



Gemeenteraad van Soest  
Postbus 2000  
3760 CA SOEST

VERZONDEN 28 JAN. 2014

DATUM	28 januari 2014	TEAM	GRO
ZAAKENMERK	Z-GRO_VBA-2014-0029	REFERENTIE	G.R. van Duinkerken
NUMMER	80F23AFF	DOORKIESNUMMER	030-2583331
UW BRIEF VAN	23 december 2013	FAX	030-2583139
UW NUMMER	1116475	E-MAILADRES	Robert.van.duinkerken@Provincie-Utrecht.nl
BIJLAGE(N)	-	ONDERWERP	Besluit reactieve aanwijzing bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Soest.

Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht tot het geven van een reactieve aanwijzing op grond van artikel 3.8, lid 6 juncto artikel 4.2, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op onderdelen van het op 19 december 2013 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de gemeente Soest.

Ambtelijk heeft veelvuldig overleg met de gemeente Soest plaatsgevonden over de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). Ook heeft over onderdelen van het voorliggende bestemmingsplan overleg tussen het college van burgemeester en wethouders van Soest en het college van Gedeputeerde Staten plaatsgevonden. Het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan uw raad was ook conform de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid. Wij betreuren het dan ook ten zeerste dat u, hoewel u ook kennis heeft kunnen nemen van ons zeer recent vastgestelde beleid in de PRS (4 februari 2013), besloten heeft op meerdere onderdelen van het collegevoorstel af te wijken. Om die reden komen onderdelen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied in strijd met het provinciale ruimtelijke beleid en zijn wij genoodzaakt om daarvoor een aanwijzing te geven.

Op basis van de verderop genoemde overwegingen hebben wij op 28 januari 2014 besloten:

op grond van artikel 3.8, lid 6 juncto artikel 4.2, lid 1 van de Wro een aanwijzing te geven voor de volgende onderdelen van het plan bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9926.RA1401SOESTLG-VA01 met de bijbehorende bestanden waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN, peildatum 15 april 2013:

- Jachthuislaan 55 (uitbreiding woonzorgvoorziening);
- Birkstraat 117-05 (omzetten schaapskooi naar woning);

- Eemweg 4 en 6 (toevoegen horeca, woningen en bedrijfshaven);
- Birkstraat 117 (opnemen twee afzonderlijke bedrijfswoningen);
- Birkstraat 148 (toekennen bijzonder groot bouwvlak voor dierenpension);
- Peter van der Bremerweg; kadastraal bekend: SOE00L 247(nieuwvestiging agrarisch bedrijf);
- Veenzoom 6 (toevoegen burgerwoning in landelijk gebied);
- Wieksloterweg Westzijde 1 (toevoegen van een tweede bedrijfswoning);
- Staalwijklaan 8 (toevoegen van een tweede burgerwoning in landelijk gebied);
- Beaufortlaan 22a, 22b en 24 (ontbreken stedenbouwkundige regels binnen de bestemming wonen)
- Algemene bepaling over woningsplitsing (geldt voor iedere woning groter dan 800 m<sup>3</sup>).

Er zal een separate aanwijzing (de proactieve aanwijzing) worden voorbereid voor:

- Het laten vervallen van de verbodsbepaling voor de teelt van ruwvoedergewassen in het gehele landelijke gebied. Dit is in strijd met artikel 2.1 lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, provincie Utrecht 2013 (PRV). Volgens dit artikellid moet de gemeente regelen dat in kwetsbare veengebieden (waarvan een deel van het landelijke gebied van Soest deel uitmaakt) geen bodembewerkingen wordt toegestaan waarbij veen aan de oppervlakte gebracht wordt. In de praktijk betekent dit dat er niet geploegd mag worden. En omdat bij de teelt van ruwvoedergewassen geploegd wordt, staat een verbod op ploegen min of meer gelijk aan een verbod op de teelt van ruwvoedergewassen.
- Wijziging van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Cultuur en Ontspanning' voor het perceel Birkstraat 107 (Paardenkamp) naar de bestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak van 1 hectare. U heeft hiertoe besloten n.a.v. een amendement. Het doel van het amendement is om binnen het bouwvlak een bebouwingspercentage op te nemen waardoor de paardenkamp een extra bouwmogelijkheid van 400 m<sup>2</sup> wordt gegeven. Tegen deze extra bouwmogelijkheid bestaat op zichzelf geen bezwaar. Wel tegen het feit dat door het opnemen van een dergelijk groot bouwvlak volstrekt onduidelijk is waar deze extra stalruimte gerealiseerd zal worden. Deze stal kan ver van de bestaande bebouwing in het open landelijk gebied gerealiseerd worden, wat wij ongewenst achten.

Met ingang van 11 april 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" volgens artikel 3.8, lid 1 van de Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij een zienswijze ingediend. In deze zienswijze hebben wij – samengevat – aangegeven dat diverse ontwikkelingen, die met het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied getracht worden mogelijk te maken, in strijd zijn met bepalingen uit de PRV. In het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan is op een aantal punten onvoldoende tegemoet gekomen aan onze zienswijze van d.d. 21 mei 2013 (besluitnummer: 80E3F406). Tevens geven de door u vastgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ons aanleiding tot het geven van een reactieve aanwijzing.

Deze reactieve aanwijzing is gebaseerd op de door de gemeente Soest toegezonden informatie. Dit betreft de volgende documenten:

- *Ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Soest, zoals gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);*
- *Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied (1039791);*
- *Nota van beantwoording n.a.v. de Ronde op 9 en 10 oktober inzake het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied (1096274);*
- *Raadsvoorstel (19 december 2013) kenmerk: Ruimte/1102719);*
- *Aangenomen amendementen (I, II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XI, XIII);*
- *Raadsbesluit (19 december 2013) kenmerk: Ruimte/1102733.*

Bij besluit van de gemeenteraad van Soest op 19 december 2013, nr. 13-42B, is op grond van artikel 3.1 van de Wro het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Op basis van artikel 3.8 lid 6 van de Wro zijn wij bevoegd om gedurende zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad een aanwijzing te geven zoals bedoeld in artikel 4.2, lid 1 van de Wro. Dit heeft tot gevolg dat de betreffende onderdelen van het bestemmingsplan geen deel van het vastgestelde bestemmingsplan blijven uitmaken.

Deze reactieve aanwijzingsbevoegdheid wordt begrensd door een dubbel motiveringsvereiste. Allereerst moet worden aangegeven welke provinciale belangen het met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken om aan de gemeenteraad een aanwijzing te geven. Ten tweede moet worden gemotiveerd welke feiten, omstandigheden en overwegingen de provincie ervan weerhouden om het betrokken provinciale belang met inzet van andere bevoegdheden te beschermen.

### **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 omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Dit heeft ten doel om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Om deze provinciale belangen te borgen en/of te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

In dit kader zijn de volgende artikelen uit de PRV van belang:

#### Artikel 4.2 Verstedelijking landelijk gebied

1. Als 'Verstedelijking landelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben op en in overeenstemming zijn met de volgende artikelen: artikel 2.10 Cultuurhistorische hoofdstructuur, artikel 3.2 Toekomstige woonlocatie, artikel 3.4 Toekomstig bedrijventerrein, artikel 4.1 Eiland van Schalkwijk, artikel 4.4 Bebouwingsenclaves en –linten, artikel 4.5 Woonschepen, artikel 4.6 Bestaande niet-agrarische bedrijven, artikel 4.7 Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing, artikel 4.8 Kernrandzone, artikel 4.11 Ecologische hoofdstructuur, artikel 4.12 Groene contour, artikel 4.16 Recreatiezone, artikel 4.17 Bovenlokaal recreatieterrein, en plaatsvinden in de daartoe aangewezen gebieden.

#### Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied

1. Als 'woningen landelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk Gebied.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing indien het nieuwe ruimtelijk plan een substantieel grotere inhoudsmaat ten opzichte van het vigerende ruimtelijk plan mogelijk maakt.

#### Artikel 4.6 Bestaande niet-agrarische bedrijven

1. Als 'Bestaande niet-agrarische bedrijven' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat percelen bestemd voor specifieke niet-agrarische bedrijven een andere niet-agrarische bedrijfsbestemming krijgen onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving.
3. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden indien er sprake is van een economische noodzaak.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing die aantoont dat de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de uitbreiding groter is dan 20% wordt tevens onderbouwd dat die uitbreiding noodzakelijk is voor de voortzetting van het niet-agrarische bedrijf.

#### Artikel 4.7 Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing

1. Als 'Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing toestaan dat de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een andere bedrijfsmatige functie krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
  - b. met uitzondering van de historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning wordt de oppervlakte van de overige bedrijfsgebouwen gereduceerd met tenminste 50%, tenzij:
    - 1 ° het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht anders dan ter vervanging van bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing is alleen mogelijk wanneer de nieuwe bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is en deze noodzakelijk is voor een goede zorgverlening;
    - 2 ° het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
    - 3 ° het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
    - 4 ° het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
    - 5 ° extra natuur wordt gerealiseerd binnen de Groene contour.Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
  - c. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden of versterkt;
  - d. de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen liggen niet in een Landbouwwontwikkelingsgebied;
  - e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
3. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing toestaan dat een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
  - b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
  - c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
  - d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.
4. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
  - b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m<sup>2</sup> tot 2500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m<sup>2</sup> tot 4000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000m<sup>2</sup> of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
  - c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkaavel in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
  - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
5. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

#### Artikel 4.8 Kernrandzone

1. Als 'Kernrandzone' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen toestaan:
  - a. kleinschalige stedelijke functies direct in aansluiting op het stedelijk gebied indien dit ten dienste staat van:
    - 1° versterking van de recreatieve belevingswaarde van de kernrandzone, of
    - 2° realisatie van natuur binnen de Groene contour, of
    - 3° realisatie van recreatief groen binnen de Recreatiezone, of
    - 4° realisatie van recreatieve voorzieningen binnen de Recreatiezone;
  - b. uitplaatsing van een functie vanuit het stedelijk gebied naar de kernrandzone in aansluiting op stedelijk gebied waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied wordt verhoogd;
  - c. realisatie van woningen in het kader van Ruimte voor ruimte-regeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied wordt verhoogd;
  - d. stadsrandactiviteiten;
  - e. de onder a. tot en met d. genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
    - 1° de ontwikkelingen zijn in overeenstemming met een integrale visie op de kernrandzone;
    - 2° de ontwikkelingen zijn landschappelijk goed inpasbaar;
    - 3° de ontwikkelingen leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit die ten minste in een redelijke verhouding staat tot de omvang van de ontwikkelingen;
    - 4° de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Afhankelijk van de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling maakt een integrale visie op de kernrandzone en een beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel uit van de onderbouwing.

#### Artikel 4.9 Landschap

1. Als 'Landschap' wordt aangewezen de gebieden 'Eemland', 'Gelderse Vallei', 'Groene Hart', 'Rivierengebied', 'Utrechtse Heuvelrug', 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en 'Stelling van Amsterdam' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landschap.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan.

#### Artikel 4.11 Ecologische Hoofdstructuur

1. Als 'Ecologische hoofdstructuur' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen, in stand houden en ontwikkelen.
3. Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, tenzij:
  - a. Er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken;
  - b. Negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:

- 1° Compensatie plaatsvindt in natura in de omgeving van de ruimtelijke ingreep;
  - 2° Het ruimtelijk plan waarin de compensatie wordt geregeld, gelijktijdig wordt vastgesteld met het ruimtelijk plan waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt, tenzij verzekerd is dat de compensatie wordt gerealiseerd;
  - 3° De compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken;
- c. Voor zover compensatie in natura niet mogelijk is in de omgeving en elders ook niet mogelijk is, moet de resterende schade financieel worden gecompenseerd.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden.

#### Artikel 4.13 Agrarische bedrijven

1. Als 'Agrarische bedrijven' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landbouw. Als 'Reconstruciegebied' wordt aangewezen de gebieden 'Landbouwontwikkelingsgebied', 'Extensiveringsgebied' en 'Verwevingsgebied' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Reconstruciegebied.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij:
  - a. het gaat om verplaatsing van niet-grondgebonden veehouderij vanuit een extensiverings- of verwevingsgebied naar het landbouwontwikkelingsgebied en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is;
  - b. het gaat om verplaatsing van grondgebonden landbouw waardoor een verbetering van de landbouwstructuur ontstaat en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is.
3. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in een omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar niet-grondgebonden veehouderij, tenzij het agrarisch bouwperceel in het landbouwontwikkelingsgebied of het verwevingsgebied ligt.
4. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in een maximale oppervlaktemaat van 1,5 hectare bouwperceel ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven. Hierbij is per bouwperceel een bedrijfswoning toegestaan en is binnen de agrarische bouwpercelen verbreding van de agrarische activiteiten mogelijk. Van de maximale oppervlaktemaat van 1,5 hectare kan afgeweken worden tot maximaal 2,5 hectare als dit noodzakelijk is voor plaatsing van gebouwen, bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie.
5. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwperceel tot maximaal 2,5 hectare voor bestaande grondgebonden veehouderijen en in een landbouwontwikkelingsgebied ook voor bestaande niet-grondgebonden veehouderijen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar;
  - b. waar de uitbreiding plaatsvindt in waterbeschermingsgebieden, mag het belang van de waterwinning niet aangetast worden;
  - c. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
  - d. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn;
  - e. de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting;
  - f. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.
6. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in een 30% uitbreiding van een bouwperceel van een bestaande niet-grondgebonden veehouderij in een verwevingsgebied onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk goed inpasbaar is. Indien door de uitbreiding de oppervlaktemaat boven de 1,5 hectare uitkomt, is de uitbreiding toegestaan tot maximaal 2,5 hectare mits ook aan de hierna genoemde voorwaarden onder a., c., d. en e. is voldaan. Een uitbreiding van nog eens 30 % van het bouwperceel is toegestaan tot maximaal 2,5 hectare indien hieraan een ondernemersplan ten grondslag ligt en voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. waar de uitbreiding plaatsvindt in waterbeschermingsgebieden, mag het belang van waterwinning niet aangetast worden;
  - b. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
  - c. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn;
  - d. de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting;
  - e. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.
7. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die nevenactiviteiten toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
- a. de oppervlakte aan bedrijfsbebouwingen wordt niet vergroot;
  - b. erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar;
  - c. omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
8. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Daarnaast bevat de toelichting een onderbouwing die aantoont dat de uitbreiding tot maximaal 2,5 hectare of met maximaal 30% noodzakelijk is voor de voortzetting van het agrarische bedrijf. Indien voorzien wordt in de mogelijkheid van nevenactiviteiten in een omvang van meer dan 300 m<sup>2</sup>, dan bevat de toelichting daarvoor een ruimtelijke onderbouwing. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

### **Het bestemmingsplan: de bestreden ontwikkeling**

#### Jachthuislaan 55 (Villa Eickenhorst)

Op het perceel Jachthuislaan 55 (gelegen buiten de rode contour) is de monumentale villa Eickenhorst aanwezig. De villa staat al geruime tijd leeg en gezocht is naar een passende invulling om verwaarlozing tegen te gaan. Het perceel heeft in het oude bestemmingsplan een woonbestemming.

In het kader van de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan is ambtelijk meerdere keren over de beoogde ontwikkeling van een woonzorgvoorziening in deze villa gesproken. Om het plan exploitabel te maken, is uitbreiding van de bebouwing noodzakelijk. Ambtelijk is aangegeven dat de bestaande bebouwing met maximaal 20% mag worden uitgebreid indien de bestemming wordt gewijzigd in een woonzorgvoorziening. Indien er meer uitbreiding dan deze 20% wenselijk is dient deze ondergronds (beneden maaiveld) gerealiseerd te worden. Hierdoor blijven de waardevolle kenmerken van de tuin en het zicht op de villa behouden en treedt zo min mogelijk verstedelijking op van het landelijk gebied.

Tijdens de bespreking in De Ronde (9 en 10 oktober 2013) is door initiatiefnemer aangegeven dat het plan aangepast dient te worden omdat de beoogde ontwikkeling niet geheel past binnen de regels en verbeelding. Naar aanleiding van een presentatie in de Ronde is het plan zodanig aangepast dat naast de ondergrondse bebouwing ook een aanzienlijk deel bovengronds gerealiseerd zal worden. De beoogde bovengrondse uitbreiding bedraagt maar liefst 60% van de bestaande bebouwing.

De huidige functie 'wonen' (een stedelijke functie) wordt omgezet in een woonzorgvoorziening (een andere stedelijke functie). Een dergelijke functiewijziging achten wij toelaatbaar, maar niet als daarmee de verstedelijking toeneemt. Een woonzorgvoorziening is in principe een bedrijfsmatige functie. Op basis van artikel 4.6 van de PRV staan wij in dit soort gevallen een maximale uitbreiding toe van 20% van de bestaande bebouwing.

De nu beoogde uitbreiding overschrijdt dit percentage aanzienlijk. Op grond van artikel 4.6 lid 3 van de PRV kan van de maximale uitbreiding van 20% worden afgeweken mits er sprake is van een economische noodzaak. De toelichting van het bestemmingsplan dient dan op grond van artikel 4.6 lid 4 van de PRV een onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat de uitbreiding met meer dan 20% noodzakelijk is voor de voortzetting van het niet-agrarische bedrijf. De noodzaak voor deze grotere uitbreiding is niet in de overlegde stukken onderbouwd.

Hierdoor is er sprake van strijdigheid met de artikelen 4.2 lid 2 en 4.6 leden 3 en 4 van de PRV. Daarom verwijderen wij de beoogde bovengrondse uitbreiding op het perceel Jachthuislaan 55 in artikel 57, lid 10 wijzigingsbevoegdheid, Wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 8, en de op de verbeelding aangegeven aanduiding voor deze wijzigingsbevoegdheid. Mogelijk zouden er op dit perceel in dit specifieke geval redenen kunnen zijn om meer uitbreidingsmogelijkheden toe te staan, maar dan verwachten wij daarvoor een ruimtelijke onderbouwing die rekening houdt met de provinciale regelgeving en die gericht is op kwaliteitsverbetering van deze locatie en zijn ruimere omgeving.

### Birkstraat 117-05

In het ontwerpbestemmingsplan werd de realisatie van een bedrijfswoning in de aanwezige schaapskooi mogelijk gemaakt. Wij hebben in onze zienswijze aangegeven dat de noodzaak voor een bedrijfswoning niet is aangetoond en dat daarom de aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd dient te worden.

In de Nota van Zienswijzen gaat u in op deze zienswijze op dit punt en besluit u, in plaats van de aanduiding 'bedrijfswoning', een woonbestemming te leggen op de locatie van de schaapskooi. U geeft daarbij aan dat de bouw van een woning niet leidt tot een verdere verstedelijking van het gebied omdat ter plaatse al een schaapskooi staat.

Op basis van het provinciaal beleid genoemd in artikel 4.2 PRV staan wij verdere verstedelijking van het landelijk gebied niet toe. Hoewel hier geen extra bebouwing wordt toegevoegd, wordt hier wel een extra woonfunctie toegevoegd aan het landelijk gebied, wat op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid aangemerkt dient te worden als verstedelijking. De beoogde bestemming is bovendien niet gericht op behoud van de schaapskooi als waardevolle of karakteristieke bebouwing. Bij gebruik van de schaapskooi als woning zou er van die karakteristiek ook weinig overblijven. Wij concluderen dan ook, dat de beoogde bestemming zich nog steeds richt op de realisering van een nieuwe bedrijfswoning ter plekke van de schaapskooi. Om die reden verwijderen wij de bestemming wonen, ter plekke van de schaapskooi, van de verbeelding.

### Eemweg 4 en 6 (Kleine Melm)

Bij amendement heeft u besloten om diverse ontwikkelingen op het perceel Eemweg 4 en 6 planologisch mogelijk te maken. Dit betreft:

- het mogelijk maken van een horecavoorziening (het Veerhuis) van maximaal 180m<sup>2</sup> gelegen nabij het gemaal;
- het verplaatsen van de aanwezige bootjes naar een locatie ter hoogte van de horecavoorziening en het opnemen van een bedrijfsbestemming voor de botenverhuur;
- het realiseren van parkeervoorzieningen langs de A.P. Hilhorstweg (langs de spoordijk);
- het mogelijk maken van een tweetal woningen van 600m<sup>3</sup> onder de voorwaarde dat de bestaande woning Eemweg 6 allereerst gesloopt dient te worden.

Over de beoogde ontwikkeling is zowel ambtelijk als bestuurlijk meerdere keren gesproken en is ons standpunt aan u kenbaar gemaakt.

Indien een dergelijke ontwikkeling, waarbij extra functies en nieuwe bebouwing wordt toegestaan, voorgesteld wordt, gaan wij ervan uit dat een integrale belangenafweging gemaakt wordt, waarbij een aanzienlijke kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in artikel 4.7, leden 2 en 3 van de PRV, op het perceel plaatsvindt. Hoewel er meerdere gesprekken over deze ontwikkeling hebben plaatsgevonden, is van een dergelijke visie op dit moment nog geen sprake.

Het afsplitsen van Eemweg 6 van Eemweg 4 en daarvoor elders op het perceel een woning realiseren achten wij aanvaardbaar. Voor de realisatie van nog een extra woning dient aanvrager, om in aanmerking te komen voor de ruimte voor ruimte-regeling, ten minste 1000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing af te breken. Omdat aanvrager ongeveer 600 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing sloopt voldoet hij niet aan dit criterium. Wij hebben geen integraal plan bij de stukken aangetroffen waaruit blijkt dat er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt die het rechtvaardigt om een extra woning toe te staan op het perceel.

Hoewel het toevoegen van een kleinschalige horecavoorziening zou kunnen passen binnen het provinciaal beleidsuitgangspunt met betrekking tot recreatie, dient ook dit gezien te worden als onderdeel van een integraal plan. Zelfstandige horeca toevoegen in het landelijk gebied betreft een nieuwe stedelijke functie en is in strijd met artikel 4.2 van de PRV, tenzij er een integrale afweging heeft plaatsgevonden waaronder het wel zou kunnen worden toegestaan. De voorgestelde parkeerplaatsen ten behoeve van de horecavoorziening, voorgesteld langs de A.P. Hilhorstweg, zijn landschappelijk gezien in strijd met artikel 4.9 van de PRV en dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Het toevoegen van een bestemming 'bedrijfshaven' zou tot de mogelijkheden kunnen behoren, echter dient dan allereerst onderzoek verricht te worden naar de aanvaardbaarheid van een dergelijke functie in het gebied en dient tevens onderzocht te worden wat het gebied aankan. Dit laatste betekent dat een 'nee, tenzij-onderzoek' verricht dient te worden op grond van artikel 4.11 van de PRV. De Eem behoort ter plekke immers tot de Ecologische Hoofdstructuur. Dit is dezelfde lijn die destijds doorlopen is bij het toekennen van een bestemming



'bedrijfshaven' bij de Grote Melm. Ook het 'nee, tenzij-onderzoek' om een bestemming 'bedrijfshaven' aan het perceel Eemweg 4 en 6 toe te kennen hebben wij bij de stukken niet aangetroffen. Omdat bij de overlegde stukken geen integrale ruimtelijke onderbouwing voor dit perceel is aangetroffen, waaruit blijkt dat er sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst, zijn wij van mening dat de beoogde ontwikkeling op het perceel Eemweg 4 en 6 in strijd is met de artikelen 4.2, 4.9 en 4.11 PRV. Het mogelijk maken van de horecavoorziening, het toekennen van de bestemming bedrijfshaven, het realiseren van parkeervoorzieningen langs de A.P. Hilhorstweg en de bouw van een extra woning op het perceel Eemweg 4 en 6 zijn momenteel in strijd met de bepalingen van het provinciaal beleid, deze ontwikkelingen verwijderen wij daarom uit het bestemmingsplan door verwijdering van artikel 57.16 Wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 14 en de op de verbeelding aangegeven aanduiding voor deze wijzigingsbevoegdheid. Wij zien wel mogelijkheden voor een ontwikkeling op dit perceel, maar zoals hiervoor is aangegeven dient er eerst nog nader onderzoek plaats te vinden naar de aanvaardbaarheid van de functie bedrijfshaven en zal er een integraal plan ontwikkeld moeten worden waaruit blijkt dat sprake is van een aanzienlijke kwaliteitswinst. Daarbij kan dan tevens het parkeren op eigen terrein meegenomen worden. De bouw van een woning in ruil voor de sloop van Eemweg 6 is op basis van het provinciaal beleid wel toegestaan.

#### Birkstraat 117

In de Nota van zienswijzen geeft u in reactie op zienswijzennummer 27 aan, in dit bestemmingsplan de tweede bedrijfswoning te willen legaliseren.

Tweede (agrarische) bedrijfswoningen zijn niet toegestaan op basis van het vigerende provinciaal beleid omdat de noodzaak daarvoor niet aangetoond kan worden. Dit is verwoord in artikel 4.13 lid 4 van de PRV. Ook al zijn er twee bedrijfswoningen in de oorspronkelijke boerderij gevestigd, dan betekent dat nog niet dat die twee woningen ook als twee wooneenheden bestemd moeten worden. Volgens de regels kunnen er nu twee bedrijfswoningen op het perceel gerealiseerd worden, één in de oorspronkelijke boerderij en één elders op het perceel. Er kan maximaal één bedrijfswoning op een agrarisch bouwperceel worden toegestaan op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid. De functieaanduiding voor de tweede agrarische bedrijfswoning verwijderen wij om die reden van de verbeelding.

#### Birkstraat 148

In de nota van zienswijzen is aangegeven dat het bouwvlak met de bestemming 'bedrijf' en de functieaanduiding 'dierenasiel' zal worden uitgebreid tot het gehele terrein dat in eigendom is van het dierenpension. Ingevolge artikel 4.6 lid 3 van de PRV mogen bestaande niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied met maximaal 20% van de bestaande bebouwing worden uitgebreid. De hier beoogde uitbreiding is dus in strijd met artikel 4.6 lid 3 van de PRV.

Ook is er ook geen ruimtelijke onderbouwing bij de overlegde stukken aangetroffen waaruit blijkt dat er voor een grotere uitbreiding dan 20% een economische noodzaak is conform artikel 4.6, lid 4 van de PRV.

Daarom verwijderen wij de uitbreiding van het bouwvlak van de verbeelding uit het voortliggende plan vanwege strijd met artikel 4.6 leden 3 en 4 van de PRV.

#### Insingerstraat 19 en locatie Peter van den Bremerweg

De eigenaar van het huidige agrarische bedrijf aan de Insingerstraat 19 wil dit bedrijf verplaatsen naar een nieuwe locatie aan de Peter van den Bremerweg. Bij amendement heeft de raad geoordeeld dat verplaatsing van het bedrijf aan de Insingerstraat 19 naar de Peter van den Bremerweg feitelijk geen nieuwe vestiging betreft omdat op de Peter van den Bremerweg een legaal bedrijfsgebouw, een veldschuur, aanwezig is. Wij kunnen ons niet vinden in deze redenering. Op de locatie Peter van den Bremerweg is geen bouwvlak voor een agrarisch bedrijf aanwezig. Feitelijk wordt er dus wel degelijk een nieuw bouwvlak ten behoeve van een agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt. Nieuwvestiging van agrarische bouwpercelen staan wij in principe volgens artikel 4.13, lid 2 van de PRV niet toe. Slechts onder specifieke voorwaarden (zoals verwoord in lid 2 onder sub a en sub b) is dit mogelijk.

Een nieuw agrarisch bouwperceel kan worden gevestigd als het gaat om verplaatsing van niet-grondgebonden veehouderij vanuit een extensiveringsgebied of verwevingsgebied naar een landbouwontwikkelingsgebied en is gebleken dat hervestiging op een bestaande agrarische bouwperceel niet mogelijk is. Ook is er geen sprake van verplaatsing van een grondgebonden landbouwbedrijf, het bedrijf betreft een veenhouderijbedrijf.

Op de eerste plaats ligt de locatie Peter van den Bremerweg niet in een landbouwontwikkelingsgebied. Omdat door de voortgaande schaalvergroting voldoende bouw kavels van stoppende bedrijven beschikbaar komen en om verstedelijking en aantasting van het landschap te voorkomen staan wij de beoogde bedrijfsverplaatsing naar de Peter van den Bremerweg niet toe. Bij verplaatsing van een melkveehouderij binnen de provincie gaan wij ervan uit dat hervestiging doorgaans op een vrijkomend agrarisch perceel kan plaatsvinden. Het opnemen van een nieuw agrarisch bouwperceel voor de locatie Peter van den Bremerweg verwijderen wij dan ook in de regels in artikel 57.19 Wro-zone - wijzigingsgebied 17 en de op de verbeelding aangegeven aanduiding voor deze wijzigingsbevoegdheid.

#### Veenzoom 6

De eigenaren willen dit perceel met de bestemming 'wonen' splitsen ten behoeve van de bouw van twee woningen in ruil voor sloop van bebouwing en natuurontwikkeling.

Dit perceel ligt in een gebied dat op grond van de PRV kan worden aangewezen als kernrandzone. Als u als gemeente daar nieuwe ontwikkelingen mogelijk wil maken, verwachten wij dat u voor de gebieden die zijn aangewezen als kernrandzone een integrale visie en specifiek beleid ontwikkelt, waarin de omvang en de toekomstige gebruiksmogelijkheden worden afgewogen. Dit volgt uit artikel 4.8 van de PRV. Tevens verwachten wij dat u in uw visie aangeeft op welke wijze de huidige kwaliteit geborgd wordt of kan worden verbeterd. Bij kwaliteitsverbetering gaat het vooral om het versterken van aangename verblijfsmogelijkheden, om goede verbinding vanuit de kern, om een landschappelijk mooie overgang van het stedelijke naar het omliggende buitengebied en om de mogelijkheden van "ommetjes" in de kernrandzone. Indien dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit kunnen in de kernrandzone stedelijke functies toegestaan worden, mits deze kleinschalig en passend zijn. De gemeente Soest heeft nog geen visie op de kernrandzone vastgesteld. Om die reden is in de Nota van zienswijzen op de zienswijze m.b.t. Veenzoom 6 gereageerd dat de gemeente niets anders kan doen dan terughoudend omgaan met het verzoek om ter plaatse twee woningen te realiseren. De raad heeft echter bij amendement besloten om voor het perceel Veenzoom 6 twee woningen toe te staan (één bestaande en één nieuw te bouwen woning) waarbij een drietal bouwwerken zullen worden gesloopt. Tevens dient aanvrager een wijzigingsplan inclusief een onderbouwing daarvoor te leveren.

Wij merken op dat het amendement in strijd is met het provinciale beleid zoals geformuleerd in artikel 4.8 van de PRV. Er kan dus niet per perceel een afweging worden gemaakt waar wel en waar niet een extra woning gerealiseerd zou kunnen worden. Ook is het honoreren van een extra woning op deze locatie in strijd met het gelijkheidsbeginsel, nu er andere soortgelijke zienswijzen in het kader van de bestemmingsplanprocedure bij de gemeente zijn ingediend, maar deze zijn afgewezen omdat er eerst een visie op de kernrandzone ontwikkeld moet worden. Ook komt het verzoek voor het perceel Veenzoom 6 niet in aanmerking voor de provinciale ruimte voor ruimte-regeling. Volgens deze regeling zou op een perceel indien alle voormalige bedrijfsbebouwing van ten minste 1000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, met uitzondering van historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing, één extra woning kunnen worden gerealiseerd. Omdat op het perceel maar 150 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt wordt niet voldaan aan de voorwaarde van de ruimte voor ruimte-regeling.

Het opnemen van de mogelijkheid voor realisatie van een extra woning op het perceel Veenzoom 6 verwijderen wij daarom van de verbeelding evenals artikel 57.22 Wro-zone- wijzigingsgebied 20 uit de regels. De mogelijkheid voor de realisatie van de extra woning zou de gemeente wel kunnen meenemen in de visie die zij op de kernrandzone gaan ontwikkelen,

#### Wieksloterweg Westzijde 1

Aan de noordkant van de Wieksloterweg Westzijde 1 is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd. Het verzoek van initiatiefnemer behelst om dit bedrijf geheel te verplaatsen naar de overzijde van de weg en daar, naast een bouwperceel van 1,5 ha, tevens een nieuwe dienstwoning te realiseren. De oorspronkelijke dienstwoning zal dan omgezet worden in een burgerwoning die door de ouders van initiatiefnemers zullen worden bewoond, de voormalig agrarische opstallen zullen worden gesloopt.

Hoewel het college u geadviseerd heeft om hieraan geen medewerking te verlenen heeft u toch besloten om medewerking te verlenen aan deze bedrijfsverplaatsing en bouw van een nieuwe dienstwoning op het perceel aan de zuidzijde van de Wieksloterweg Westzijde 1 toe te staan omdat u van mening bent dat hiermee een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken valt.

De beoogde ontwikkeling is reeds meerdere keren besproken en destijds is ook aangegeven hoe wij tegen deze ontwikkeling aankijken. Het verplaatsen van alle agrarische activiteiten naar de overzijde van de weg is in

beginsel toegestaan, echter is het niet toegestaan om een nieuwe dienstwoning aan de overzijde te realiseren aangezien er dan sprake is van een toename van het aantal woningen in het landelijk gebied, wat strijdig is met artikel 4.2 en artikel 4.8 van de PRV. Wij hebben destijds reeds aangegeven dat er slechts twee mogelijkheden zijn: ofwel de bestaande bedrijfswoning blijft deel uitmaken van het bouwperceel (verdeeld over de weerszijden van de weg) en behoudt deze zijn functie, ofwel deze wordt afgesplitst en behandeld als een nieuwe burgerwoning in het buitengebied, maar dan op basis van een visie op de kernrandzone voor het gebied Soesterveen. In deze visie zou dan aangegeven moeten worden hoe hier ter plaatse een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst gerealiseerd kan worden, als compensatie voor deze nieuwe stedelijke functie.

U besluit, ondanks het bij u bekende standpunt van ons, toch medewerking te verlenen aan de realisatie van een nieuwe dienstwoning. Dit betreuren wij.

Wij zien ons daarom dan ook genoodzaakt om de mogelijkheid voor de realisatie van de nieuwe dienstwoning uit het plan te verwijderen vanwege strijd met artikel 4.2 en artikel 4.8 van de PRV. Omdat u ook de relatieflijn op de verbeelding heeft verwijderd die tussen de twee percelen was gelegd en waarmee sprake was van één bouwperceel, en zodoende één bedrijfswoning gerealiseerd mocht worden, verwijderen wij zowel de bestemming 'Agrarisch met waarden' voor het perceel aan de zuidzijde van de Wieksloterweg WZ 1 als de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' voor het perceel gelegen aan de noordzijde van de Wieksloterweg WZ 1.

#### Staalwijklaan 8

Op het perceel Staalwijklaan 8 is het Keienhuis en een bedrijf met bedrijfsbebouwing, stacaravan en overige bijgebouwen gevestigd. Initiatiefnemer wil het Keienhuis in ere herstellen en heeft daarvoor verzocht om een woonbestemming op te nemen. Daarnaast heeft reclamant verzocht of hij in verband met het amoveren van de bedrijfsbebouwing, stacaravan en overige bouwwerken behorende bij de bedrijfsactiviteiten een extra woning mag bouwen. De raad heeft bij amendement dit verzoek gehonoreerd. Volgens het provinciale ruimtelijke beleid verwoord in artikel 4.7 kunnen wij enkel een woning toestaan indien alle voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met een ondergrens van ten minste 1000 m<sup>2</sup>. Er wordt op het betreffende perceel slechts 400 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing gesloopt en er wordt dus niet aan de minimum eis van ten minste 1000 m<sup>2</sup> sloop voldaan.

Het toestaan van een extra woning op het perceel Staalwijklaan 8 betreft daarom in dit geval verstedelijking van het landelijk gebied hetgeen wij ingevolge artikel 4.2 en artikel 4.7 van de PRV in strijd met de PRV achten. De extra bouwmogelijkheid voor een woning op het perceel Staalwijklaan 8 verwijderen wij van de verbeelding.

#### Beaufortlaan 22a, 22b en 24

In artikel 57.5 van de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van het aanwezige bedrijf 13 woningen te bouwen. In sub e van ditzelfde artikel is aangegeven dat de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'wonen' in acht genomen dienen te worden. In artikel 34.2.1 'wonen' wordt onder 'e' aangegeven dat de maatvoering geldt zoals op de verbeelding is aangegeven. Echter, op de verbeelding ontbreekt deze maatvoering waardoor geen beperkingen zijn gesteld aan o.a. het volume en de maximale bouw- en goothoogte. Hierdoor is er sprake van strijdigheid met artikel 4.3 lid 2 van de PRV. Nu deze wijzigingsbevoegdheid strijdig is met bepalingen van het provinciaal ruimtelijk beleid verwijderen wij artikel 57.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 3 uit de regels.

#### Algemeen beleid omtrent woningsplitsing

In de regels wordt in artikel 34, lid 3, sublid 2 de tekst met betrekking tot woningsplitsing zodanig gewijzigd dat het mogelijk wordt om een woning met een minimale inhoud van 800 m<sup>3</sup> te splitsen in twee woningen met een inhoud van ten minste 400 m<sup>3</sup>. Tevens wordt de bepaling "en dat er gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit" verwijderd.

Wij staan ingevolge artikel 4.7 lid 3 PRV enkel woningsplitsing in meerdere eenheden toe als bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing aan de bedrijfswoning een woonbestemming wordt gegeven, mits de eenheid van de bebouwing gehandhaafd blijft. Daarbij moet voorkomen worden dat de woningen op termijn worden vervangen door bijvoorbeeld vrijstaande woningen.

Door het opnemen van een regel voor het splitsen van een woning met een minimale inhoud van 800 m<sup>3</sup> in een woning van ten minste 400 m<sup>3</sup> zal het aantal woningen in het buitengebied fors kunnen toenemen. Daarnaast zal door het vervallen van de bepaling dat er gebruik moet worden gemaakt van de bestaande inrit voor de nieuwe woning, er niet één bouwvlak voor een woning, maar twee bouwvlakken voor twee woningen ontstaan. De

gesplitste woningen kunnen daarna volgens de regels weer worden uitgebreid tot een grotere woning van 600 m<sup>3</sup>. Dit achten wij een zeer ongewenste ontwikkeling. Artikel 34.3.2 verwijderen wij uit de regels.

**De mogelijke inzet van andere instrumenten.**

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de PRV vastgesteld en deze is op 5 maart 2013 in werking getreden.

Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen.

Wij achten het ongewenst dat zich ontwikkelingen voordoen die in strijd zijn of komen met de provinciale belangen die de PRV beoogt te borgen. In dit geval is het niet mogelijk om de in het geding zijnde provinciale belangen te beschermen anders dan door middel van een reactieve aanwijzing.

Op grond van de hiervoor weergegeven feiten en omstandigheden achten wij het noodzakelijk om door middel van het geven van een reactieve aanwijzing te voorkomen dat die onderdelen van het bestemmingsplan die in strijd zijn met de genoemde artikelen van de PRV van kracht worden.

**Bekendmaking**

Wij gaan ervan uit dat u het aanwijzingsbesluit bekend maakt volgens artikel 3.8, lid 6 van de Wro, en dat u tevens ons aanwijzingsbesluit bekendmaakt aan diegenen die op de onderdelen die bij het aanwijzingsbesluit zijn betrokken een zienswijze hebben ingediend.

**Beroep**

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de datum van bekendmaking tegen dit besluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Daarvoor is een griffierecht verschuldigd. De actuele tarieven van het griffierecht kunt u vinden op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Indien beroep is ingesteld, kan ook om een voorlopige voorziening worden gevraagd als er tijdelijk maatregelen nodig zijn waarmee niet tot de uitspraak op het beroepsschrift kan worden gewacht. Het verzoek moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarbij is hetzelfde griffierecht opnieuw verschuldigd.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,



Secretaris,





PROVINCIE **UTRECHT**

### REACTIEVE AANWIJZING SOEST



plangebied bestemmingsplan



plangebied reactieve aanwijzing

0 1 km

