



De heer C.A. van Rijsbergen
Zuylesteinseweg 19
3958 BA AMERONGEN

Sector	Ruimte
Afdeling	Vergunning en handhaving
Contactpersoon	
Doorkiesnummer	(0343) 56 57 66
Ons kenmerk	F20080144
Datum beschikking	27 november 2008
Datum verzonden	- 1 DEC 2008
Onderwerp	Weigering vrijstelling en reguliere bouwvergunning 1 ^e fase

Geachte heer Van Rijsbergen,

Op 14 februari 2008 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een reguliere bouwvergunning 1^e fase. De aanvraag is bedoeld voor het oprichten van een vrijstaande woning op het perceel Kersweg ong. in Amerongen.

Uit onze gegevens is gebleken dat het betreffende perceel bekend staat als Zuylesteinseweg 19 te Amerongen. De voorgevel van de te bouwen woning is echter wel degelijk aan de Kersweg gelegen. Met betrekking tot de aanvraag zijn wij tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Wij verlenen geen medewerking aan de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het oprichten van een vrijstaande woning op het perceel Zuylesteinseweg 19 te Amerongen;
2. Bij deze weigeren wij op grond van artikel 44, lid 1, onderdeel c en d van de Woningwet, reguliere bouwvergunning 1^e fase te verlenen voor het oprichten van een vrijstaande woning op het perceel Zuylesteinseweg 19 te Amerongen, overeenkomstig de aanvraag d.d. 14 februari 2008, met kenmerk 20080144.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

Overwegingen

Een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning 1^e fase moeten wij overeenkomstig de Woningwet toetsen aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand en de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening. Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Amerongen Buitengebied" en heeft de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Ingevolge de plankaart zijn bovendien tevens de aanduidingen 'kernrandzone', 'aandachtszone veehouderij' en 'openheid van het landschap' op de bestemming van toepassing. Op de plankaart is voor het perceel geen bouwperceel opgenomen.

De planvoorschriften geven aan dat gronden met de bestemming "*Agrarisch gebied met landschapswaarden*" zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Vanwege de aanduidingen zijn de gronden ook aangewezen voor de instandhouding en ontwikkeling van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden, de bescherming van het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing alsmede de bescherming van het voor verzuring gevoelige natuur- en/of bosgebied.

Ten behoeve van deze doeleinden mag binnen elk bouwperceel uitsluitend de bij 1 agrarisch bedrijf behorende bebouwing worden gebouwd, waaronder begrepen maximaal 1 bedrijfswoning. Buiten bouwpercelen mogen ten hoogste 2 veldschuren en schuilgelegenheden bij eenzelfde agrarisch bedrijf worden gebouwd.

Uit bijgevoegde stukken blijkt dat er niet ten behoeve van agrarische bedrijvigheid en bovendien buiten een bouwperceel wordt gebouwd. Aanvrager is geen agrariër en heeft geen agrarisch bedrijf, zodat het ook niet gaat om een bedrijfswoning behorende bij 1 agrarisch bedrijf. Het bouwplan voorziet aldus in het oprichten van een burgerwoning in het buitengebied, daar waar een aanwijzing voor wonen ontbreekt.

Gelet hierop is de aanvraag dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Omdat de aanvraag (ruimschoots) voor 1 juli 2008 is ingediend, valt zij onder de regelgeving van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het -eventueel- verlenen van medewerking aan de aanvraag is in dit geval mogelijk middels vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft een project dat is aangewezen in de Limitatieve lijst van GS (Provincie Utrecht, Circulaire artikel 19 WRO, hoofdstuk 3, paragraaf 3.1.2., onder B., onderdeel a.: "realisering, ... van woningen/woongebouwen, ongeacht de maatvoering, ... tot een maximum van 30 in de overige kernen").

Overeenkomstig artikel 46, lid 3 van de Woningwet hebben wij uw aanvraag daarom opgevat als een verzoek om zulk een vrijstelling. Wij hebben derhalve onderzocht of wij bevoegd en bereid zijn medewerking te verlenen aan de toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid teneinde het verlenen van een reguliere bouwvergunning 1^e fase voor het oprichten van een vrijstaande woning op het perceel Zuylesteinseweg 19 te Amerongen mogelijk te maken.

Om te bezien of medewerking aan een vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aanvaardbaar is, dient onder andere getoetst te worden aan het provinciaal beleid, zoals dat is vastgesteld in het "*Streekplan Utrecht 2005-2015*".

Een belangrijk uitgangspunt van het provinciaal beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat om een efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Rode contouren zijn een belangrijk en doelmatig instrument, doordat hiermee zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied wordt gestimuleerd, belangrijke waarden in het buitengebied worden beschermd en het landelijk gebied open wordt gehouden. Vanuit deze optiek is het wenselijk bestaande alsook nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten en daarbij te streven naar stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting.

Uit de streekplankaart blijkt dat het noordelijke hoekpunt van het perceel is gelegen binnen de rode contouren. Gemeenten hebben hier zelf een belangrijke verantwoordelijkheid in zorgvuldig omgaan met de ruimte. Zij dienen nadrukkelijk de binnenstedelijke mogelijkheden te bekijken.

Geconstateerd kan worden dat hier wordt ingezet op een nieuwe bouwmogelijkheid. In dit kader kan aan de gevraagde vrijstelling van het bestemmingsplan dan ook, indien wij dat als gemeente zelf aanvaardbaar achten, zonder meer medewerking worden verleend.

Gezien het voorgaande is zeker van belang dat met een principetoestemming d.d. 31 augustus 2007 bij aanvrager aanvankelijk de verwachting is gewekt dat wij bereid zijn voor het voorliggende bouwplan verlening van bouwvergunning mogelijk te maken door middel van vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gesteld is toen dat ingevolge het provinciaal beleid woningbouw ter plekke in principe mogelijk is, omdat het voorgestelde bouwvlak van de woning binnen de zogenaamde rode contour van Amerongen gelegen is. Omdat zich bovendien direct naast en tegenover de te bouwen woning ook al woningbouw bevindt en de woning aldus aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur, hadden wij op dat moment in principe geen overwegende bezwaren tegen het bouwplan.

Overigens is de principetoestemming wel slechts een ambtelijk besluit en betreft het geen besluit van ons voltallige college. Bovendien wordt aan de uitwerking van het plan tot een definitieve bouw-aanvraag de voorwaarde gesteld dat de woning zich wel dient te conformeren aan de kwaliteiten van de omliggende bebouwing.

Jurisprudentie geeft aan dat een gewijzigd inzicht echter alsnog mag leiden tot weigering van de vrijstelling, indien een tot het bouwplan strekkende bouwaanvraag wordt ingediend. Voorwaarde is natuurlijk wel dat dit andere standpunt voldoende draagkrachtig gemotiveerd wordt.

Gebleken is in dit geval dat sprake is van een gewijzigd inzicht. Uit het advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 31 juli 2008 komt naar voren dat de beschikbare ruimte binnen de rode contour bij nader inzien te beperkt is om te komen tot een verantwoorde stedenbouwkundige afronding van de bebouwing langs de Kersweg, zodat het plan zich ook niet kan conformeren aan de kwaliteiten van de omliggende bebouwing. Daarbij komt het plan slechts gedeeltelijk ten goede aan het creëren van openheid richting het agrarisch gebied.

Voor de volledige inhoud van genoemd advies wordt verwezen naar bijgevoegde kopie hiervan. Deze maakt deel uit van deze beschikking.

Met dit advies ligt aan het huidige standpunt een gedegen planologische en stedenbouwkundige motivering ten grondslag. Bovendien geeft het advies aan dat de uitgewerkte bouwaanvraag de aan de principetoestemming verbonden voorwaarde niet in acht neemt.

In dit kader zijn wij daarom van mening dat voor voorliggend bouwplan het verlenen van medewerking aan de benodigde vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt alsnog niet aanvaardbaar is. Zodoende moet de bouwaanvraag geweigerd worden op grond van artikel 44, lid 1, onderdeel c van de Woningwet, wegens strijdigheid met het bestemmingsplan.

Welstand

Ter toetsing van het bouwplan aan redelijk eisen van welstand is de aanvraag voorgelegd aan een externe adviescommissie, zijnde Welstand en Monumenten Midden Nederland. In hun advies d.d. 10 oktober 2008 achten zij het bouwplan strijdig aan het toetsingskader, de welstandsnota. De commissie meent dan ook dat de aanvraag niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Voor de motivering hiervoor wordt verwezen naar bijgevoegde kopie van dit advies, welke deel uitmaakt van deze beschikking.

Wij zijn van oordeel dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen, inhoudelijk consistent is en een deugdelijke motivering bevat. Wij hebben het advies dan ook overgenomen en beschouwen dit als ons oordeel.

Gezien het gestelde in artikel 44, lid 1, onderdeel d van de Woningwet moeten wij de verlening van de gevraagde reguliere bouwvergunning 1^e fase derhalve tevens weigeren wegens strijdigheid met redelijke eisen van welstand.

Gevolgen van dit besluit

Als gevolg van het voorgaande kunnen wij geen reguliere bouwvergunning 1^e fase verlenen. Hierdoor is het u niet toegestaan om het door u aangevraagde bouwwerk te bouwen. Wij zullen hierop in de nabije toekomst controleren. Mocht blijken dat het niet-vergunde bouwwerk toch is gebouwd, dan zullen wij afbraak hiervan vorderen door middel van het opleggen van een last onder dwangsom.

Tot slot merken wij op dat wij ons kunnen voorstellen dat u teleurgesteld bent door ons besluit. Wij hopen echter dat door middel van de bovenstaande uitleg u tevens enig begrip hebt voor onze beslissing.

Bezwaar

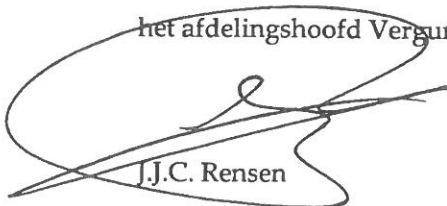
Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen dit besluit binnen 6 weken na bekendmaking ervan een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en zijn voorzien van tenminste de naam en het adres van de indiener, evenals de dagtekening. Verder dient het bezwaarschrift een omschrijving van het besluit te bevatten, waartegen het zich richt (graag onderwerp, datum en kenmerk besluit vermelden of een kopie meesturen). Tenslotte dient u uw bezwaarschrift inhoudelijk te motiveren.

Als belanghebbenden van mening zijn dat er sprake is van onverwijlde spoed kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Dit is alleen mogelijk als de verzoeker binnen de hierboven genoemde termijn een bezwaarschrift indient. Het verzoek kan worden gezonden aan de Rechtbank Utrecht, sector bestuursrecht, postbus 13023, 3507 LA te Utrecht.

Besluit van 27 november 2008,

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,

het afdelingshoofd Vergunning en handhaving,



J.J.C. Rensen



Memo

Aan Afdeling V&H (Maarten van Rijbroek)
Van Afdeling RO
Doorkiesnummer
Datum 31 juli 2008
Afschriften aan
Betreft advies Kersweg

Inleiding

Door de heer Van Rijsbergen is in 2006 een principeverzoek ingediend dat voorzag in de bouw van meerdere vrijstaande woningen op het perceel (kadastraal bekend sectie D, nr. 0068) op de hoek van de Zuylensteinseweg/Kersweg te Amerongen. Dit verzoek is destijds afgewezen, omdat het een aantasting van de omgeving met zich mee zou brengen.

In reactie hierop heeft de heer Van Rijsbergen zijn plan aangepast. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van één woning op het deel van het perceel Zuylensteinseweg 19 dat gelegen is aan de Kersweg. De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling is gevraagd een advies uit te brengen over het aangepaste plan.

Bestemmingsplan

Buitengebied Amerongen

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Amerongen" heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden". Binnen deze bestemming is het niet mogelijk een woning op te richten. Op de plankaart is een aantal aanduidingen geplaatst die de specifieke kwaliteiten van het omliggende agrarisch gebied aangeven. Voor de beoordeling van het verzoek speelt de aanduiding "O" (openheid van het landschap) een rol van betekenis.

In de voorschriften van het bestemmingsplan staat aangegeven dat de gronden met deze aanduiding mede bestemd zijn voor de instandhouding en ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarde. In de toelichting op het bestemmingsplan valt te lezen dat bij openheid van het landschap vooral het behoud van karakteristieke open gedeelten van het landschap centraal staat. Het gaat daarbij vaak om kleinere open plekken tussen gesloten bossen. Dit geeft het landschap een kenmerkende karakteristiek, die niet verloren mag gaan.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het perceel al geruime tijd (zo'n 35 jaar) geen agrarische functie meer heeft. Het perceel had ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan (18-12-1995) dus feitelijk geen agrarische functie meer. Er kan dan ook gesteld worden dat de aanduiding "O" geen betrekking heeft op het bewuste perceel als het gaat om bestaande waarden.

Amerongen Kom

In de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan "Amerongen Kom", dat geldend is voor het aan het perceel grenzende woongebied, wordt ten aanzien van de relatie met het landelijk gebied gemeld dat het van groot belang is dat de open en directie relatie met het landelijke gebied bij de Kersweg en de Zuylesteinseweg wordt beschermd en verbeterd. De betreffende gronden dienen in principe onbebouwd te blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aanbrengen van doorzichten ter hoogte van de nieuwe woning en het verwijderen van een deel van de beplanting aan de rechterzijde van het perceel (tegenover de woningen Kersweg 47(a) en 49), invulling wordt gegeven aan de doelstelling om meer openheid richting het landelijk gebied te creëren. Een aanzienlijk deel van het perceel zal echter begroeid blijven en heeft geen agrarische functie (siertuin bij woning(en)).

Het toevoegen van bebouwing (woning) zorgt er bovendien voor dat het achterliggende gebied definitief aan het zicht onttrokken wordt. Bovengenoemde levert dus slechts een beperkte verbetering van de landschappelijke situatie op.

Stedebouwkundige beoordeling

Het plan van de heer van Rijsbergen is in aanloop op de besluitvorming omtrent het principeverzoek op stedebouwkundige aspecten beoordeeld. Vanwege mogelijke belangenverstrengeling heeft de vaste stedebouwkundig adviseur geen advies met betrekking tot voorliggende ontwikkeling kunnen uitbrengen.

In 2007 is geconcludeerd dat het realiseren van een woning vanuit stedebouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, omdat deze aansluit op de bestaande stedebouwkundige structuur van de Kersweg. Aangegeven is dat de woning zich wel moet conformeren aan de kwaliteiten van de omliggende bebouwing. Een en ander is uitgewerkt in een aantal voorwaarden.

Nadat door initiatiefnemer een aanvraag om bouwvergunning was ingediend, welke afweek van het beoordeelde principeverzoek, is alsnog een (extern) stedebouwkundig advies ingewonnen. Conclusie van dit advies is dat het plan in zijn huidige vorm als onverantwoord dient te worden beschouwd. Daarbij is de suggestie gedaan om de rode contour ter hoogte van het perceel te verleggen en daarmee een passender beeld te creëren.

Hoewel de voorgestelde woningbouw aansluit op de bestaande stedebouwkundige structuur (lint langs Kersweg), heeft het perceel waarop de woning gebouwd zou moeten worden een dusdanig beperkte omvang dat een goede ruimtelijke/stedebouwkundige invulling niet tot de mogelijkheden behoort. De bestaande structuur waarop aansluiting gezocht wordt kent een veel grotere afstand van de voorgevel ten opzichte van de weg dan in onderhavig plan mogelijk is. Gesteld kan worden dat het bouwplan niet past in het heersende ruimtelijke beeld van aansluitende bebouwing langs de Kersweg. De conclusie die hieruit getrokken wordt, is dat het plan zich niet kan conformeren aan de (stedebouwkundige) kwaliteiten van de omliggende bebouwing.

Streekplan: rode contour

Uit de beschikbare stukken kan worden opgemaakt dat de heer van Rijsbergen zijn verzoek tot woningbouw baseert op het gegeven dat een deel van het perceel binnen de rode contour gelegen is.

In het streekplan 2005-2015 heeft de provincie Utrecht middels het aanwijzen van zogenaamde rode contouren bepaald binnen welke gebieden stedelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden. In dit specifieke geval is er sprake van een locatie die slechts gedeeltelijk binnen de rode contour is gelegen.

Het feit dat de beoogde locatie voor de woning binnen de rode contour is gelegen, betekent niet dat de gemeente, zoals de heer van Rijsbergen in eerdere correspondentie vermeld, medewerking moet verlenen aan het bouwplan. De in het streekplan vastgelegde rode contouren geven slechts het gebied aan waarbinnen stedelijke activiteiten plaats kunnen vinden.

De gemeente heeft beleidsvrijheid wat betreft de ontwikkeling van het stedelijk gebied binnen deze contouren. Dit betekent dus dat men (binnen de door de provincie gestelde kaders) zelf een afweging kan maken of men een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar c.q. wenselijk vindt.

Indien medewerking wordt verleend aan voorliggend plan, dan zal een deel van de woonfunctie (de achterliggende grond zal immers gebruikt worden t.b.v. de woonfunctie) buiten de rode contour van het streekplan komen te liggen. In onze beleving zou de volledige functie binnen de rode contour van het streekplan gelegen moeten zijn. Temeer omdat hiermee een mogelijke toekomstige discussies over een toe te kennen bestemmingsvlak wonen en hiermee gepaard gaande bebouwingsmogelijkheden, evenals vergunningsvrije bouw mogelijkheden, wordt voor komen.

Hiermee zou de beperkte openheid die met het plan gecreëerd wordt weer teniet kunnen worden gedaan.

Precedentwerking

Het verlenen van medewerking aan voorliggend verzoek zal mogelijk een precedent scheppen voor vergelijkbare gevallen waarbij bewust de begrenzing van de rode contour wordt opgezocht.

Eerdere besluitvorming

Op 27 augustus 2007 is een principebesluit genomen waarin ingestemd wordt met de realisatie van één woning op het onderhavige perceel. In navolging hierop is op 31 augustus 2007 een brief namens het college verstuurd, waarin aangegeven is dat de gemeente een positieve houding inneemt ten aanzien van woningbouw op het perceel in kwestie.

In deze brief zijn de kaders aangegeven waarbinnen de gemeente bereid is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te voeren. Hiermee is bij de initiatiefnemer de verwachting gewekt dat de gemeente mee zal werken aan de bouw van een woning.

Advies

Het creëren van openheid richting het agrarisch gebied is een doelstelling die o.a. is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Het plan voorziet hier gedeeltelijk in. Hoewel het advies van het cluster "natuur en landschap" overwegend positief is, wordt ook een kanttekening geplaatst. Het bosje heeft namelijk ook zijn eigen kwaliteiten en waardevolle bomen dienen behouden te worden, hetgeen weer gevolgen heeft voor de gewenste openheid van het landschap (de reden om aan het plan mee te werken).

Voorts is de beschikbare ruimte binnen de rode contour te beperkt om tot een verantwoorde stedenbouwkundige afronding van de bebouwing langs de kersweg te komen. Het plan kan zich dan ook niet conformeren aan de (stedenbouwkundige) kwaliteiten van de omliggende bebouwing.

Gelet op het voorgaande en de mogelijke precedentwerking adviseert de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling om geen medewerking te verlenen aan het plan van de heer Van Rijsbergen voor de bouw van een woning aan de Kersweg te Amerongen. Bij het definitief besluit moet echter ook het principebesluit van 27 augustus 2007 in de overwegingen worden meegenomen.