PROVINCIE :: UTRECHT

Gemeente Oudewater
Postbus 100
3420 DC Oudewater

VERZONDEN 16 JAN 2018

DATUM	16 januari 2018	TEAM	GRO
ZAAKKENMERK	Z-GRO_VBP-2017-1677	REFERENTIE	mevrouw A. Heinhuis
NUMMER	81C55CF0	DOORKIESNUMMER	030-2582369
UW BRIEF VAN	7 december 2017	FAXr	030-2583139
UW NUMMER		E-MAILADRES	Annemarie.Heinhuis@Provincie-Utrecht.nl
BIJLAGE(N)		ONDERWERP	Reactie voorontwerpbestemmingsplan Waardsedijk 48

Geacht college,

In uw e-mail van 7 december 2017 heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Waardsedijk 48" van uw gemeente.

Het provinciaal beleid
Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) 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 is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

Ik heb uw plan bekeken op basis van het bovengenoemde beleid en heb hierop de volgende opmerkingen.

Opmerkingen
Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken over het inhuren van de ervenconsulent om tot een goede landschappelijke inpassing op de locatie te komen. De ervenconsulenten kennen de kaders van ons beleid goed en zijn daarom in staat om een advies te formuleren dat de ruimtelijke kwaliteit kan versterken en binnen ons beleid en past.

De beoogde ontwikkeling betreft het amoveren van 1262 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, en het splitsen en herbestemmen van het perceel in twee woonpercelen, gebruik makend van elk een afzonderlijke, reeds aanwezige inrit. De bestaande woning blijft ongewijzigd en wordt voorzien van een Woonbestemming. Het achter de bestaande woning aanwezige bestaande voormalig agrarische bijgebouw van 388 m2 blijft behouden. Bij de nieuwe woning worden 2 bijgebouwen van resp. 50 m2 en 100 m2 gerealiseerd.

Volgens de PRV Herijking 2016 is de bouw van één nieuwe woning toegestaan als 1000 m2 tot 2500 m2 aan bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast geldt de voorwaarde dat alle bedrijfsbebouwing op de betrokken

bouwpercelen worden gesloopt. Afwijking van deze maatvoering en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.
Verder dient de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (PRV art.3.11).

In voorliggend plan wordt er voldoende bedrijfsbebouwing (1262 m2) gesloopt om één nieuwe woning te mogen realiseren. Echter niet alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt omdat een agrarisch bijgebouw van 388 m2 behouden blijft. Hiervoor wordt als tegensprestatie extra ruimtelijke kwaliteit als voorwaarde gesteld in de PRV. Een plus voor de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt door het versterken van de kernkwaliteiten bij ontwikkelingen. De kernkwaliteiten zijn beschreven in de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, in dit geval het katern Groene Hart.
Een extra kwaliteitsverbetering in de vorm van clustering van bebouwing op één kavelbreedte, zoals beschreven in de kwaliteitsgids zou mijns inziens een behoorlijke plus opleveren. Ik wil u vragen om te bezien of dit tot de mogelijkheden behoort. De vrijgespeelde kavel (met een agrarische bestemming) geeft dan een mooie landschappelijke meerwaarde.

Daarnaast wil ik een opmerking plaatsten over het realiseren van twee bijgebouwen van resp. 50 en 100m2 bij de nieuwe woning. En het behouden van een bijgebouw van 388 m2 bij de huidige woning. Eén bijgebouw is gebruikelijk in een bestemmingsplan en mijn vraag is waarom er twee bijgebouwen worden gerealiseerd bij de nieuwe woning. Hierdoor neemt de verstening juist weer toe op de locatie terwijl de achterliggende gedachte bij de Ruimte voor Ruimte regeling is dat er ontstening van het landelijk gebied plaatsvindt. Ik wil u verzoeken om in de toelichting van het plan op te nemen waarom de keuze is gemaakt om het bijgebouw van 388 m2 te behouden en bij de nieuwe woning twee bijgebouwen toe te staan.
Verder corresponderen op dit punt de planregels niet met de inrichtingsschets uit de toelichting. In de regels van het plan worden bijgebouwen mogelijk gemaakt voor de bestemming 'wonen' met een gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m². Ik verzoek u de toelichting en de regels met elkaar in overeenstemming te brengen.

Daarnaast wordt in de bestemming Agrarisch met Waarden ook nog een bijgebouw toegestaan terwijl in de inrichtingsschets in deze bestemming geen bijgebouw is opgenomen. Ik verzoek u om dit in de regels aan te passen.

Ook wil ik u vragen om op de plankaart de bouwvlakken op te nemen van de nieuwe woningen en de bestaande en nieuwe bijgebouw (en). Vanuit een landschappelijke inpassing is het niet aangeven bouwvlakken onwenselijk. Door de locatie van de bebouwing vrij te laten wordt de landschappelijke inpassing die in de inrichtingsschets wordt voorgesteld niet vastgelegd op de plankaart waardoor er een andere invulling kan plaatsvinden. Verder verzoek ik u om de bestemming Tuin toe te voegen op de plankaart en in de regels. Dit om de doorzichten richting het achterliggende landschap vanaf de weg duurzaam in stand te houden.

Conclusie

Ik verzoek u om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen en nodig u uit om met accounthouder mevrouw A. Heinhuis in overleg te treden voor nadere afstemming.
De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling