

MEMO

Van : Danielle Gooijers, Justus van den Berg en Dirk van Roij

Project : Schrikkelvenstraat nabij 9 Heesch

Opdrachtgever : Stein

Datum : 12-01-2022

Betreft : Onderbouwing zienswijze provincie Noord-Brabant Schrikkelvenstraat nabij 9 Heesch



1. Inleiding

Ten behoeve van de oprichting van twee ruimte-voor-ruimtekavels aan de Schrikkelvenstraat in Heesch wordt een planologische procedure doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Schrikkelvenstraat nabij 9 Heesch' heeft vanaf 2 februari 2019 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van een zienswijze. De provincie Noord-Brabant heeft op 27 maart 2019 een zienswijze ingediend waarin het volgende gesteld wordt:

"Op grond van artikel 7.8, lid 1b van de Verordening ruimte zijn ruimte-voor-ruimtekavels slechts toegestaan op een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. We constateren dat op de beoogde locatie geen sprake is van ligging binnen een bebouwingsconcentratie, maar van een relatief waardevolle open ruimte, op geruime afstand van het bebouwingscluster c.q. de kernrandzone Vinkelsestraat - Denneboomstraat - Lage Wijst. Wij worden in onze conclusie gesterkt door het gemeentelijk beleid. In de structuurvisie Bernheze maakt het plangebied deel uit van het "halfopen (coulisse)landschap", waarvoor door u is vastgesteld dat verandering aan dit landschap zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Het in de structuurvisie Bernheze aangeduide bebouwingscluster is duidelijk ten noorden van de Vinkelseloop gesitueerd"

De provincie is van mening dat er bij voorliggende ontwikkeling geen sprake is van ligging in een bebouwingsconcentratie. Op de betreffende locatie zou sprake zijn van een relatief waardevolle open ruimte waar veranderingen aan het landschap, zoals de oprichting van ruimte-voor-ruimtekavels moet worden voorkomen.

Naar aanleiding van de zienswijze van provincie heeft gemeente een aangepast stedenbouwkundig advies uitgebracht met randvoorwaarden voor een ruimte voor ruimte-woning aan de Schrikkelvenstraat. In het advies van gemeente de voorwaarde gesteld nog maar één ruimte voor ruimte-woning toe te staan in plaats van de twee ruimte voor ruimte-woningen die in het ontwerpbestemmingsplan nog mogelijk gemaakt werden. Dit vloeit voort uit nieuw gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimte voor ruimte-woningen. Maar ook om de openheid van het landschap niet te verstoren.

Deze notitie onderbouwd waarom er wel sprake is van een bebouwingsconcentratie als bedoeld volgens het provinciaal beleid en waarom er geen sprake is van afbreuk aan het aanwezige landschap.

2. Ligging binnen een bebouwingsconcentratie

De planlocatie ligt wel binnen een bebouwingsconcentratie. Hierna wordt gemotiveerd waarom ter plaatse wel sprake is van een bebouwingsconcentratie.

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De regels voor ruimte voor ruimte-woningen is opgenomen in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het doel van de regeling ruimte voor ruimte is om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door in ruil voor de beëindiging van een

veehouderij, het inleveren van fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan. De regeling wijkt daarmee af van de hoofdregel dat geen nieuwe (burger-)woningen mogen komen in het buitengebied. Als passende locatie geldt dat er sprake moet zijn van een bebouwingsconcentratie.

In artikel 3.80 zijn de voorwaarden opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen dat voorziet in een ruimte-voor-ruimte-kavel. Binnen de provincie Noord-Brabant is er expliciet voor gekozen om de ontwikkeling van kavels alleen mogelijk te maken op planologisch aanvaardbare plekken in bebouwingsconcentraties. Hiervoor is expliciet gekozen om een verdere menging van functies en versterking van het buitengebied te voorkomen. Per kavel kan één woning worden gerealiseerd in afwijking van het verbod op nieuwvestiging.

Van belang is dus of ter plaatse van de te realiseren ruimte voor ruimte-woning sprake is van een bebouwingsconcentratie. In artikel 1.1 Begripsbepaling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het begrip 'bebouwingsconcentratie' als volgt gedefinieerd: *"kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;"*.

Het begrip 'kernrandzone' wordt als volgt gedefinieerd: *"overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies;"*

Het begrip 'bebouwingslint' wordt als volgt gedefinieerd: *"min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg in Landelijk gebied;"*

Het begrip 'bebouwingscluster' wordt als volgt gedefinieerd: *"vlakvormige verzameling van bebouwing in Landelijk gebied;"*

Toetsing aan provinciaal beleid

Van belang is dat de locatie voor het mogelijk maken van de beoogde ruimte voor ruimte-woning binnen een bebouwingsconcentratie ligt. Zoals hierboven is beschreven moet de locatie daarom liggen in een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Hierna wordt beschreven of de planlocatie binnen een bebouwingsconcentratie ligt.

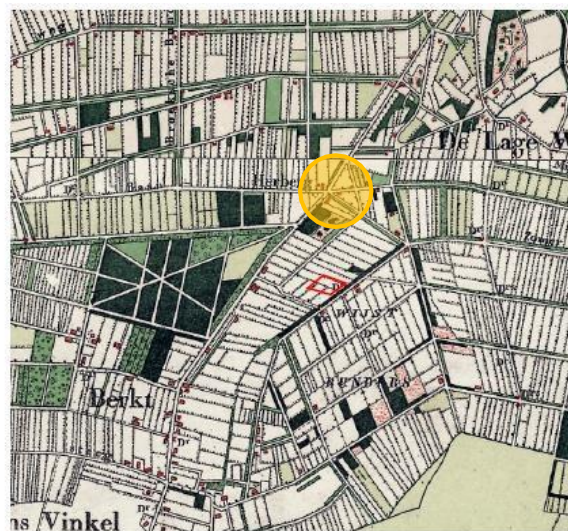
Ontstaansgeschiedenis Schrikkelvenstraat

Allereerst wordt de ontstaansgeschiedenis van de Schrikkelvenstraat kort en globaal uiteengezet. In de omgeving van de huidige Schrikkelvenstraat ontstaat omstreeks 1880 de eerste bebouwing daar waar een aantal wegen samenkomen. Op de historische kaart van 1880 is te zien dat het een herberg betreft. In de huidige tijd betreft dit het punt waar de wegen Vinkelsestraat/Denneboomstraat/ Ruitersweg-West/Ruitersweg-Oost samenkomen. Op de kaart van omstreeks 1900 is te zien dat er steeds meer bebouwing in de omgeving nabije omgeving van de herberg komt, zoals aan de Dennenboomstraat. Ook aan de Schrikkelvenstraat ontstaat dan de eerste bebouwing. Op de kaart van 1960 is te zien dat er aan de Schrikkelvenstraat steeds meer bebouwing ontstaat en de eerste tekenen van een bebouwingscluster of een bebouwingslint zichtbaar worden. Op de kaart van 1960 wordt dit bebouwingscluster of bebouwingslint 'Wijst' genoemd. De planlocatie ligt hier binnen, zie figuur 1 op de kaart van 1960. Vanaf 1960 is te zien dat er tussen de twee bebouwingsclusters steeds meer bebouwing ontstaat. De bebouwingsclusters zijn dan in ruimtelijk opzicht één geworden in de vorm van een bebouwingslint danwel bebouwingscluster.

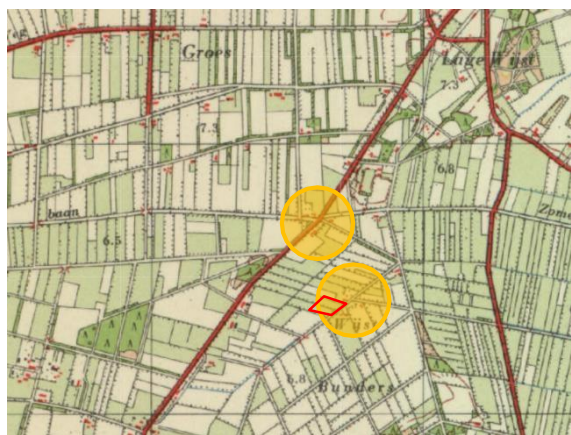
Provincie geeft in haar zienswijze aan dat het bebouwingsconcentratie alleen ten noorden van het beekje de Vinkelseloop is gesitueerd. Uit de ontstaansgeschiedenis blijkt dat anders te zijn. Uit historische kaarten blijkt namelijk dat de Vinkelseloop ter hoogte van de Schrikkelvenstraat pas is ontstaan ten tijde van de ruilverkaveling in de jaren '80. Zoals reeds hierboven beschreven was voor die tijd als sprake van een bebouwingsconcentratie aan de Schrikkelvenstraat. Waaruit te concluderen valt dat ook ten zuiden van de huidige Vinkelseloop sprake is van een bebouwingsconcentratie.



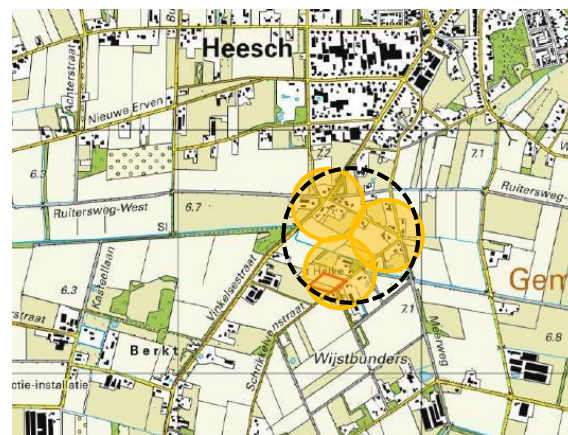
1880



1900



1960



2019

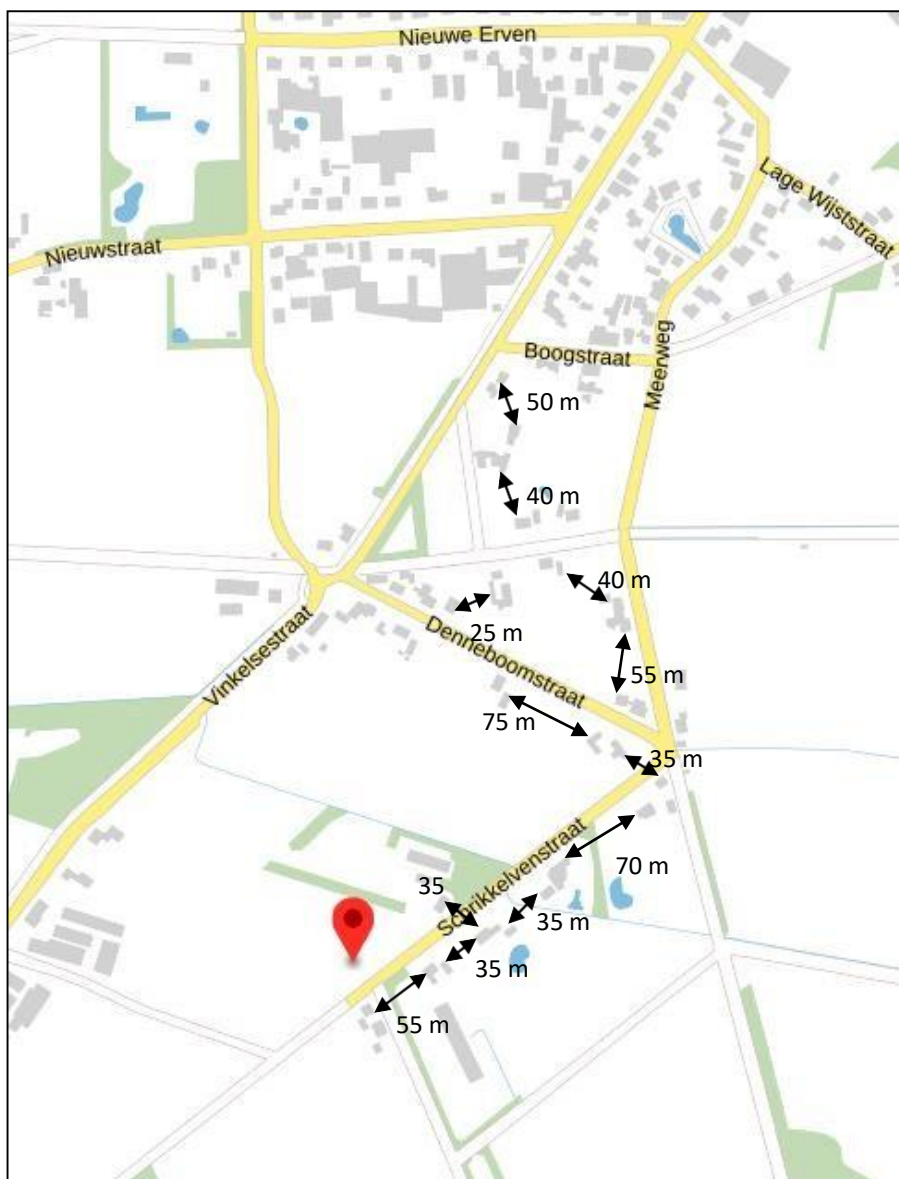
Figuur 1: Historische kaarten waaruit de ontstaansgeschiedenis en groei van planlocatie en omgeving af te lezen valt. De bebouwingsconcentraties zijn met oranje cirkel aangeduid. De ligging van de planlocatie is met rode lijn aangeduid.

Functionele en ruimtelijke structuur Schrikkelvenstraat

Langs de Schrikkelvenstraat is sprake van bebouwing aan weerszijden van de weg, waarbij langs de oostelijke zijde de bouwkavels op beperkte afstand van elkaar gesitueerd zijn. Aan de zuidoostzijde van de Schrikkelvenstraat is een lint van reeds bestaande burgerwoningen gelegen. De kadastrale percelen van deze burgerwoningen grenzen aan elkaar. Aan de overzijde is op de hoek met Dennenboomstraat een burgerwoning aanwezig. Deze woning is een aantal jaar terug gerealiseerd middels de aankoop van een ruimte voor ruimte-titel bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Daarnaast is aan deze zijde van de Schrikkelvenstraat een dierenpension aanwezig met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De bebouwingen liggen aan beide zijde van de Schrikkelvenstraat op relatief korte onderlinge afstand. De planlocatie ligt binnen dit bebouwingslint, te weten tegenover Schrikkelvenstraat nummer 9 en langs het dierenpension op Schrikkelvenstraat nummer 4. In de omgeving van de planlocatie zijn voornamelijk burgerwoningen aanwezig met her en der kleinschalige bedrijven.

