PROVINCIE UTRECHT

Gemeente Soest
Postbus 2000
3760 CA SOEST

| | | | |
|---|---|---|---|
| DATUM | 14 oktober 2021 | TEAM | GRO |
| ZAAKKENMERK | Z-GRO_OBP-2021-1633 | REFERENTIE | mevrouw N. Westra |
| NUMMER | 822C8B86 | DOORKIESNUMMER | 030-2583139 |
| UW BRIEF VAN | 7 september 2021 | FAXr | |
| UW NUMMER | | E-MAILADRES | neeltje.westra@provincie-utrecht.nl |
| BIJLAGE(N) | | ONDERWERP | Reactie ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148 e.o |

Geacht college,

In uw e-mail van 7 september 2021 heeft u ons geïnformeerd dat het ontwerpbestemmingsplan “Birkstraat 148 e.o” met ingang van 8 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op het informeel vooroverleg van dit bestemmingsplan zijn destijds opmerkingen geplaatst, met name over de landschappelijke inpassing van de twee nieuwe woningen. Hiervoor verwijs ik naar de provinciale reactie van 2 februari 2021.
In het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt, wordt niet volledig aan deze eerder gemaakte opmerkingen tegemoetgekomen. Hierbij is tevens rekening gehouden met de thans in procedure zijnde Omgevingsvisie Provincie Utrecht en bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

**Beschrijving plan**
Het perceel is momenteel ingericht als dierenpensioen met een bedrijfswoning. De gebouwen van het dierenpensioen worden gesaneerd, waardoor de verharding en het bebouwingsoppervlakte zal afnemen. Dit is een positieve ontwikkeling. Het plan gaat uit van de bouw van twee extra woningen. De bestaande bedrijfswoning zal daarnaast worden omgevormd tot woning. Het plangebied wordt helemaal door NNN begrensd. Het is de wens van de initiatiefnemer om de natuurwaarden in het gebied te versterken.

**Motivering Interim Omgevingsverordening**
In hoofdstuk 3 Beleidskaders wordt het plan onderbouwd met toepassing van artikel 9.8, instructieregel kernrandzone.. Het perceel is inderdaad gelegen in de kernrandzone, maar de onderbouwing van het plan is alleen gericht op het perceel op nummer 148. Er wordt geen verband beschreven tussen het perceel en de omgeving binnen de kernrandzone. Om het kernrandzoneartikel te gebruiken, is het belangrijk dat in de onderbouwing ook de bredere omgeving wordt meegenomen. Het zou goed zijn om de voorgestelde ontwikkeling vanuit de gehele kernrandzone te onderbouwen, in plaats van alleen op perceelsniveau. De toelichting beschrijft dat de initiatiefnemer de natuurwaarden in het gebied wenst te versterken, hier liggen kansen voor het plan en de motivering.
Ook wordt verwezen naar artikel 9.13, instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden. Om dit artikel te gebruiken, zal er aan een aantal voorwaarden voldaan moeten worden. Zo staat in het artikel benoemd dat de woningbouw moet passen in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma wonen en werken zoals is

**Fysieke leefomgeving**
Archimedeslaan 6
Postbus 80300, 3508 TH, Utrecht
Telefoon 030-2589111

opgenomen in de "Bijlage 18 Wonen en werken". Dit is hier niet het geval, waardoor dit artikel niet gebruikt kan worden. Verzocht wordt om dit artikel weg te laten bij de motivering.
Hoewel er voor de motivering nu wordt verwezen naar het kernrandzoneartikel, lijkt een motivering via artikel 9.7 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen meer passend.
Indien er nog vragen zijn over de motivering vanuit de Interim Omgevingsverordening, neem dan contact op met mw. N. Westra. Haar contactgegevens staan boven in de brief.

**Inrichting**
Zoals in de reactie op het principeverzoek van februari en ambtelijk is aangegeven, gaan we akkoord met de bouw van de twee extra woningen, wel zijn er opmerkingen over de landschappelijke inpassing van deze twee nieuwe woningen.
Door de beoogde perceelsgrens tussen de oost- en westkant van het perceel komen de nieuwe woningen namelijk ver van de bestaande bedrijfswoning af te staan. Door bebouwingsvolumes dichter bij elkaar te brengen ontstaat aan de voorzijde een grotere aaneengesloten eenheid van groen. Dit versterkt de landschappelijke inpasbaarheid van de woningen.
Het perceel ligt ingeklemd binnen het NNN maar maakt hier geen onderdeel van uit. Vanuit natuur zijn de inrichtingsprincipes goed (versterking bosrand/mantel zoom en poel), maar het vergroten van de eenheid in plaats van opsplitsen is ook voor natuur gunstiger. Daarom wordt voorgesteld om de inrichting aan te passen zodat er meer een clustering van bebouwing ontstaat.

Door het splitsen van de oostelijke kant van het perceel ontstaan er twee smallere percelen met twee losse opritten, dit geeft een versnipperd beeld. Vanuit het landschappelijk perspectief is één gezamenlijke oprit wenselijker.

Hoewel bovengenoemde opmerkingen betrekking hebben op onderdelen die aangemerkt zijn als provinciaal belang, geven deze in dit specifieke geval geen aanleiding om Gedeputeerde Staten voor te stellen zienswijzen in te dienen.
Ambtelijk is er overleg geweest over de verbetering van de landschappelijke inpassing van het plan. We hopen dat u gehoor geeft aan de gemaakt opmerkingen om tot een zo goed mogelijk landschappelijk inpasbaar plan te komen.

Indien u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met mevrouw N. Westra van de afdeling Fysieke Leefomgeving. Uiteraard kunt u bij vragen altijd contact opnemen.

Hoogachtend,



ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling