



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van Beantwoording vooroverlegreactie op het
voorontwerpbestemmingsplan Drie schaapskooien**

Januari 2018

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

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording geeft de beantwoording van de tijdens de vooroverlegfase ingediende vooroverlegreactie van de Provincie Utrecht op het voorontwerpbestemmingsplan Drie schaapskooien. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om twee schaapskooien in Doorn te gebruiken als theehuis, atelier of recreatiewoning en de mogelijkheid om een schaapskooi in Maarsbergen te gebruiken als recreatiewoning.

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:

- Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden;
- Waterschap Vallei & Veluwe;
- Provincie Utrecht

Het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en Waterschap Vallei & Veluwe hebben aangegeven inhoudelijk geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Beantwoording van deze reacties is dan ook overbodig.

Reactie Provincie (25 juli 2017)

Geacht college,

In uw e-mail van 30 juni jl. heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Drie Schaapskooien" 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

Met dit bestemmingsplan wordt voorgestaan voor een drietal bestaande monumentale schaapskooien in de gemeente Utrechtse Heuvelrug een functiewijziging toe te staan. Het betreft de cultuurhistorisch waardevolle schaapskooien op de locaties Buurtweg 12 te Doorn, Sandenburgerlaan 4 te Doorn en Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen. Met de in dit bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om de op deze locaties bestaande schaapskooien te gebruiken als recreatiewoning, theeschenkerij óf atelier wordt het duurzame behoud van deze schaapskooien beoogd. Alle 3 betrokken schaapskooien zijn een beschermd Rijksmonument. De toegestane functiewijziging staat primair in dienst van het behoud en/of de versterking van de

cultuurhistorische waarden van deze schaapskooien en vormt een nadere concrete (planologische) uitwerking van het gemeentelijke beleid uit de Nota Schaapskooien.

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden - in de vorm van specifieke functiewijzigingen voor een 3-tal monumentale schaapskooien - passen in grote lijnen binnen het provinciale beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Binnen dit beleid vormen onder meer behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle en / of karakteristieke bebouwing belangrijke uitgangspunten. Tegen deze achtergrond geeft het bestemmingsplan geen aanleiding tot het plaatsen van wezenlijke opmerkingen.

1

Voor de volledigheid wil ik er wel nadrukkelijk voor pleiten dat bij de renovatie van met name de schaapskooi aan de Woudenbergseweg 92a in Maarsbergen - maar ook bij het eventueel aanbrengen van nieuwe elementen bij de twee schaapskooien in Doorn - vroegtijdig goed overleg met een deskundig bouwhistoricus zal worden gevoerd, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Indien in deze schaapskooien eventueel de realisering van een theeschenkerij aan de orde mocht zijn, verdient het aanbeveling ook rekening te houden met voorzieningen voor fietsers en wandelaars. Met het oog op een kwalitatieve en verantwoorde inrichting van het omliggende terrein wil ik in een dergelijk geval ook het inwinnen van advies van de ervenconsulent bij u bepleiten.

2

3

Voor een goed begrip merk ik overigens nog op dat de betrokken schaapskooien niet gelegen zijn in een bovenlokaal recreatieterrein, zoals - ten onrechte - in hoofdstuk 3.3.2.(Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013) van de plantoelichting (pagina 14) wordt vermeld. In de momenteel geldende PRV (Herijking 2016) zijn de bovenlokale recreatieterreinen namelijk expliciet op locatieniveau in de verbeelding opgenomen.

Conclusie

Ik verzoek u om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen c.q. suggesties tegemoet te komen.

=====

Ons antwoord

1. Wij zien op dit punt geen primaire/actieve rol voor ons weggelegd. Initiatiefnemer zal uiteindelijk de twee schaapskooien (laten) opknappen en de schaapskooi aan de Woudenbergseweg herbouwen. Initiatiefnemer bepaalt verder hoe dat gebeurt. Initiatiefnemer zal er daarbij wel voor moeten zorgen dat de juiste vergunningen verkregen worden (in onderhavige geval een monumentenvergunning en een omgevingsvergunning voor het bouwdeel). Deze vergunning(en) waarborgen dat het opknappen dan wel de herbouw van de schaapskooien op zorgvuldige wijze met respect voor de monumentale waarden gebeurt.
2. In het bestemmingsplan blijft de bestemming ter plaatse van de schaapskooien "agrarisch" juist om te voorkomen dat allerlei voorzieningen worden geplaatst bij de schaapskooien. Voor de aanleg van terreinverharding, voor bijvoorbeeld een terras of parkeerplaatsen, is bovendien op grond van het voorliggende bestemmingsplan een omgevingsvergunning noodzakelijk en wordt bij deze vergunning onder andere gekeken naar de inpasbaarheid van de verharding. Hiermee achten wij voldoende waarborgen aanwezig om tot een kwalitatieve en verantwoorde inrichting van de erven bij de schaapskooien te komen.
3. In het ontwerpbestemmingsplan is de alinea over het bovenlokaal recreatieterrein geschrapt.

Conclusie

Wij delen de vooroverlegreactie deels en passen het bestemmingsplan op het volgende punt aan:

- *in de toelichting wordt de alinea over de ligging van de schaapskooien in een bovenlokaal recreatieterrein geschrapt.*