artikel 30-herzieningen WRO in de wet is opgenomen, bood geen soelaas omdat deze wetswijziging te laat van kracht is geworden.

In artikel 3.1 Wro is bepaald dat voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen dienen te worden vastgesteld en wel telkens binnen tien jaar na de vorige vaststelling. De verplichting geldt nu in ieder geval voor de delen van het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 die buiten goedkeuring zijn verklaard.

Met ingang van 1 januari 2010 is het verplicht dat het ontwerp-bestemmingsplan bij de terinzagelegging voldoet aan IMRO 2008 en SVBP 2008. Aangezien het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 uiteraard niet is opgesteld volgens IMRO 2008 en SVBP 2008, en deze herziening dus ook niet kan voldoen aan de vereisten van IMRO 2008 en SVBP 2008, is het van belang dat het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005, herziening 2009 vóór 1 januari 2010 ter inzage ligt.

1.2 Doel van het plan en opzet van de toelichting

Het doel van deze partiële herziening is het plan Buitengebied Leersum 2005 zodanig aan te passen, dat de buiten goedkeuring gehouden gedeelten van de plankaart en de voorschriften opnieuw worden geregeld. Bovendien zijn enkele recente ontwikkelingen in deze herziening verwerkt.

De herzieningsplicht heeft uitsluitend betrekking op het bestemmingsplan in juridische zin, dat wil zeggen de plankaart en de voorschriften. Nadat de herziening rechtskracht heeft verkregen, beschikt de gemeente over een compleet bestemmingsplan van het buitengebied van Leersum, met daarbij de aantekening dat nieuwe beleidsbeslissingen na de vaststelling in 2006 niet in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

De toelichting is als volgt opgezet.

- In hoofdstuk 2 is het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten weergegeven en is tegelijk aangegeven hoe dit is verwerkt in het plan;
- In hoofdstuk 3 is de uitspraak van Raad van State samengevat en is eveneens aangegeven hoe dit is verwerkt in het plan;
- Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de overige ambtshalve aanpassingen;
- Hoofdstuk 5 betreft planologische en milieuaspecten, die betrekking hebben op dit plan;

- In hoofdstuk 6 is de (juridisch-technische) opzet van het plan - de plankkaart en de regels – beschreven;
- In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van de inspraak en van het vooroverleg krachtens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vermeld.

Hoofdstuk 2. Verwerking van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten

2.1 Inleiding

Op 13 februari 2007 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Utrecht het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 op hoofdlijnen goedgekeurd. Op een aantal ondergeschikte onderdelen is goedkeuring onthouden vanwege strijdigheid met het provinciaal beleid. Van de 22 bedenkingen die tegen het vastgestelde plan zijn ingediend, zijn er 4 (deels) gegrond verklaard. Voor zover het besluit van GS gevolgen heeft voor de herziening, is dit in dit hoofdstuk weergegeven. De cirkel in de kantlijn betreft een verwijzing naar de plankaart. De delen van de plankaart waarvan goedkeuring is onthouden en die niet meer opnieuw zijn geregeld in de herziening, zijn van de plankaart verwijderd.

2.2 Algemene provinciale beoordeling

2.2.1 Nee, tenzij-principe

Situatieschets

In het Streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht is verwoord dat nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en nabij de groene contour, niet zijn toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Uitbreidingen in beperkte omvang (in absolute zin) van bestaande bebouwing in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), hebben geen significante gevolgen. In de Handleiding bestemmingsplannen 2006 is toegelicht wat onder 'beperkte omvang' wordt verstaan.

Gaat het om omvangrijke ontwikkelingen, dan zal door onderzoek moeten worden aangetoond dat er geen sprake is van significante gevolgen. Ontbreekt dat onderzoek, dan wordt niet voldaan aan het 'nee, tenzij'-principe. In het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 is daarvan sprake in de volgende gevallen:

- bestemming "B3" kantoor aan de Maarsbergseweg 53: uitbreiding met 70 m² (> 15%);
- bestemming "B4" metaalwarenbedrijf aan de Maarsbergseweg 21: uitbreiding met 145 m²;
- bestemming "B6" slachterij aan de Zandweg 1: uitbreiding met 45 m² (> 15%);
- bestemming "M1" natuurbeheer en natuureducatie aan de Maarsbergseweg 18/18A: uitbreiding met 105 m²;
- bestemming "M2" asielzoekerscentrum aan de Hoogstraat 8/10: uitbreiding met 500 m²;
- bestemming "M3" recreatiesportcentrum aan de Scherpenzeelseweg 90: uitbreiding met 230 m²;
- bestemming "M7" waterleidingbedrijf aan de Rijksstraatweg 14: uitbreiding met 850 m²;
- bestemming "R4" kampeerterrein, recreatiewoningen, hotel, conferentiecentrum aan de Scherpenzeelseweg 53: 1.227 m²;
- bestemming "R7" zwembad en groepskamperen aan de Scherpenzeelseweg 45: uitbreiding met 430 m²;
- bestemming "R9" kampeerterrein aan de Zandweg 11: uitbreiding met 60 m².

Tijdens het bestuurlijk overleg heeft de gemeente opgemerkt dat na het PPC-advies te weinig tijd was om per locatie nader te onderzoeken of er sprake is van een significante aantasting. Daarom hebben GS gezien ook de plansystematiek, op een drietal uitzonderingen na, aan de

desbetreffende bestemmingen goedkeuring onthouden. Over de bestemming “M7” (waterleidingbedrijf) is tijdens het bestuurlijk overleg nog opgemerkt dat de zuiveringsinstallatie dient te worden uitgebreid om aan de wettelijke drinkwaternorm te kunnen voldoen. De drie bedoelde uitzonderingen betreffen de bestemming “M7” van het waterleidingbedrijf aan de Rijksstraatweg 14, de bestemming “R9” van een kampeerterrein aan de Zandweg 11 en de bestemming “B6” van een slachterij aan de Zandweg 1. Met betrekking tot deze drie bestemmingen wordt het volgende opgemerkt. Het waterleidingbedrijf is gevestigd aan de rand van de EHS en het perceel van het bedrijf heeft een zodanige ligging en vorm dat redelijkerwijs er geen sprake van zal zijn dat de in het bestemmingsplan toegestane uitbreiding, zeker ook gezien de functie van een waterleidingbedrijf, zal leiden tot een significante aantasting van de waarden en kenmerken van het desbetreffende gebied. Voor de beide aan de Zandweg gelegen bedrijven geldt dat de in het bestemmingsplan toegelaten uitbreidingsmogelijkheden in absolute zin zodanig beperkt van omvang zijn, dat ook daarvan in redelijkheid niet kan worden gesteld dat die uitbreidingsmogelijkheden zullen leiden tot een significante aantasting van de waarden en kenmerken van het gebied.

Gevolgen voor de herziening

Aan de hand van de provinciale Handleiding bestemmingsplannen 2006, met daarbij de regelgeving zoals weergegeven op pagina 93 van de handleiding, is de herziening opgesteld. De uitbreidingsruimte van de bestemmingen “B3”, “B4”, “M1”, “M2”, “M3”, “R4” en “R7” is aangepast conform de provinciale richtlijnen. Hierdoor hebben de uitbreidingen van bestaande bebouwing geen significante gevolgen voor de EHS. De aangepaste maximale oppervlakte van gebouwen bij de betreffende bestemmingen is hieronder weergegeven:

- “B3”: 370 m² (circa 15%);
- “B4”: 1.590 m² (15% met een maximum van 100 m²);
- “M1”: 660 m² (maximum van 150 m²);
- “M2”: 14.050 m² (maximum van 150 m²);
- “M3”: 1.320 m² (maximum van 150 m²);
- “R4”: 7.133 m² (15% met een maximum van 100 m²);
- “R7”: 680 m² (15% met een maximum van 100 m²).

Omtrent de bestemming “M1” hebben GS vermoedelijk de provinciale regelgeving foutief geïnterpreteerd. De uitbreidingsruimte van “M1” is buiten goedkeuring gehouden. Waarschijnlijk hebben GS hierbij gerekend met een maximum van 100 m², echter voor instellingen geldt een maximum van 150 m². De uitbreidingsruimte van “M1” is daarom verruimd van 615 m² naar 660 m².

2.2.2 Maximaal toegestaan oppervlak aan gebouwen

Situatieschets

In het bestemmingsplan zijn voor diverse bestemmingen een maximaal oppervlak aan gebouwen opgenomen. De provincie hanteert voor niet-agrarische bedrijven een maximaal toegestaan uitbreidingspercentage van 15 à 20%. Bij een uitbreiding van meer dan 20% zal de noodzaak van uitbreiding moeten blijken uit een accountantsrapport.

Het plan staat zonder een nadere afweging of uitleg in een aantal situaties rechtstreeks een uitbreiding van meer dan 20% toe. Dat geldt voor de volgende bestemmingen:

- “B17” praktijkruimte en landgoedbeheer aan de Zandweg 23A: een uitbreiding van 37%;
- “R7” zwembad en terrein voor groepskamperen aan de Scherpenzeelseweg 45: een uitbreiding van 74%.

Aangezien het bestemmingsplan niet motiveert waarom in deze situaties een uitbreiding van meer dan 20% is toegestaan, en ook omdat niet duidelijk is of deze uitbreiding ruimtelijk gezien acceptabel is, hebben GS goedkeuring onthouden aan de desbetreffende maximale op-

pervlaktematen aan gebouwen.

In het kader van de bestemming “B17” heeft A.M. Hoogeveen bij Raad van State beroep ingesteld tegen het besluit van GS (in het besluit van de ABRS is de uitspraak weergegeven in paragraaf 2.3 op pagina 3 tot en met 5). Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit door de ABRS is vernietigd. In paragraaf 3.2.1 is hier verder op ingegaan en zijn de overwegingen weergegeven.

Gevolgen voor de herziening

De bestemming “B17” is niet aangepast, aangezien het besluit van GS vernietigd is door de ABRS, zie paragraaf 3.2.1.

Zoals is weergegeven in paragraaf 2.2.1 geldt in en nabij de EHS voor bedrijfsgebouwen een uitbreidingsruimte van 100 m² en maximaal 15%. In de regels is de maximale oppervlakte van gebouwen voor “R7” daarom gesteld op 680 m².

2.2.3 Vrijstelling natuurkampeerterrein binnen landgoed

Situatieschets

Het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 maakt in artikel 20, lid 6 mogelijk dat binnen de dubbelbestemming “Landgoed” een natuurkampeerterrein wordt opgericht van maximaal 1 ha. Aangezien een aantal landgoederen binnen de EHS ligt, dient rekening te worden gehouden met het ‘nee, tenzij’-principe. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat hier een onderzoek naar heeft plaatsgevonden. Een natuurkampeerterrein kan plaatselijke natuurwaarden aantasten. Daarom is goedkeuring onthouden aan deze vrijstellingsmogelijkheid.

Gevolgen voor de herziening

In de herziening is in de regels artikel 20, lid 6 komen te vervallen.

2.2.4 Grasland te Broekhuizen

Situatieschets

Een aantal graslanden, gelegen aan de Gooijerdijk/Langbroekerweg, is bestemd als “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (ALN)”. Naar het oordeel van GS dient één van deze gebiedjes de bestemming “Natuur (N)” te krijgen. Bepalend voor de bestemming is het feitelijke gebruik. Het ‘ronde’ perceel is in eigendom bij Staatsbosbeheer en wordt beheerd voor natuurdoeleinden. Er is geen sprake van agrarisch gebruik. Aan dit ‘ronde’ perceel is goedkeuring onthouden.

Gevolgen voor de herziening

In de herziening is op de plankaart de bestemming “Natuur” opgenomen voor het ‘ronde’ perceel tussen de Gooijerdijk en Langbroekerweg.

2.2.5 Heulweg 10

Situatieschets

De bestemming “R1” aan de Heulweg 10 is omschreven als ‘stalling en verhuur van paarden, zalencentrum, verblijfsrecreatie in de vorm van groepskamperen en maximaal 4 “bed and breakfast”-appartementen’. In oktober 2003 heeft de provincie de locatie bezocht in verband met het voornemen van de eigenaar om ter plaatse een rijhal en een camping op te richten. Destijds was geen sprake van de aanwezigheid van “bed and breakfast”-appartementen. In 2004 heeft de voormalige gemeente Leersum de Dienst Ruimte en Groen verzocht een principeuitspraak te doen over het oprichten van een “bed and breakfast”. Hiertoe zou een nieuw

gebouw van 280 m² moeten worden opgericht. Destijds is geoordeeld dat een dergelijk initiatief weinig kansrijk zou zijn.

Bij GS is het onbekend waarom de mogelijkheid rechtstreeks en ongemotiveerd in het bestemmingsplan is opgenomen. Voor zover bekend bij GS, is geen bedrijfsplan of andersoortige ruimtelijke onderbouwing voor dit plan aanwezig. Daarom is goedkeuring onthouden aan ‘en maximaal 4 “bed and breakfast”-appartementen’ (artikel 18, lid 1, sub a).

Gevolgen voor de herziening

In de herziening is in de regels in artikel 18, lid 1, sub a de nadere bestemming ‘en maximaal 4 “bed and breakfast”-appartementen’ komen te vervallen.

2.2.6 Middelweg 83B

Situatieschets

In het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 is op de locatie Middelweg 83B sprake van twee bouwpercelen, die met elkaar zijn verbonden middels een aanpijling. Hiervan was geen sprake in het vorige bestemmingsplan. De gemeente heeft hierover opgemerkt dat de gemeente een verzoek heeft ontvangen voor de bouw van een bedrijfswoning. Op het huidige bouwperceel zou de ruimte hiertoe ontbreken. Door de aanpijling zou op het oorspronkelijke bouwperceel voldoende ruimte beschikbaar blijven voor uitbreidingen.

GS zien niet in waarom het oorspronkelijke bouwperceel niet enigszins kan worden vergroot om de woning te kunnen realiseren. Door het toekennen van een nieuw bouwperceel vindt verspreiding van de bebouwing plaats. Hier gaat een ongewenste precedentwerking vanuit. Bovendien is het de vraag of de noodzaak aanwezig is om bij het bedrijf te wonen, gelet op de zeer korte afstand tot de kern van Leersum. Tenslotte is het de vraag of de woningen aan de Middelweg 83 en 83A in het verleden tot hetzelfde agrarische bedrijf behoorde. GS hebben goedkeuring onthouden aan het kleine, aangepijlde bouwperceel aan de Middelweg 83B.

Gevolgen voor de herziening

In de herziening is op de plankaart het kleine, aangepijlde bouwperceel bij Middelweg 83B van de plankaart verwijderd. Aangezien alleen de bouwmogelijkheden zijn aangepast, geldt voor de betreffende locatie de juridisch onderliggende bestemming “Agrarisch met landschapswaarden (AL)”.

2.2.7 Reconstructieplan

Situatieschets

Het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost biedt voor extensiveringsgebieden in de provincie Utrecht de mogelijkheid om bij sloop van minimaal 800 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing in gebruik bij een intensieve veehouderij, één nieuwe woning op te richten. Een dergelijke regeling is in het bestemmingsplan niet opgenomen.

De gemeente is niet verplicht om gebruik te maken van de beleidsruimte die het reconstructieplan biedt. Bij GS is het niet bekend of het ontbreken van een dergelijke regeling een bewuste keuze is, of dat dit mogelijk abusievelijk niet is opgenomen. GS attenderen de gemeente op het ontbreken van een dergelijke regeling. Het is aan de gemeente om dit gemis zo nodig middels de herziening van het bestemmingsplan te herstellen.

Gevolgen voor de herziening

De bovengenoemde regeling is alsnog opgenomen in de regels. Hierbij is verwezen naar de ontwikkelingskaart. De regeling leidt er toe dat het voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebieden aantrekkelijker is om voormalige bedrijfsbebouwing te saneren. Dit kan namelijk al bij 800 m² in plaats van de gebruikelijke 1.000 m².

2.3 Beoordeling bedenkingen

2.3.1 Federatie Groene Heuvelrug namens reclamant 1

Situatieschets

De locatie Hoolweg 6-8 maakt deel uit van het landelijk gebied en ligt binnen de EHS. De gemeente heeft op dit perceel nieuwvestiging van een burgerwoning mogelijk gemaakt. Reclamant vindt dat strijdig met hetgeen in de bestemmingsplantoelichting is opgenomen. Hoolweg 6-8 zou, ondanks de dubbele huisnummering, altijd één woning zijn geweest met één kadastraal nummer. In eerdere bestemmingsplannen zou slechts één woning positief zijn bestemd. In het ontwerpbestemmingsplan was volgens reclamant ook nog sprake van één woning. Naar aanleiding van de inspraakprocedure zou de voormalige gemeente Leersum een aanduiding “2W” hebben opgenomen. De eigenaar van de woning zou tijdens een vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening hebben aangegeven dat hij de woning wenst te slopen en hier een dubbele woning voor terug te bouwen. De eigenaar wenst één helft te verkopen, zodat hij de financiële middelen heeft om zijn eigen woning te realiseren. Naar de mening van reclamant zijn financiële argumenten geen reden om aan de nieuwvestiging van burgerwoningen medewerking te verlenen.

In het verleden zou er sprake zijn geweest van een inwonend familielid en verbleven er mensen in de bijgebouwen. Reclamant vindt dat de woning echter niet op legale wijze als dubbele woning in gebruik is genomen.

Reclamant verzoekt om onthouding van goedkeuring aan de aanduiding “2W”.

GS stellen dat ter plaatse drie gebouwen aanwezig zijn, namelijk het hoofdgebouw, een achtergelegen bijgebouw van ongeveer 60 m² en een kleiner bijgebouw van ongeveer 12 m². Op het hoofdgebouw zijn de huisnummers 6 en 8 aangebracht. Het hoofdgebouw was medio oktober 2006 onbewoond, het grotere bijgebouw werd bewoond. Onduidelijk is of het bijgebouw permanent of recreatief wordt bewoond.

GS hebben voorafgaand aan de goedkeuring de volgende documenten ontvangen van de eigenaar van Hoolweg 6-8 en de gemeente:

- een bouwvergunning uit 1952, waaruit blijkt dat het pand mag worden verbouwd ter verkrijging van vergunning voor woningsplitsing;
- een brief van de gemeente Leersum (18 april 1990, kenmerk MO/3015), waaruit blijkt dat de gemeente van mening is dat op het perceel sprake is van twee aaneengebouwde woningen. Bij herbouw van het gebouw zal weer sprake moeten zijn van twee aaneengebouwde woningen;
- bouwtekeningen uit 1952, behorende bij de verbouwingsaanvraag;
- en bouwtekeningen uit 1977 (status onbekend).

Gebleken is dat in 1952 een bouwvergunning is verleend voor het intern verbouwen van de bestaande woning. Op de bijbehorende bouwtekeningen blijkt dat in de nieuwe situatie sprake is van twee gescheiden huishoudens. Uit de bouwtekeningen uit 1977 blijkt dat opnieuw een interne verbouwing is gepland. Het gebruik van een aantal kamers is gewijzigd en een deur is geplaatst tussen beide huishoudens. Het is echter nog steeds mogelijk dat twee huishoudens onafhankelijk van elkaar de woning bewonen.

Gelet op de bouwvergunning uit 1952, de bouwtekeningen uit 1977 en de brief van de gemeente uit 1990, zijn GS van oordeel dat de gemeente terecht heeft gesteld dat hier sprake is van een legale dubbele woning.

GS zijn echter van oordeel dat de aanduiding “2W”, zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen geen recht doet aan de feitelijke situatie. Deze aanduiding maakt het mogelijk dat na sanering van het woongebouw, twee nieuwe, zelfstandige woningen worden opgericht

met elk een maximale inhoudsmaat van 600 m³. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een aanzienlijke verruiming van het bestaande bouwvolume. Ook zal de ruimtelijke uitstraling van twee zelfstandige woongebouwen een grotere landschappelijke impact hebben dan het huidige woongebouw. Gelet op het- beleid voor het landelijk gebied (tegengaan van verstening) en de ligging binnen de EHS (nee, tenzij), vinden GS het niet gepast om ter plaatse twee nieuwe, zelfstandige woningen toe te laten.

GS hebben daarom goedkeuring onthouden aan het getal 2 in de aanduiding “2W”, omdat in de voorschriften ontbreekt dat bij herbouw deze woningen aaneengesloten binnen een vergelijkbaar bouwvolume moeten worden gebouwd. Naar het oordeel van GS is dus wel sprake van een dubbele woning, maar zijn de opgenomen bouw mogelijkheden in deze situatie te ruim.

Gevolgen voor de herziening

De herziening is aangepast in verband met de bouw mogelijkheden op de locatie Hoolweg 6-8. In de herziening is de aanduiding “2” die is toegekend aan het plandeel met de bestemming “Wonen” wel opgenomen, maar zijn de inhoudsmaten van de betreffende woningen beperkt. Op de plankaart is de aanduiding “2” opgenomen voor de locatie Hoolweg 6-8. In de regels is in artikel 14, lid 3, sub b in de tabel met afwijkende inhoudsmaten een bepaling toegevoegd voor de locaties Hoolweg 6 en Hoolweg 8. De betreffende woningen mogen afzonderlijk niet meer bedragen dan 450 m³. In paragraaf 4.2.4 is ingegaan op het aaneen bouwen van woningen per bestemmingsvlak.

1

2.3.2 Reclamant 2

Situatieschets

Reclamant heeft bezwaar gemaakt tegen de aanduiding “2W” ter plaatse van Hoolweg 6-8 op basis van de volgende argumenten:

- de procedures die de bestemmingswijzing van één naar twee woningen mogelijk hebben gemaakt, zijn onzorgvuldig en incorrect gevolgd;
- een uitbreiding van het aantal woningen en de verruiming van het bouwvolume zijn in strijd met het beleid van de provincie Utrecht, de gemeente en andere instanties, waaronder het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug;
- de stelling van de gemeente dat sinds 1949 er sprake zou zijn van twee woningen, is volgens reclamant onjuist. Het huis werd door slechts één gezin bewoond;
- sinds 1949 zijn er 57 jaren verstreken. Al die tijd is het ‘recht op twee woningen’ niet geëffectueerd, zelfs niet tijdens de bestemmingsplanprocedure voor het vorige bestemmingsplan uit 1991;
- reclamant vindt het ongeloofwaardig dat de gemeente voor het eerst in 2006 een fout constateert, die uit 1949 zou stammen. Bewijsvoering hiervoor wordt door de gemeente niet geleverd;
- in de dossiers van deze locatie zou een tekening zijn opgenomen van de locatie Hoolweg 18-20, waarop een dubbel woonhuis staat opgenomen. Reclamant vermoedt dat de huidige bestemming per abuis is gebaseerd op deze tekening.

De overwegingen van GS zijn weergegeven in paragraaf 2.3.1. Voor alle duidelijkheid vult GS er aan toe dat het in deze situatie gaat om een bestemmingsplanprocedure en dat andere artikel 19, lid 1 WRO-procedures hier niet ter discussie staan. De gemeente heeft de bestemmingsplanprocedure in overeenstemming met de WRO uitgevoerd.

GS delen het standpunt van reclamant voor wat betreft de toename van het aantal zelfstandige woningen, het bouwvolume en de strijdigheid met het ruimtelijke beleid.

GS hebben goedkeuring onthouden aan het getal 2 in de aanduiding “2W”, omdat in de voorschriften ontbreekt dat bij herbouw deze woningen aaneengesloten binnen een vergelijkbaar

bouwvolume moeten worden gebouwd. Naar het oordeel van GS is dus wel sprake van een dubbele woning, maar zijn de opgenomen bouw mogelijkheden in deze situatie te ruim.

Gevolgen voor de herziening

De herziening is aangepast in verband met de bouw mogelijkheden op de locatie Hoolweg 6-8. In de herziening is de aanduiding “2” die is toegekend aan het plandeel met de bestemming “Wonen” wel opgenomen, maar zijn de inhoudsmaten van de betreffende woningen beperkt. Op de plankaart is de aanduiding “2” opgenomen voor de locatie Hoolweg 6-8. In de regels is in artikel 14, lid 3, sub b in de tabel met afwijkende inhoudsmaten een bepaling toegevoegd voor de locaties Hoolweg 6 en Hoolweg 8. De betreffende woningen mogen afzonderlijk niet meer bedragen dan 450 m³. In paragraaf 4.2.4 is ingegaan op het aaneen bouwen van woningen per bestemmingsvlak.

1

2.3.3 Reclamant 3

Situatieschets

Reclamant heeft bezwaar gemaakt tegen de aanduiding “2W” ter plaatse van Hoolweg 6-8 op basis van de volgende argumenten:

- Naar mening van reclamant zou uit een huurcontract uit 1921 blijken dat sprake is van kamerverhuur/inwoning. Uit een bewijs van inschrijving voor een inboedelverzekering uit 1918 zou blijken dat het perceel één huisnummer heeft. Volgens reclamant bedraagt de inhoudsmaat van de woning 520 m³, is sprake van één rioolaansluiting en is geen (brand)scheidingsmuur aanwezig;
- Reclamant vermoedt dat de gemeente op basis van onjuiste aannames tot de conclusie is gekomen dat sprake is van twee aangegebouwde woningen. Er had opnieuw een planologische toetsing moeten plaatsvinden. Aan de brief van burgemeester en wethouders van Leersum uit 1990 waarin is opgenomen dat de toenmalige eigenaar een dubbele woning mocht oprichten, zouden geen rechten mogen worden ontleend;
- In december 2005 zou de gemeenteraad van Leersum hebben besloten om een artikel 19, lid 1 WRO-procedure toe te passen. Deze procedure is nooit doorlopen omdat in het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 de aanduiding “2W” is opgenomen. Reclamant vraagt zich af of getoetst is aan het beleid uit het streekplan, het reconstructieplan en het beeldkwaliteitplan.
- De gemeente heeft niet gemotiveerd waarom zij van mening is dat ter plaatse twee woningen staan. Reclamant vindt het onaannemelijk dat de afgelopen 56 jaar sprake zou zijn geweest van een onjuiste bestemming. Daarnaast wijst reclamant er op dat een email van hem niet is voorgelezen tijdens de hoorzitting.

GS hebben de bovenstaande bedenking ongegrond verklaard. De overwegingen zijn in paragraaf 2.3.1 en 2.3.2 weergegeven. GS hebben voor de locatie wel goedkeuring onthouden aan het getal 2 in de aanduiding “2W”.

Gevolgen voor de herziening

De herziening is aangepast in verband met de bouw mogelijkheden op de locatie Hoolweg 6-8. In de herziening is de aanduiding “2” die is toegekend aan het plandeel met de bestemming “Wonen” wel opgenomen, maar zijn de inhoudsmaten van de betreffende woningen beperkt. Op de plankaart is de aanduiding “2” opgenomen voor de locatie Hoolweg 6-8. In de regels is in artikel 14, lid 3, sub b in de tabel met afwijkende inhoudsmaten een bepaling toegevoegd voor de locaties Hoolweg 6 en Hoolweg 8. De betreffende woningen mogen afzonderlijk niet meer bedragen dan 450 m³. In paragraaf 4.2.4 is ingegaan op het aaneen bouwen van woningen per bestemmingsvlak.

1

2.3.4 Kniestedt, Jacobs & Duijs Advocaten namens reclamant 4

Situatieschets

In artikel 14, lid 3, sub d van de voorschriften is de bepaling “bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op tenminste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, waarbij de kortste afstand tot de betreffende woning niet meer dan 20 m mag bedragen” opgenomen. Reclamant heeft in mei 2006 een bouwaanvraag ingediend bij de gemeente. Door het voorgenoemde artikel kunnen de bouwplannen niet worden gerealiseerd. Reclamant vindt dat het gestelde in artikel 14, lid 3, sub d niet wordt ingegeven door enig in redelijkheid te respecteren ruimtelijk belang. De gemeente heeft volgens reclamant erkend dat het vermoedelijk om een relict gaat van een ooit eerder gehanteerde plan systematiek. De noodzaak van een dergelijk artikel is niet meer aanwezig.

GS delen dit standpunt. Het bouwperceel begrenst het gebied waarbinnen gebouwen kunnen worden opgericht. GS vinden een extra beperking hierbinnen niet noodzakelijk voor een goede ruimtelijke ordening. GS hebben goedkeuring onthouden aan de zinsnede “waarbij de kortste afstand tot de betreffende woning niet meer dan 20 m mag bedragen” uit artikel 14, lid 3, sub d.

Gevolgen voor de herziening

In artikel 14, lid 3, sub d is de zinsnede “waarbij de kortste afstand tot de betreffende woning niet meer dan 20 m mag bedragen” komen te vervallen.

2.3.5 Van Westreenen namens reclamant 5

Situatieschets

Op de locatie Bovenhaarweg 10-3A is sprake van een permanent bewoonde recreatiewoning. Volgens reclamant wordt er sinds 1994 permanent gewoond. Op de plankaart is echter de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” niet opgenomen, terwijl deze aanduiding wel is opgenomen voor de locaties Bovenhaarweg 10-9 en 10-11 en Boerenbuurt 11. Naar mening van reclamant betreffen dat vergelijkbare situaties. Reclamant heeft een gelijke status voor de woning Bovenhaarweg 10-3A verzocht.

GS stellen dat in de toelichting van het bestemmingsplan bij het gemeentelijke beleid omtrent de permanente bewoning van recreatiewoningen is verwezen naar de nota Beëindiging permanente bewoning recreatiwoonverblijven uit december 2004. Op 26 oktober 2004 hebben GS provinciale beleidsregels vastgesteld omtrent de permanente bewoning van recreatiewoningen. Voor zover de uiteindelijke beleidsregels daartoe aanleiding geven, dient de gemeente daarmee rekening te houden in hun beleid. De provincie heeft in het streekplan geformuleerd dat permanente bewoning van recreatiewoningen ongewenst is.

In de provinciale Handleiding Bestemmingsplannen 2006 is dit nader uitgewerkt. Zo is onder andere verwoord dat:

- een bestemmingswijziging naar wonen voor recreatiewoningen, gelegen binnen de EHS, niet wordt goedgekeurd;
- goedkeuring van een bestemmingswijziging naar “Wonen” voor recreatiewoningen die deel uitmaken van een als eenheid te beschouwen complex, voor alle tot dat complex behorende recreatiewoningen tegelijk wordt gegeven, als met betrekking tot elk van die woningen afzonderlijk aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan; is dit laatste niet het geval, dan wordt de goedkeuring met betrekking tot geen enkele van de tot het complex behorende recreatiewoningen gegeven.

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot de permanente bewoning van recreatiewoningen is niet in overeenstemming met het streekplan.

Vanuit het bovenstaande hebben GS goedkeuring onthouden aan alle aanduidingen “permanente bewoning toegestaan” ter plaatse van het recreatieterrein aan de Bovenhaarweg en de M.C. Verloopweg.

GS hebben ook voor de locatie Boerenbuurt 11 goedkeuring onthouden aan de aanduiding “permanente bewoning toegestaan”. Deze locatie is een agrarisch bedrijf. Uit de Nota Zienswijzen is gebleken dat het gaat om permanente bewoning van een (voormalige) recreatiewoning. Ook deze locatie ligt binnen de EHS, waardoor niet aan de provinciale beleidsregels is voldaan.

Daarnaast heeft de gemeente tijdens het bestuurlijk overleg aangegeven van mening te zijn dat het geen bestemmingswijziging betreft. De hoofdbestemming zou immers een recreatieve bestemming blijven. Op een enkele locatie is met een aanduiding aangegeven dat permanente bewoning is toegestaan. GS zijn van oordeel dat het voor burgers en overheden van groot belang is dat de opgenomen bestemmingen duidelijkheid verschaffen over de status en functie van de bebouwing. Het kenmerk van een recreatiewoning is het recreatieve gebruik, oftewel er zal nimmer sprake zijn van een permanente bewoning. Door de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” op te nemen, kan de recreatiewoning worden gebruikt als burgerwoning.

In het kader van de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” hebben diverse reclamanten bij Raad van State beroep ingesteld tegen het besluit van GS (in het besluit van de ABRS is de uitspraak weergegeven in paragraaf 2.5 op pagina 6 tot en met 10). In deze herziening is in paragraaf 3.2.2 hier verder op ingegaan.

GS stellen dat het niet duidelijk is welke voorschriften van toepassing zijn. De ABRS heeft vastgesteld dat in de voorschriften in artikel 26, lid 8 de betekenis van de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” is uitgelegd. De stelling van GS mist derhalve feitelijke grondslag.

In ieder geval zijn GS van mening dat de nadere aanduiding “permanente bewoning toegestaan” een verkapte vorm van een bestemmingswijziging is. De woning krijgt hierdoor dezelfde rechten en plichten als bij een burgerwoning.

Tenslotte heeft de gemeente in het bestuurlijk overleg een aantal specifieke omstandigheden genoemd bij de locaties aan de M.C. Verloopweg, Bovenhaarweg en Boerenbuurt 11. Deze omstandigheden hebben echter geen invloed op de toepassing van de provinciale beleidsuitgangspunten met betrekking tot permanente bewoning. Deze kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Gevolgen voor de herziening

Voor de recreatiecomplexen aan de Bovenhaarweg en M.C. Verloopweg, alsmede de locatie Boerenbuurt 11 is de aanduiding “permanent bewoning toegestaan” komen te vervallen. De aanduiding “permanente bewoning toegestaan” is hierdoor uit het gehele bestemmingsplan verwijderd. De plankaart en de voorschriften zijn hierop aangepast. Voor de betreffende locaties aan de Bovenhaarweg, M.C. Verloopweg, Boerenbuurt 11 en Bovenhaarweg 10-3A wordt ingezet op een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking.

De ministerraad heeft ingestemd met een voorstel voor de Wet ontheffing onrechtmatige bewoning recreatiewoningen. Het wetsvoorstel, dat nog niet openbaar is, ligt bij de Raad van State voor advies. Het is de bedoeling dat de wet op 1 januari 2010 in werking zal treden. De Wet ontheffing onrechtmatige bewoning recreatiewoningen zal gelden voor mensen die ui-

terlijk op 31 oktober 2003 in hun recreatiewoning zijn getrokken en daar sindsdien onafgebroken hebben gewoond. Hieraan worden wel enkele voorwaarden verbonden.

Hoofdstuk 3. Verwerking van de beslissing van de Raad van State

3.1 Inleiding

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) heeft op 16 april 2008 een uitspraak gedaan inzake een zevental beroepsschriften. Daarbij is het goedkeuringsbesluit van GS van 13 februari 2007 op een aantal onderdelen vernietigd. Voor zover de vernietiging gevolgen heeft voor de herziening, is dit in dit hoofdstuk weergegeven. De cirkel in de kantlijn betreft een verwijzing naar de plankaart.

3.2 Beoordeling formele bezwaren

3.2.1 Reclamant 6

Situatieschets

GS hebben in hun besluit goedkeuring onthouden aan de plandelen met de bestemming “B17” die betrekking hebben op het perceel aan de Zandweg 23A alsmede aan het planonderdeel als vermeld in artikel 15, lid 1, sub a van de voorschriften. Het plan voorziet voor twee delen van het perceel in de bestemming “B17”. Voor de bestemming “B17” is als bestaande oppervlakte van de gebouwen 270 m² opgenomen. Als maximale oppervlakte van de gebouwen is 370 m² opgenomen.

GS stellen dat uit artikel 15 blijkt dat voor deze bestemming een uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte van 37% volgt. Het is vast provinciaal beleid dat bij een uitbreiding van meer dan 20% een nadere motivering wordt vereist. Deze motivering ontbreekt in het plan. Daarom hebben GS aan deze plandelen goedkeuring onthouden.

Reclamant betoogt dat GS ten onrechte goedkeuring hebben onthouden aan de betreffende plandelen.

- Naar mening van de reclamant is in het plan de bestaande oppervlakte aan gebouwen onjuist vermeld, waardoor GS zich ten onrechte op het standpunt hebben gesteld dat het plan een ongemotiveerde uitbreiding van de bebouwing met meer dan 15% toelaat.
- Reclamant stelt dat het college op dit punt ongemotiveerd is afgeweken van het advies van de Provinciale Planologische Commissie (PPC), waarin wordt geadviseerd goedkeuring te onthouden aan de maximale oppervlaktematen.
- Tevens stelt reclamant dat GS van de juiste feiten op de hoogte hadden moeten zijn, gelet op de voorgeschiedenis van de ontwikkelingen op het perceel.

De ABRS stelt dat GS bevoegd zijn te besluiten omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. De adviezen van de PPC binden het college niet. Gelet op het feit dat het gevolg van uitsluitend onthouding van goedkeuring aan de in de voorschriften opgenomen maximale oppervlaktematen voor de bestemming “B17” zou zijn dat in het geheel geen maximale oppervlaktematen gelden, zijn GS in zoverre op goede gronden afgeweken van het advies van de PPC.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft ter zitting verklaard dat de in het plan opgenomen bestaande oppervlakte van de gebouwen overeenkomt met de feitelijke oppervlakte aan gebouwen op het perceel, voor zover het de bestaande oppervlakte aan gebouwen op de gronden met de bestemming “B17” betreft. Het betoog faalt derhalve.

De in het plan opgenomen oppervlaktematen voorzien in een uitbreiding van de bebouwing

van meer dan 20%. Een dergelijke uitbreiding van de bebouwing is niet nader is gemotiveerd. GS hebben derhalve in zoverre bij het onthouden van goedkeuring aan de in het plan opgenomen regeling in overeenstemming met hun beleid gehandeld. De ABRS heeft vastgesteld dat in de huidige situatie op het perceel in het geheel, waarop niet alleen de plandelen met de bestemming “B17” zijn maar ook het plandeel met de bestemming “Wonen”, een aanzienlijk grotere oppervlakte aan gebouwen aanwezig is. Door de realisatie van de voorgestane ontwikkeling zal de oppervlakte van deze bebouwing op het gehele perceel met ongeveer de helft afnemen. Ter zitting hebben GS bevestigd dat al een lange tijd met alle partijen wordt overlegd over de invulling van het perceel. Gelet hierop is de ABRS van oordeel dat GS bij de voorbereiding van het bestreden besluit de feitelijke situatie onvoldoende hebben onderzocht.

ABRS heeft geconcludeerd dat het bestreden besluit, voor zover daarbij goedkeuring is onthouden aan de plandelen met de bestemming “B17” die betrekking hebben op het perceel aan de Zandweg 23A en aan het desbetreffende planonderdeel als vermeld in artikel 15, lid 1, sub a van de voorschriften, in strijd is met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Het beroep van reclamant is gegrond, zodat het bestreden besluit van GS in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb is vernietigd.

Gevolgen voor de herziening

Door het besluit van de ABRS vervalt de onthouding van goedkeuring voor de regeling aan de plandelen met de bestemming “B17” die betrekking hebben op het perceel aan de Zandweg 23A en aan het desbetreffende planonderdeel als vermeld in artikel 15, lid 1, sub a van de voorschriften. De regeling die vóór de onthouding van goedkeuring door GS was opgenomen, is hierdoor geldig. Dit houdt in dat de nadere bestemming voor het bedrijf met code “B17” in het betreffende artikel wordt gewijzigd van “praktijkruimte en landgoedbeheer (Zandweg 23a) in “zakelijke dienstverlening, zoals psychologiepraktijk, training/coaching accountancy, vrije beroepen, en landgoedbeheer (Zandweg 23a)”.

3.2.2 Reclamanten 7, 8, 9, 10 en 11

GS stellen dat de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” in strijd is met het provinciaal beleid ten aanzien van recreatiewoningen. Voorts vinden GS het onduidelijk welke voorschriften op permanente bewoning van toepassing zijn en stellen zij dat de aanduiding niet is opgenomen in de voorschriften. GS hebben daarom goedkeuring onthouden aan de aanduidingen “permanente bewoning toegestaan”, zie hiervoor paragraaf 2.3.5.

Reclamanten 7, 8, 9 en 10 komen op tegen deze onthouding van goedkeuring. Reclamant 11 stelt zich op het standpunt dat het college ten onrechte het plandeel met de bestemming “Recreatieve voorzieningen (R3)” zonder de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” voor zover dat betrekking heeft op haar recreatiewoning aan de Bovenhaarweg 10-3A te Leersum, heeft goedgekeurd.

Alle reclamanten brengen naar voren dat hun recreatiewoningen al permanent werden bewoond ten tijde van de inwerkingtreding van het vorige plan en dat het gebruik onder het overgangsrecht van het vorige plan viel. De reclamanten betogen dat GS geen rekening hebben gehouden met het feit dat de permanente bewoning onder het overgangsrecht viel.

Het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 voorziet voor de recreatiewoningen aan de Bovenhaarweg in de bestemming “Recreatieve voorzieningen (R3)” en voor de recreatiewoningen aan de M.C. Verloopweg in de bestemming “Recreatieve voorzieningen (R5)”. Aan

de recreatiewoningen van reclamanten 7, 8, 9 en 10 is de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” toegekend. Aan deze aanduiding hebben GS goedkeuring onthouden.

Betekenis aanduiding “permanente bewoning toegestaan”

De ABRS stelt vast dat in de voorschriften in artikel 26, lid 8 de betekenis van de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” is uitgelegd. De stelling van GS in het verweerschrift dat in de voorschriften geen betekenis is gegeven aan de aanduiding, mist derhalve feitelijke grondslag.

Bovenhaarweg 10-11 en 10-9 en M.C. Verloopweg 65-8 en 65-13

De recreatiewoningen van reclamanten 7, 8, 9 en 10 werden ten tijde van de inwerkingtreding van het vorige plan al meer dan drie maanden permanent bewoond, zoals bedoeld in de overgangsbepalingen van het vorige plan. De permanente bewoning van deze recreatiewoningen viel derhalve onder het overgangsrecht van het vorige plan. GS vinden dat het gebruik van recreatiewoningen met de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” gelijk is te stellen met het gebruik als burgerwoning. Daarom hebben GS het plan op dit punt getoetst aan hun beleid voor bestemmingswijzigingen van recreatiewoningen naar wonen. Dit heeft de ABRS niet onredelijk geacht.

Het is niet onredelijk dat de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug beoogt aan de opgebouwde rechten van de appellanten tegemoet te komen, maar de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” gaat aan dat doel voorbij. Met deze aanduiding worden niet slechts voor de huidige bewoners rechten gecreëerd, maar wordt het recht de recreatiewoning permanent te bewonen aan het object van de recreatiewoning verbonden. Daarmee wordt de permanente bewoning ook mogelijk gemaakt voor de opeenvolgende rechtsopvolgers van de huidige bewoners. GS hebben in het verweerschrift en in de toelichting ter zitting naar voren gebracht dat het mogelijk is om in deze situatie waarin sprake is van reeds lange tijd permanent bewoonde recreatiewoningen, op andere wijze dan de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft gedaan, aan de belangen van de bewoners tegemoet te komen. GS achten het in deze situatie aanvaardbaar om aan de bewoners tegemoet te komen door middel van een persoonsgebonden overgangsrecht. Mede in aanmerking genomen dat de recreatiewoningen in de EHS liggen, heeft de ABRS bepaald dat de rechtsgevolgen van het bestreden besluit voor zover daarbij goedkeuring is onthouden aan de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” die betrekking hebben op de recreatiewoningen aan de Bovenhaarweg 10-11 en 10-9 en aan de M.C. Verloopweg 65-8 en 65-13 te Leersum, in stand blijven.

Omtrent de gedoogbeschikking is het raadzaam om de beschikking te koppelen aan de betreffende personen en aan het adres van de betreffende recreatiewoning. Door middel van een persoons- en objectgebonden beschikking geldt de beschikking alleen voor bepaalde personen op een bepaalde locatie.

Bovenhaarweg 10-3A

Over het betoog van reclamant 11, dat aan haar recreatiewoning ook de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” had moeten worden toegekend, heeft de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug ter zitting zich op het standpunt gesteld dat de situatie van de recreatiewoning van reclamant gelijk is aan de situatie van de andere recreatiewoningen die wel die aanduiding hadden gekregen. Het plan had dus ook voor haar recreatiewoning in die aanduiding moeten voorzien. De ABRS heeft geoordeeld dat het bestreden besluit, voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming “Recreatieve voorzieningen (R3)” voor zover dat betrekking heeft op de recreatiewoning aan de Bovenhaarweg 10-3A te Leersum, in strijd is met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Het beroep van reclamant is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb dient te worden vernietigd. Voorts heeft de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug ter zitting naar voren gebracht dat hij de bestemmingsregeling van de recreatiewoning van reclamant wenst te betrekken in de herziening.

ABRS heeft goedkeuring onthouden aan het plandeel met de bestemming “Recreatieve voorzieningen (R3)” voor zover dat betrekking heeft op de recreatiewoning aan de Bovenhaarweg 10-3A te Leersum.

Gevolgen voor de herziening

Voor de recreatiecomplexen aan de Bovenhaarweg en M.C. Verloopweg, is de aanduiding “permanent bewoning toegestaan” komen te vervallen. De aanduiding “permanente bewoning toegestaan” is uit het gehele bestemmingsplan verwijderd. Het is niet wenselijk om de aanduiding op te nemen voor de locatie Bovenhaarweg 10-3A, aangezien het gebruik van de recreatiewoning dan gelijk is te stellen met het gebruik als burgerwoning. Daarom wordt ook voor deze locatie ingezet op een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking.

Hoofdstuk 4. Ambtshalve aanpassingen

4.1 Inleiding

Naast de aanpassingen van het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 aan het goedkeuringsbesluit en het besluit van de Raad van State, bestaat ondertussen de behoefte om naast de verplichte herziening ook een aantal onderwerpen ambtshalve bij de herziening te betrekken. In dit hoofdstuk zijn de ambtshalve aanpassingen beschreven.

4.2 Algemene ambtshalve aanpassingen

4.2.1 Gemeentelijke beleidsontwikkelingen

Het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 is opgesteld aan de hand van het op dat moment geldende beleid. Het grootste deel van het bestemmingsplan is goedgekeurd. Inmiddels is sprake van nieuwe beleidsontwikkelingen. Aangezien het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005, herziening 2009 een reparatieve herziening is, worden de nieuwe gemeentelijke beleidsontwikkelingen niet in de herziening opgenomen. De gemeentelijke beleidsontwikkelingen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005, herziening 2009. Bij een volgend bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van Leersum dient het op dat moment geldende beleid in het plan te worden geïmplementeerd.

4.2.2 Meerdere woningen per bestemmingsvlak

Op de locaties waar in een bestemmingsvlak meer dan één woning zijn toegestaan, dienen deze woningen aaneen te worden gebouwd. Blijkens de plankaart is dit altijd al de bedoeling geweest. In de herziening is dit nu ook uitdrukkelijk in de regels verwerkt, zie artikel 13, lid 3.aa.

4.3 Ambtshalve aanpassingen op plankaart

- a) Voor enkele percelen nabij de locatie Rijksstraatweg 234 zijn per abuis de bestemmingen “AL (o, r)”, “BS (r)” opgenomen, terwijl de raad in zijn besluit van 19 juni 2006 heeft bepaald de percelen in zijn geheel tot “AL (h, r)” te bestemmen. In deze herziening is dit als zodanig aangepast, met dien verstande dat voor de resterende gronden ten noorden van deze percelen de bestemming “AL (o, r)” logischerwijs is gewijzigd in “Bos (r)”.
- b) Voor de locatie Buurtweg 30b is bij brief van 30 juni 2006 toegezegd dat op de plankaart de aanduiding “permanente bewoning toegestaan” en in de voorschriften een gebruiksbepaling zou worden opgenomen. Wegens voortschrijdend inzicht wordt van dit besluit afgezien. Aangezien het gebruik van de recreatiewoning dan gelijk is te stellen met het gebruik als burgerwoning, is het niet wenselijk om de aanduiding op te nemen. In paragraaf 2.3.5 en paragraaf 3.2.2 is te zien dat de aanduiding uit het gehele bestemmingsplan is verwijderd. Voor de locatie Buurtweg 30b ingezet op een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking.
- c) In het goedkeuringsbesluit van GS is onder 21.1 opgenomen dat namens Darthuizer Boomkwekerij, locatie Broekweg 3, reclamant heeft verzocht om onthouding van goedkeuring aan een deel van de bouwgrans. Dit in verband met het ontbreken van

3

4

uitbreidingsmogelijkheden voor opslagruimte op de locatie. In het goedkeuringsbesluit is opgenomen dat GS geen goedkeuring hebben onthouden aan de bouwgrens, omdat daarmee geen verschil meer zichtbaar is tussen verschillende bestemmingen/bouwmogelijkheden. GS hebben de bedenking wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden voor de opslagruimte gegrond verklaard. Daarom hebben GS de gemeente verzocht om in de planherziening de correcte bouwgrenzen/bouwvlakken op te nemen. Voor de locatie Broekweg 3 is daarom aan de zuidkant een gedeelte van de bestemming “AL (h,r)” vervangen door de bestemming “Kwekerij” en de aanduiding “bouwperceel”. Voor de locatie Broekweg 3 zijn hierdoor de uitbreidingsmogelijkheden verruimd.

- d) In dit bestemmingsplan is de locatie Maarsbergseweg 33 (het voormalige restaurant “Het Leersums Laarsje”) opgenomen, omdat op deze locatie de bestemming “Horeca” is gewijzigd in de bestemming “Wonen”. Op dit moment wordt het restaurant niet als zodanig gebruikt. De eigenaar wil op de locatie een “bed and breakfast” starten. Op dit moment is binnen de gemeente hieraan behoefte. De gemeente staat dan ook positief tegenover het realiseren van deze bijzondere, kleinschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied. Daarbij is één van de uitgangspunten bij het “bed and breakfast” beleid dat het om hoogwaardige verblijfsrecreatie moet gaan, waarbij geen uitbreiding van het reeds bebouwde oppervlak mag plaatsvinden. Het moet tevens een ondergeschikte functie aan de hoofdfunctie wonen blijven, waarbij de hoofdbewoner met zijn het gezin het hoofdgebouw als hoofdverblijf bewoont. Verder moeten de verblijfsruimten beschikken over eigen sanitair en dient te worden gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid. Tenslotte heeft de wijziging van de bestemming “Horeca” naar “Wonen” minder verkeersoverlast tot gevolg. Dit wordt zowel door de provincie als de gemeente gezien als een positieve ontwikkeling. De aanduiding “bed and breakfast unit” is op de plankaart en in de regels opgenomen.

Op de plankaart is voor het bijgebouw op de locatie Maarsbergseweg 33a (het gastenverblijf op het perceel) een extra aanduiding opgenomen, waardoor het is toegestaan één bijgebouw op het perceel als recreatiewoning te gebruiken. Dit bijgebouw kan dus als gastenverblijf worden gebruikt, maar mag niet permanent worden bewoond.

In de regels is de grote schuur op de locatie Maarsbergseweg 33b separaat als bijgebouw opgenomen, gezien het forse bouwvlak van circa 200 m².

- e) Bij Darthuizer Boomkwekerij, locatie Broekweg 3, is op de plankaart een deel van de bestemming “AL (h)” gewijzigd naar “Kwekerijen”. Dit betreft een gedeelte van de kwekerij en is al ruim 20 jaar in gebruik als kwekerij. Om onduidelijke redenen was het destijds niet als zodanig opgenomen.

5

6

Hoofdstuk 5. Planologische en milieuaspecten

Het al dan niet voldoen aan verschillende planologische en milieutechnische randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan getoetst op planologische en milieutechnische randvoorwaarden van de fysieke veranderingen.

5.1 Water

Dit bestemmingsplan Buitengebied Leersum, herziening 2009 voorziet niet in ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

5.2 Cultuurhistorie, archeologie, natuur en landschap

De ontwikkelingen die op basis van deze herziening zijn mogelijk gemaakt, hebben geen significante invloed op de kwaliteiten van cultuurhistorie, archeologie, natuur en landschap.

5.3 Milieu

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de “Wet luchtkwaliteit” van kracht. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe “Wet luchtkwaliteit” en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de “Wet luchtkwaliteit” bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen.

Gelet op de aard van deze herziening (kleinschalig, perceelsniveau, geen wezenlijke veranderingen in de verkeersaantallen) kan worden aangenomen dat er geen overschrijding van de normen uit de wet zijn te verwachten.

Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde “Wet geluidhinder” in werking getreden. De “Wet geluidhinder” kent van oudsher een systeem van voorkeursgrenswaarden en hogere grenswaarden. GS stelden de grenswaarden vast, binnen de diverse criteria en randvoorwaarden in de wet en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten. Met de wijziging van de “Wet geluidhinder” is het vaststellen van hogere grenswaarden (op enkele uitzonderingen na) gedecentraliseerd naar de gemeenten. Ook zijn het merendeel van de ontheffingscriteria en randvoorwaarden vervallen: de gemeente dient het vaststellen van hogere grenswaarden zelf te motiveren.

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 hebben GS in het voorjaar van 2007 ingestemd met de vaststelling van hogere grenswaarden dan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder voor maximaal 12 te realiseren woningen wegverkeerslawaaï en maximaal 4 te realiseren woningen railverkeerslawaaï.

5.4 Externe veiligheid

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de richtlijnen voor Externe veiligheid, zoals beschreven in de RNVGS (Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen Tweede Kamer, vergaderjaar 1995-1996, 24611) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Gemeenten moeten in hun bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten rekening houden met de veiligheidsnormen voor externe veiligheid.

Deze herziening heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid in het plangebied.

Hoofdstuk 6. Technische uitvoering en juridische aspecten

6.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn het goedkeuringsbesluit, de beslissing van de ABRS, en de verwerking daarvan weergegeven. Per onderdeel (of samenhangende groep van onderdelen) is daarbij de nieuwe bestemming respectievelijk de nieuwe regeling aangegeven.

In dit hoofdstuk is ingegaan op de ‘technische’ uitvoering van de plankaart en de regels. Daarbij komen aan de orde enkele juridische aspecten daarvan, die samenhangen met het bijzondere karakter van een plan tot herziening als het onderhavige.

De inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft consequenties voor de terminologie en de inhoud van dit nieuwe bestemmingsplan waarmee het plan Buitengebied Leersum 2005 wordt herzien.

In dit nieuwe bestemmingsplan:

- is “voorschriften” geworden: regels;
- is “vrijstelling” geworden: ontheffing;
- dient bij elke ontheffing een procedure te worden doorlopen (artikel 3.6, lid 5 Wro);
- zijn overgangsbepalingen opgenomen conform artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening);
- is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen conform artikel 3.2.4 Bro.

6.2 Technische uitvoering en juridische aspecten

In de inleiding van deze toelichting is reeds aangegeven, dat het plan zo is opgezet dat er in de praktijk een plankaart en een doorlopende set voorschriften (regels) ontstaat. Deze opzet heeft geleid tot de hierna beschreven technische uitvoering van de plankaart en de regels:

Technische uitvoering van de plankaart

1. Voor de plankaart van deze herziening is gebruik gemaakt van de plankaart van het oorspronkelijke plan Buitengebied Leersum 2005 (vastgesteld 19 juni 2006, grotendeels goedgekeurd 13 februari 2007).
2. De gronden die binnen deze herziening vallen, zijn op de plankaart in een rode cirkel aangegeven en voorzien van een nummer, dat correspondeert met de nummers van deze toelichting betreffende de wijzigingen van de plankaart.

Technische uitvoering van de regels

3. De herzieningen van de voorschriften zijn, als regels, direct “ingebouwd” in de bestaande reeds goedgekeurde voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005; ze komen telkens in de plaats van de oorspronkelijke voorschriften die buiten goedkeuring zijn gehouden of die om andere redenen worden herzien. Deze opzet vergroot de duidelijkheid en het overzicht.
4. De betreffende onderdelen van de voorschriften die als regels deel uitmaken van deze herziening, zijn duidelijk, als zodanig herkenbaar in de bestaande voorschriften aangegeven; ze zijn gemarkeerd (cursieve weergave met een balkje in de kantlijn).
5. De regels van deze herziening beginnen met een Enig artikel, waarin de inhoud van de plankaart en de regels van deze herziening is bepaald. In dat enig artikel is duidelijk aan-

gegeven dat - naast dat artikel en de inhoud van het Toegevoegd artikel - alleen de gemarkeerd aangegeven herzieningen van de voorschriften deel uitmaken van de regels van deze herziening.

6. De bestaande, niet-gemarkeerde voorschriften maken dus, juridisch gezien, geen deel uit van deze herziening en zijn dus in de planprocedure niet onderhevig aan inspraak, bezwaar, beroep e.d. (“zienswijzen”, “bedenkingen” e.d.).
7. Het Toegevoegd artikel, opgenomen na de slotbepaling van het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 bevat, behalve de naam van het plan, bepalingen omtrent het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling die voor dit plan Buitengebied Leersum 2005, herziening 2009 gelden.

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de uitvoering van het plan zijn geen gemeentelijke middelen gemoeid. De economische uitvoerbaarheid staat dan ook niet ter discussie.

7.2 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan diverse instanties, die volgens art. 3.1.1 Bro bij de planvorming dienen te worden betrokken. De ontvangen vooroverlegreacties zijn opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens op basis van deze reacties verwerkt tot ontwerpbestemmingsplan.

De instanties die een vooroverlegreactie hebben ingediend, zijn:

- Provincie Utrecht
- VROM-Inspectie
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Provincie Utrecht

De reactie van de Provincie Utrecht kan als volgt worden samengevat:

Zoals in de plantoelichting is aangegeven, behelst dit bestemmingsplan een correctieve herziening van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Leersum 2005”. Als zodanig is de herziening primair gebaseerd op het goedkeuringsbesluit van 13 februari 2007 van Gedeputeerde Staten van Utrecht en de uitspraak van 16 april 2008 van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State inzake de tegen het goedkeuringsbesluit ingestelde beroepen. De aangebrachte correctieve aanpassingen komen naar mening van de provincie over het geheel genomen in voldoende mate tegemoet aan het goedkeuringsbesluit en de rechtelijke uitspraak en zijn naar opvatting van de provincie niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk belang.

Het plan geeft de provincie vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang géén aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen. De provincie gaat er overigens van uit dat het plan zorgvuldig en nauwkeurig wordt gecontroleerd op een juiste en consequente verwerking van de aangebrachte correctieve aanpassingen en zult nalopen op kleine omissies en oneffenheden.

Reactie gemeente:

De reactie is voor kennisgeving aangenomen. Kleine omissies en oneffenheden worden aangepast.

VROM-Inspectie

Het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Leersum 2005, herziening 2009” geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

Reactie gemeente:

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap adviseert negatief over het voorontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet niet aan artikel 3.1.6 lid 1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening: een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Het gaat om de volgende conclusie over water, zoals vermeld in de toelichting: “Dit bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de waterhuishouding”. Het Hoogheemraadschap is van mening dat er wel gevolgen zijn voor water doordat het plan de mogelijkheid geeft om verhard oppervlak toe te laten nemen (meer dan 250 m²) voor de bestemming “R7”, zwembad.

Tevens is geen analyse gemaakt of de ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van watergangen of waterkeringen liggen. Het verzoek is om dit alsnog te maken.

Voor het Hoogheemraadschap is het ondoenlijk om zonder een (mondelinge) toelichting te bepalen of de ruimtelijke ontwikkelingen invloed hebben op water. Het Hoogheemraadschap verwacht dat de gemeente deze analyse maakt en dit terugkoppelt naar het waterschap.

Toelichting

Doordat het plan het mogelijk maakt om verhard oppervlak toe te laten nemen, heeft dit tot gevolg dat hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorkomen of compenseren kan op verschillende manieren:

1. Het hemelwater van het verhard oppervlak infiltreren in de bodem;
2. Het uitbreiden van het oppervlaktewater.

Het bestemmingsplan heeft bij uitvoering een ongewenst effect op de waterhuishouding. Uitwerking van de gevolgen voor de waterhuishouding is dan ook noodzakelijk.

Reactie gemeente:

De reactie van het Hoogheemraadschap berust op een misverstand. Dit bestemmingsplan betreft een correctieve herziening van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Leersum 2005”. Het is een herziening zonder nieuwe ontwikkelingen. De provinciale afdeling Water heeft geen opmerkingen bij het bestemmingsplan.

7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpplan is met ingang van 28 december 2009 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Voor de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpplan wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen, die als losse bijlage beschikbaar is.

7.4 Vaststelling

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, heeft de gemeente ook nog enkele onvolkomenheden geconstateerd in het plan. Deze zijn in de Nota Zienswijzen benoemd en ambtshalve verwerkt in voorliggend bestemmingsplan, nadat de gemeenteraad het plan op 16 september 2010 gewijzigd heeft vastgesteld.