



Gemeente Bunnik
Postbus 5
3980 CA BUNNIK

VERZONDEN 20 JUN 2017

DATUM	20 juni 2017	TEAM	GRO
ZAAKKENMERK	Z-GRO_VBP-2017-0668	REFERENTIE	mevrouw L. Belhaj
NUMMER	81B80136	DOORKIESNUMMER	030-2582618
UW e-mail VAN	29 mei 2017	FAXr	030-2583139
UW NUMMER	-	E-MAILADRES	Latifa.Belhaj@Provincie-Utrecht.nl
BIJLAGE(N)	-	ONDERWERP	Reactie voorontwerpbestemmingsplan Hollendewagenweg 21 Werkhoven

Geacht college,

In uw e-mail van 29 mei 2017 heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Hollendewagenweg 21 Werkhoven" 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

Het bestemmingsplan beoogt de ontwikkeling van 2 zorgappartementen te realiseren in de voormalige stallen van Hoeve Sterkwijk aan de Hollendewagenweg 21 in Werkhoven, waar zorg op afroep zal worden gegeven voor ouderen. Daarnaast is het de bedoeling om de aanwezige schuur om te vormen tot een beheerderswoning.

Beheerderswoning

De PRV (artikel 3.9 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie anders dan wonen) geeft ruimte aan kleinschalige woonzorgvoorzieningen. Voor wat betreft de beheerderswoning is het van belang dat wordt aangetoond dat deze noodzakelijk is voor een goede zorgvoorziening. Hiervoor is een gedegen onderbouwing noodzakelijk.

Landschap en Ruimtelijke kwaliteit

Ik ben van mening dat met onderhavig plan de uitstraling van het gebied verbeterd, daarom is dit plan vanuit landschap een positieve ontwikkeling. Kwaliteitswinst wordt behaald door het erf, de monumentale bebouwing wordt opgeknapt en de landschappelijke inrichting komt overeen met de gebiedskenmerken.

Van belang hierbij is dat de landschappelijke inrichting wel goed geborgd moet worden. Vastgelegd moet worden welke elementen worden aangelegd; erfinrichting, hoogstamboomgaard, herstel oude sloten, natuur(?).

De vorm van de nieuwe boomgaard sluit niet aan op de logische (oude) gebiedsgrenzen en komt hierdoor wat vreemd over. Wellicht kunt u hier nog eens naar kijken.

Cultuurhistorie, Archeologie en Recreatie

De (kelder van de) dwarshuisboerderij Sterkwijk stamt oorspronkelijk uit 1277 en is evenals de schaapskooi gemeentelijk monument. Bij de verbouwingen is het van belang advies te vragen aan een cultuurhistorisch deskundige.

Voor de gemeentelijke monumenten is een cultuurhistorische medebestemming opgenomen. Hier ontbreekt echter een begripsbepaling cultuurhistorische waarde. Verder wordt in de regels van artikel 7 verwezen naar een beschermd dorpsgezicht dat hier niet ligt.

Ik adviseer om bij de inrichting van erfbeplanting, boomgaard en natuurterrein een landschapsdeskundige te betrekken. Het is meer passend en vanuit cultuurhistorie ook verantwoord één of twee boomgaarden aan te leggen die eindigen in het *verlengde van de* oostelijke erfgrens, zoals dat eind 19^e eeuw het geval was. Het is aan te bevelen langs de oostelijke terreingrens een doorlopende rij knotbomen te planten.

Conclusie

Ik verzoek u om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met mevrouw L. Belhaj. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,



ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling