

MEMO

Aan	Van
Raadsfracties	E. van den Kerkhof
Team	Kenmerk
VT	5278-2016
Bijlage(n)	Telefoon
	8699
	Kopie aan
	Wethouder van Extel - van
	Katwijk

Onderwerp

Datum: 28-09 2016

Vaststelling bestemmingsplan "Doonheide ongenummerd in Gemert".

Aanleiding

In de commissie Ruimte zijn diverse vragen gesteld met betrekking tot het voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan "Doonheide ongenummerd in Gemert". Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 2 woningen naast Doonheide 5 in Gemert.

Ligt het plangebied in het binnengebied of buitengebied?

Het plangebied ligt volgens het geldend bestemmingsplan van de gemeente Gemert-Bakel in het binnengebied.

In het binnengebied wordt nooit erfbeplanting vereist, waarom hier wel?

De locatie ligt weliswaar in het binnengebied, echter volgens de Verordening Ruimte ligt het plangebied in het "Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling". De Verordening Ruimte vereist een goede landschappelijke inpassing binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

De begrenzing van het binnengebied komt niet exact overeen met de begrenzing in de Verordening Ruimte. Dit komt op detailniveau vaker voor. We hebben ambtelijk de provincie verzocht de begrenzing gelijk te leggen met de grens van het bestemmingsplan. Dit is afgewezen, omdat het maar twee woningen betreft.

Wat is verschil tussen het standpunt van de provincie en de gemeente.

Het verschil tussen het standpunt van de provincie en de initiatiefnemer gaat over het feit of het wel of geen *stedelijke ontwikkeling* betreft. Daarom heeft de provincie een zienswijze ingediend. Zij is van mening dat het geen *stedelijke ontwikkeling* betreft, omdat het slechts om twee woningen gaat en dat er daarom kwaliteitsverbetering, met een waarde van Ruimte voor Ruimte, toegepast moet worden. Zij baseren dit mede op basis van de jurisprudentie die de behoeftevraag in het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking is gedaan door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De provincie is van mening dat door het gemeentelijk standpunt afbreuk wordt gedaan aan de Ruimte voor Ruimte regeling.

Wanneer er bijvoorbeeld tien woningen opgericht worden zou er geen kwaliteitsverbetering met een waarde van Ruimte voor Ruimte toegepast moeten worden, omdat dan wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De initiatiefnemer geeft aan dat de behoefte gezien de ligging niet aangetoond hoeft te worden omdat deze jurisprudentie om een andere situatie gaat. De Raad van State zal bij een eventueel beroep hier duidelijkheid in verschaffen, echter is de verwachting dat de provincie hierin gelijk heeft. Indien de adviseur van de initiatiefnemer gelijk heeft zou dat een trendbreuk zijn in de reeds bestendige uitleg van de Verordening Ruimte.

Alleen is er nog niemand geweest in Brabant die de toelichting van de Verordening Ruimte heeft aangekaart op het aspect Stedelijke ontwikkeling.

Deze zienswijze is door de initiatiefnemer weerlegd, omdat zij vindt dat er op basis van artikel 8.1 en de begripsomschrijving van de Verordening Ruimte 2014 wel sprake is van een *stedelijke ontwikkeling*.

De slagingskans inzake deze kwestie is zoals bovenstaand beschreven onzeker. Dit hebben we ook aangekondigd aan de initiatiefnemer. De overeenkomsten zijn hierop aangepast, zodat we als gemeente geen procesrisico lopen in deze procedure. We hebben een inspanningsverplichting om het plan in procedure te brengen onder deze condities, waarin we hebben aangekondigd dat de slagingskans onzeker is. Indien er een aanwijzing komt dan wel de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het vaststellingsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd kan aanvrager er voor kiezen om een nieuw plan in te dienen, welke geen afbreuk doet aan de Ruimte voor Ruimte regeling, zoals de provincie heeft gesteld in de zienswijze. Kortom er zal dan alsnog een Ruimte voor Ruimte titel aangekocht moeten worden dan wel gecompenseerd moeten worden zonder afbreuk te doen aan de Ruimte voor Ruimteregeling.