



Gemeente Amerongen

Bestemmingsplan

1° partiële en correctieve herziening bestemmingsplan buitengebied

* Vastgesteld
5 februari 2001

* goedgekeurd
7-aug. 2001

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Planbeschrijving	
	2.1 Algemeen	3
	2.2 Aanpassing van de voorschriften	3
	2.3 Aanpassing van de plankaart	10
3.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	
	3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
	3.2 Economische uitvoerbaarheid	19

Voorschriften

Plankaart

Bijlagen

1. Inleiding

Op 18 december 1995 heeft de raad van de gemeente Amerongen het bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld. Vervolgens heeft het college van Gedeputeerde Staten van Utrecht op 23 juli 1996 dit plan gedeeltelijk goedgekeurd. Als gevolg van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten verdiende een aantal onderdelen van het plan aanpassing.

In de bijlage is het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht opgenomen. Ook is een bijlage opgenomen met daarin een overzicht van de wijzigingen in dit plan ten opzichte van het moederplan, bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierbij is een onderscheid gemaakt in de aanleiding van de aanpassingen, te weten:

- Correctieve herzieningen n.a.v. het goedkeuringsbesluit van GS van 23 juli 1996
- Aanpassingen n.a.v. het artikel 10-overleg
- Aanpassingen op verzoek van derden
- Ambtshalve aanpassingen

Als gevolg van de voortschrijdende tijd en de daarmee gepaard gaande nieuwe inzichten en ontwikkelingen is het tevens wenselijk om het plan nog op aantal andere onderdelen aan te passen. Het voorliggende plan voorziet in de noodzakelijke en wenselijke aanpassingen van het bestemmingsplan "Buitengebied".

2. Planbeschrijving

2.1 Algemeen

In dit deel van de toelichting wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan "Buitengebied" aangepast zal worden. Daarbij zal een onderscheid gemaakt worden tussen aanpassingen van de voorschriften en aanpassingen op de plankaart. Bij deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" zal een plansystematiek worden gehanteerd, die gelijk is aan die van het moederplan.

2.2 Aanpassingen van de voorschriften en bijbehorende toelichting

Per artikel van de voorschriften zullen in deze paragraaf de noodzakelijke aanpassingen worden aangegeven. Eerst wordt toegelicht waarom een bepaalde aanpassing wenselijk of nodig is. Vervolgens wordt beschreven op welke wijze de aanpassing vorm gegeven gaat worden.

Artikel 1 (begripsomschrijvingen)

Aan de voorschriften worden omwille van de duidelijkheid een begripsomschrijving gesplitst (recreatiewoning of stacaravan) en een zestal begripsomschrijvingen toegevoegd, te weten hoofdverblijf, stallingsruimte, hobbymatige activiteiten, paardenhouderij, paardenbak en manege.

Artikel 5 lid 3

Artikel 6 lid 3

Artikel 7 lid 3

Toelichting

De voorschriften bepalen nu dat uitsluitend mag worden gebouwd de "bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing". Hoewel hier impliciet al in zit dat de bebouwing nodig moet zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, wordt deze eis alsnog expliciet toegevoegd. Dit kan het tegengaan van ongewenst gebruik van agrarische bebouwing ondersteunen. Op dit moment moet een bouwvergunning voor een schuur binnen het bouwblok worden afgegeven, ook als je weet dat daar bijvoorbeeld een niet-agrarische activiteit als caravanstalling in zal plaatsvinden.

Aanpassing

Aan de voorschriften wordt een extra lid toegevoegd waarin staat de alleen gebouwd mag worden ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Artikel 5, lid 5, 18 en 23

Artikel 6, lid 6, 20 en 25

Artikel 7, lid 6 en 19

Toelichting

Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben bij de goedkeuring van het bestemmingsplan er op aangedrongen om bij de eerstkomende herziening van het plan rekening te houden met de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling van de niet-grondgebonden veehouderij rondom verblijfsrecreatiebedrijven. Gedeputeerde Staten zijn van mening dat er een zone rondom recreatiebedrijven noodzakelijk is waarbinnen de aanvaardbaarheid van ontwikkeling van de niet-grondgebonden veehouderij in relatie tot het recreatiemilieu kan worden getoetst.

Aanpassing

In de bouwvoorschriften van de betreffende artikelen zal worden bepaald dat binnen een afstand van 200 meter van de bestemming "Recreatie" nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijfsgebouwen voor niet-grondgebonden veehouderij niet is toegestaan. Van dit voorschrift kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen indien het recreatieve gebruik van omliggende recreatieterreinen niet onevenredig wordt aangetast.

Verder zal in de betreffende leden van artikel 5 en 6 de bepaling worden opgenomen dat niet toegestaan is om binnen een afstand van 200 meter van de op de bestemmingsplankaart als "Recreatie" bestemde gronden door middel van een wijziging van het bestemmingsplan nieuwe bouwpercelen te leggen.

Op deze wijze kan er een toetsing plaatsvinden van de aanvaardbaarheid van agrarische functies ten opzichte van recreatieve functies.

Artikel 5, lid 8

Artikel 6, lid 9

Artikel 7, lid 9

Toelichting

Het betreft hier een vrijstellingsregeling voor de realisering van een extra woonruimte in of aan een bestaande bedrijfswoning in verband met sociaal economische redenen voor de rustende boer. Gedeputeerde Staten hebben aan deze regeling goedkeuring onthouden omdat er een voorwaarde ontbreekt dat de verbouwing van een bestaande bedrijfswoning op een zodanige wijze plaatsvindt dat de woningsplitsing weer ongedaan kan worden. Een dergelijke voorwaarde is naar de mening van Gedeputeerde Staten noodzakelijk om te voorkomen dat er een permanente woonruimte ontstaat.

Aanpassing

Gedeputeerde Staten achten het opnemen van een flexibiliteitsbepaling die voorziet in de mogelijkheid van een tijdelijke woonruimte voor terugtrekkende agrariërs onder voorwaarden aanvaardbaar. Daarom zal er een nieuwe vrijstellingsbepaling opgesteld moeten worden, die voorwaarden bevat ten aanzien van de voorkoming van woningsplitsing.

Artikel 5, lid 18

Artikel 6, lid 20

Toelichting

De voorschriften bevatten in artikel 5, lid 18 en artikel 6, lid 20 mogelijkheden voor burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen voor de nieuwvestiging van agrarische bedrijven in de bestemmingen "agrarisch gebied" en "agrarisch gebied met landschapswaarden". Gedeputeerde Staten kunnen niet volledig instemmen met de door de raad vastgestelde regeling, omdat er stringente voorwaarden ontbreken voor de vestiging van niet-grondgebonden bedrijven. Naar de mening van Gedeputeerde Staten dient in de regeling expliciet als voorwaarde te worden gesteld dat de vestiging van niet-grondgebonden bedrijven alleen mogelijk is als dit gepaard gaat met aanzienlijke milieuwinst.

Aanpassing

De betreffende onderdelen van de beide artikelen zullen op een zodanige wijze worden aangepast dat het niet mogelijk is om het bestemmingsplan te wijzigen voor de nieuwvestiging van niet-grondgebonden veehouderijen. Enkel en alleen als er sprake is van een verplaatsing van een niet-grondgebonden veehouderij met een aanzienlijke milieuwinst, zullen burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben om het bestemmingsplan te wijzigen. Onder "aanzienlijke milieuwinst" wordt verstaan een reductie van de bestaande ammoniakemissie met circa 1000 kilo ammoniak per jaar of meer per veehouderijbedrijf.

Artikel 5, lid 22

Artikel 6, lid 24

Artikel 7, lid 18

Toelichting

De artikelen 5, 6 en 7 van de huidige voorschriften bepalen dat een agrarische bedrijfswoning een maximale inhoud mag hebben van 600 m³. In deze artikelen is momenteel geen extra vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Echter, in het vigerende plan bepalen de bouwvoorschriften van de bestemming "Wonen" dat de inhoud van een burgerwoning in het buitengebied mag worden vergroot tot een inhoud van ten hoogste 600 m³. In deze bestemming kunnen burgemeester en wethouders volgens het vigerende plan hiervan wel vrijstelling verlenen en toestaan dat de inhoud van de oorspronkelijke woning met maximaal 15% mag worden vergroot, tot een maximum van 800 m³. Dit laatste geldt echter alleen als de bestaande woning ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan door een vergroting meer 15% meer dan 600m³ zou bedragen. Om de rechtsongelijkheid tussen agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen op te heffen, is het wenselijk om agrarische bedrijfswoningen dezelfde uitbreidingsmogelijkheden te geven als woningen binnen de bestemming "Wonen".

Aanpassing

In de artikelen 5, 6 en 7 zal ten aanzien van het vergroten van de inhoud van de inhoud van bedrijfswoningen een vergelijkbare regeling als voor de bestemming "Wonen" worden opgenomen

Artikel 5, lid 24

Artikel 6, lid 26

Artikel 7, lid 20

Artikel 15, lid 7

Toelichting

Amerongen heeft een prachtig buitengebied met veel bijzondere waarden. Steeds meer mensen weten dan ook de weg te vinden naar het buitengebied om er te fietsen of te wandelen. Voor mensen die op doortocht zijn, of willen genieten van een vakantie in een agrarische omgeving is in Amerongen echter nog weinig geregeld. Het bestemmingsplan kent de mogelijkheid voor kamperen bij de boer. Maar wie niet van kamperen houdt, komt voorsnog niet aan zijn trekken. Mede daarom wordt het zgn. "bed and breakfast" mogelijk gemaakt. Hiermee kunnen agrarische bedrijven of burgers een deel van hun woning beschikbaar stellen voor derden om te overnachten. Dit biedt voor agrarische ondernemers tevens een mogelijkheid om een beperkte voor van neveninkomsten te verkrijgen.

Bewust is ervoor gekozen om Bed and Breakfast alleen toe te staan in de (bedrijfs)woning. De voorziening is bedoeld voor het tijdelijk onderbrengen van recreanten. Het toestaan hiervan in een schuur of bijgebouw bemoeilijkt de controle en handhaving voor het tegengaan van permanente bewoning. Daarbij ligt het minder voor de hand derden permanent in je eigen huis te laten wonen.

Aanpassing

In de voorschriften wordt via vrijstelling geregeld dat bij een agrarische bedrijfswoning of burgerwoning bed and breakfast wordt toegestaan (maximaal 5 eenheden, maximaal 75 m². alleen binnen de bestaande woning). Het geheel mag niet zo worden vormgegeven dat woningsplitsing kan ontstaan en de eenheden mogen niet permanent worden bewoond en een hoofverblijf worden.

Artikel 6, lid 1c

Toelichting

De ondernemer had op de Lekdijk 1 een gemengd bedrijf. Het varkenshouderijdeel heeft hij inmiddels beëindigd. Hiervoor in de plaats wil hij een paardenhouderij (pension) beginnen. Hiertegen bestaat planologisch gezien geen bezwaar, mede gezien zijn ligging nabij de kern Amerongen. Het is nadrukkelijk niet bedoeld hier een manege te beginnen. Daarom is in de voorschriften de aanduiding "ph" (paardenhouderij) opgenomen als onderdeel van de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden" en zijn manege-activiteiten via de begripsomschrijving uitgesloten.

Aanpassing

Aan het artikel wordt toegevoegd dat een paardenhouderij is toegestaan, daar waar de aanduiding "ph" is aangegeven.

Artikel 6, lid 3

Toelichting

Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan de aanduiding "glastuinbouwbedrijf". Zij zijn van mening dat er geen sprake is van glastuinbouwbedrijven, maar van een behoefte aan enige kasruimte ter ondersteuning van de vollegrondsteelt. De provincie hanteert hiervoor de regeling dat een oppervlak aan kassen van maximaal 10% van de totale bedrijfsoppervlakte voor vollegrondsactiviteiten acceptabel is. Deze regeling is nu in de correctieve herziening opgenomen, met dien te verstande dat een maximummaat van 2000 m² voor de kasoppervlakte is opgenomen. Dit om doorgroei naar een volwaardig glastuinbouwbedrijf te voorkomen.

Aanpassing

Op de plankaart worden twee bedrijven die gebruik maken van ondersteunend glas ook als zodanig aangemerkt met de aanduiding "og". In de voorschriften wordt geregeld dat er maximaal 10% van de oppervlakte voor vollegrondstuinbouw kan worden ingezet voor kassen, met een maximum van 2000 m².

Artikel 6, lid 16

Toelichting

In artikel 6, lid 16, sub a wordt foutief verwezen naar een ander onderdeel in de voorschriften. Deze verwijzing heeft betrekking op voorschriften voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning na wijziging van het bestemmingsplan.

Aanpassing

Deze fout dient hersteld te worden omdat er binnen de bestemming AL op dit moment formeel-juridisch geen voorschriften gelden voor de bouw van een tweede bedrijfswoning na wijziging van het bestemmingsplan. Om deze reden zal in het artikellid een correcte verwijzing worden opgenomen.

Artikel 6, lid 23

Toelichting

Lid 23 van artikel 6 verwijst foutief naar lid 21. De bedoeling is geweest dat dit artikel naar artikel 22. Nu deze vergissing is gemaakt, hebben Gedeputeerde Staten dit onderdeel van de voorschriften niet goedgekeurd.

Aanpassing

Herstel van deze fout is noodzakelijk omdat er nu geen vrijstelling verleend kan worden van de specifieke gebruiksbepaling in artikel 6, lid 22.

Artikel 16, lid 1

Toelichting

Door de Kamer van Koophandel is aandacht gevraagd voor verkoopactiviteiten bij benzinestations. De wens van de Kamer is om een en ander te reguleren. Ook het gemeentebestuur is van mening dat verkoop vanuit benzinestations binnen de perken moet blijven.

Aanpassing

De wens van het gemeentebestuur wordt tot uitdrukking gebracht in de voorschriften. In artikel 16 (bestemming "bedrijven"), lid 1 zal namelijk worden bepaald dat bij het garagebedrijf met verkoopstation voor motorbrandstoffen aan de Heuvelsesteeg slechts 50 m² van de bedrijfsgebouwen gebruikt mag worden voor detailhandelsactiviteiten.

Artikel 16, lid 1

Toelichting

Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan het feit dat in artikel 16 rekening is gehouden met een woning voor het melkrijdersbedrijf aan de Eindseweg 17a te Overberg. Reden van dit besluit is dat het melkrijdersbedrijf feitelijk onderdeel uitmaakt van het agrarische bedrijf op hetzelfde adres. Binnen het bouwperceel voor dit agrarische bedrijf staan al 2 woningen. Naar de mening van Gedeputeerde Staten is er geen noodzaak voor een woning voor het melkrijdersbedrijf.

Aanpassing

Doordat Gedeputeerde Staten aan het onderdeel geen goedkeuring hebben verleend voor de bouw van een woning bij het melkrijdersbedrijf, is er formeel gezien geen noodzaak om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Echter, om nadrukkelijk aan te geven dat er geen woning gebouwd mag worden, zal er in het betreffende voorschrift worden opgenomen dat er 0 (nul) woningen mogen worden gebouwd bij het bedrijf aan de Eindseweg.

Artikel 16, lid 1

Toelichting

In het voorjaar van 1997 heft het college van burgemeester en wethouder de bestemmingsplanwijziging vastgesteld voor het perceel Ameronger Wetering 28. Deze wijziging heeft betrekking op de opslag en verkoop van paardenruwvoer en paardenbenodigdheden in combinatie met wonen. De verkoop en opslag betreffen slechts een nevenactiviteit.

Na bestudering van het wijzigingsplan door de provincie bleek dat de wijziging de bevoegdheden van Gedeputeerde Staten te buiten ging. Om deze reden is het verzoek om goedkeuring van het plan toen ingetrokken. Op dit moment is de noodzaak van verandering van het bestemmingsplan nog wel aanwezig.

Aanpassing

In artikel 16, lid 1 zal de code B18, loonwerkersbedrijf worden toegevoerd om zodoende te kunnen voorzien in de vestiging van het bedrijf op het adres Ameronger Wetering 28.

Artikel 18, lid 1

Toelichting

Al meer dan 17 jaar wordt in de Paardestal op het terrein van kasteel Amerongen een horecabedrijf uitgeoefend. Naar de mening van Gedeputeerde Staten dienen de voorschriften hierop te worden aangepast.

Aanpassing

Artikel 18, lid 1 zal naar aanleiding van een en ander zodanig worden aangepast, dat uit deze voorschriften zal blijken dat ook in de Paardestal horeca-activiteiten zijn toegestaan.

Artikel 18, lid 4

Toelichting

Ook in de toekomst moet een doelmatige exploitatie van het gehele complex rond het kasteel mogelijk zijn. Hiertoe zijn extra flexibiliteitsbepalingen nodig. Op deze wijze kunnen bestaande ruimten op een andere wijze worden benut, bijvoorbeeld voor horeca-activiteiten of een tentoonstellingsruimte.

Aanpassing

Er zal een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen die meer alternatieven mogelijk maakt voor de exploitatie van de bestaande gebouwen.

Artikel 19, lid 1

Toelichting

De raad heeft in het vaststellingsbesluit bepaald dat het aantal bedrijfswoningen bij recreatiebedrijf "De Ossenberg" maximaal 3 mag bedragen. Echter, artikel 19 lid 1 van de uiteindelijke voorschriften voorziet in maximaal 4 woningen. Om deze reden heeft het college van Gedeputeerde Staten aan dit aantal goedkeuring onthouden.

Aanpassing

Bij herziening van het bestemmingsplan zal de gemaakte fout worden hersteld. Hierbij zal worden uitgegaan van maximaal 3 bedrijfswoningen bij "De Ossenberg".

Artikel 23, lid 1

Toelichting

Voor de bestemming "bos met meervoudige doelstelling" is niet voorzien in het vereiste van een aanlegvergunning. Naar het oordeel van Gedeputeerde Staten worden er hierdoor te weinig mogelijkheden geboden om de belangen van extensieve openluchtrecreatie en landschaps- en natuurwaarden veilig te stellen. Gedeputeerde Staten adviseren om hier in de volgende herziening van het plan alsnog in te voorzien.

Aanpassing

Bij de herziening van het plan zal artikel 23 van de voorschriften zodanig worden aangepast dat voor het vellen en rooien van houtgewas binnen de bestemming "bos met meervoudige doelstelling" een aanlegvergunning vereist is.

Artikel 23, lid 5

Toelichting

De Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft bepaald dat burgemeester en wethouders binnen vier weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen, beslissen omtrent de aanvraag van de aanlegvergunning. Deze termijn maakt het onmogelijk de voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te volgen, aangezien dan een terinzagetermijn geldt van vier weken. Lid 5 kan dan ook vervallen.

Artikel 24 lid 2

Artikel 25 lid 4

Toelichting

Het houden van paarden bij een woning of een agrarisch bedrijf is een trend die zich steeds meer door lijkt te zetten. Om tegen te gaan dat her en der verspreid paardenbakken verschijnen, wordt het gebruik van gronden als paardenbak expliciet als strijdig gebruik aangemerkt, tenzij de bak het binnen een bouwperceel gelegen is. Hierop is via vrijstelling een uitzondering mogelijk. Aan de volgende eisen moet dan zijn voldaan:

- er is onvoldoende ruimte op het bouwperceel zelf;
- de paardenbak grenst aan het bestaande bouwperceel;
- er wordt geen afbreuk gedaan aan de omliggende cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwaarden.

Aanpassing

Aan het genoemde artikel wordt het gebruik van gronden buiten het bouwperceel voor paardenbakken als strijdig aangemerkt en er wordt een vrijstellingsregeling opgenomen in artikel 25.

Artikel 26, lid 2f

Toelichting

In dit lid wordt foutief verwezen naar de punten 4 en 7 van de opgenomen tabel. Bedoeld zijn de punten 5 (manege) en 8 (verblijfsrecreatie).

Aanpassing

Verwijzingen aanpassen

Artikel 26, lid j

Toelichting

In het kader van de Reconstructie buitengebied zal het beleid voor stankhinder worden aangepast. Eén van de onderwerpen zal zijn dat de woningen van vrijkomende intensieve veehouderijen niet als burgerwoning gaan tellen voor de stankrichtlijn als ze de bestemming "wonen" krijgen. Zij blijven ingedeeld worden als cat.IV-object. Hiermee vormen ze geen extra "hinder" voor omliggende agrarische bedrijven. Om deze burgerwoningen van andere te kunnen onderscheiden wordt in deze herziening geregeld dat ze de aanduiding "vi" (voormalig intensieve veehouderij) krijgen. Deze aanduiding is indicatief en heeft voor de ruimtelijke ordening verder geen consequenties. De aanduiding is vooral bedoeld om diegene die met het plan werken er op te attenderen dat voor deze woning een ander stankbeleid geldt. De aanduiding kan uiteraard pas worden gelegd wanneer er gebruik wordt gemaakt van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Aanpassing

In een nieuw lid j opnemen waarmee de aanduiding 'vi' kan worden toegekend.

Artikel 27 lid 3

Toelichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen voor het geheel vernieuwen van een bouwwerk dat eigenlijk onder het overgangsrecht valt. Dat kan op het moment dat er een betere inpassing in het landschap kan worden bereikt. Gedeputeerde Staten staan in principe achter deze gedachte, maar vonden de redactie van het artikel dermate ruim, dat ongewenste ontwikkelingen in hun ogen niet denkbeeldig waren. Zij hebben om die reden goedkeuring onthouden aan dit artikel.

Aanpassing

De redactie van dit voorschrift wordt aangepast.

Artikel 29

Aan de voorschriften wordt een nieuw artikel toegevoegd, te weten artikel 29. Dit artikel regelt de bestemming "Stallingsruimte". Deze bestemming is bedoeld voor ruimten, die niet behoren bij of ten dienste van een bepaalde woning en waarin hobbymatige activiteiten plaatsvinden. Bedrijfsmatige activiteiten zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

2.3 Aanpassing van de plankaart

Ameronger Wetering 24a en 24b (plankaart nr. 1)

Toelichting

Uit de gegevens van de gemeentelijke basisadministratie blijkt dat het pand sinds 1969 door twee gezinnen wordt bewoond. Op dit moment heeft dit perceel op grond van het geldende plan de bestemming "Wonen, W1". Deze aanduiding is niet juist, een aanduiding "W2" is meer correct.

Aanpassing

De dubbele woning aan Ameronger Wetering 24 en 24a zal op de plankaart als "Wonen, W2" worden aangeduid.

Ameronger Wetering 28 (plankaart nr. 2)

Toelichting

Oorspronkelijk was op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd welke tevens als loonwerkbedrijf actief was. In het voorjaar van 1997 heeft het college van burgemeester en wethouder de bestemmingsplanwijziging vastgesteld voor het perceel Ameronger Wetering 28. Deze wijziging heeft betrekking op de opslag en verkoop van paardenruwvoer en paardenbenodigdheden in combinatie met wonen. De verkoop en opslag betreffen slechts een nevenactiviteit. Na bestudering van het wijzigingsplan door de provincie bleek dat de wijziging de bevoegdheden van Gedeputeerde Staten te buiten ging. Om deze reden is het verzoek om goedkeuring van het plan toen ingetrokken. Momenteel wordt ter plaatse nog steeds een loonwerkersbedrijf uitgeoefend, waarbij in beperkte mate ook detailhandelsactiviteiten plaatsvinden. Het achterste deel van het perceel is agrarisch gebied. Voor het overige kan de agrarische bestemming worden opgeheven. De hoofdfunctie van het perceel is gericht op wonen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling bij het loonwerkersbedrijf alsnog een bedrijfswoning toe te staan. Voor de lange termijn wordt voor het hele perceel een woonbestemming voor ogen gestaan, horend bij Ameronger Wetering 28.

Aanpassing

Het loonwerkersbedrijf wordt als zodanig bestemd, om tegemoet te komen aan de rechten van de ondernemer. Het overige deel van het perceel wordt bestemd als wonen en als agrarisch gebied met landschappelijke waarden.

Ameronger Wetering 30 (plankaart nr. 3)

Toelichting

Het betreft een agrarisch bouwperceel waar volgens de bestemmingsplankaart geen bedrijfswoning is toegestaan. Inmiddels is er een schuur gebouwd (1996) en in bedrijf (zacht fruit) en is gezien de agrarische activiteiten een woning noodzakelijk.

Aanpassing

De aanduiding "zb" kan vervallen.

Amerongse berg – theekoepeltje (plankaart nr. 4)

Toelichting

Een theekoepeltje op de Amerongse Berg heeft per abuis de aanduiding "monument" gekregen in het bestemmingplan buitengebied. Het koepeltje is echter niet als monument aangemerkt door de gemeente of het Rijk. Ook zijn hier geen plannen voor. De aanduiding kan dan ook verdwijnen.

Aanpassing

De aanduiding "monument" voor het theekoepeltje wordt van het plankaart verwijderd.

Amerongse bovenpolder (plankaart nr. 5 en 6)

Toelichting

Een tweetal gebieden in de Amerongse Bovenpolder met de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" zijn inmiddels aangekocht door natuurbeschermende instanties en worden ingericht als natuurgebied. Deze gebieden kunnen de bestemming "natuurgebied" krijgen.

Aanpassing

Op de plankaart wordt de huidige bestemming veranderd in de bestemming "natuurgebied".

Bergweg 18 (plankaart nr. 7)

Toelichting

Een woning op camping "Veenestein" op het adres Bergweg 18 is niet op de juiste wijze aangegeven. De verkeerde woning is namelijk bestemd als "Wonen, Wb". Uit de correspondentie met mevrouw Van Leeuwen-Henken blijkt welke woning wel als "Wonen, Wb" bestemd dient te worden.

Aanpassing

Op de plankaart zal de juiste woning als "Wonen, Wb" bestemd worden.

Bergweg 25b (plankaart nr. 8)

Toelichting

In het vaststellingsbesluit geeft de raad aan dat de woning op het adres Bergweg 25b de bestemming "Wonen, Wb" zal krijgen. Er is echter verzuimd om deze bestemming ook daadwerkelijk op de plankaart aan te geven.

Aanpassing

De woning zal alsnog als "Wonen, Wb" bestemd worden.

Bosweg 47 (plankaart nr. 9)**Toelichting**

Op het perceel bosweg 47 is in het bestemmingsplan buitengebied een pand als recreatiewoning bestemd. De provincie heeft in haar goedkeuringsbesluit aan deze aanduiding goedkeuring onthouden. Inmiddels is de recreatiewoning gesloopt.

Aanpassing

De aanduiding "rw" kan vervallen.

Camping "t Eind" (plankaart nr. 10)**Toelichting**

Op het terrein van camping "t Eind" staat een tweetal woningen die binnen de aldaar geldende bestemming "recreatie" vallen. De woningen hebben overigens een huisnummer gekregen aan de Dwarsweg. De bouwvergunning voor de woningen is verleend in 1990 en beide woningen hebben een inhoud van ca 550m³. Meteen na het gereed komen zijn de woningen betrokken. In het kader van het tegengaan van permanente bewoning heeft er gedurende de bezwarenprocedure overleg plaatsgevonden met de provincie (op 24 april 1997). In dit overleg is gebleken dat een woonbestemming voor beide panden realiseerbaar is.

Aanpassing

In dit specifieke geval is het gepast om deze beide woningen te bestemmen als "Wonen, W1". Een en ander zal worden aangepast op de plankaart.

Camping "de Hoge Linde" (plankaart nr. 11)**Toelichting**

Aan Dwarsweg 65 te Overberg is camping "de Hoge Linde" gevestigd. Deze camping heeft in het bestemmingsplan de bestemming "recreatie". Echter, op de plankaart is verzuimd om een strook aan de westzijde van de camping te bestemmen als "recreatie". Deze strook is als sinds 1984 in gebruik door de camping.

Aanpassing

Mede aan de hand van de meest recente luchtfoto zal de betreffende strook op de plankaart worden.

Eindseweg 24a (plankaart nr. 12)**Toelichting**

Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan de aanduiding "glastuinbouw". Het bedrijf maakt echter gebruik van (bestaande) glasopstanden ter ondersteuning van de vollegrondsteelt. Het bedrijf krijgt daarom de aanduiding "og" waarmee de regeling voor ondersteunend glas van toepassing wordt op dit bouwblok.

Haarweg 2b (plankaart nr. 13)**Toelichting**

In 1981 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woning met een bedrijfsruimte (boomkwekerij). Ter plaatse is echter nooit een agrarisch bedrijf gevestigd. Abusievelijk is vergeten deze woning in het bestemmingsplan buitengebied mee te nemen. Daarom wordt nu als nog de bestemming "wonen" toegekend.

Aanpassing

Op de plaats van de betreffende woning zal de bestemming "Wonen, W1" worden gelegd.

Haarweg 8a (plankaart nr. 14)

Toelichting

Op het pand aan de Haarweg 8a rust een woonbestemming. Bij deze woning horen verschillende bijgebouwen die buiten het bestemmingsvlak vallen en op enkel tientallen meters van de woning liggen. De eigenaar wil nu graag al deze opstallen slopen en vervangen door één bijgebouw. Deze wil hij, net als zijn burens, achter zijn woning projecteren. In de huidige situatie valt het bijgebouw dan buiten het bestemmingsvlak. Het plaatsen van het bijgebouw vóór de woning, waar fysiek en volgens het bestemmingsplan nog ruimte is, levert vanuit planologisch oogpunt een ongewenste situatie op, gezien de ligging ten opzichte van de weg en de naastgelegen woning. Beter is het het bijgebouw achter de woning te plaatsen.

Aanpassing

Om het bijgebouw achter de woning te kunnen plaatsen, is een beperkte vergroting van het bestemmingsvlak nodig. Dit levert ruimtelijke winst op, omdat op deze manier diverse bijgebouwen worden gesloopt die verder van de woning afliggen dan het nieuw te bouwen bijgebouw. De grens van het bestemmingsvlak wordt aan de achterkant gelijk getrokken met die van de naastgelegen woning. Het maximum oppervlak aan bijgebouwen blijft gewoon 50 m².

Kersweg 30 (plankaart nr. 15)

Toelichting

In het vastgestelde bestemmingsplan was aan de op dit perceel staande tabaksschuur de bestemming "Wonen, W1" gegeven, wat inhoudt dat in deze schuur maximaal 1 woning gerealiseerd mag worden. Het college van Gedeputeerde Staten is van mening dat dubbele bewoning van deze tabaksschuur ruimtelijk aanvaardbaar is.

Aanpassing

Momenteel zijn er al 2 zelfstandige, afzonderlijke, woningen in de betreffende tabaksschuur aanwezig. Voorkomen moet worden dat door een herziening van de bestemming van deze schuur er in totaal 3 woningen in de schuur gerealiseerd kunnen worden. Om deze reden zal de betreffende tabaksschuur de bestemming "Wonen, W2" krijgen, waardoor maximaal 2 afzonderlijke woningen in de tabaksschuur zijn toegestaan.

Lekdijk 1 (plankaart nr. 16)

Toelichting

De ondernemer heeft op de Lekdijk 1 een gemengd bedrijf. Het varkenshouderijdeel heeft hij inmiddels beëindigd. Hiervoor in de plaats wil hij een paardenhouderij (pension) beginnen. Hiertegen bestaat planologisch gezien geen bezwaar, mede gezien zijn ligging nabij de kern Amerongen. Het is nadrukkelijk niet bedoeld hier een manege te beginnen.

Aanpassing

In de voorschriften wordt de aanduiding "ph" (paardenhouderij) opgenomen als onderdeel van de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden" en zijn manege-activiteiten via de begripsomschrijving uitgesloten. Op de plankaart wordt de aanduiding "ph" aangegeven voor het bouwperceel aan de Lekdijk 1.

Lekdijk 4 (plankaart nr. 17)

Toelichting

De ondernemer heeft gevraagd om een verandering van de vorm van zijn bouwblok aan de Lekdijk 4. De totale oppervlak blijft gelijk. De wijziging van de vorm van het bouwblok heeft geen grote planologische consequenties en is daarom aanvaardbaar.

Aanpassing

De bestemmingsplankaart zal hierop worden aangepast.

Lekdijk 5 (plankaart nr. 18)

Toelichting

De bouwpercelen Lekdijk 5 en 5a zijn in het vigerende bestemmingsplan buitengebied aan elkaar gekoppeld. Staatsbosbeheer heeft nu verzocht het perceel aan de Lekdijk 5 een woonbestemming te geven. Als gevolg van het natuurontwikkelingsplan voor de Amerongse Bovenpolder zijn de opstallen vrij van gebruik gekomen. Tevens kan door het leggen van een woonbestemming een bijdrage worden geleverd aan de instandhouding van de monumentale waarden van het pand. Door de milieudienst Zuidoost-Utrecht is onderzocht of een woonbestemming op de Lekdijk 5 van invloed is op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit blijkt niet het geval.

Aanpassing

Het perceel aan de Lekdijk 5 krijgt een woonbestemming. Lekdijk 5a houdt zijn agrarische bestemming. Het koppelteken verdwijnt van de kaart.

Lekdijk 17 (plankaart nr. 19)

Toelichting

De woning is in het bestemmingsplan buitengebied aangemerkt als monument. Het pand staat echter niet op de gemeentelijke monumentenlijst.

Aanpassing

De aanduiding "monument" kan vervallen.

Lekdijk 25 (plankaart nr. 20)

Toelichting

Het betreft een agrarisch bouwperceel waar volgens de bestemmingsplankaart geen bedrijfswoning is toegestaan. Inmiddels is er een varkensstal gebouwd (1997) en in bedrijf en is gezien de agrarische activiteiten een woning noodzakelijk.

Aanpassing

De aanduiding "zb" kan vervallen.

Slaperdijk 6 / 6a (plankaart nr. 21)

Toelichting

Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan de aanduiding "glastuinbouw". Het bedrijf maakt echter gebruik van (bestaande) glasopstanden ter ondersteuning van de vollegrondsteelt. Het bedrijf krijgt daarom de aanduiding "og" waarmee de regeling voor ondersteunend glas van toepassing wordt op dit bouwblok.

Vissersweg 7 (plankaart nr. 22)

Toelichting

Aan de aanduiding "Ts", tabaksschuur, op het perceel Vissersweg 7 is goedkeuring onthouden. Reden van dit besluit is het feit dat deze tabaksschuur niet aangewezen is als rijksmonument of gemeentelijk monument. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel zou dit als consequentie kunnen hebben dat de tabaksschuur wordt gesloopt en er een nieuwe woning wordt gebouwd. Er is immers geen ander regime dat voorkomt dat de betreffende schuur wordt gesloopt. Daarnaast is inmiddels het agrarisch bedrijf opgeheven. Omdat er meer dan 1000 kg ammoniak is ingeleverd, is er een extra woning gebouwd. Hiervoor is met succes een wijzigingsprocedure doorlopen. Voor de duidelijkheid is deze woning op de plankaart opgenomen.

Aanpassing

Inmiddels is de tabaksschuur aangewezen als gemeentelijk monument. De eigenaar heeft het voornemen om de tabaksschuur te verbouwen tot woning. Vooral het behoud van de monumentale waarden van de schuur vormen daarbij onderwerp van gesprek. Uit deze besprekingen blijkt dat de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan de verbouw van deze schuur tot woning. Om deze reden bestaat er geen bezwaar tegen om de schuur de bestemming "Wonen, W1" te geven. De plankaart zal als zodanig worden aangepast.

Zandschulperweg 6a (plankaart nr. 23)

Op het adres Zandschulperweg 6a staat een hobbyruimte. De bouwvergunning voor deze ruimte is in 1998 bouwvergunning verleend. Deze vergunning is verleend met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening omdat het huidige bestemmingsplan "Buitengebied" de bouw van gebouwen met een hobbymatig gebruik niet mogelijk maakte. In deze partiële herziening wordt door middel van het opnemen van de bestemming "Stallingsruimte" voorzien in een passende bestemming voor dit gebouw. Tevens is het begrip 'stallingsruimte' aan de definitiebepalingen toegevoegd, waardoor duidelijkheid ontstaat over wat onder "stallingsruimte" wordt verstaan.

Provinciale rioolwaterpersleiding (plankaart nr. 24)

Toelichting

Gedeputeerde Staten maken melding van het feit dat verzuimd is om op plankaart 1 de provinciale rioolwaterpersleiding aan te geven. Aanbevolen wordt om hier bij de eerstvolgende herziening van het plan aandacht aan te besteden.

Aanpassing

De rioolwaterpersleiding zal op de plankaart worden aangegeven.

3. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan "1^e Partiële Herziening Bestemmingsplan Buitengebied" heeft op grond van de Inspraakverordening van 14 juni 1999 tot 12 juli 1999 voor ingezetenen en aan in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Tijdens de genoemde periode van 4 weken bestond de mogelijkheid om schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen. Daarnaast is op donderdag 1 juli 1999 in het gemeentehuis een inloopavond gehouden. Tijdens deze avond was het mogelijk om informatie te verkrijgen over het voorontwerp-bestemmingsplan.

De gehouden inspraak is aanleiding geweest om de aanpassing van artikel 26, lid 2 van de voorschriften in het voorontwerp-bestemmingsplan "1^e Partiële Herziening Bestemmingsplan Buitengebied" niet verder door te voeren. In de plaats daarvan zal in het bestemmingsplan een bestemming "Hobbyruimte" worden opgenomen die voorziet in de aanwezigheid van ruimten waarin alleen hobbymatige activiteiten mogen plaatsvinden en dat bedrijfsmatige activiteiten niet zijn toegestaan. Voor het overige vormt de gehouden inspraak geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Van de gehouden inspraak heeft het college van burgemeester en wethouders van Amerongen een Eindverslag opgesteld, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Overleg op grond van artikel 10 BRO

In het kader van het artikel 10-overleg in het begin van 2000 heeft de Commissie voor Gemeentelijke Plannen en Stadsvernieuwing van de PPC gereageerd. Onderstaand is de reactie aangegeven en de wijze waarop er in dit plan mee omgegaan is.

Artikel 5, lid 21

In de toelichting is niet aangegeven waarom aan dit artikel de thans opgenomen bepaling inzake paardenbakken is toegevoegd. Het is gewenst dit alsnog te doen. Overigens kunnen wij met deze bepaling zelf instemmen.

De toelichting is aangevuld op dit punt.

Artikel 27, lid 3

Ook voor deze bepaling inzake het vernieuwen van bouwwerken ontbreekt een toelichting.

De toelichting is aangevuld op dit punt.

Artikel 29

Dit nieuwe artikel regelt de bestemming "hobbyruimte", die aan een perceel aan de Zandschulperweg 6a is gegeven. Voor deze hobbyruimte annex stallingsruimte voor caravans is door gedeputeerde staten in 1998 een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening afgegeven. Daarbij is er door dit college van uit gegaan dat bij de eerstvolgende planherziening een passende regeling zou worden opgenomen, waarin aan deze ruimte expliciet de bestemming "stallingsruimte" zou worden gegeven. De thans opgenomen bestemming(s)regeling maakt (alleen) hobbymatige activiteiten mogelijk. Noch in de voorschriften (begripsbepalingen), noch in de toelichting is vastgelegd wat daaronder wordt verstaan. Ook het begrip hobbyruimte is niet gedefinieerd. De thans opgenomen regeling is daardoor te onbepaald en alleen al daarom, uit ene oogpunt van rechtszekerheid, niet aanvaardbaar. Voorts vinden wij de regeling niet passend in de door gedeputeerde staten bedoelde zin. We adviseren u dan ook deze bestemming te wijzigingen in "stallingsruimte" en hiervoor een passende regeling in het plan op te nemen.

Het advies is overgenomen. De schuur krijgt de bestemming "stallingsruimte". Via de definitiebepalingen is vastgelegd dat deze alleen voor hobbymatige doeleinden kan worden gebruikt.

Kersweg 30

Aan deze tabaksschuur is de bestemming "wonen, W2" gegeven, terwijl in de legenda van deze detailplankaart bij het aantal woningen "1" (W1) is vermeld. Hoewel dit bedoeld zal zijn als voorbeeld, kan het toch aanleiding geven tot verwarring. Daarom raden wij u aan ook in de legenda W2 te vermelden.

Het advies is overgenomen.

Rioolwaterpersleiding

Hoewel de toelichting vermeldt dat de rioolwaterpersleiding op de plankaart zal worden aangegeven, hebben wij deze niet aangetroffen.

De rioolwaterpersleiding is alsnog op de plankaart opgenomen.

Bergweg 18

Omdat een verkeerde woning bestemd was als "wonen, Wb" is blijkens de toelichting nu de juiste woning als zodanig bestemd. Verzuimd is evenwel om de "verkeerde" woning weer een recreatieve bestemming te geven, waardoor nu in totaal 3 woningen de bestemming "wonen, Wb" hebben, terwijl dat er twee zouden moeten zijn. Het is daarom noodzakelijk dat u in de voorliggende planherziening niet alleen de thans aangegeven woonbestemmingen opneemt, maar het gehele recreatieterrein.

Het hele recreatieterrein is nu opgenomen.

Haarweg 2b

In verband met de beëindiging van een agrarisch bedrijf elders is bouwvergunning verleend voor de bouw van een burgerwoning op het perceel Haarweg 2b. Daarom wordt thans een woonbestemming ter plaatse opgenomen. Eén en ander ware toe te lichten.

De toelichting is aangevuld op dit punt. Het blijkt niet te gaan om de bouw van een burgerwoning ivm beëindiging van een agrarisch bedrijf elders, maar om de bouw van een woning en bedrijfsschuur ten behoeve van een boomkweker (bouwvergunning 1980). De woning is destijds gebouwd, maar er is nooit een boomkwekerij gevestigd.

Camping 't Eind

Voor de twee woningen die thans een W1 bestemming hebben gekregen dient te worden aangegeven hoe lang deze twee woningen al feitelijk permanent worden bewoond en wat de omvang is.

De toelichting is op dit punt aangevuld. De bouwvergunning voor de woningen is verleend in 1990 en beide woningen hebben een inhoud van ca 550m³. Meteen na het gereed komen zijn de woningen betrokken. In het kader van het tegengaan van permanente bewoning heeft er gedurende de bezwarenprocedure overleg plaatsgevonden met de provincie (op 24 april 1997). In dit overleg is gebleken dat een woonbestemming voor beide panden realiseerbaar is.

Ameronger Wetering 24 a en 24b

Voor dit pand moet worden aangegeven hoe lang al sprake is van dubbele bewoning.

De toelichting is op dit punt aangevuld. Uit de gegevens van de gemeentelijke basisadministratie blijkt dat het pand sinds 1969 door twee gezinnen wordt bewoond.

Ameronger Wetering 28

De thans opgenomen aanpassing van de plankaart is onduidelijk, met name waar het betreft de bestemmingen die volgende de legenda kennelijk worden beoogd. De aanduidingen in de legenda en op de plankaart komen niet met elkaar overeen. Eén en nader moet op elkaar worden afgestemd, waarbij ook in de toelichting moet worden aangegeven waar de vereiste aanpassing uit bestaat.

De toelichting is op dit punt aangepast en de plankaart is verduidelijkt.

Zandschulperweg 6a

Zoals wij hiervoor reeds hebben vermeld achten wij het –mede gelet op het besluit van gedeputeerde staten inzake de verklaring van geen bezwaar- gewenst dat de thans aan het perceel gegeven bestemming "hobbyruimte" wordt gewijzigd in "stallingsruimte".

Zie eerder gemaakte opmerking over dit onderwerp.

Grondwaterbeschermingsgebied

De provincie is bezig met het ontwikkelen van nieuw beleid voor grondwaterbeschermingsgebieden. Het ligt in de bedoeling om een groter gebied (het zgn. intrekgebied) dan het huidige te beschermen. Het gaat dan om een meer "zachte" bescherming, d.w.z. zonder regelgeving, maar middels het aangeven op de plankaart met een passende, voor de waterwinning niet bedreigende, bestemming ("natuurfuncties"). Het plangebied ligt vermoedelijk in het intrekgebied van de winning Leersum (zie bijgevoegd kaartje). Het verdient aanbeveling hiermee in de voorliggende planherziening vast rekening mee te houden.

Het op Amerongs grondgebied gelegen deel van het grondwaterbeschermingsgebied heeft voor het grootste deel al de bestemming "bos met meervoudige doelstelling" of "bos met natuurwaarden". Het overige deel van het grondwaterbeschermingsgebied valt over de bebouwde kom (bedrijven en woningen). Wij achten het niet gewenst deze bestemmingen te wijzigen in een natuurfunctie. Het nieuw beleid heeft daarom voor onderhavig plan dan ook geen gevolgen.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de toepassing van deze partiële herziening zijn voor de gemeente geen financiële risico's verbonden.

