



Aan:  
Chris Westerlaken

In afschrift aan:  
Provinciale Staten van Utrecht

ONDERWERP	Beantwoording schriftelijke vragen ex. art. 47 van de CDA-fractie betreffende het intrekken van de toezegging voor het bouwplan Zeldenrust in Benschop.	CONTACTPERSOON	Wietze Buijs
		TELEFOONNUMMER	+31618581069
		E-MAILADRES	wietze.buijs@provincie-utrecht.nl
		DOMEIN/OPGAVE	SLO
		TEAM	GRO
DATUM	23-05-2023		
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1737830539-25683		
BIJLAGEN	Geen		

Geachte heer Westerlaken,

Naar aanleiding van het artikel 'Tóch geen woningen bij Zeldenrust: provincie Utrecht trekt toezegging voor bouwplan Benschop in' in het AD van 15 april 2023 heeft de CDA-Fractie de volgende vragen:

1. *Is het college bekend met het AD artikel over de bezwaren van de provincie m.b.t. het Plan Zeldenrust in Benschop?*

**Antwoord:**

Het college is bekend met het artikel.

2. *In hoeverre is deze weergave van de problemen rond dit plan een getrouwe weergave van de werkelijkheid?*

**Antwoord:**

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van Lopik ingestemd met het voorstel van het college van B&W om Zeldenrust als gewenste ontwikkeling te benoemen. Het voorstel voorzagt in herstel van een monumentale boerderij en het realiseren van 60 woningen, waarvan 50 buiten het stedelijke gebied.

In de Interim omgevingsverordening (IOV), waarin de provincie regels heeft opgenomen over de fysieke leefomgeving, bevat een regeling (artikel 9.12) dat gemeenten onder de in dat artikel genoemde voorwaarden een eenmalige uitbreiding van 50 woningen bij kernen mogelijk kan maken, als dat noodzakelijk is voor vitaliteit van de kern. Deze mogelijkheid wordt alleen geboden binnen de gebieden die in de IOV zijn aangeduid als 'Uitbreiding

woningbouw en bedrijventerreinen onder voorwaarde mogelijk'. Deze aanduiding geldt niet aan de noordzijde van Benschop waar de beoogde ontwikkeling is voorzien, omdat daar een ganzenrustgebied en stiltegebied zijn gelegen. Deze regel is aan de noordzijde van de kern Benschop bij vaststelling van de Omgevingsverordening bewust buiten het werkingsgebied van deze regel gehouden

Om deze reden hebben wij naar de gemeente gecommuniceerd dat een ontwikkeling van die omvang op deze plek niet mogelijk is. Bovendien is een dergelijke hoeveelheid woningen op deze plek ook niet passend op deze locatie, omdat het een te grote afbreuk doet aan het hier nog intacte bebouwingslint en de openheid van het landschap. Wij hebben bij de gemeente aangegeven dat de instructieregel kernrandzone (artikel 9.8) wel van toepassing is op deze plek. Deze regel kan verstedelijking toestaan in het landelijk gebied als er sprake is van een kwaliteitsversterking van de kernrandzone. Wij hebben aangegeven dat wij op deze plek, gezien de kansen om kwaliteit toe te voegen, ruimte zien om maximaal 25 à 30 woningen te realiseren. Wij zien dan ook geen mogelijkheid om op deze locatie 50 woningen te realiseren. Afgezien van het feit dat de vitaliteitsregeling hier niet van toepassing is, is een ontwikkeling van die omvang ook niet mogelijk zonder daarbij de landschappelijke kwaliteiten van het bebouwingslint en het achterliggende landschap te schaden. Gezien de landschappelijke kwaliteiten van dit gebied is het onze overtuiging dat een ontwikkeling van 25 à 30 woningen, mits landschappelijk goed ingepast een kwalitatieve bijdrage aan de kernrandzone kan leveren.

Wij hebben bij de gemeente benadrukt dat deze omvang alleen mogelijk is aan de hand van de kwaliteitsversterking in de kernrandzone. Wij hebben de gemeente ook suggesties meegegeven op welke manieren op deze plek aan kwaliteit kan worden gewonnen. Daarbij is nadrukkelijk aangegeven dat het effect op de foerageerfunctie van het ganzenrustgebied en de bufferzone van het stiltegebied nog niet is meegenomen. Deze effecten dienen nader uitgezocht te worden voordat de provincie definitief kan stellen hoeveel woningen te realiseren zijn in het gebied.

Wij hebben vervolgens naar de gemeente gecommuniceerd dat de regels voor de ganzenrustgebieden geen ruimte bieden voor woningbouw op deze locatie. Artikel 6.45 lid b van de IOV geeft aan dat het verboden is om de foerageerfunctie van het ganzenrustgebied opzettelijk teniet te doen en met het opschuiven van de stedelijke bebouwing in noordelijke richting zal dat vanwege de aanwezigheid van foerageergebied voor de ganzen naar ons oordeel het geval zijn.

De gemeente heeft, als onderdeel van het oorspronkelijke plan voor de bebouwing van 50 woningen, een onderbouwing aangeleverd dat er door de ontwikkeling geen sprake is van aantasting van de foerageerfunctie. Na een bestuurlijk overleg met wethouder Vente hebben wij de ambtelijke organisatie verzocht om de nogmaals te bekijken welke ruimte artikel 6.45 lid b van de IOV biedt voor een ontwikkeling op deze locatie. Indien de gemeente kan onderbouwen dat er geen foerageergebied opzettelijk teniet wordt gedaan op deze locatie en de foerageerfunctie van het gebied als geheel ook niet afneemt, is er geen sprake van strijdigheid met het artikel.

De eerdere ambtelijke conclusie dat ook in die situaties de aanduiding als ganzenrustgebied iedere ontwikkeling in de weg zou staan, is naar aanleiding hiervan nog eens goed tegen het licht gehouden. Dit heeft tot een andere conclusie geleid en wij onderzoeken momenteel of deze onderbouwing aanleiding kan zijn om te concluderen dat met een ontwikkeling van 25 à 30 woningen wel voldaan kan worden aan artikel 6.45 lid b van de IOV. We betreuren dat we dit niet eerder hebben gedaan en evalueren intern hoe we dat in de toekomst kunnen voorkomen.

3. *Kan het College aangeven welke bezwaren, in de loop van de afgelopen vier jaren, door de provincie zijn ingediend?*

**Antwoord:**

De argumenten die in het overleg met de gemeente, ambtelijk en bestuurlijk, in de afgelopen jaren genoemd zijn om aan te geven dat de beoogde woningbouwlocatie in de beoogde omvang niet kansrijk is zijn hiervoor genoemd.

4. *Kan het college aangeven waar deze bezwaren op gebaseerd waren (regelingen cq. verordeningen)?*

**Antwoord:**

Hieronder sommen wij de belangrijkste regels uit de IOV op waarover nu met de gemeente het gesprek plaatsvindt. Bij het antwoord op vraag 2 vindt u een toelichting bij de toepassing van deze artikelen op de beoogde ontwikkeling.

- Artikel 6.45: Verbod op opzettelijke verstoring in ganzenrustgebied. Het gaat daarbij voornamelijk om lid b, waarin staat dat het is verboden om in het Ganzenrustgebied de foerageerfunctie van het gebied opzettelijk teniet te doen.
- Artikel 7.7: Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur, en artikel 7.9: Instructieregel landschap. De locatie is gelegen in het cultuurhistorische Agrarisch cultuurlandschap. De stedenbouwkundige inrichting en inpassing moet de kernkwaliteiten van dit (cultuurhistorische) veenweidelandschap in acht nemen.
- Artikel 9.2: Verstedelijkingsverbod landelijk gebied. In het landelijke gebied is geen verstedelijking toegestaan, tenzij in de verordening elders is bepaald. De gemeente wilde daarbij gebruik maken van artikel 9.12 (vitaliteitsregeling), echter deze regel is aan de noordzijde van de kern Benschop bij vaststelling van de Omgevingsverordening bewust buiten het werkingsgebied van deze regel gehouden. Aan de andere zijde van Benschop is deze regel wel toe te passen. Wij hebben gemeente aangegeven om de mogelijkheden van artikel 9.8 (instructieregel kernrandzone) op deze plek te verkennen, voor een kleinschaliger ontwikkeling dan door de gemeente beoogd. Ook is aangegeven dat er wel mogelijkheden zijn voor de bouw van 50 woningen conform artikel 9.12 aan de zuidzijde van de kern.
- Artikel 9.23 en 9.27: Instructieregel geluidsniveau in aandachtsgebied stiltegebied. De locatie is gelegen in het aandachtsgebied stiltegebied. Dat is een zone van 1500 meter rondom een stiltegebied. Voor het aandachtsgebied geldt dat een ontwikkeling op deze plek rekening moet houden met de doelstellingen voor het gewenste geluidsniveau in het stiltegebied.

5. *Kan het college gemotiveerd aangeven waarom deze vitaliteitsuitbreiding in strijd is met de hiervoor in het leven geroepen regeling?*

**Antwoord:**

In de Interim omgevingsverordening (IOV) is een regeling (artikel 9.12) opgenomen dat gemeenten onder voorwaarden een eenmalige uitbreidingen van 50 woningen bij kernen mogelijk kunnen maken als dat noodzakelijk is voor vitaliteit van de kern. Deze mogelijkheid wordt alleen geboden binnen de gebieden die in de IOV zijn aangeduid als 'Uitbreiding woningbouw en bedrijventerreinen onder voorwaarde mogelijk'. Deze aanduiding is aan noordzijde van Benschop waar de beoogde ontwikkeling is voorzien bij vaststelling van de Omgevingsverordening bewust buiten het werkingsgebied van deze regel gehouden, omdat daar een ganzenrustgebied en stiltegebied zijn gelegen. Voor de duidelijkheid verwijzen wij daarbij naar onderstaande afbeelding. De vitaliteitsregeling is alleen mogelijk binnen de locaties die in deze afbeelding met rood zijn gearceerd. Deze regeling is niet van toepassing in de gebieden die als ganzenrustgebied zijn aangeduid. Deze zijn in de afbeelding met groen gearceerd. Omdat de vitaliteitsregeling alleen binnen de rode arcering mogelijk zijn, kan de gemeente op deze locatie (gele stip) geen gebruik maken van deze regeling om een uitzondering te maken op het verstedelijkingsverbod. Er is op deze locatie wel sprake van andere kaders die (onder hun eigen voorwaarden) een uitzondering op het verstedelijkingsverbod mogelijk maken, zoals het artikel kernrandzones.



6. *Hoe gaat het College de dringende behoefte aan betaalbare woningen voor starters en ouderen in Benschop aanpakken, nu het recente bouwplan is geannuleerd en de woningnood toeneemt?*

**Antwoord:**

Wij delen de opvatting niet dat het bouwplan is geannuleerd. Wij zijn met de gemeente nog in gesprek over de mogelijkheden die een bouwplan met een omvang van 25 à 30 woningen biedt in relatie tot de Interim omgevingsverordening, in het bijzonder de artikelen over de kernrandzone en het ganzenrustgebied.

Daarnaast zijn wij er niet van overtuigd dat de noordkant van Benschop de enige locatie is waar uitbreiding van woningbouw mogelijk is. Aan deze noordzijde is het bebouwingslint ook nog intact. Hier is de relatie tussen het bebouwingslint en de verkavelingsstructuur van het weidegebied nog goed beleefbaar. Aan de noordzijde is het daarom, ook gelet op het aanwezige ganzenrustgebied en stiltegebied, niet de meest logische locatie voor grootschalige uitbreidingen van Benschop. Tot nu toe heeft de kern Benschop zich aan de zuidkant van het bebouwingslint in de oost – west richting uitgebreid en wij zien er gelet op de kwaliteiten aan de noordzijde de beste mogelijkheden voor uitbreidingen aan de zuidzijde.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

Secretaris,  
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen