

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BX3249
Datum uitspraak	1 augustus 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 8 september 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Zuylesteinseweg 6a" vastgesteld.

Volledige tekst

201111951/1/R3.

Datum uitspraak: 1 augustus 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], wonend te Amerongen, gemeente Utrechtse Heuvelrug,

en

de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 8 september 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Zuylesteinseweg 6a" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 15 november 2011, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid H.J. van de Boom Holding B.V. (hierna: Van de Boom Holding) een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellante] en Van de Boom Holding hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 mei 2012, waar [appellante] en de raad, vertegenwoordigd door G. Veenstra, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Verder is Van de Boom Holding, vertegenwoordigd door mr. G. Bosma, advocaat te Utrecht, verschenen.

Buiten bezwaren van partijen zijn ter zitting nog stukken in het geding gebracht.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet in de bouw van een woning op het perceel Zuylesteinseweg 6a te Amerongen. Met het plan wordt beoogd toepassing te geven aan het ruimte voor ruimte beleid door sloop van circa 825 m² verouderde en landschapsontsierende bedrijfsopstallen op dit voormalig agrarische bouwperceel en de sloop van een schuur met een oppervlakte van 475 m² aan de Hof ter Heideweg 1 te Maarsbergen.

2.2. Hetgeen [appellante] in beroep aanvoert, komt erop neer dat volgens haar niet aan de gestelde eisen van de ruimte voor ruimte regeling wordt voldaan. In dit verband voert zij aan dat de schuur op het perceel Hof ter Heideweg 1, die zal worden gesloopt, illegaal is gebouwd en dat de oppervlakte ervan daarom niet bij de oppervlakte die minimaal dient te worden gesloopt, mag worden betrokken. Verder wordt het agrarische bedrijf aan de Hof ter Heideweg 1, waartoe deze schuur behoort, niet beëindigd. Volgens haar wordt dan ook niet aan het vereiste dat sprake dient te zijn van voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst voldaan. Voorts is niet duidelijk waarom het college van gedeputeerde staten van Utrecht zich in zijn zienswijze op het standpunt heeft gesteld dat het plan in strijd is met het ruimte voor ruimte beleid, maar na overleg met het gemeentebestuur zijn mening heeft herzien en te kennen heeft gegeven dat voldoende kwaliteitswinst wordt behaald.

2.3. De raad stelt dat het ruimte voor ruimte-beleid de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt. Voor de schuur op het perceel Hof ter Heideweg 1 is in 1964 bouwvergunning verleend. In het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1977" van de voormalige gemeente Maarn is voor de schuur geen bouwvlak opgenomen, maar valt de schuur onder het overgangsrecht. Na sloop mag de schuur niet worden herbouwd. Dit is door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst voldoende verzekerd. In dit geval is volgens de raad maatwerk toegepast door deze schuur van 475 m² als compensatie te laten gelden voor de 175 m² die te weinig aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt aan de Zuylesteinseweg 6a. De schuur aan de Hof ter Heideweg 1 belemmert het zicht op de monumentale boerderij, die van architectonische en landschappelijke waarde is. Voor het plangebied is ook een landschapsinpassingsplan opgesteld. Volgens de raad wordt daarom met de beoogde ontwikkelingen een aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald.

2.4. De ruimte voor ruimte-regeling, die is neergelegd in het Streekplan Utrecht 2005-2015 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht (2009) houdt samengevat in dat de bouw van één extra woning in het landelijk gebied mogelijk is indien voormalige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² worden gesloopt. In speciale situaties is echter maatwerk mogelijk en mag met de sloop van een kleinere oppervlakte worden volstaan, waarbij als voorwaarde geldt dat uiteindelijk sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een voorbeeld van maatwerk is volgens het streekplan de situatie waarin minder dan 1000 m² wordt gesloopt, maar toch voldoende aanvullende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald (bijvoorbeeld natuur- en landschapsontwikkeling). Een ander voorbeeld is het samenvoegen van sloopoppervlakten van meerdere kleine bedrijven (saldering).

2.5. Niet in geschil is dat op het perceel Zuylesteinseweg 6a een oppervlakte van 825 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Voorts is ter zitting gebleken dat voor de te slopen schuur, behorende bij het agrarische bedrijf aan de Hof ter Heideweg 1 het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Maarn op 26 juni 1964 en 12 december 1964 bouwvergunningen heeft verleend. Voorts is gebleken dat deze schuur op dit perceel wordt beschermd door het overgangsrecht van het geldende

bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1977", in het bijzonder artikel 2.04-10 van de planvoorschriften. Gelet op het voorgaande, heeft de raad bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering de oppervlakte van de schuur die op het perceel Hof ter Heideweg 1 aanwezig is en die wordt gesloopt, in zijn beschouwingen mogen betrekken.

2.6. Bij brief van 15 februari 2011 heeft het college van gedeputeerde staten van Utrecht een zienswijze ingediend. Hierin staat dat volgens het college de beoogde ontwikkelingen in strijd zijn met het provinciale ruimtelijke beleid, omdat de salderingsmethode niet juist wordt toegepast. Naar aanleiding hiervan heeft overleg plaatsgevonden tussen het college en het gemeentebestuur. Bij brief van 18 mei 2011 heeft het college te kennen gegeven dat hij bij nader inzien van mening is dat met de beoogde ontwikkelingen voldoende kwaliteitswinst wordt behaald en dat hij het daarom alsnog gerechtvaardigd acht om maatwerk toe te passen. Het college heeft te kennen gegeven dat het van belang is dat in de reactie op de zienswijzen goed wordt gemotiveerd waarom volgens de raad de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

2.7. In de Nota van beantwoording zienswijzen heeft de raad uiteengezet dat door de definitieve sloop van de vervallen schuur aan de Zuylesteinseweg 6a en de vervallen opstallen aan de Hof ter Heideweg 1 aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald. De schuur aan de Hof ter Heideweg 1 belemmert het zicht vanaf rijksweg A12 op de ter plaatse aanwezige boerderij, die als gemeentelijk monument is aangewezen. De boerderij is van architectonische waarde als voorbeeld van een langhuisboerderij uit de vroege twintigste eeuw en omdat de boerderij een gave hoofdvorm en detaillering heeft. Door de sloop van deze schuur en het inrichten als weidegrond ontstaat een kwalitatief hoogwaardiger bebouwingsbeeld. De boerderij is ook van landschappelijke waarde vanwege de ligging aan de Hof ter Heideweg in het halfopen landschap, grenzend aan het Landgoed Maarsbergen.

De kwaliteitswinst aan de Zuylesteinseweg ligt volgens de raad in de sloop van de vervallen bedrijfsbebouwing, waarbij op dezelfde plek een nieuwe vrijstaande woning zal worden gebouwd met inachtneming van het stedenbouwkundig advies en het advies van de Welstandscommissie. Daarnaast is een landschapsinpassingsplan ten behoeve van het resterende perceel agrarische grond opgesteld om de beoogde ontwikkeling in het huidige landschapsbeeld in te passen.

2.8. Gelet op het voorgaande, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat met de beoogde ontwikkelingen voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald en dat deze ontwikkelingen door maatwerk toe te passen niet in strijd zijn met de ruimte voor ruimte regeling. Aan het bezwaar dat het agrarische bedrijf aan de Hof ter Heideweg 1, waartoe de te slopen schuur behoort, in tegenstelling tot het agrarische bedrijf aan de Zuylesteinseweg 6a, niet wordt beëindigd, behoefde verweerder in redelijkheid geen overwegende betekenis toe te kennen. Dat het agrarische bedrijf aan de Zuylesteinseweg 6a reeds lang geleden is beëindigd, leidt niet tot de conclusie dat de ruimtelijke kwaliteit onvoldoende wordt verbeterd, reeds omdat de milieuvergunning voor dit bedrijf nog niet is ingetrokken en in verband hiermee de agrarische activiteiten kunnen worden hervat.

2.9. Voor zover [appellante] in het beroepschrift heeft verwezen naar de inhoud van de zienswijze wordt overwogen dat in de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellante] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.10. In hetgeen [appellante] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

2.11. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R. Kegge, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek w.g. Kegge
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 1 augustus 2012

177-661.