

Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan Veenzoom 2

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Zienswijzen**
- 3. Overzicht wijzigingen in bestemmingsplan**
- 4. Bijlagen**

1. Inleiding

Van 15 maart tot en met 25 april 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Veenzoom 2' ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee vrijstaande woningen op de locatie Veenzoom 2 mogelijk.

Op deze terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. In deze nota is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze heeft aanleiding gegeven het plan aan te passen.

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de aanpassingen aangegeven.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende zienswijzen ontvangen:

Zienswijze Provincie Utrecht, College van Gedeputeerde Staten, Postbus 80300, 3508 TH, Utrecht (ingediend 19 april 2018)

De zienswijzen van de personen/instanties die gereageerd hebben zijn samengevat in deze nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het '**cursief en vet**' weergegeven.

NR.	NAW GEGEVENS INDIENER	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
1.	provincie Utrecht, College van Gedeputeerde Staten, Postbus 80300, 3508 TH, Utrecht.	Zienswijze: A: De provincie constateert strijdigheid met artikel 3.2 'verstedelijkingsverbod' vanwege toevoeging van de hoeveelheid bebouwing en met artikel 3.10 PRV vanwege de splitsing van een gebouw (met 2 wooneenheden) in twee separate woningen. • Art. 3.2 PRV 'Verstedelijkingsverbod landelijk gebied' Er geldt een terughoudend regime met betrekking tot het toestaan van bebouwingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Verstedelijking is in het landelijk gebied niet toegestaan, tenzij gebruik gemaakt wordt van de uitzonderingsbepalingen zoals in de PRV zijn opgenomen, van dit laatste is niet gebleken. • Art. 3.10 'Functiewijziging (voormalige) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie'. Artikel 3.10 PRV maakt het mogelijk dat voormalige agrarische bedrijven een woonbestemming krijgen, hierbij maakt het niet uit dat deze omvorming reeds jaren geleden heeft plaatsgevonden. Uitgangspunt moet zijn dat het bestaande (cultuurhistorische waardevolle) hoofdgebouw behouden blijft. Oorspronkelijk is deze regeling bedoeld om (grote) woonboerderijen met cultuurhistorische waarden te behouden door toe te staan dat, indien gewenst, de voormalige deel omgebouwd mocht worden tot een extra woning. Het doel, het behoud van de voormalige boerderij, stond daarbij voorop. In het voorliggende geval is er sprake van de realisatie van twee zelfstandige woningen, waarbij ook de oorspronkelijke boerderij wordt gesloopt, waardoor strijdigheid optreedt met artikel 3.10 PRV. Ondanks het terughoudend regime ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied, biedt de PRV toch ook ruimte voor ontwikkelingen. In het voorliggende plan, de realisatie van een extra woning, is de grootste potentiële ruimte binnen de regels gelegen in de artikelen 3.5 PRV 'bebouwingsenclaves en -linten' en artikel 3.7 PRV 'kernrandzone'. Voor beide artikelen gelden wel een aantal voorwaarden en vereisten, maar centraal staat dat de ontwikkeling moet leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Ondanks dat in de toelichting kort aangestipt wordt dat het voorliggende plan voorziet in een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, wordt dit niet nader onderbouwd en gemotiveerd. Het plan is daarmee in strijd met de PRV. Reactie gemeente: <i>Naar aanleiding van de zienswijze heeft in mei 2018 een ambtelijk gesprek met de provincie plaats gevonden. In dat gesprek is van de zijde van de gemeente toegelicht dat het plan en de splitsing naar twee vrijstaande woningen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en het plangebied. De provincie vond het plan echter onvoldoende ruimtelijke kwaliteitswinst bevatten en hield vast aan haar</i>

	zienswijze. <i>Naar aanleiding van de zienswijze van en de uitkomst van het overleg met de provincie heeft overleg met de initiatiefnemer plaats gevonden. In dat overleg zijn concrete aanpassingen in het bestemmingsplan besproken waarmee de ruimtelijke kwaliteit voor het gebied verder wordt verbeterd. De concrete aanpassingen zijn verwerkt in de planregels, toelichting en verbeelding, waardoor de maatregelen die tot ruimtelijke kwaliteitswinst leiden ook zijn geborgd en afdwingbaar zijn. In bijlage 1 bij de toelichting zijn de achterliggende gedachten bij de voorgestelde aanpassingen in de landschappelijke onderbouwing uitgebreid toegelicht.</i> <i>Met uitzondering van één bijgebouw wordt de bestaande bebouwing gesloopt. De bouw mogelijkheden op beide percelen zijn beter gepositioneerd, een landschappelijk inpassingsplan draagt bij aan een zorgvuldige inpassing in het plangebied en een nieuw doorzicht ontstaat tussen de beide nieuwe hoofdgebouwen dat vrijgehouden blijft van bebouwing. Dit alles draagt bij aan een verbetering/verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.</i> <i>De voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan zijn aan de provincie voorgelegd met het verzoek om aan te geven, of de provincie naar aanleiding van de voorgestelde aanpassingen zich wel met het bestemmingsplan kan verenigen.</i> <i>De provincie heeft in reactie hierop ambtelijk bericht dat zij zich in principe niet kan vinden in het splitsen van twee-onder-één kap woningen in twee vrijstaande woningen in het buitengebied. Gelet echter op:</i> <i>1. de ligging van de percelen in het lint van de kernrandzone in het slagenlandschap,</i> <i>2. de regeling in het plan om het tussenliggende gebied (relatief) open te houden en,</i> <i>3. het benadrukken van de kavelgrenzen met beplanting,</i> <i>kan zij zich in dit specifieke geval vinden in de vervanging van de bestaande 2 onder1 kapwoning door twee losse woningen.</i> <i>Conclusie:</i> <i>De zienswijze van de provincie heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt nu voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst om een afwijking van het verstedelijkingsverbod uit de PRV te rechtvaardigen waardoor er geen strijd is met het Provinciaal ruimtelijke beleid.</i>
--	--

3. Overzicht wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Bijgaand treft u aan een opsomming van de wijzigingen welke zijn aangebracht naar aanleiding van de zienswijze en het daarop gevoerde overleg met de Provincie. Enkele wijzigingen zijn ambtshalve aangebracht. De eerste kolom nummert de wijzigingen, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer. Behalve deze zijn hier en daar in de toelichting ten behoeve van de leesbaarheid kleine taalkundige correcties en/of aanvullingen aangebracht.

Wijzigingen als gevolg van zienswijze		
	Toelichting	Wijziging
1	hoofdstuk 2, paragraaf 2.2 Toekomstige situatie	Figuur 2.4 wordt vervangen door het aangepaste inpassingsplan.
2	hoofdstuk 3, paragraaf 3.2.2 PRV 2013(herijking 2016)	De tweede alinea wordt vervangen door 2 nieuwe alinea's waarin wordt verwezen naar een nieuwe bijlage 1, die wordt opgenomen achter de toelichting. De daarna volgende bijlagen zijn vernummerd.
3	hoofdstuk 5, Paragraaf 5.2.2 Bestemmingen	Bij de toelichting op de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" is een alinea toegevoegd, met uitleg over de opgenomen aanduidingen die de openheid van het doorzicht moeten waarborgen.
	Wijzigingen in regels	Wijziging
4	Artikel 4 Tuin	Toegevoegd wordt: "4.3 Specifieke gebruiksregels 4.3.1 Openheid Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan."
5	Artikel 5 Wonen	Aan 5.3 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd: "5.4.3 Openheid" Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan."
	Wijzigingen in bijlagen bij regels	Wijziging
6	Bijlage 3	Bijlage 3 "Landschappelijk inpassing" wordt vervangen door het aangepaste plan.
	Wijzigingen verbeelding	Wijziging
7	Bestemming Tuin	Aan de bestemming Tuin is toegevoegd de nadere aanduiding 'specifieke vorm van tuin - openheid'.
8	Bestemming Wonen	Aan de bestemming Wonen is toegevoegd de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid'.

Ambtshalve wijzigingen		
	Wijzigingen in regels	Wijziging
1	Artikel 1 Begrippen	Toegevoegd wordt het begrip "waterhuishoudkundige voorzieningen"
2	Artikel 4 Tuin	Onder 4.1 wordt toegevoegd "c. waterhuishoudkundige voorzieningen".
3	Artikel 5 Wonen	Onder 5.1 wordt toegevoegd "f. waterhuishoudkundige voorzieningen"

4. Bijlagen

Bijlage 1 Ontvangen zienswijzen

Ontvangen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Aan de raad van de
Gemeente Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest

GEMEENTE SOEST
Ingek. Nr.
23 APR. 2018
Afd.:

PROVINCIE  UTRECHT

DATUM 19 april 2018
ZAAKKENMERK Z-GRO_OBP-2018-0460
NUMMER 81CD1CB1
UW E-MAIL VAN 15 maart 2018

UW NUMMER -

BIJLAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE G.R. van Duinkerken
DOORKIESNUMMER 030-258 3331
E-MAILADRES Robert.van.duinkerken@Provincie-
Utrecht.nl
ONDERWERP Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
Veenzoom 2 Soest

Geachte raad,

Uw college van Burgemeester en wethouders heeft met ingang van 15 maart 2018 het ontwerpbestemmingsplan "Veenzoom 2" ter inzage gelegd. Het college heeft ons hierover conform artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geïnformeerd.

Wij brengen op grond van het hierna omschreven ruimtelijk beleid onze zienswijzen en opvattingen over dit plan naar voren.

Het provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (Verder: PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) (Verder: PRV).

In de PRV, die op 20 januari 2017 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee willen we een aantal provinciale belangen laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het indienen van zienswijzen ten aanzien van o.a. de bouw van de extra woning op het perceel Veenzoom 2.

Op het perceel Veenzoom 2 te Soest is momenteel één woning met inpandig twee wooneenheden aanwezig, evenals een aantal opstallen. Oorspronkelijk had dit perceel een agrarische bestemming, maar reeds jaren geleden is aan dit perceel een woonbestemming toegekend. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen ter vervanging van de woning met twee inpandige wooneenheden, waarbij de woningen op een andere locatie dan de huidige woning zullen worden gerealiseerd.

Hiermee treedt strijdigheid op met meerdere artikelen uit de PRV:

Art. 3.2 PRV 'Verstedelijkingsverbod landelijk gebied'

Er geldt een terughoudend regime met betrekking tot het toestaan van bebouwingsmogelijkheden in het landelijk gebied. De planologische toevoeging van een woning, anders dan de gebruiksmogelijkheid tot twee eenheden in een woning, wordt aangemerkt als verstedelijking. Daarnaast voorziet de voorliggende ontwikkeling ook in een toename van bebouwing. In de oorspronkelijke situatie is 330m² aan bebouwing aanwezig. In de toekomstige situatie kan op basis van het voorliggende bestemmingsplan 419m² aan bebouwing worden opgericht. Ook zouden, door het niet opnemen van een sloopverplichting in de regels voor de huidige woning, er in principe 3 woningen mogelijk gemaakt kunnen worden op het voorliggende perceel.

Verstedelijking is in het landelijk gebied niet toegestaan, tenzij gebruik gemaakt wordt van de uitzonderingsbepalingen zoals in de PRV zijn opgenomen, van dit laatste is niet gebleken. Hierdoor treedt strijd op met artikel 3.2 PRV.

Art. 3.10 'Functiewijziging (voormalige) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie'

Artikel 3.10 PRV maakt het mogelijk dat voormalige agrarische bedrijven een woonbestemming krijgen, hierbij maakt het niet uit dat deze omvorming reeds jaren geleden heeft plaatsgevonden. Het is daarbij toegestaan dat de boerderij in meerdere wooneenheden wordt gesplitst, maar dit mag er niet toe leiden dat het gebouw op termijn vervangen wordt door separate woningen. Uitgangspunt moet zijn dat het bestaande (cultuurhistorische waardevolle) hoofgebouw behouden blijft. Oorspronkelijk is deze regeling bedoeld om (grote) woonboerderijen met cultuurhistorische waarden te behouden door toe te staan dat, indien gewenst, de voormalige deel omgebouwd mocht worden tot een extra woning. Het doel, het behoud van de voormalige boerderij, stond daarbij voorop.

In het voorliggende geval is er sprake van de realisatie van twee zelfstandige woningen, waarbij ook de oorspronkelijke boerderij wordt gesloopt, waardoor strijdigheid optreedt met artikel 3.10 PRV.

Verhoging ruimtelijke kwaliteit

Ondanks het terughoudend regime ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied, biedt de PRV toch ook ruimte voor ontwikkelingen. In het voorliggende geval, de realisatie van een extra woning, is de grootste potentiële ruimte binnen de regels gelegen in de artikelen 3.5 PRV 'bebouwingsenclaves en -linten' en artikel 3.7 PRV 'kernrandzone'.

Voor beide artikelen gelden wel een aantal voorwaarden en vereisten, maar centraal staat dat de ontwikkeling moet leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Ondanks dat in de toelichting kort aangestipt wordt dat het voorliggende plan voorziet in een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, wordt dit niet nader onderbouwd en gemotiveerd. Het is dan ook niet mogelijk om dit inhoudelijk te beoordelen.

Geconstateerd is dat deze ontwikkeling nu geen onderdeel uitmaakt van de kernrandzonevisie voor Soesterveen (waar de betreffende locatie wel binnenvalt). Ambtelijk is reeds ten tijde van het voorontwerp aangestipt dat hierin de grootste kansen liggen binnen de huidige beleidsregels, deze zijn echter niet aangegrepen om te verwerken in dit plan.

Onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan van d.d. 21 november 2017 is ook niet verwerkt om de destijds geconstateerde strijdigheid met de PRV weg te nemen.

Nu niet is aangetoond dat het voorliggende plan voorziet in een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, kan niet anders geconcludeerd worden dan dat het plan, voor wat betreft de realisatie van de extra woning, in strijd is met diverse artikelen uit de PRV. Ik verzoek u dan ook deze tweede vrijstaande woning uit het plan te verwijderen. Daarnaast zou, als de bestaande boerderij gesloopt wordt en herbouwd wordt op een andere locatie, ook de landschappelijke inpasbaarheid van deze woning op een andere locatie nader gemotiveerd moeten worden. Deze motivatie ontbreekt ook bij de stukken.

Behalve de bovengenoemde zienswijzen over enkele specifieke aspecten in dit ontwerpbestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang verder géén aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

Vervolg

We willen u verzoeken bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de hiervoor geplaatste opmerkingen. Ter borging van de provinciale belangen zullen wij – zo nodig – het instrumentarium uit de Wro aanwenden.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
Namens hen,



Dhr. P. van den Berg
Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en Toerisme, Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling en
Energietransitie