Bebouwingslint

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een bebouwingslint als volgt gedefinieerd: “*min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg in Landelijk gebied.*” Zoals hierboven toegelicht is de bebouwing aan de Ruitersweg-Oost/Denneboomweg/Meerweg/ Schrikkelvenstraat en omgeving organisch gegroeid in met name de tweede helft van de vorige eeuw. Langs deze wegen is (soms gedeeltelijk) sprake van bebouwingslint aan weerszijden van de weg. De bebouwing is op beperkte afstand van elkaar gesitueerd. Dit is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Gemeten afstanden tussen bebouwing in het buitengebied nabij Schrikkelvenstraat, Denneboomstraat en omgeving

De gronden in de omgeving van de planlocatie zijn hoofdzakelijk als agrarisch in gebruik. Verder kenmerkt de omgeving zich veelal met wonen in het buitengebied en kleinschalige bedrijvigheid langs de hiervoor genoemde wegen. Naast de vele burgerwoningen in de omgeving zijn er kleinschalige bedrijven gevestigd zoals een dierenpension, een verhuurbedrijf en een bed and breakfast. Vergeleken met het buitengebied verderop ten zuiden van de planlocatie is in de omgeving van de planlocatie sprake van een toenemende menging van functies. Verderop ten zuiden van de planlocatie kenmerkt de omgeving zich namelijk hoofdzakelijk door agrarische bedrijven. Het bebouwingslint aan de noordzijde van de Schrikkelvenstraat gaat over naar het

bebouwingslint aan de Meerweg. Aan de zuidzijde wordt dit bebouwingslint aangevuld met één woning, waarna er een overgang plaatsvindt naar meer open gebied.

Geconcludeerd kan worden dat voor de Schrikkelvenstraat ruimtelijk gezien sprake is van een ‘min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg in Landelijk gebied’ conform de definitie uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Daarbij is de ruimtelijke situatie bij voorliggende planlocatie vergelijkbaar met de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling in Welberg. Bij deze ontwikkeling was sprake van aanvulling van woningbouw op het bebouwingslint en was maar voor een gedeelte van de weg sprake van een bebouwingslint. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS, 24 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY1032) bevestigde dat de weg waaraan de woningbouw was beoogd een bebouwingslint was dat werd aangevuld en dat geen sprake was van een stedelijke ontwikkeling.

In een andere uitspraak in het kader van het bestemmingsplan ‘Heusden Buitengebied, 3de herziening’ (ABRvS, 17 januari, 2018 ECLI:NL:RVS:2018:117) is bevestigd door de Afdeling dat aan de Oude Schoolstraat (Hedikhuizen) geen sprake was van een bebouwingslint aangezien de afstanden tussen de overwegend agrarische bebouwing onderling ongeveer 130 meter bedraagt. Bij voorliggende planlocatie bedragen deze afstanden tussen de bebouwing onderling aanzienlijk minder zoals in figuur 2 aangegeven, waardoor eveneens geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een bebouwingslint.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat sprake is van een bebouwingsconcentratie in de vorm van een bebouwingslint voor dit gedeelte van de Schrikkelvenstraat.

Bebouwingscluster

De ruimtelijke opzet van de omgeving van de planlocatie geeft tevens aanleiding om te bekijken of deze ook binnen een bebouwingscluster kan liggen. Hierna wordt daarom nader bekeken of tevens sprake kan zijn van een bebouwingscluster.

Een bebouwingscluster betreft: “een vlakvormige verzameling van bebouwing in landelijk gebied.” Een bebouwingscluster kan nader beschreven worden als een groep bebouwing die door structuur en ruimtelijke samenhang aan elkaar verbonden zijn. Het bebouwingslint maakt qua structuur en (ruimtelijke) samenhang onderdeel uit van het bebouwingscluster aan de Dennenboomstraat, Vinkelsestraat, Meerweg, Ruitersweg-Oost en omgeving. De Schrikkelvenstraat is een uitloper van dit bebouwingscluster. Op de kaart van 2019 is dit ook te zien. Zoals onder het kopje ontstaansgeschiedenis is toegelicht was er voor de ruilverkaveling al sprake van een bebouwingscluster ten zuiden van de huidige Vinkelseloop. Het toevoegen van een woning past binnen de bebouwingsstructuur.

Provincie geeft in haar zienswijze aan dat het bebouwingscluster alleen ten noorden van het beekje de Vinkelseloop is gesitueerd. Uit de ontstaansgeschiedenis blijkt dat anders te zijn. Uit historische kaarten blijkt namelijk dat de Vinkelseloop ter hoogte van de Schrikkelvenstraat pas is ontstaan ten tijde van de ruilverkaveling in de jaren '80. Zoals reeds hierboven beschreven was voor die tijd al sprake van een bebouwingscluster aan de Schrikkelvenstraat. Waaruit te concluderen valt dat ook ten zuiden van de huidige Vinkelseloop sprake is van een bebouwingscluster.

Het bebouwingscluster is ruimtelijk vergelijkbaar met een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling in Bakel waar de Afdeling uitspraak over heeft gedaan (ABRvS, 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:940). Hierbij werd eveneens bevestigd dat sprake was van een bebouwingsconcentratie in de vorm van een bebouwingscluster.

Conclusie

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een bebouwingslint. Daarnaast kan de Schrikkelvenstraat gezien worden als uitloper van een bebouwingscluster van de aangrenzende straten, mede gezien in de historische context van de omgeving.

De locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie conform Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De realisatie van een ruimte voor ruimte-woning is daarmee toegestaan.

Gemeentelijk beleid

Provincie geeft in haar zienswijze aan dat ter plaatse van de planlocatie geen sprake is van een bebouwingsconcentratie en dat zij zich gesterkt voelen door gemeentelijk beleid. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bebouwingsconcentraties wordt hierna uiteengezet.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', onherroepelijk sinds 8 oktober 2014. In december 2018 en april 2019 zijn twee paraplubestemmingsplannen vastgesteld, respectievelijk het 'Paraplubestemmingsplan teeltondersteunende voorzieningen Bernheze' en 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing 2018'. Deze paraplubestemmingsplannen hebben geen directe relatie met voorgenomen ontwikkeling in het plangebied en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' heeft het plangebied de bestemming Agrarisch met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied' (WOG). Ter plaatse van deze aanduiding mogen de gronden ontwikkeld worden tot een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat. In de toelichting van dit bestemmingsplan is aangegeven dat:

"Binnen de WOG's zijn de woon- en werkfuncties de belangrijkste functies, of worden deze functies het belangrijkste. De WOG's bestaan uit extensiveringsgebieden overig en bebouwingsconcentraties in de gemeente. Binnen de WOG's zijn onder het mom van kwaliteitswinst ruimere mogelijkheden voor splitsing van woningen, omschakeling naar niet-agrarische bedrijvigheid en omschakeling naar recreatie. Zo ontstaat er een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat"

Voor het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties en gronden binnen het woonwerkontwikkelingsgebied is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dat de provincie ruimte geeft om meer ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties toe te staan mits deze ontwikkelingen gepaard gaan met versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De gemeente Bernheze wil de kans grijpen om dit ook in Bernheze mogelijk te maken. De begrenzing van de bebouwingsconcentraties is gebaseerd op de ruimtelijke situatie ter plaatse. Hierbij zijn dezelfde definities als uitgangspunt genomen zoals ook in de huidige geldende Interim omgevingsverordening Noord-Brabant beschreven is. Dit zijn:

- Bebouwingsconcentratie = Een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.
- Kernrandzone = Een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.
- Bebouwingscluster = Een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.
- Bebouwingslint = Een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebied functies.

Zoals reeds eerder gemotiveerd is ter plaatse van de planlocatie sprake van zowel een kernrandzone, bebouwingslint én bebouwingscluster. En daarmee dus sprake van een bebouwingsconcentratie.

Structuurvisie Bernheze 2010 en Ruimtelijk Casco

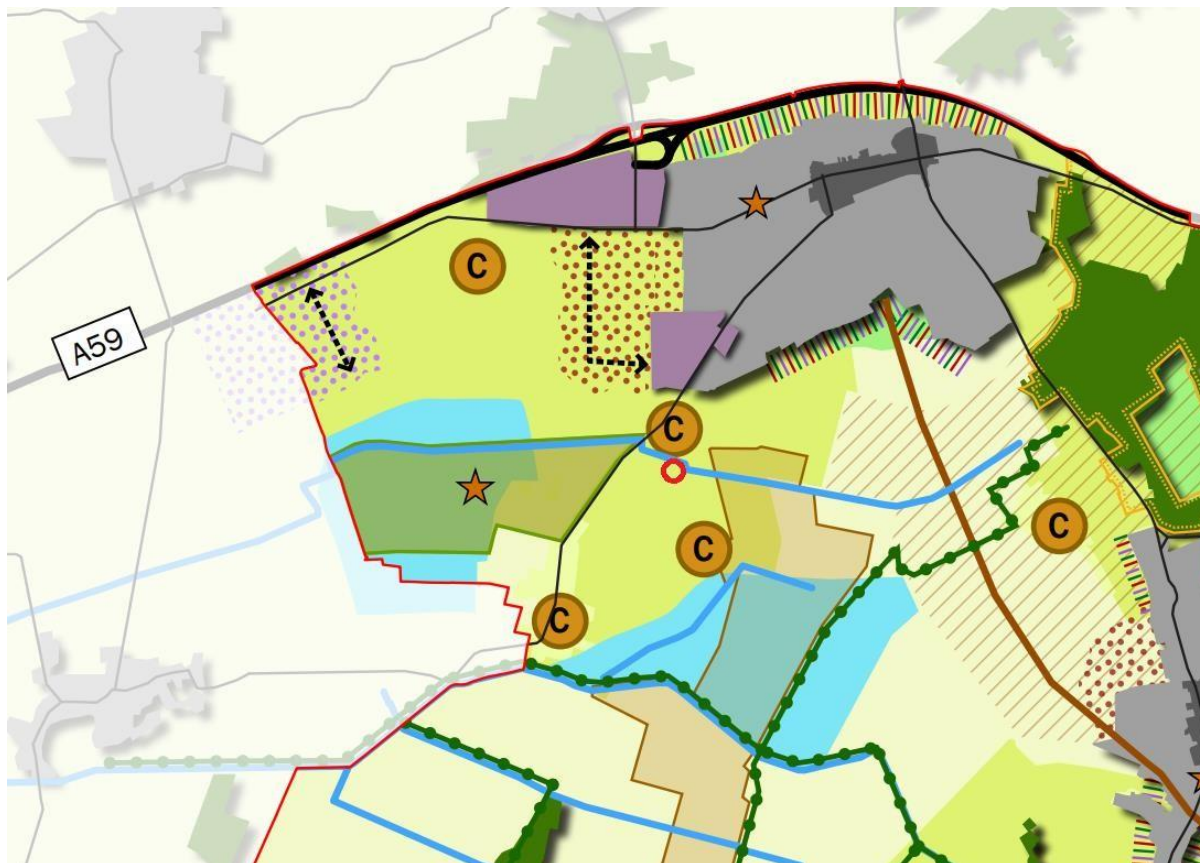
De woonwerkontwikkelingsgebieden zoals bestemd en uitgangspunten ten aanzien van de bebouwingsconcentraties komen voort uit de Structuurvisie Bernheze zoals vastgesteld in 2010. De toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bernheze vindt haar basis in principe in twee kwaliteiten: enerzijds haar groene kwaliteiten, zowel in het grote middengebied, als in en rondom de kernen; anderzijds haar woonkwaliteiten, met een gevarieerd aanbod vanuit de vijf kernen.

Aan de Structuurvisie Bernheze is het zogenaamde Ruimtelijk Casco gekoppeld. Het Ruimtelijk Casco (toelichting en kaartbeeld) is het ontwikkelingskader waarin ook een wensbeeld voor de lange termijn geschetst wordt. Het Ruimtelijk Casco beoogt de samenhangende structuren naar voren te halen en hieraan strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Zoals in de Structuurvisie Bernheze staat:

"Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. Het geeft de mogelijkheden weer

en is flexibel wat betreft de exacte invulling op de korte termijn”

Het plangebied ligt in het half open landschap, maar grenst direct aan de bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat-Denneboomstraat. Onderstaand het plangebied in rood ten opzichte van de bebouwingsconcentratie zoals gevisualiseerd in het Ruimtelijk Casco.



Figuur 3. Uitsnede kaart Ruimtelijk Casco – Structuurvisie Bernheze met plangebied in rood (Gemeente Bernheze)

Op bovenstaand kaartbeeld (figuur 3) uit Ruimtelijk Casco zijn zones en plekken aangeduid middels vlakken en iconen. Deze vlakken en iconen zijn globale weergaven van ontwikkelrichtlijnen voor een plek of gebied. Op deze kaart zijn de bebouwingsconcentraties dus ook globaal aangeduid met iconen. Deze iconen geven dus niet de exacte ligging van een bebouwingsconcentratie aan, maar beoogd flexibiliteit (dus geen blauwdruk waarin bebouwingsclusters strak begrenst zijn).

Ten aanzien van ruimte-voor-ruimte kavels wordt in de Structuurvisie Bernheze aangesloten bij de uitgangspunten van het raadsvoorstel ‘de Ruimte voor Ruimte (verbreed), Buitengebied in ontwikkeling en verplaatsen intensieve veehouderijen’. In dit raadsvoorstel is een nadere belangen- en beleidsafweging gemaakt over de mogelijkheid tot het toevoegen van dit soort woningen. In dit raadsvoorstel is voor afbakening van de bebouwingsconcentratie aangesloten bij de definities die ook zijn opgenomen in de toelichting van het vigerend bestemmingsplan en eerder zijn toegelicht.

Over de bebouwingsconcentraties wordt wel het volgende gesteld in de structuurvisie:

"De oorspronkelijke dorpslinten, die aan de oude routes zijn ontstaan, zijn waardevol als historische structuur. Deze zijn uitgegroeid tot een kern of zijn beperkt gebleven tot een bebouwingscluster. Strategie voor de bebouwingsclusters is het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met rood voor groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van het bebouwingscluster is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een

ruimtelijke verbetering leidt. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving."

Hierna wordt ingegaan op het half open landschap zoals omschreven in de structuurvisie versus het landschap zoals het daadwerkelijk op locatie van het plangebied en omgeving nu is. Er wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet aan het half open (coulisse)landschap en bestaande waardevolle doorzichten behouden blijven. Zoals al onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en tevens onderbouwd in deze memo is de nieuwbouw in maat en schaal passend in de omgeving.

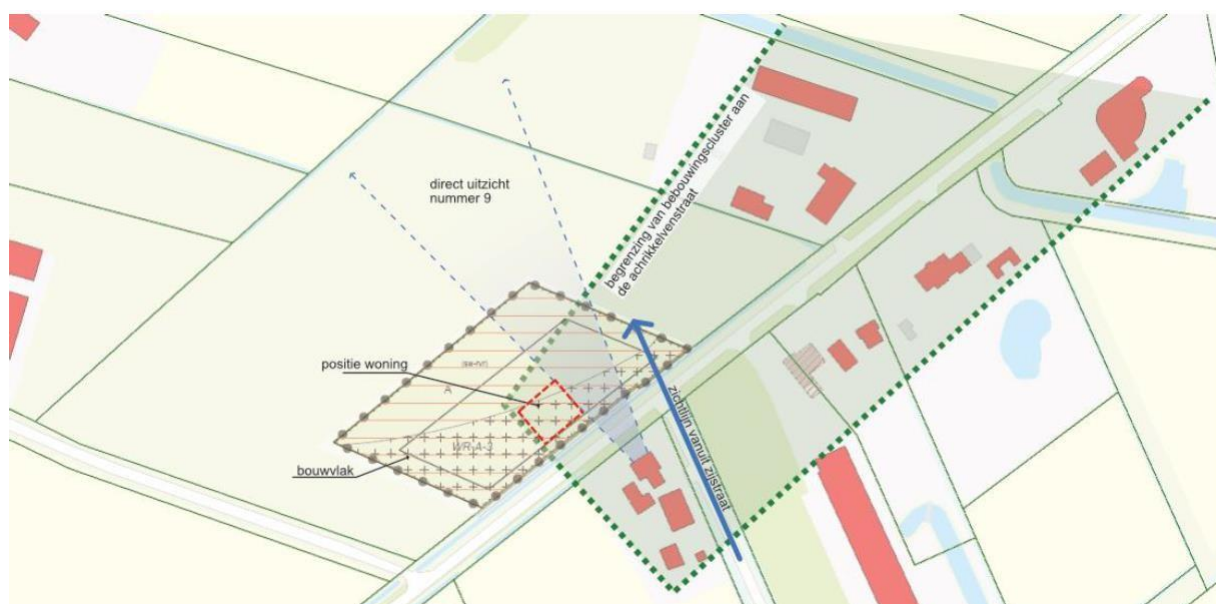
3. Stedenbouwkundige opzet Schrikkelvenstraat en inpassing beoogde ontwikkeling

Naar aanleiding van de zienswijze van provincie heeft gemeente een aangepast stedenbouwkundig advies uitgebracht met randvoorwaarden voor een ruimte voor ruimte-woning aan de Schrikkelvenstraat. Dit advies wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegd.

In het advies van gemeente de voorwaarde gesteld nog maar één ruimte voor ruimte-woning toe te staan in plaats van de twee ruimte voor ruimte-woningen die in het ontwerpbestemmingsplan nog mogelijk gemaakt werden. Dit vloeit voort uit nieuw gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimte voor ruimte-woningen. Maar ook om de openheid van het landschap niet te verstoren. Om de openheid van het landschap niet te verstoren zijn in het aangepast stedenbouwkundig advies van de gemeente de volgende randvoorwaarden opgenomen:

"Wanneer uitgegaan wordt van één RvR-woning op de plek waar eerder een bouwvlak is aangemerkt moet deze aansluiten op het bebouwingslint aan de Schrikkelvenstraat. Het is daarom ongewenst dat de woning in het zuidelijke deel van het bouwvlak komt te liggen. Tevens zijn twee andere aspecten van belang. Ten eerste het uitzicht van de woning met nummer 9. De bewoners hebben decennia een vrij uitzicht en dat moet niet direct geblokkeerd worden. De nieuwe woning zal niet recht tegenover nummer 9 mogen komen. Ten tweede is er het doorzicht uit de onbenoemde zijstraat over de Schrikkelvenstraat op het open landschap. Een nieuwe woning zal dat uitzicht ook niet moeten blokkeren"

In het aangepast stedenbouwkundig advies van gemeente wordt op onderstaande figuur 4 die nieuwe positie van één ruimte voor ruimte-woning weergegeven. De realisatie van één ruimte voor ruimte-woning op de planlocatie is passend in de omgeving.



Figuur 4: Positie van één ruimte voor ruimte-woning aan de Schrikkelvenstraat. Uit 'Aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden voor RvR-woning aan de Schrikkelvenstraat na bezwaar van de provincie tegen het concept-bestemmingsplan' van gemeente Bernheze.

4. Half open landschap en inpassing beoogde ontwikkeling

Het plangebied wordt in de Structuurvisie Bernheze aangeduid als halfopen landschap. In de structuurvisie is een toelichting op dit halfopen landschap opgenomen. Deze toelichting luidt als volgt:

"In de beekdal en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen."

Ontwikkeling in de tijd

Het plangebied is gelegen in een heideontginningslandschap. Een beeld van het plangebied en de omgeving is weergegeven op kaarten uit verschillende perioden. Zie figuur 1. Duidelijk te zien is de kleinschalige ontginning en het onbebouwde karakter. Tot in 1940 en zelfs 1980 is het gebied nog kleinschalig verkaveld. Kaarten van 2000 en 2019 laten de recente schaalvergroting als gevolg van ruilverkavelingen in de jaren '80 zien en tevens de toename van de agrarische bebouwing.

Structuurkenmerken van het huidige landschap

Door de beplantingen langs wegen, op kavelgrenzen en rond erven is de omgeving van het plangebied geleed in ruimten (kamers) die door groene wanden worden gescheiden. Kenmerkende elementen zijn:

- maatvoering van de open ruimten (kamers);
- bebouwingspatroon;
- zichtlijnen.

Maatvoering van de open ruimten

De Schrikkelvenstraat en Vinkelsestraat liggen evenwijdig aan elkaar op een afstand van circa 300 meter. De Vinkelsestraat is de ontginningsbasis. De lengtemaat van de ruimte is circa 1.300 meter. De kamer is geleed in twee delen door een knik in de wegen, erven die ver van de weg zijn gebouwd en een bosje bij de knik. Er zijn dus ruimten ten noorden en ten zuiden van de knik.



Figuur 4. Ruimtelijke opbouw kamer plangebied

Bebouwingspatroon

Het ontbreken van bebouwing in kamers is een van de bijzondere kenmerken van het coulisselandschap. De vier wegen die de kamer van het plangebied begrenzen zijn allemaal voorzien van boombeplanting en

bebouwing. Hier is er bebouwing aan weerszijde van de wegen, ook aan de Schrikkelvenstraat. Een aantal erven ligt ver van de weg af of is omvangrijk vanwege de agrarische bedrijfsgebouwen.

Zichtlijnen

Zichtlijnen zijn er vanaf de wegen op de agrarische percelen. Door de aanwezige erven wordt het zicht onderbroken.

Inpassing beoogde ontwikkeling

De beoogde ruimte-voor-ruimte-kavel ligt aan de noordwestzijde van de Schrikkelvenstraat en sluiten aan op de bebouwing aan de overzijde van de weg. Het effect van de ontwikkeling op de landschappelijke kenmerken zijn:

- Maatvoering open ruimte
 - o Het is een kleinschalige ontwikkeling die ondergeschikt is aan de maatvoering van de open ruimte en doet daar geen afbreuk aan.
- Bebouwingspatroon
 - o Dit deel van de kamer is al bebouwd. De nieuwbouw sluit aan op het bestaande patroon en vormt geen aantasting van het onbebouwde karakter, omdat er al (veel) bebouwing aanwezig is.
- Zichtlijnen.
 - o De nieuwe woning zorgt lokaal wel voor verdichting en daarmee een belemmering van het zicht op de ruimte. Het is echter een kleinschalige verdichting waardoor er nog voldoende zichtlijnen aanwezig blijven. De kavels liggen ook los van bestaande verdichtingen, waardoor er geen sprake is van wandvorming en daarmee aantasting van het half open (coulisse)landschap en waardevolle doorzichten.

In het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel is van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en dat er geen sprake is van een verstoring van het half-open karakter van de omgeving.

5. Andere voorbeelden van ruimte voor ruimte-woningen in Bernheze

Dat de gemeente Bernheze de in de Structuurvisie Bernheze gevisualiseerde bebouwingsconcentraties zelf niet als blauwdruk toepast voor het toestaan van ruimte-voor-ruimte-kavels blijkt uit het feit dat er ook op andere locaties binnen de gemeente planologische procedures zijn doorlopen voor dit soort ontwikkelingen. Op de hoek van de Schrikkelvenstraat en de Denneboomstraat is in november 2016 een bestemmingsplan vastgesteld voor de ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimte-kavel. Ook dit plangebied ligt op basis van het kaartbeeld bij het Ruimtelijke Casco in het half open (coulisse)landschap.

6. Samenvatting en conclusie

De gemeente Bernheze heeft in haar principebesluit uit 2017 besloten medewerking te verlenen aan twee ruimte voor ruimte-woningen aan de Schrikkelvenstraat in Heesch. Naar aanleiding van de zienswijze van provincie heeft gemeente Bernheze gewijzigde stedenbouwkundige uitgangpunten bepaald. Dit heeft geresulteerd in het toestaan van één ruimte voor ruimte-woning in plaats van twee. Hiermee is de beoogde ontwikkeling beter inpasbaar in het gebied en heeft het geen negatieve invloed op de openheid van het landschap. En wordt zodoende tegemoetgekomen aan de zienswijze van de provincie.

Tevens wordt middels het landschappelijk inpassingsplan aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en dat de halfopen karakter van het landschap behouden blijft.

In deze memo wordt tevens aangetoond dat zowel conform het provinciale beleid als conform het gemeentelijk beleid er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een bebouwingsconcentratie. Dit is een belangrijke voorwaarde voor het toestaan van ruimte voor ruimte woningen. De zienswijze van de provincie wordt hiermee weerlegt.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Er zijn geen strijdigheden met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.