

project
**Aanvulling Hemelrijkstraat-
Donksestraat**

datum
19 maart 2020

opdrachtgever

projectnummer
211x08971/211x09077

opgesteld door
NvdH

i.a.a.
-

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Aanvulling motiveren Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling t.b.v. 'Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 2e actualisatieronde', percelen Hemelrijkstraat en Donksestraat

In de tussenuitspraak (ECLI:NL:RVS:2020:317) staat in r.o. 10.3 het volgende:

“Voor de locaties Woudseweg (ongenummerd), Donksestraat (ongenummerd), Hemelrijkstraat (ongenummerd) en Zandstraat-Moleneind voorziet het plan in de bouw van nieuwe ruimte-voor-ruimtewoningen op onbebouwde gronden, waarvoor elders in het plangebied bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, dus indirecte ruimte-voor-ruimtewoningen. Gelet op de Structuurvisie geldt daarvoor dat die woningen alleen kunnen worden gerealiseerd op locaties die op de visiekaarten zijn aangewezen als zoeklocatie. De Vereniging stelt met juistheid dat in de visiekaarten voor de bebouwingsconcentraties geen zoeklocaties zijn aangewezen voor de locaties waar de woningen zijn voorzien. Voor de uitleg die ter zitting door de raad is gegeven, namelijk dat indirecte ruimte-voor-ruimtewoningen ook buiten zoeklocaties mogen worden gerealiseerd en dat de zoeklocaties op de visiekaarten slechts waren bedoeld voor ruimte-voor-ruimtewoningen waarvoor het initiatief ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie reeds concreet waren, ziet de Afdeling geen aanknopingspunten in de tekst van de Structuurvisie. Gelet hierop volgt de Afdeling de raad niet in het standpunt dat het plan op dit punt in overeenstemming is met de Structuurvisie. Evenmin is in het bestreden besluit inzichtelijk gemaakt waarom in dit geval ervoor is gekozen om van de Structuurvisie af te wijken. Het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van de planden die zien op de percelen aan de Woudseweg (ongenummerd), Donksestraat (ongenummerd), Hemelrijkstraat (ongenummerd) en de Zandstraat-Moleneind, is dan ook onvoldoende gemotiveerd. In zoverre slaagt het betoog.”

De belangrijkste doelstelling van de structuurvisie 'buitengebied in ontwikkeling' is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. De methode om deze verbeteringen te bereiken is het, onder voorwaarden, toestaan van nieuwe economische dragers, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van woningen op basis van de BIO- of RvR-regeling. Nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden met name in bebouwingsconcentraties geboden. In de visie zijn zoeklocaties voor woningbouw aangegeven. Deze zoeklocaties zijn vastgelegd op basis van een eerste scan door de gemeente gevormd door stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken en waarden maar zijn voor de gemeenteraad niet hét uitgangspunt als het gaat om het toestaan van een nieuwe RvR-woning. De gemeenteraad hanteert de bebouwingsconcentraties in het geheel als ideale (en ook enige) locaties voor het toestaan van nieuwe RvR-woningen in de gemeente. De zoeklocaties zijn daarin dus niet leidend, maar richtinggevend. Voor iedere nieuwe ontwikkeling is sprake van maatwerk. Dit betekent niet dat RvR-woningen te alle tijde worden toegestaan op een perceel in de bebouwingsconcentraties. Een nieuwe RvR-woning moet passen binnen de draagkracht en gebiedskenmerken van de betreffende bebouwingsconcentratie en mag de bestaande ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten niet verstoren.

De nieuwe RvR-woningen die met het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2e actualisatie' op de locaties Hemelrijkstraat en Donksestraat (ongenummerd) mogelijk worden gemaakt liggen in een bebouwingconcentratie, maar zijn niet direct aangewezen als 'zoeklocatie'. Naar aanleiding van het beroep van Vereniging Het Groene Hart Brabant heeft per locatie een nadere motivatie dat de ontwikkelingen passen binnen de draagkracht van de omgeving. Dat betekent in ieder geval dat ze de (te bereiken) kwaliteiten niet mag frustreren.

Hemelrijkstraat

De draagkracht van het lint Hemelrijksstraat / Pleinsedijk kenmerkt zich door een historische en groene uitstraling. Het aantrekkelijke landschap en de nabijheid van de kern maken het gebied interessant om te wonen en/of te werken. De infrastructuur staat echter geen nieuwe economische dragers toe die een grote verkeersaantrekkende werking hebben dan wel zwaar verkeer benodigd hebben ten behoeve van hun bedrijfsvoering. De bebouwingsconcentratie Hemelrijkstraat / Pleinsedijk is gericht op ontstening en de transformatie naar woonlint met kleinschalige bedrijvigheid. Grootschalige bedrijvigheid, bedrijvigheid met buitenopslag of bedrijvigheid met veel verkeersaantrekkende werking dient te worden vermeden.

Het realiseren van een RvR-woning op deze locatie voorziet niet in de ontwikkeling van grootschalige bedrijvigheid, bedrijvigheid met buitenopslag of bedrijvigheid met veel verkeersaantrekkende werking. De realisatie van de woning past binnen de transformatie van de bebouwingsconcentratie naar woonlint. Uit de landschappelijke inpassing blijkt dat het initiatief aansluit bij de ruimtelijke structuur van de bebouwingsconcentratie, ook gezien het feit dat voorheen een boerderij heeft gestaan op de plek waar de woning wordt gesitueerd. Daarnaast gaan er geen zichtrelaties naar open gebieden of landschapsvensters verloren door verdichting van het plangebied. Door het landschappelijk inpassingsplan blijft de karakteristiek van het plangebied als 'bosperceel' behouden en wordt de ruimtelijke en landschappelijke uitstraling van het perceel versterkt. Het realiseren van een RvR-woning op deze locatie betreft een uit landschappelijk oogpunt zorgvuldige ontwikkeling die passend is binnen de gebiedskernmerken van de bebouwingsconcentratie. Derhalve kan worden geconcludeerd dat ondanks het plangebied niet direct is aangewezen is als 'zoeklocatie' de ontwikkeling wel in lijn is met

de uitgangspunten van de structuurvisie en gemeenteraad ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties.

Donksestraat

Het lint Bosscheweg/Donksestraat vormt de dorpsrand/kernrandzone van Den Dungen. Aan het lint staat voornamelijk woonbebouwing met een enkel agrarisch bedrijf. De laanbeplanting is op veel plaatsen onderbroken. Achter de Bosscheweg ligt de Donksestraat. Aan deze weg liggen agrarische bedrijven en woningen. Door de afwezigheid van bomen heeft deze straat een functionele uitstraling. De bebouwingsconcentratie Bosscheweg/Donksestraat is gericht op ontstening van agrarische bedrijven of het verkleinen van de korrelgrootte van de bedrijfskavels. Zichtrelaties met het landschap dienen hersteld te worden. Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'ruimte-voor-ruimte'.

Het perceel is omsloten door in de Structuurvisie opgenomen landschapselementen. Hierdoor is het plangebied als het ware een omsloten kamer in het bebouwingslint en leent de locatie zich goed voor het realiseren van een RvR-woning. Er gaan namelijk géén zichtlijnen verloren. De landschappelijke inpassing die met dit plan wordt gerealiseerd richt zich op het versterken van dit omsloten karakter. De woning vormt hierdoor een stedenbouwkundige en landschappelijke afronding van het bebouwingslint aan de Donksestraat. Het realiseren van een RvR-woning op deze locatie betreft een uit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt zorgvuldige ontwikkeling die passend is binnen de gebiedskernmerken van de bebouwingsconcentratie. Derhalve kan worden geconcludeerd dat ondanks het plangebied niet direct is aangewezen is als 'zoeklocatie' de ontwikkeling wel in lijn is met de uitgangspunten van de structuurvisie en gemeenteraad ten

aanzien van nieuwe ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties.