

Wijzigingsplan Bosweg 9

Balie

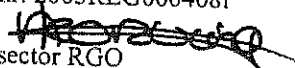


Gemeente Amerongen Sector Grondgebiedzaken

Het oprichten van een vrijstaande woning
Gebruikmakend van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de
Wet op de Ruimtelijke Ordening

Behoort bij besluit van burgemeester en
gedeputeerde staten van Utrecht
d.d. 15 februari 2005
nr. 2005REG000408i
Uitgevoerd door de sector Grondgebiedzaken
van de Gemeente Amerongen.
Geaanvaardigd door de sector Grondgebiedzaken.

11 januari 2005

Behoort bij besluit van gedeputeerde
staten van Utrecht
d.d. 15 februari 2005
nr. 2005REG000408i

sector RGO
N.E.M.M. Korving

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	3
2 HET TOEPASSEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	3
2.1 Huidige situatie.....	3
2.2 Huidig planologisch regiem.....	3
2.3 Overwegingen.....	3
2.4 Ruimtelijke procedure.....	6
3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	6
4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	6
5 SITUATIETEKENINGEN	7

1 INLEIDING

De eigenaar van het perceel Bosweg 9, de heer Oskam heeft op 6 november 2001 reeds een verzoek ingediend voor het intrekken van zijn milieuvergunning. De aard van het agrarische bedrijf dat de heer Oskam voerde, betrof het houden van mestvarkens en vleesvarkens. De milieuvergunning stond 403 stuks varkens en 15 paarden toe. De milieuvergunning is op 10 april 2002 in zijn geheel ingetrokken.

2 HET TOEPASSEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Bosweg 9 staat een woning met schuin daarachter het voormalige agrarisch bedrijf. Het bedrijf wordt omsloten aan de noordzijde van de woning. Aan de zuidzijde van het perceel grenst camping De Tabakshuur. Aan de noordzijde bevinden zich een aantal woningen en (agrarische) bedrijven. Aan de westzijde, aan de andere kant van de Bosweg, bevinden zich landbouwgronden.

2.2 Huidig planologisch regiem

Het perceel Bosweg 9 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Agrarisch gebied'. De woning en de bedrijfsgebouwen liggen binnen het agrarisch bouwperceel. Het overige deel van het bouwperceel mag niet worden bebouwd. In het bestemmingsplan Buitengebied is in artikel 26 een wijzigingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders opgenomen voor het wijzigen naar andere functies bij een voormalig agrarisch bedrijf. De wijzigingsbevoegdheid houdt onder ander in, dat na bedrijfsbeëindiging binnen het bouwperceel een extra woning mag worden gebouwd, waarbij de bestemming wijzigt in de bestemming "Wonen". Deze wijziging kan alleen plaatsvinden indien de bedrijfsopstallen worden gesloopt en dit leidt tot een aanzienlijke verbetering van het milieu van nabijgelegen natuur- en bosgebieden. In de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied staat vermeld dat een aanzienlijke verbetering van het milieu in ieder geval wordt bereikt wanneer de ammoniakemissie afneemt met 1000 kg. Met het intrekken van de milieuvergunning neemt de ammoniakemissie af met 1110,5 kg.

2.3 Overwegingen

In het genoemde artikel 26 lid 2 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn verschillende voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet zijn voordat gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid. Deze algemene voorwaarden luiden als volgt:

- a) Vooraf dient vast te staan dat de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- b) Alle bestaande woonruimten en bedrijfsgebouwen moeten in de nieuwe bestemming worden opgenomen;
- c) De wijzigingsbevoegdheden zijn alleen van toepassing als:
 - Het bedrijf adequaat ontsloten is voor rijverkeer;
 - Er geen onevenredige vergroting van de verkeersbelasting op de aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
 - De bedrijfsactiviteiten geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen.
- d) De wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast wanneer sprake is van cultuurhistorisch waardevolle panden;
- e) De waarden van de omgeving niet onevenredig mogen worden aangetast;

- f) De agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet worden belemmerd.

Naast deze meer algemene voorwaarden zijn voor de bouw van een extra woning nog de specifieke voorwaarden opgenomen dat de bedrijfsopstallen worden gesloopt en dat er sprake dient te zijn van een aanzienlijke verbetering van het milieu van nabijgelegen natuur- en bosgebieden.

Ad. a)

De milieuvergunning voor de varkenshouderij op het perceel Bosweg 9 is inmiddels ingetrokken. Het staat dus inmiddels vast dat de agrarische bedrijvigheid is beëindigd.

Ad. b)

In dit geval worden alle gebouwen die op het perceel aanwezig zijn in het wijzigingsplan betrokken; de bedrijfsopstallen met een totaal oppervlak van 600 m² dienen te worden gesloopt en voor de overblijvende bebouwing geldt dat deze een bestemmingswijziging krijgen.

Ad. c)

Zowel de huidige locatie van de te beëindigen bedrijfstak als de locatie van de nieuw te bouwen woning zijn gelegen aan de Bosweg 9. Het verkeer verbonden aan de varkenshouderij zal uiteraard komen te vervallen. De aanvoerroute ten behoeve van de veehouderij vindt plaats door een gebied met diverse woningen en tevens andere bedrijvigheden aan de Bosweg. Daarvoor komt in de plaats verkeer dat verbonden is aan de aanwezigheid van een nieuwe woning. Van een meer dan marginale toename van verkeersbewegingen kan in dit verband dan ook niet worden gesproken. Het is niet de bedoeling dat op het terrein opslag van goederen in de openlucht plaatsvindt, waardoor aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad. d)

Op het perceel zijn geen gebouwen aanwezig die een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Hierdoor is het mogelijk om in dit geval toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Ad. e)

Nu de agrarische bedrijvigheid wordt gestaakt en er tevens een groot deel van de aanwezige bebouwing wordt gesloopt, is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Van een aantasting van aanwezige waarden in het gebied is dan ook in het geheel geen sprake.

Ad. f)

De beoogde functiewisseling op het perceel Bosweg 9 heeft tot gevolg dat de stankproducerende veebezetting verdwijnt en dat er tegelijkertijd een burgerwoning bijkomt. De nieuwe en voormalige bedrijfswoning worden als categorie III-objecten aangemerkt. De veehouderijbedrijven in de omgeving hebben op dit moment al geen uitbreidingsmogelijkheden meer.

Voorts is in het bestemmingsplan als voorwaarde opgenomen dat de bedrijfsopstallen worden gesloopt en dat er sprake dient te zijn van een aanzienlijke verbetering van het milieu van nabijgelegen natuur- en bosgebieden.

Met betrekking tot de sloop van de bedrijfsopstallen heeft de eigenaar aangegeven dat hij een hooitas en de varkensstal met een oppervlak van ruim 600 m² zal slopen. Zekerheid

omtrent de sloop van deze gebouwen is aanwezig, nu er reeds een sloopvergunning is afgegeven en de aanvrager de nieuwe woning situeert op de locatie waar nu de varkensschuur is gesitueerd. Bij de bouwaanvraag is overigens ook al aangegeven dat de betreffende gebouwen worden gesloopt.

Met de wijziging van het bestemmingsplan, wordt de mogelijkheid geboden om een nieuwe woning te realiseren. De wijziging houdt in, dat de agrarische bestemming wordt verruild voor de bestemming wonen, voor zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woning. Dit heeft tot gevolg, dat artikel 15 Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied van kracht wordt voor de bebouwingsvlakken. Bij de oorspronkelijke woning mag dan met vrijstelling 50% van het gesloopte oppervlak tot maximaal 200 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn; bij de nieuwe woning wordt het maximum van 50 m² gehanteerd.

Door het verdwijnen van het veehouderijbedrijf aan de Bosweg 9 zal de met de bedrijfsvoering samenhangende milieubelasting ook verdwijnen. Het betreft dan met name de emissie van stank en ammoniak. Beëindiging van de veehouderij betekent voor de directe omgeving een grote verbetering alsmede een aantoonbare vermindering van de milieudruk voor het in de nabijheid gelegen bosgebied dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur. De conclusie kan dan ook luiden dat met de beëindiging van het varkenshouderijbedrijf een aanmerkelijke milieuwinst wordt behaald.

Situering van de woning

De situering van de woning is lange tijd onderwerp van discussie geweest, nu de welstand in eerste instantie van mening was dat hieraan geen goedkeuring kon worden verleend. Het bouwplan is als principeverzoek tevens beoordeeld door een stedenbouwkundig bureau. Dit bureau adviseerde om de woning te situeren achter de bestaande woning op het perceel Bosweg 9 in plaats van de huidige locatie, achter de bestaande woning op het perceel Bosweg 9a. De argumenten van dit bureau overziend, met name het feit dat de zichtlijn vanaf de Bosweg gerespecteerd moet worden, heeft bij de gemeente nu juist tot de conclusie geleid dat de woning op de plaats van de voormalige varkensstal gesitueerd moet worden. Situering achter Bosweg 9 leidt er immers toe, dat de woning volledig in het zicht ligt als men de Bosweg van Noord naar Zuid afrijdt. De door het stedenbouwkundig bureau bedoelde zichtlijn ligt tussen de twee bestaande woningen in. Hierover kan worden opgemerkt, dat deze zichtlijn nimmer aanwezig is geweest, nu daar juist de voormalige varkensstal was gesitueerd. De gemeente is dan ook van mening dat de situering van de woning zoals in het onderhavige plan is opgenomen de beste optie is, waarbij de ruimtelijke kwaliteit het meest wordt gewaarborgd. De gemeente heeft dit voorts overlegd met een ambtenaar van de Provincie Utrecht, die dezelfde mening is toegedaan. Uiteindelijk heeft de Provinciale Utrechtse Welstandscommissie geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zij het dat de suggestie wordt gegeven dat de woning wat meer geclusterd bij de andere woningen zou kunnen worden gesitueerd.

2.4 Ruimtelijke procedure

Om medewerking te kunnen verlenen, moet het bestemmingsplan Buitengebied worden gewijzigd op grond van artikel 26 van de voorschriften juncto artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In zijn vergadering van 2004 heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd met deze ontwikkeling en het wijzigingsplan vastgesteld.

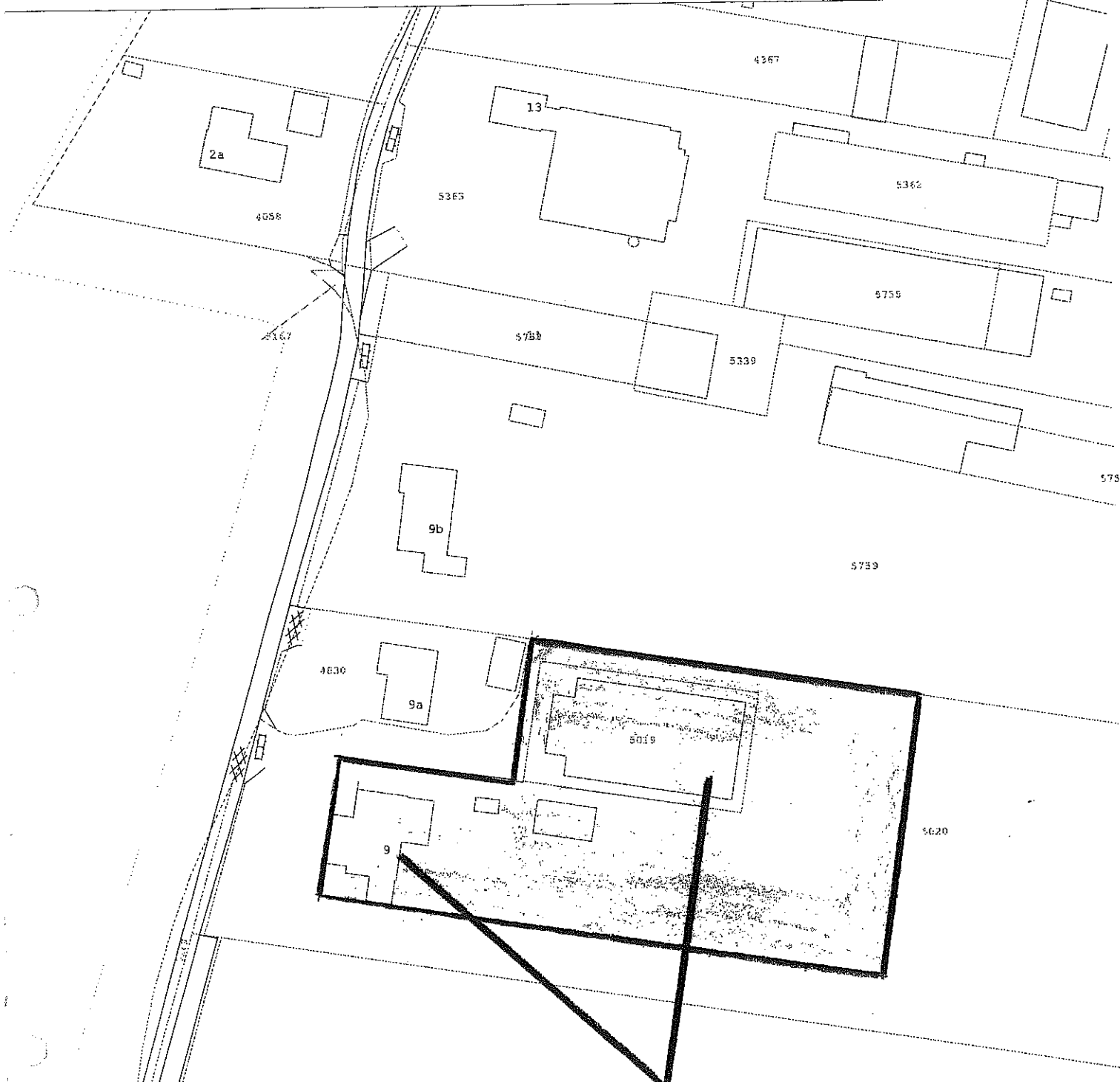
3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het voornemen tot de bestemmingsplanwijziging heeft vanaf vier weken ter inzage gelegen conform het gestelde afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uiteindelijk heeft het college van burgemeester en wethouders op 11 januari 2005 besloten het bestemmingsplan daadwerkelijk te wijzigen.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

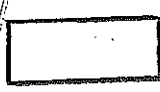
Het onderhavige plan betreft een particulier terrein dat in eigendom is bij initiatiefnemer. Er zijn geen omstandigheden aanwezig die aanleiding geven tot twijfels over de uitvoerbaarheid van het plan. Planchade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is naar alle waarschijnlijkheid niet aan de orde Immers wordt de stankhinder opgeheven, waardoor de woonkwaliteit voor de omgeving enkel toeneemt.

5 SITUATIEKENINGEN



Behoort bij besluit van gedeputeerde
staten van Utrecht
d.d. 15 februari 2005
nr. 2005REG000408i
~~N.E.M.M. Korving~~
sector RGO
N.E.M.M. Korving

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Amersfoort
d.d. 18 januari 2005 nr.
De gemeenteraad van Amersfoort
voor deze,
de ambtenaar sector grondgebiedzaken.
Hv

 Wonen
code v/d bestemming wonen
W1 → aantal woningen.

Projectnaam: Plankaart Bosweg 9	 Gemeente Amersfoort
Schaal 1 : 1000	
Datum : 18 januari 2005	
Tekenaar: HvL	



Projektnaam: Bosweg 9

Schaal 1 : 1000

Datum : 18 januari 2005

Tekenaar: HvL

Grootmeka Amersfoort





Projektnaam: Bosweg 9

Schaal 1 : 1000

Datum : 18 januari 2005

Tekenaar: HvL

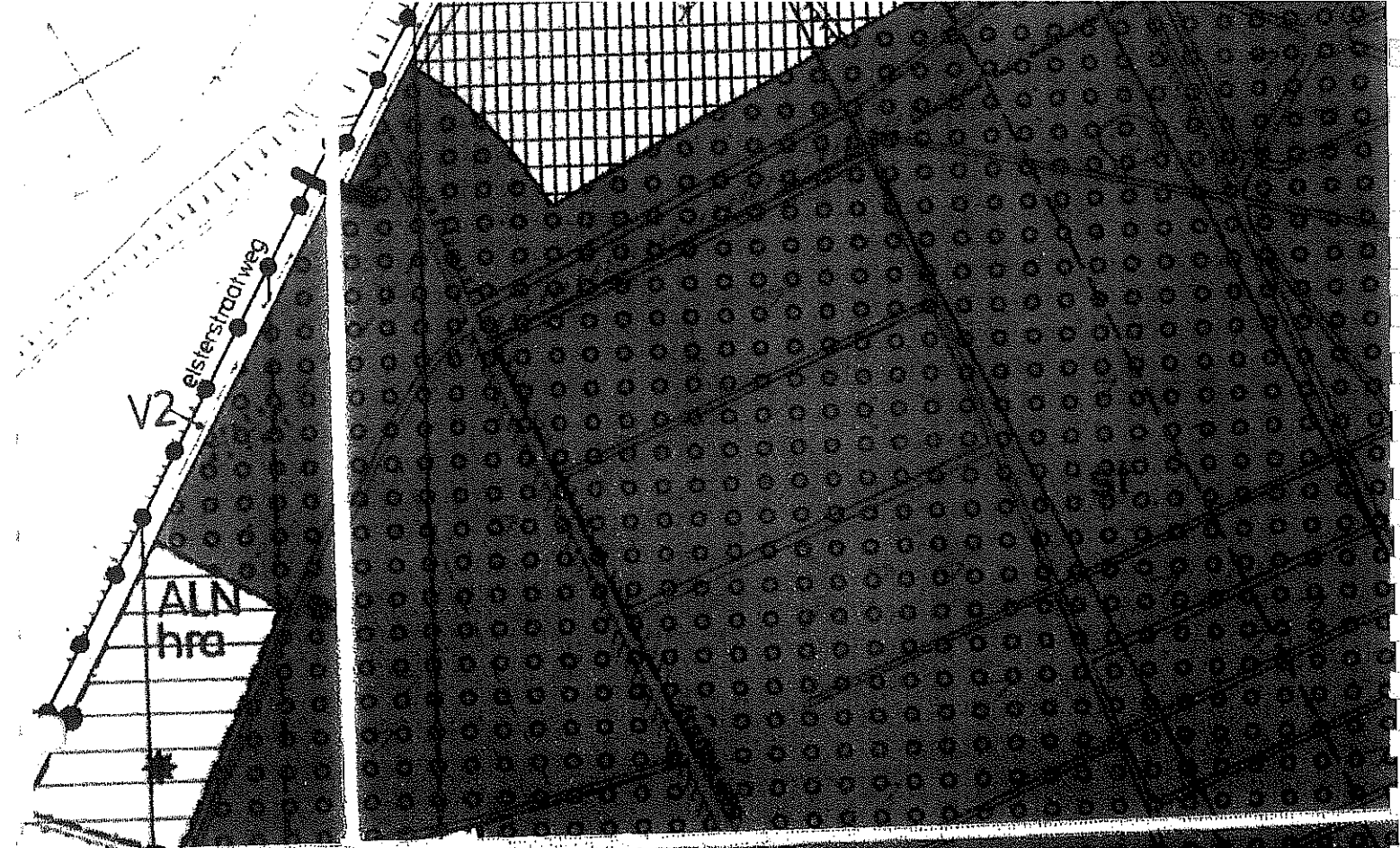
Gemeente Amstelveen

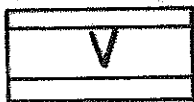




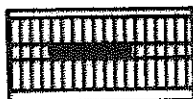
Projektnaam: Bosweg 9
Schaal 1 : 5000
Datum : 18 januari 2005
Tekenaar: HvL



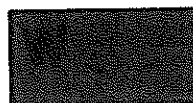




Verkeer



Spoorwegen



Wonen

Wb



Bedrijven

Goedkeuring is onthouden aan het met ~~X~~
aangegeven gedeelte.

Behoort bij besluit van gedeputeerde
staten van Utrecht d.d. 23 juli 1996,
afd RO nr. 8340149/3996.

De griffier



Horeca



Maatschappelijke voorzieningen



Recreatie

RW Recreatiewoning



Waterstaatsdoeleinden



Bos met natuurwaarden

behoort bij raadsbesluit van
18 december 1995, nr. 8

de gemeentesecretaris van Amerongen

L. a.

Loco.

vastgesteld
18-12-1995



svp - architectuur en stedenbouw

werk : bestemmingsplan buitengebied

werknnummer : 1154
datum : januari 1996
schaal : 1 : 5000
formaat : 95x114

onderdeel : bestemmingenkaart
blad 2

stedenbouwk. : drs h. j. van paassen
referte : th. hjan

11 zand 17
3811 gb amerstoort
033- 701188

opdrachtgever : gemeente amerongen

blad : 1386

het plan is tot stand gekomen in het kader van het WARM-project in samenwerking met Amer adviseurs bv



AMERONGEN, 11 januari 2005

uw kenmerk : -
uw brief van : -
behandeld door : H. van Laar
doorkiesnummer : 0343-469658
onderwerp : Vaststelling wijzigingsplan ex artikel 11 WRO

Burgemeester en wethouders van Amerongen,

overwegende:

dat de raad van de gemeente Amerongen bij besluit van 18 december 1995 het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft vastgesteld;

dat Gedeputeerde Staten dit bestemmingsplan bij besluit van 23 juli 1996 hebben goedgekeurd;

dat in dit bestemmingsplan in artikel 26 van de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid voor het college is opgenomen, ten behoeve van de bouw van een extra woning;

dat aan alle in het voornoemde artikel gestelde voorwaarden wordt voldaan;

dat bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de procedurevoorschriften zoals omschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht zijn genomen;

dat het concept van het wijzigingsplan vanaf 22 november 2004 gedurende vier weken ter inzage is gelegd en dat gedurende deze periode belanghebbenden hun zienswijzen schriftelijk naar voren konden brengen;

dat hiervan door niemand gebruik is gemaakt;

gelet op het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

de gemeenteraad;

n woning, Elsterstraat-

n het bouwen van een

oods, Spoorlaan 1 te

ling bouw- en woning-
.00 uur. Wij willen u er
en over deze aanvraag,
roep openstaat.

ANNINGEN

alling, Dwarsweg 45 te
04.

UNNING

nses Margrietlaan 2/2b/
004.

UNNINGEN

opvergunning verleend

kappen van 1 eik, met
vember 2004;

ngen, voor het kappen
zenddatum 5 november

van drie sierperen met
er 2004;

pen van 4 esdoorns, met
vember 2004.

kan degene wiens belang
liertegen gedurende zes
bezwaarschrift indienen
ongen

- een belanghebbende die kan aanantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest conform artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn zienswijze kenbaar te maken;
- een ieder die bedenkingen heeft tegen een of meer bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Amerongen, 18 november 2004.

Drs. E.H. Haitsma, wvd. Burgemeester
ing. J. Stellingwerff, secretaris.

Wijzigingsplan ex artikel 11 WRO 'Bosweg 9'

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om de bestemming te wijzigen van het perceel Bosweg 9 te Elst. Het perceel is op dit moment een agrarisch bouwperceel in de zin van het bestemmingsplan Buitengebied.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is in artikel 26 de mogelijkheid opgenomen om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat er bij beëindiging van het agrarisch bedrijf andere functies mogelijk zijn. Het college is voornemens gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid en de bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Omdat de eigenaar tevens voldoet aan de gestelde voorwaarden, wordt tevens de mogelijkheid geboden om een extra woning te realiseren.

Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat de procedurevoorschriften als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen moeten worden. Hiertoe ligt het ontwerp-wijzigingsplan vanaf 22 november 2004 gedurende vier weken ter inzage bij de Sector Grondgebiedzaken in het gemeentehuis, Hof 1 te Amerongen.

Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen over het wijzigingsplan schriftelijk naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1, 3958 ZT, Amerongen. De eventueel ingediende zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken en bij het verzoek om goedkeuring meegezonden naar Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.

Prospesproken worden o.a. de onderwerpen:

- Laatste vergadering van mevr. de Stigter als
- Vaststelling Bestedingenplan 2005
- Vaststelling Meerjarenprogramma 2004-20
- Vaststelling rapport 'Recreatieve fietsverbinten'
- Vaststelling rapport 'Verblifsrecreatie en na
- van Erik van Nuland
- Toegangsregels NPUH
- Vaststelling Poorten en bezoekerscentra
- poort)

De agendastukken liggen op het gemeentehuis
dag 23 november.

AFSCHAFFING LASTENVERLICHTING (‘ZALMSNIP’) M.I.V. 1-1-

In 1997 heeft het Rijk de Zalmsnip in het lev
lastenverlichting genoemd. Gemeenten kregen
houden een bedrag van f. 100,00 (€ 45,38) w
lasten van de burger konden verlichten. De
heeft er in 1997 voor gekozen om de Zalmsn
gen op de gebruikersaanslag onroerende-zaak

Op 21 juli 2004 is er een wetsvoorstel tot afs
bij de tweede Kamer ingediend. Het is de l
voorstel op 1 januari 2005 in werking treedt.
wetsvoorstel wordt aangenomen de gemeente
niet langer € 45,38 in mindering kan brengen
onroerende-zaakbelastingen.

Wat betekent de afschaffing voor u?

Als u op 1 januari (van een desbetreffend
bent van een woning dan ontvangt u van d
kersaanslag onroerende-zaakbelastingen. Van
van deze aanslag vermindert met de Zalmsn

Als het Rijk bepaald dat de Zalmsnip m.i.
afgeschaft dan zal de vermindering niet me
en zal het bedrag wat u moet betalen hoge