



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van Beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties op het  
voorontwerpbestemmingsplan Boerenbuurt 38, Leersum**

**november 2014**

## Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	3
1.1 Inhoud van deze nota .....	3
1.2 Overleg met instanties .....	3
2. Procedure .....	4
3. Wettelijk overleg.....	5
3.1 Inleiding.....	5
3.2 Reacties .....	5

## 1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording heeft betrekking op de vooroverlegfase van het bestemmingsplan Boerenbuurt 38, Leersum. Met het plan worden de volgende zaken geregeld:

- de percelen Boerenbuurt 38 en 40 krijgen een woonbestemming;
- in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding wordt toegestaan dat tussen Boerenbuurt 38 en 40 één nieuwe woning wordt gebouwd;
- als vervanging van het bewoonde bakhuisje wordt het mogelijk gemaakt een 'kleine' woning te bouwen naast de nieuw te realiseren woning;
- de agrarische bouwkaavel van het agrarische bedrijf gevestigd op de Boerenbuurt 11 wordt herbegrenst om te verzekeren dat dit bedrijf in de toekomst kan uitbreiden en geen hinder ondervindt van de tegenover gelegen woningen.

### 1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg.

### 1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is tevens toegestuurd aan een aantal instanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen.

## 2. Procedure

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van de voorliggende Nota van Beantwoording worden de insprekers onder toezending van deze inspraaknota op de hoogte gebracht. Daarbij wordt tevens informatie verstrekt over de vervolgpcedure van het ontwerpbestemmingsplan. In de onderhavige fase is nog sprake van een voorontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen ter kennisname van de gemeenteraad worden gebracht. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de raad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of I&M-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt. Het is tevens mogelijk tijdens deze beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen. Het plan treedt dan pas in werking nadat op dit verzoek is beslist door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 3. Wettelijk overleg

#### 3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

#### 3.2 Reacties

*Reactie ontvangen van:*

Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden  
Provincie Utrecht

##### **Reactie 1:** Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan Boerenbuurt 38, Leersum gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

##### **Voorafgaand proces**

Over dit plan is vooraf geen vooroverleg geweest met het waterschap.

##### **Onze conclusie**

Wij adviseren positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In het kort gaat het om:

- De huidige ontwikkelingen veroorzaken geen versnelde afvoer van overtollig water naar het bestaande watersysteem, omdat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak.
- Hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfilterd, waardoor er minder water wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Dit is in onze ogen een duurzame oplossing, conform het beleid van de gemeente en het waterschap.

##### **Wateradvies**

Ten aanzien van de toelichting, de verbeelding en de regels hebben wij geen verdere opmerkingen.

##### *Antwoord gemeente*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

##### *Conclusie reactie 1*

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

##### **Reactie 2: Provincie Utrecht**

Geacht college,

Op 2 april 2014 heeft u ons laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan “Boerenbuurt 38, Leersum” ter inzage ligt. U heeft ons daarbij verzocht om u te laten weten of wij op- en/of aanmerkingen hebben op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

#### *Antwoord gemeente*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### *Conclusie reactie 2*

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **4. Inspraakreacties**

### **4.1 Inleiding**

Er is op het voorliggende plan 1 inspraakreactie ingediend.

### **4.2 Inspraakreacties**

#### **Inspraakreactie 1**

Geachte leden van het College,

Op 3 april 2014 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan Boerenbuurt 38 en 40 in Leersum bekendgemaakt, welke voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming met toevoeging van een extra woning. Namens opdrachtgever, de heer C. van de Geer, Boerenbuurt 11 wil ik hierbij een inspraakreactie indienen. Opdrachtgever exploiteert direct tegenover het plangebied, aan de Boerenbuurt 11 een gemengd agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsgebouwen en voorzieningen.

Als eerste wil opdrachtgever opmerken dat een functieverandering als hier bedoelt agrarische bedrijven een goed alternatief biedt om voormalige opstallen te slopen door de geboden compensatie. De heer Van de Geer betreurt het dat hij genoodzaakt is te reageren tegen een ex-agrariër in de buurt met dit plan, maar ziet geen andere mogelijkheid omwille van de waarborg van continuïteit van zijn eigen bedrijf. Hoewel hij het vooroverleg met de initiatiefnemers bijzonder gewaardeerd heeft, heeft hij het als onvoldoende constructief ervaren.

#### **Bakhuis Boerenbuurt 38**

De oorspronkelijk dichtstbijzijnde bedrijfswoning betreft Boerenbuurt 38 op een afstand van net meer dan 50 meter vanaf het dichtstbijzijnde dierverslijf van opdrachtgever. Het naastgelegen bakhuis is op circa 40 meter afstand gelegen. Door langdurige bewoning van het naastgelegen bakhuis is uw gemeente van mening dat het opnemen van een positieve woonbestemming voor dit pand is gerechtvaardigd. Als argument wordt genoemd de historie en gemaakte afspraken.

1 In het vigerende bestemmingsplan is in het agrarische bouwvlak geen positieve bestemming voor het bakhuis opgenomen als zijnde tweede of derde (bedrijfs)woning binnen het bouwvlak. Kennelijk eerder gemaakte afspraken zijn nimmer op verwerkt in enig bestemmingsplan, zodat dit nu pas voor de eerste keer plaatsvindt. Dit is dan ook het moment dat opdrachtgever formeel voor het eerst zijn visie over de zaak kan uiten. De gemeente gaat uit van verkregen overgangsrecht in 2004 maar heeft niet getoetst of het gebruik nadien niet langer dan een jaar onderbroken is geweest. Doordat bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2005 geen bestemming is opgenomen moet er nu getoetst worden aan de overgangsregels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, welke teruggaat tot 1991 in het aantonen van de bewijslast.

2 Daarnaast is in 2004 middels een schrijven van het gemeentebestuur vastgelegd dat de woning niet vergroot mocht worden ten opzichte van de huidige situatie, terwijl dit voorliggende bestemmingsplan dat wel toelaat. Deze vergrotingsmogelijkheid is om onverklaarbare redenen juist aan de zuidwestzijde toegekend, waardoor de afstand tot het bedrijf van opdrachtgever en de woning in de toekomst nog kleiner kan worden. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, want ook al is nu mogelijk sprake van een legaal tot stand gekomen geuroverbelaste situatie, dat geeft niet het recht nog verder afbreuk te doen aan de bedrijfssituatie van opdrachtgever omdat dan meer technische maatregelen worden genomen om een overbelaste situatie op te heffen en uitbreidingsmogelijkheden te realiseren. Gezien de historie en thans te beoordelen situatie lijkt het opdrachtgever beter geen positieve bestemming te geven op het bakhuis, maar initiatiefnemer elders op het perceel de compensatie toe te kennen.

### Nieuwe woning

3 Tussen de huidige woningen Boerenbuurt 38 en 40 wordt het realiseren van een nieuwe woning planologisch toegestaan in het voorliggende bestemmingsplan. Deze woning mag worden gerealiseerd op 50 meter afstand van het dichtstbijzijnde dierverblijf. Ten onrechte wordt in het bestemmingsplan vermeld dat het latente deel van het bouwvlak niet hoeft te worden gerespecteerd om diverse redenen. De eerste reden betreft het artikel 22 lid 3 over het niet mogen bouwen van een afstand tot de weg van 20 meter. Ten onrechte heeft het college niet onderzocht of ontheffing van het artikel voor opdrachtgever mogelijk zou zijn. Gezien de wegligging en verkeerssituatie zou de wegbeheerder misschien helemaal geen overwegende bezwaren hebben. Deze binnenplanse mogelijkheid tot afwijking mag middels dit bestemmingsplan niet buiten spel worden gezet of onder druk komen te staan vanwege toekomstige ontwikkelingen.

4 Daarnaast geldt het Activiteitenbesluit als wettelijk kader voor het bedrijf van opdrachtgever. In het voorerf is een kuilvoeropslag vergund welke gepaard gaat met verkeersbewegingen. Ook kan opdrachtgever het erf benutten voor andere agrarische activiteiten of stalling van werktuigen en is de bedrijfsuitweg nabij de woningen gesitueerd. Ten onrechte is hiermee geen rekening gehouden. Uw gemeente gaat er kennelijk van uit dat enkel een gebouw tot hindergevoelige activiteiten kan leiden, maar bij de bepaling van een afstand in een ruimtelijk plan dient als meetpunt de grens van het bouwvlak te worden genomen omdat binnen het gehele vlak hinderveroorzakende activiteiten plaats kunnen vinden. De maximale mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt zijn leidend. Er is onvoldoende onderzoek verricht naar het kunnen benutten van het voorerf van opdrachtgever en de milieueffecten daarvan op de woning(en).

5 Tevens wordt door dit plan ook de directe mogelijkheid voor opdrachtgever ontnomen om de huidige rundveestal aan de zuidwestzijde op het perceel te verbreden in die richting. Uw gemeente geeft aan dat sprake is van een overbelaste situatie, dus dat er voor het perceel van opdrachtgever geen mogelijkheden meer zijn tot vergroten van de veebezetting. Het gaat hier echter niet alleen om het vergroten van de veebezetting maar ook om het nog kunnen herinrichten van de rundveestal door bijvoorbeeld een ruimere indeling. Dit aspect is zeer actueel gezien de huidige ligboxafmetingen en roosterbreedten. Het verbreden van de stal is nu planologisch mogelijk binnen het eigen bouwvlak bij gelijkblijvende emissiepunten tot de noordoostelijk gelegen woningen en straks niet meer, als de woning is gerealiseerd. Dit moet worden gezien als een (te) forse inbreuk in bestaande rechten.

Ook zouden na melding nog agrarische bedrijfsstoffen of mest mogen worden opgeslagen naast de betreffende rundveestal binnen de werkingssfeer van de regels van het Activiteitenbesluit, maar straks zou dit gaan leiden tot een vergunningplicht voor het bedrijf van opdrachtgever (met wellicht een weigering tot gevolg).

### Milieuaspecten

6 Niet inzichtelijk is gemaakt dat met de gekozen afstanden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daargelaten de toepasselijke geurregeling, dient de milieukwaliteit gekwalificeerd te worden, naast de eerder genoemde aspecten. Zo geeft de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering als richtwaarde 100 meter afstand tussen gevoelige objecten en mestopslagen in de omvang zoals opdrachtgever deze thans in gebruik heeft. Het gaat opdrachtgever er niet om dat hij koste wat het kost bezwaar wil maken, maar door huidige opzet van de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot de rechtspositie van de veehouderij, ontstaat rechtsonzekerheid.

### Regels

Binnen de toe te kennen bestemmingen 'wonen' en 'tuin' zijn in diverse regels mogelijkheden opgenomen om geur- en geluidgevoelige objecten te realiseren op kortere afstanden dan de woningen zelf tot het bedrijf van opdrachtgever.

7 Onder meer te noemen dat in de bestemming 'tuin' ook erkers en bijgebouwen mogen worden gebouwd, zodat de woningen tot buiten het bouwvlak 'wonen' ook kunnen worden vergroot. Dit leidt tot een kortere afstand dan 50 meter tot het eerste dierenverblijf. Datzelfde geldt voor op te richten bijgebouwen in alle bestemmingen, waarbij een aan-huis-gebonden-beroep of bed- en breakfast na ontheffing kan worden toegestaan. In deze ontheffing is geen toets meer opgenomen voor beoordeling op omliggende functies, zodat opdrachtgever thans moet reageren. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij kunnen de gebouwen worden gedefinieerd als gericht voor menselijk wonen of verblijf. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van gestandaardiseerde regels die zijn opgenomen in het plan, echter deze situatie vraagt om maatwerk. Dat dit nodig is blijkt al wel uit de huidige bestemmingsplanregels waarbij een klein deel van het erf van Boerenbuurt 38 is gearceerd met de nadere aanduiding 'geen bedrijfsbebouwing toegestaan'.

Met een aanpassing van de regels kan rechtsonzekerheid voor opdrachtgever worden weggenomen, waarbij initiatiefnemers mogelijk niet benadeeld worden omdat er geen voornemens zijn diverse van de bovengenoemde zaken uit te voeren.

### Vergunningvrije bouwwerken



8 Door de nieuwe woning nu op exact 50 meter van de stal planologisch toe te staan (en bijgebouwen zelfs op minder dan dat) en het bakhuis positief te bestemmen, wordt opdrachtgever in de toekomst de mogelijkheid ontnomen om nog te reageren op eventuele vergunningvrije bouwwerken of gebouwen. Als het hoofdgebouw gerealiseerd is staat opdrachtgever met lege handen als vervolgens een uitbouw wordt gepleegd binnen de grenzen van het Besluit ruimtelijke ordening. De nieuwe ontwikkelingen moeten ook na toepassing van vergunningvrije aspecten nog blijven voldoen aan de afstandscriteria. Uw gemeente moet hiermee nu rekening houden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

### Tot slot

9 Niet begrepen wordt waarom nu aan de zuidwestzijde van het bedrijf een nieuwe woning wordt toegestaan alsmede een positieve bestemming voor een bakhuis aan de noordoostzijde, welke beiden op zo'n gespannen voet met de belangen van een agrarisch bedrijf. Uit jurisprudentie blijkt dat goed gemotiveerd van bouwvlakbepalingen mogen worden afgeweken als andere woningen dichterbij het bedrijf zijn gelegen, maar juist hier worden de nieuwe functies op kortere afstand toegestaan dan de planologisch reeds bestemde woningen aan de Boerenbuurt 38 en 40. Dit vergt een veel zorgvuldigere afweging dan thans heeft plaatsgevonden.

Opdrachtgever gunt initiatiefnemers een positief besluit op hun verzoek en adviseert over te gaan tot alternatieve posities met aangepaste regels. Misschien kunnen deze er toe leiden dat de bezwaren wegvallen en beide partijen voldoende in hun belangen worden gekend.

Opdrachtgever verzoekt u de inspraakreactie te verwerken in het op te stellen ontwerpplan.

### *Antwoord gemeente*

1. Door ons is gecontroleerd of het bakhuisje al sinds 1991 is bewoond en de bewoning daarmee onder overgangsrecht valt. Uit informatie van initiatiefnemer blijkt dat dit het geval is. Of sprake is geweest van een onafgebroken gebruik gedurende deze periode en het gebruik niet meer dan een jaar gestaakt is, valt niet meer te achterhalen. Zonder bewijs dat voorgaande het geval is geweest, gaan wij uit van het feit dat de bewoning niet gedurende een dergelijke periode gestaakt is geweest.
2. Naar aanleiding van uw inspraakreactie en overleg met u is ervoor gekozen om ergens anders op het perceel compensatie aan te bieden voor het bewoonde bakhuisje. Er is tussen de nieuw te bouwen woning en de voormalige agrarische bedrijfswoning op Boerenbuurt 38 een bouwvlak opgenomen voor een "kleine" woning.
3. Naar aanleiding van overleg met u is ervoor gekozen om het bouwvlak van deze nieuwe woning naast de woning op het Boerenbuurt 40, die op grond van de zogenaamde ruimte voor ruimte regeling wordt toegestaan, aan te passen zodat de afstand van deze woning tot aan de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf 50 meter bedraagt. Ook is in samenspraak met u uw agrarische bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en her begrenst en zal het bestemmingsplan "Buitengebied Leersum 2005/2009 in de nieuwe situatie niet meer gelden. Beoordelen of een ontheffing op grond van artikel 22 lid 3 van eerdergenoemd bestemmingsplan om bebouwing toe te staan binnen 20 meter van de weg afgegeven kan worden, is dan ook niet meer noodzakelijk.
4. De strook grond behoort in de nieuwe situatie niet meer tot het bouwvlak van uw agrarische bedrijf. In samenspraak met u is namelijk besloten om u bouwvlak in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan op te nemen en het bouwvlak her te begrenzen, onder meer door de strook aan de voorzijde te verplaatsen en die te compenseren aan de achterzijde van uw bedrijf.

5. Wij verwijzen naar ons antwoord onder punt 3. Omdat de afstand tussen de nieuwe woning en de grens van het bouwvlak in dit ontwerpbestemmingsplan 50 meter bedraagt, is verbreden van de veestal nog steeds mogelijk. Ook blijft het hierdoor mogelijk naast de veestal meststoffen of andere materialen op te slaan.
6. De opzet van het plan is naar aanleiding van uw inspraakreactie gewijzigd, hiermee staat vast dat ter plaatse van de bestaande en nieuw te realiseren woningen sprake is van een adequaat woon- en leefmilieu. Van de door u aangehaalde rechtsonzekerheid is dan ook geen sprake meer.
7. De regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn zodanig aangepast dat bij realiseren van een erker of een bed & breakfast rekening gehouden dient te worden met de belangen van naburige agrarische bedrijven. Conform u verzoek is op dit punt maatwerk geleverd.
8. Omdat de afstand tussen de nieuwe woning en de grens van het bouwvlak 50 meter bedraagt en het bouwvlak wat dient als vervanging van het bewoonde bakhuisje op meer 50 meter van het bouwvlak ligt, zal omgevingsvergunningssvrij bouwen geen extra beperking meer kunnen opleveren.
9. Gezien de wijzigingen in het plan, ligt aan het ontwerpbestemmingsplan een zorgvuldige belangenafweging ten grondslag, waarbij voldoende rekening is met de belangen van het agrarische bedrijf.

#### Conclusie en afweging

Wij zijn het deels eens met de inspraakreactie en dit leidt dan ook tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt het bouwvlak van het bewoonde bakhuisje ander gesitueerd, zodat de afstand tussen dit bouwvlak en de veestallen van het tegenovergelegen agrarische bedrijf 50 meter bedraagt;
- het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning naast nr. 40 wordt aangepast, zodat de afstand tussen tegenovergelegen agrarische bedrijf 50 meter bedraagt;
- het plangebied is aangepast, zodat het naburige agrarische bedrijf ook binnen het plangebied valt;
- in artikel 4.2.1 onder b, dat betrekking heeft op onder meer het bouwen van erkers is een sub 6 toegevoegd luidende: het bouwen geen beperkingen oplevert voor naburige agrarische bedrijven;
- in artikel 10.2 dat betrekking heeft op het toestaan van een bed& breakfast is onderdeel h toegevoegd luidend: mits de uitoefening geen beperking oplevert voor de naburige agrarische bedrijven.