



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van Beantwoording vooroverlegreactie op het
voorontwerpbestemmingsplan Landgoed 't Wissel**

Augustus 2016

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Overleg met instanties	3
2. Wettelijk overleg.....	4
2.2 Reacties	4
2.3 Reactie Provincie	4

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording geeft de beantwoording van de tijdens de vooroverlegfase ingediende vooroverlegreactie van de Provincie Utrecht op het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed 't Wissel. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om twee woningen te bouwen ter vervanging van de bestaande woningen op het landgoed 't Wissel en in natuurontwikkeling.

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 vooroverleginstanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden.

2. Wettelijk overleg

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

2.2 Reacties

Reactie ontvangen van:

- Provincie Utrecht
- Waterschap Vallei & Veluwe

Het waterschap Vallei & Veluwe heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

2.3 Reactie Provincie

In bovengenoemde e-mail heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Landgoed 't Wissel" in Maarn van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 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. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten. Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

II. Planbeoordeling

Met het bestemmingsplan "Landgoed 't Wissel" maakt u het mogelijk om het perceel aan de Amersfoortseweg 60 in Maarn opnieuw in te richten. Daarbij maakt u het mogelijk om de twee bestaande woningen op nieuwe locaties op het perceel te herbouwen, waarmee u één woning legaliseert.

Het plan geeft ten aanzien van de volgende aspecten aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen

Aanleiding / geldend bestemmingsplan

In hoofdstuk 1.1 (Aanleiding) en hoofdstuk 1.3 (Geldend bestemmingsplan) van de plantoelichting stelt u onterecht dat één van de woningen onder het overgangsrecht valt.

Bestaande (per ongeluk) weg bestemde woningen vallen onder het overgangsrecht, een illegaal gebouwde woning per definitie niet. U kiest ervoor met dit bestemmingsplan de woning te legaliseren in ruil waarvoor ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen het plangebied wordt

gerealiseerd (onder meer in de vorm van sanering oude bebouwing en verhogen van de kwaliteit van natuur en landschap).

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het gehele perceel ligt in de EHS. Omdat u bij de herbouw van de woningen één woning legaliseert en voor beide woningen een andere locatie en een groter bouwvolume kiest, heeft u onderzocht of deze ontwikkeling significante effecten heeft op de EHS en de nieuwe natuurinrichting leidt tot voldoende versterking van de EHS om de ontwikkeling te verantwoorden. Wij hebben hierover de volgende opmerkingen:

2

- Door de afmeting van de woonbestemming in verhouding tot de maximale bebouwingsgrootte maakt het bestemmingsplan een feitelijk grote formele tuinaanleg mogelijk. Dit is bijzonder, aangezien u in de toelichting vermeldt dat het plan niet voorziet in een formele tuin en dit ook uitgangspunt is bij de toets op aantasting van de EHS.

3

- In hoofdstuk 5.5.2 (Waarde - ecologie) in de toelichting staat dat de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' van toepassing is op de gebieden die binnen de EHS vallen. De begrenzing van de dubbelbestemming komt echter niet overeen met de EHS-begrenzing op de verbeelding. Het hele plangebied valt binnen de EHS. U dient de verbeelding hierop aan te passen.

4

- Artikel 3.1.9 van de regels staat agrarisch medegebruik toe in de vorm van beweiding. Beweiding kan een negatief effect hebben op de natuurwaarden en -doelen. Omdat het mogelijk effect niet onderzocht is, stellen wij voor alleen agrarisch medegebruik toe te staan ten behoeve van de realisatie van de natuurdoelen.

5

- Artikel 3.3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om meerdere omgevingsvergunningen te verlenen voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en overkappingen van maximaal 100 m² en 3 meter hoog ten dienste van de bestemming 'Natuur'. Onder de voorwaarde dat de waarden genoemd in de bestemming 'Natuur' niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Het bieden van deze ruime bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan is voor ons een ongewenste mogelijkheid tot (verdere) verstedelijking en in strijd met de PRV. Daarnaast zijn wij van mening dat de bestemming "Wonen" voldoende ruimte biedt voor het bouwen van bijgebouwen, waarin eveneens voldoende plaats kan worden geboden voor materieel dat benodigd is voor het beheer van het natuurgedeelte.

6

- In artikel 4.3.2 is een keurige voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het slopen van bestaande bebouwing en verharding en uitvoeren van het inrichtingsplan, voordat er een vergunning verleend kan worden voor de bouw van de tweede woning. De verwijzing naar een inrichtingsplan in de bijlage is echter niet correct. Wij denken dat u bedoelt te verwijzen naar de 'Ontwikkelingsvisie en beeldkwaliteit'. Daarnaast gebruikt u de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rood-voor-rood'. De term 'rood voor rood' is verwarrend. U legaliseert namelijk een woning op een nieuwe locatie in het plangebied (rood) en stelt daar tegenover een extra kwaliteitsverbetering van natuur en landschap.

7

- De toelichting en de 'Ontwikkelingsvisie en beeldkwaliteit' geven ons nog onvoldoende duidelijkheid over het bosbeheer. U spreekt over het rooien van alle coniferen, maar wat ons betreft omvat dat niet de grove den, lariks en eventuele jeneverbessen.

8

- In hoofdstuk 4.7 van de toelichting geeft u de conclusie weer van de Nee Tenzij toets. Deze beschrijving lijkt niet aangepast aan de laatste versie van de toets van augustus 2015. Hierdoor ontbreekt uw afweging en conclusie over de plussen voor de EHS, die de ontwikkeling uiteindelijk mogelijk moet maken.

9

- Wij vragen ons af hoe u de realisering en het beheer van de natuurdoelen heeft vastgelegd? Er moet namelijk een garantie zijn dat de natuurdoelen (de plus voor de EHS die de ontwikkeling mogelijk maakt) ook werkelijk gehaald worden. Wij stellen voor dat u een dergelijk (inrichting- en) beheerplan aan de voorwaardelijke verplichting koppelt in het bestemmingsplan.

10

- De regeling van artikel 4.2.3 lid c. is niet toepasbaar. Bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak is namelijk niet mogelijk als het bouwvlak en het bestemmingsvlak even groot zijn. De bebouwing vindt dan plaats in een andere bestemming en die staat het bouwen en gebruik niet toe.

Landschap Utrechtse Heuvelrug

Ten opzichte van de huidige situatie levert het plan een verbetering op voor het landschap. Wij kunnen ons wel voorstellen dat het concentreren van de bebouwing een nog grotere meerwaarde oplevert. Met betrekking tot de inpassing van het plan in het landschap stelt u weinig eisen aan de uitstraling van de bebouwing en hecht u kennelijk evenmin belang aan het meer onderscheiden van een hoofdhuis en een tweede (meer ondergeschikte) woning voor een duidelijkere uitstraling als buitenplaats. We adviseren hier een degelijke beeldkwaliteitsparagraaf of aanvulling van de visie in de bijlage op te nemen, waarin ook de karakteristiek van bebouwing beschreven wordt en waar u in de regels onder andere bij 4.2.2. naar verwijst.

11

III. conclusie

Behalve de bovengenoemde opmerkingen over enkele specifieke aspecten in dit bestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot nadere opmerkingen. Ik verzoek u vriendelijk om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Deze opmerkingen komen immers voort uit het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid, waarvoor Gedeputeerde Staten zo nodig het instrumentarium van de Wro kunnen inzetten

Ons antwoord

1. De tweede woning is omstreeks 1983 gebouwd en sinds 1987 in gebruik als woning. De woning was dus al aanwezig voordat het bestemmingsplan Maarn Buitengebied in op 11 december 1995 van kracht werd. De woning valt daarmee binnen het overgangsrecht uit artikel 25 van dit bestemmingsplan. Dit overgangsrecht kent geen verschil tussen per ongeluk

weg bestemde woningen of woningen die zonder de noodzakelijke vergunning zijn opgericht.

2. Het uitgangspunt bij de toetsing aan de EHS is aangepast. Er is nu gekozen voor het uitgangspunt dat binnen de woonbestemming wel sprake kan zijn van een formele tuin. De plus die toegekend aan het niet hebben van een formele tuin is daarmee komen te vervallen. In de plaats daarvan is ervoor gekozen om de totale woonbestemmingen te beperken tot totaal 4000 m². Dat is een aanzienlijke vermindering ten opzichte van de woonbestemming die in het bestemmingsplan Buitengebied Maarn is opgenomen. Binnen dit bestemmingsplan kent de woonbestemming een oppervlakte van circa 5100 m².
3. U stelt terecht dat de verbeelding niet juist is en de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' niet overeen kwam met de begrenzing van de EHS. Dit is aangepast op de verbeelding. De begrenzing van de dubbelbestemming en de begrenzing van de EHS komen nu wel overeen.
4. Het agrarische medegebruik in de vorm van beweiding wordt niet meer toegestaan.
5. De regeling is aangepast en sluit nu aan bij de met de u besproken regeling die ook voorkomt in het bestemmingsplan Buitengebied OMMA, waar de mogelijkheid is gecreëerd voor landgoedeigenaren om opslagruimte te bouwen voor onderhoudsmateriaal die noodzakelijk zijn voor de beheer van het landgoed.
6. De voorwaardelijke verplichting is herschreven om de geconstateerde onduidelikheden weg te nemen. In plaats van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – rood-voor-rood" wordt nu gebruikt gemaakt van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – 1".
7. Er is een beheersplan opgesteld waarin meer duidelijkheid wordt gegeven over het bosbeheer. Daarin is expliciet opgenomen dat grove den, lariks en eventuele jeneverbessen niet worden verwijderd.
8. De nee, tenzij toets is aangepast en de plussen en minnen zijn hierin duidelijk verwoord. Ook is de afweging en conclusie toegevoegd.
9. De voorwaardelijke verplichting is aangepast. De belangrijkste maatregelen voor het heideherstel en omvorming van naar loofbos zijn opgenomen in de voorwaardelijke verplichting. Hiermee wordt geborgd dat de heide wordt hersteld en de omvorming tot loofbos gestalte krijgt. Het gaat hierbij alleen om de essentiële maatregelen die noodzakelijk zijn voor het herstel en de omvorming en niet het reguliere beheer. Instandhouding en regulier beheer van de straks aanwezige heide en het aanwezige loofbos is namelijk al verplicht op grond van de natuurbestemming en behoeft dus niet deel uit te maken van voorwaardelijke verplichting.
10. U stelt terecht dat de regeling voor het bouwen van bijgebouwen niet juist is. In het ontwerpbestemmingsplan is dit aangepast.
11. In de visie is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. De verdere vormgeving van de woningen is niet een onderwerp wat in het bestemmingsplan wordt geregeld.

Conclusie

Wij delen de vooroverlegreacties deels en passen naar aanleiding ervan het bestemmingsplan als volgt aan:

- In de nee, tenzij toets wordt niet meer uitgegaan van het ontbreken van een formele tuin, zijn de plussen op juiste wijze verwoord, is opgenomen dat de grove den, lariks en jeneverbessen niet worden gekapt en is een duidelijke conclusie opgenomen.
- Op de verbeelding zijn de bestemmingsvlakken "Wonen" verkleind tot 2000 m²;
- Op de verbeelding is de begrenzing van de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" aangepast;
- De regel over agrarisch medegebruik is aangepast;

- Er is een beheerplan opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd;
- De voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is aangepast, zodat ook heideherstel en de omvorming naar loofbos onderdeel uitmaken van de verplichting;
- De regeling over het bouwen van bijgebouwen is aangepast.