

Het college van burgemeester
en wethouders van Sint-Michielsgestel
Postbus 10000
5270 GA SINT-MICHIELSGESTEL

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg_Nr.	
11 JULI 2012 komen:	
Bestemd voor:	ontwik.
Cluster:	

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING
Postbank

VERZONDEN 10 JULI 2012

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-wijzigingsplan 'Heikantsehoeve 3 Sint-Michielsgestel'

Datum

9 juli 2012

Ons kenmerk

C2077771/3054691

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Frambach

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

Fax

Bijlage(n)

-

E-mail

mhoutman@brabant.nl

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Heikantsehoeve 3 Sint-Michielsgestel' ligt met
ingang van 15 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel
3.8 van de Wro dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit wijzigingsplan.

Het Wijzigingsplan

Wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming Agrarisch ten
behoefte van de verplaatsing van het bouwvlak van de bestemming wonen op
grond van art. 3.9.15 Buitengebied Sint-Michielsgestel.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan is niet aangeboden in het kader van het wettelijk
vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1, 1^e lid van het Bro.

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025
vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen
provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door
Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op
11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant
2012 (Verordening) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden.
Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening
houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 zijn voorschriften opgenomen
voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale
belangen zijn onderverdeeld in thema's.

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



Ten aanzien van de volgende thema's zijn wij van mening dat (op onderdelen) het wijzigingsplan in strijd is met de Verordening ruimte. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Datum

9 juli 2012

Ons kenmerk

C2077771/3054691

Thema Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De Verordening ruimte stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording. Wij zijn van mening dat het verplaatsen van het bouwvlak van de bestemming wonen de ruimtelijke kwaliteit bevordert, omdat het bouwvlak hierdoor ten opzichte van het naastgelegen bouwvlak iets uit elkaar komt te liggen. Wij constateren echter dat de ligging van de woning ten opzichte van de weg niet zodanig gepositioneerd is dat deze in lijn staat met de woningen van aanliggende percelen, zoals artikel 4.2.1 sub c van de planregels vereist. Wij zijn van mening dat de ligging in lijn met de woningen van aanliggende percelen de ruimtelijke kwaliteit bevordert. Wij achten de ligging van de woning in het plangebied in strijd met artikel 2.1 van de Verordening ruimte.

Thema Kwaliteitsverbetering van het landschap

De Verordening ruimte stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Wij constateren dat deze kwaliteitsverbetering, bij voorbeeld in de vorm van landschappelijke inpassing, ontbreekt evenals de zekerstelling daarvan. Wij achten het plan op dit punt in strijd met artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

Thema Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied

De Verordening ruimte stelt dat een bestemmingplan dat is gelegen in agrarisch gebied regels stelt ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen, zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen. Wij constateren dat de mogelijkheid tot nieuwbouw of herbouw van één of meer woningen binnen het plangebied in artikel 3.7.1, 3.7.4 en 3.7.6 geboden zou kunnen worden. Wij achten het plan op dit punt in strijd met artikel 11.1 van de Verordening ruimte.

Wij constateren dat de huidige woning en bijgebouwen worden gesloopt. Deze sloop is echter niet zekergesteld. Daarnaast kunnen artikel 6.3.1 en 6.3.3 van de planregels de mogelijkheid bieden om op basis van de bestaande bebouwing binnen het plangebied te komen tot een grotere maatvoering en/of

heroprichting van gebouwen. Wij achten het plan op deze punten in strijd met artikel 11.1 van de Verordening ruimte.

Conclusie

Wij achten het plan, zoals het nu in ontwerp voorligt op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening ruimte. Wij dringen er op aan om het plan op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,


,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum

9 juli 2012

Ons kenmerk

C2077771/3054691

Provincie Noord-Brabant

Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



www.brabant.nl



H10FF 52706A000

Thema Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, artikel 2.1 Verordening ruimte.

De onderbouwing om af te wijken van het gemeentelijk beleid om de woning in lijn met de voorgevel van de naburige woning te positioneren is gebaseerd op vier argumenten:

1. Initiatiefnemer wil op het nieuwe bouwvlak een woning bouwen met bijzondere architectonische kwaliteiten (zie afbeeldingen 1 en 2). Omdat de rooilijn van de naastgelegen woning slechts vijf meter van de weg ligt en om de architectuur beter tot uitdrukking te laten komen is het gewenst om het bouwvlak naar achteren te plaatsen. Daarmee ontstaat tevens de planologisch-juridische zekerheid dat in de zone vóór de woning in de toekomst niet wordt gebouwd;
1. Door de woning niet recht naast de woning van het buurperceel te positioneren ligt de beoogde woning zowel vanaf de Heiblomsedijk als de Heikantsehoeve 'verscholen' achter de bebouwing en begroeiing van het buurperceel;
2. Een derde argument is dat de woningen qua verhoudingen, maatvoering, kleur en materiaalgebruik geen verwantschap met elkaar hebben. De naburige woning is evenwijdig aan de weg gepositioneerd. De nieuw te bouwen woning zal haaks op de weg worden gepositioneerd. Door de nieuw te bouwen woning op afstand van de weg te plaatsen worden de verschillen beter benadrukt en wordt het totaalbeeld aan de weg afwisselbaar. Daarbij wordt de architectuur van de woning ondersteund door de terugplaatsing vanaf het lint;
3. De geplande nieuwbouw ter plaatse is gelegen aan een zandpad (de weg ter plaatse van de woning Heikantsehoeve 1 is geasfalteerd) en dat levert enige overlast op van opwaaiend stof. De woning zal worden voorzien van veel glas. Om redenen van woonkwaliteit wordt geopteerd om de woning verder naar achteren te plaatsen.

Thema Kwaliteitsverbetering van het landschap, artikel 2.2 Verordening ruimte

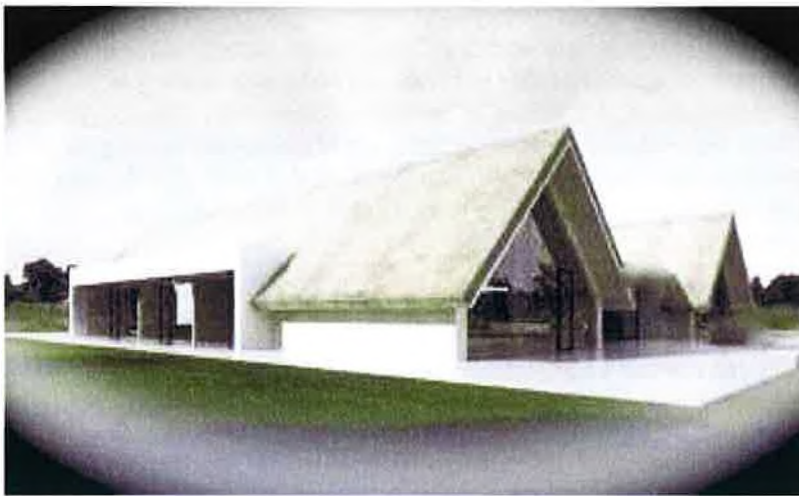
In een nadere toelichting is door de Provincie gevraagd om een nadere onderbouwing/invulling te geven aan de situatie in het plangebied, waarbij tussen het bouwvlak wonen en de weg een agrarische bestemming ligt.

Om de architectuur beter tot zijn recht te laten komen zal het voorterrein minimaal worden beplant (zie afbeelding 3: landschappelijke inpassing). Aan de noordzijde is in 2011 een strook grond van 5 meter breed en 90 meter lang aangekocht (kadastraal Berlicum M1097, bestemming agrarisch). Om het hoogteverschil met het aangrenzende agrarische perceel op te vangen zal een houten grondkering (zwart geteerd) worden geplaatst die gedeeltelijk aan het oog wordt onttrokken door er een beukenhaag voor te plaatsen. Op deze strook wordt tevens een groepje bomen of een solitaire eik geplant, min of meer in de rooilijn van de naastliggende bebouwing. Deze bomen werken dan als een coulisse ten opzichte van de nieuwe bebouwing. Deze coulisse is tevens de 'koppeling' aan de gevelrooilijn van Heikantsehoeve 1 en een verankering van de bebouwing. De gevelrooilijn wordt extra benadrukt door een lage grondkering van geteerd hout (plm. 20 cm hoog) in het gras te plaatsen. Hiermee wordt tevens het hoogteverschil van het niveau van de weg en het bouwwerk opgevangen.

Op de grens met de woning Heikantsehoeve 1 is twee jaar geleden, na de sloop van de woning, een houtwal aangeplant (zie afbeeldingen 4, 5 en 6) met volwassen exemplaren Quercus, Fagus en Corylus aangevuld met overig bosplantsoen (Corylus, Amelanchier, Ilex, Crataegus) en een haagbeuk over de hele lengte (plm. 36 meter).

Door deze houtwal zal de woning en bijgebouwen vanaf de noordzijde over enkele jaren aan het oog onttrokken zijn en wordt het voorterrein een aparte kamer in het landschap en vanwege de openheid biedt het ongehinderd zicht op het achtergelegen agrarisch gebied. De oprit komt direct voor het bijgebouw te liggen en zal worden voorzien van een onopvallende verharding zoals grijs basaltsplit, rijsporen van granieten kinderkopjes of grasstenen.

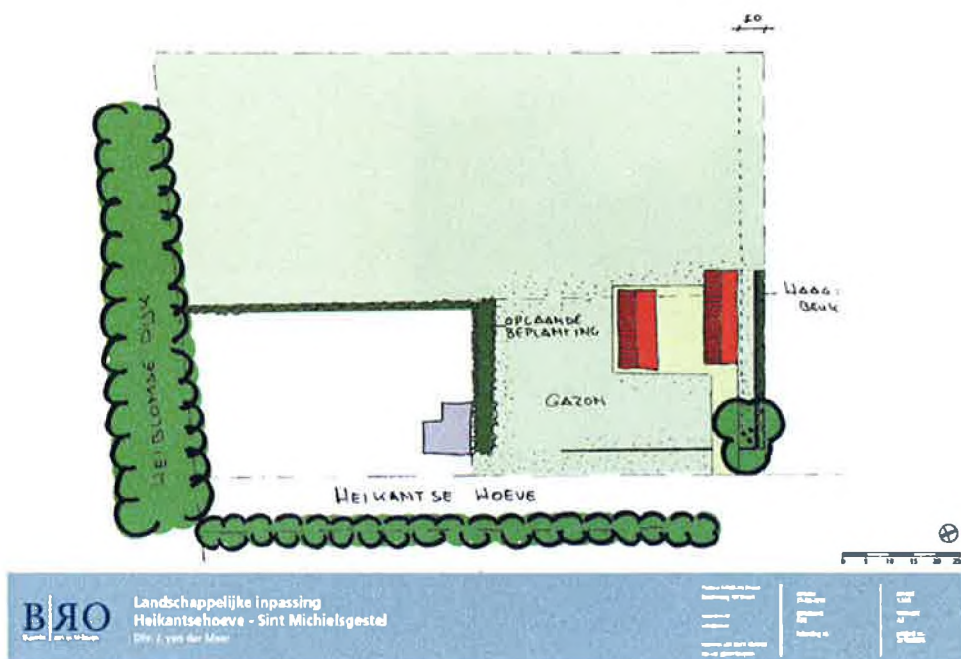
Het voorterrein wordt verder niet beplant en zal bestaan uit gras. Daarmee wordt het voorterrein geen 'concurrent' van het totale perceel en de architectuur van de woning. De woning wordt vormgegeven met duurzame en hoogwaardige materialen en vormt een verbijzondering op het perceel. Ook aan de achterzijde van de woning is de invulling van het terrein 'sober' uitgevoerd, mede om de bebouwing in het stedenbouwkundige beeld tot zijn recht te laten komen



Afbeelding 1: Concept woning (dit concept wordt als referentie gebruikt). Dit beeld zal zichtbaar zijn komende vanaf het zuiden van de Heikantsehoeve.



Afbeelding 2: Laren (Gelderland), gebouwd door dezelfde architect die het onderhavige plan ontwerpt (Maasarchitecten). Dit bijgebouw is qua beeld vergelijkbaar met het bijgebouw van de nieuw te bouwen woning. Dit beeld zal zichtbaar zijn komende vanuit het noorden van de Heikantsehoeve.



Afbeelding 3: Landschappelijke inpassing



Afbeelding 4: Situatie vóór 4/2010)



Afbeelding 5: Situatie na sloop 4/2010



Afbeelding 6: Situatie zomer 2012