# Bestemmingsplan: “Doonheide ong. te Gemert”

# BIJLAGE I: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

**INHOUDSOPGAVE**

**1. INLEIDING ..... 2**
**2. ZIENSWIJZEN ..... 2**
**2.1 Zienswijze 1: Doonheide ongen. in Gemert ..... 2**

## 1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015” heeft met ingang van 5 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan Doonheide ongenummerd maakte onderdeel uit van dit ontwerpbestemmingsplan. Tegen dit plan is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is besloten dit plan uit bovengenoemd bestemmingsplan te halen en separaat ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

## 2. ZIENSWIJZEN

### 2.1 Zienswijze 1: Doonheide ongenummerd in Gemert

*Ontvankelijkheid*

Op 5 november 2015 is de zienswijze (via de berichtenbox) ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

*Samenvatting zienswijze*

1. Uitgangspunt binnen de Verordening ruimte is dat er géén woningen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe. Een van deze uitzonderingen betreft een *stedelijke ontwikkeling* binnen een aanduiding ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ (artikel 7.8 Verordening ruimte). De indiener van de zienswijze is van mening dat de bouw van enkel twee woningen hier niet aan voldoet;
2. Daarnaast is de indiener van de zienswijze van mening dat ook niet voldaan wordt aan de andere voorwaarde ‘kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties’. Hierbij dient o.a. een kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gerealiseerd die vergelijkbaar is met de tegenprestatie die vereist is bij de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning. De indiener van de zienswijze is van mening dat deze verantwoording ontbreekt.

*Beantwoording zienswijze*

Toepassing artikel 8.1 - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen
Artikel 8.1 luidt als volgt:
1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen door deze in de planontwikkeling te betrekken.
3. Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.
4. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing."

De toets aan artikel 8.1 ziet er als volgt uit:
ad lid 1. Hoewel het bouwplan slechts twee woningen omvat, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling c.q. een uitbreiding van bestaand stedelijk gebied.

ad lid 2.a. Het plan sluit direct aan op het bestaande stedelijk gebied en de al uitgevoerde delen van de uitbreidingsbuurt Doonheide.
ad lid 2.b. Het plan sluit qua structuur (bebouwingstypologie, parcelering) aan op de bebouwing in het historische bebouwingslint Doonheide. Door toepassing van de gemeentelijke "Gereedschapskist" zal sprake zijn van streekgebonden eigentijdse architectuur. Het plan is van een beperkte omvang, waardoor er geen specifieke bijdrage kan worden geleverd aan ecologische en landschappelijke verbindingen. Het plan vormt daar echter ook geen aantasting/belemmering voor.
ad lid 3. Het plangebied is geen onderdeel van de EHS. Daarom is toepassing van het tweede lid mogelijk.
ad lid 4. Het plan voldoet aan de genoemde leden, omdat de woningen passen binnen de afspraken gemaakt binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg.

De provincie stelt dat artikel 8.1 niet van toepassing wordt geacht, omdat in casu geen sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6, lid 2 het Besluit ruimtelijke ordening. De “laddertoets” is een ‘behoeftetoets’ in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Aangetoond moet worden dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Dat bij de bouw van 2 woningen (volgens de jurisprudentie van de Raad van State) geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd, zegt helemaal niets over de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de provinciale verordening. Als definitie voor een stedelijke ontwikkeling wordt hierin gegeven: “nieuw ruimtebeslag, dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies”. Hiermee is niet gezegd, dat er bij 2 woningen geen sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling.

In de Verordening Ruimte 2014 wordt voor de definitie Stedelijke ontwikkeling verwezen naar de toelichting van de Verordening Ruimte 2012. In de Verordening Ruimte 2012 wordt het volgende verstaan onder stedelijke ontwikkeling:

Stedelijke ontwikkeling
Het begrip stedelijke ontwikkeling is in de meest ruime zin omschreven en daarmee te onderscheiden van de term verstedelijking die vooral in strategische beleidsnota's wordt gehanteerd. Voorts is aangegeven dat het gaat om een ruimtelijk samenhangende ontwikkeling. In die zin bestaat er een onderscheid ten opzichte van diverse mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen of werken in het buitengebied, bijvoorbeeld de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels voor wonen.
De andere opgenomen begripsomschrijvingen die in hoofdzaak betrekking hebben op stedelijke ontwikkeling zijn deels gebaseerd op de praktijk van bestemmingsplannen en deels op de (thans vervallen) uitwerkingsplannen voor de stedelijke en landelijke regio's, zoals deze zijn vastgesteld in 2004/2005.

In de toelichting wordt nadrukkelijk verwezen naar de mogelijkheid om te ontwikkelen naar wonen. Daarbij wordt gerefereerd aan de mogelijkheid voor ruimte-voor-ruimte. Wij zijn van mening dat de uitleg die de provincie nu geeft aan het begrip stedelijke ontwikkeling door te verwijzen naar de ladder duurzame verstedelijking niet op gaat, te meer nu de Verordening ruimte deze toelichting geeft aan de definitie van het begrip stedelijke ontwikkeling. Het gaat dan ook te ver om pas van een stedelijke ontwikkeling te spreken in het kader van de Verordening ruimte vanaf 10 woningen of meer. Zoals eerder aangegeven is deze grens van 10 woningen alleen van toepassing op het aspect duurzaamheidsladder en de woningbehoefte.

De provincie baseert haar zienswijze volledig op artikel 8.2 van de provinciale verordening, te weten “Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties”. In dat verband meent de provincie dat moet worden gehandeld naar analogie van de ruimte-voor-ruimte regeling. Kortom de tegenprestatie moet gelijk worden gesteld aan de waarde van de ruimte-voor-ruimte titels. Artikel 8.2 heeft als titel “Regels voor kwaliteitsverbetering van bebouwingsconcentraties”. Binnen de aanduiding ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ kan een bestemmingsplan voorzien in een bebouwingsconcentratie voor 1 of meer woningen. Er moet dan worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing en er mag geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. In casu is er juist wel sprake van een verdere stedelijke ontwikkeling. De regeling in artikel 8.2 kan alleen van toepassing zijn als het in de bestaande situatie aan kwaliteit ontbreekt en bijvoorbeeld (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dat doet zich hier niet voor.

Er wordt voldaan aan alle randvoorwaarden in artikel 8.1, lid 2. Hier wordt door de provincie volledig aan voorbij gegaan, omdat zij zich volledig focust op kwaliteitsverbetering van bebouwingsconcentraties ingevolge artikel 8.2 van de provinciale verordening. Artikel 8.2 is evenwel bedoeld voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door sloop van agrarische gebouwen of andere verbeteringen van een reeds bestaande bebouwingsconcentratie. Evident is dat - nu artikel 8.1 exclusief van toepassing is - aan artikel 8.2 niet meer wordt toegekomen. Via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan kan aan de randvoorwaarden in artikel 8.1 worden voldaan en kan worden geborgd dat een bijdrage wordt geleverd in de landschappelijke inpassing (20% van de oppervlakte van het perceel). Voorts wordt door toepassing van de “gereedschapskist” verzekerd, dat een streekgebonden eigentijdse architectuur zal worden toegepast.

*Conclusie*
De ingediende zienswijzen wordt niet gedeeld en leiden daarom niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.