

Gemeenteraad van Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015'

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015' ligt tot en met 15 november 2015 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp bestemmingsplan bestaat uit vijf ruimtelijke ontwikkelingen waarvan vier ruimtelijke ontwikkelingen gelegen zijn binnen bestaand stedelijk gebied en één ruimtelijke ontwikkeling in gemengd landelijk gebied met aanduiding "zoekgebied stedelijke ontwikkelingen". Deze laatste ontwikkeling betreft Doonheide 7 en 9 waarmee wordt voorzien in twee extra woningen buiten bestaand stedelijk gebied.

Vooroverleg

Bij brief van 29 september 2015, kenmerk C2174994/3864670, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze reactie is, om reden welke toentertijd ook ambtelijk is gedeeld, buiten de gebruikelijke termijn verzonden. Wij constateren dat de reactie bij het opstellen van het ontwerpplan niet is betrokken.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 zoals deze luidt per 15 juli 2015 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

3 november 2015

Ons kenmerk

C2178014/3879474

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.M.H. (Han) Mulders

Telefoon

(073) 680 84 80

Email

jmulders@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

3 november 2015

Ons kenmerk

C2178014/3879474

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Het ontwerpplan geeft ons ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling Doonheide 7 en 9 aanleiding om te reageren omdat naar ons oordeel dit onderdeel vooralsnog in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

De overige onderdelen geven geen aanleiding tot opmerkingen.

Woningbouw Doonheide 7 + 9

Op basis van de bij het ontwerpplan gevoegde ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van deze locatie constateren wij dat de gemeente de ontwikkeling aanvaardbaar acht omdat sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling in een zone met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

Wij delen dit uitgangspunt niet. De bouw van enkel twee woningen voldoet naar ons oordeel niet aan het uitgangspunt dat sprake moet zijn van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Dat de beoogde woningen aan beide zijde grenzen aan een woning doet daar, gezien de verdere omgeving, niets aan af.

Wij hebben gezien of de realisatie van de woningen mogelijk is op basis van andere bepalingen van de Verordening en komen daarbij tot het volgende. De Verordening bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Verordening omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe.

- Ruimte voor Ruimtewoning

Een uitzondering op het principe dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied is de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op grond van artikel 7.8 van de Verordening en de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'. Wij constateren dat deze mogelijkheid niet aan de orde is op het perceel aan de Doonheide.

- Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Een andere uitzondering op het principe dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied betreft de mogelijkheid om een woning te realiseren in het kader van "kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties" overeenkomstig de regels van artikel 8.2 van de Verordening. Nu sprake is van het "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling" en "kernrandzone" is de nieuwvestiging van de woningen op deze locatie afweegbaar.

Één van de voorwaarden voor de bouw van de woningen is een kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Verordening) die vergelijkbaar dient te zijn met de tegenprestatie die vereist is bij het realiseren van een ruimte-voor-ruimtewoning. Daarnaast moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Datum

3 november 2015

Ons kenmerk

C2178014/3879474

In de toelichting wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering gesproken over 20% van het oppervlak van de nieuwe woonbestemming dat als groen zal worden ingericht. Deze landschappelijke inpassing betreft naar onze mening de goede landschappelijke inpassing die vereist is op basis van artikel 8.2 van de Verordening.

Uit de toelichting bij dit plan blijkt niet wat de tegenprestatie is in het kader van de kwaliteitsverbetering voor de nieuwvestiging van deze twee woningen. Cruciaal is daarbij de verantwoording dat daarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimte-voor-ruimte regeling. De investering in kwaliteitsverbetering van het landschap dient vergelijkbaar te zijn met de investering die nodig is om een ruimte-voor-ruimtetitel te verwerven.

Nu deze verantwoording ontbreekt, is het plan niet in overeenstemming met de artikelen 7.8 en 8.2 van de Verordening.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat het plan voor wat betreft de locatie Doonheide 7 en 9 strijdig is met de bepalingen van de Verordening ten aanzien van stedelijke ontwikkeling. Wel achten wij de realisering mogelijk op basis van andere bepalingen van de Verordening maar constateren dat het ontwerp niet voldoet aan de daarbij gestelde voorwaarden.

Wij dringen er op aan om het ontwerp op dit onderdeel 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.

Datum

3 november 2015

Ons kenmerk

C2178014/3879474

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is written over a light blue grid background.

P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.