

Gemeente Gemert-Bakel  
Postbus 10000  
5420 DA GEMERT

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 680 76 80  
[www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)  
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid  
openbaar vervoer en fiets:  
[www.brabant.nl/route](http://www.brabant.nl/route)

**Onderwerp**

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2020'

**Datum**

22 oktober 2020

**Ons kenmerk**

C2269346/4776961

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

[REDACTED]

**Telefoon**

[REDACTED]

**Email**

[REDACTED]

**Bijlage(n)**

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2020' ligt tot en met 15 november 2020 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

**Planbeschrijving**

Het ontwerp Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2020 voorziet in vier ontwikkeling waarvan drie ontwikkelingen gelegen zijn binnen werkingsgebied "Stedelijk gebied" en de vierde ontwikkeling binnen werkingsgebied "Gemengd landelijk gebied".

**Vooroverleg**

Bij brief van 9 september 2020, kenmerk C2265106/4754465, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

**Provinciaal beleidskader**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in

werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via [www.omgevingswetinbrabant.nl](http://www.omgevingswetinbrabant.nl)

**Datum**

22 oktober 2020

**Ons kenmerk**

C2269346/4776961

#### **Ruimte-voor-ruimte woning**

Op de locatie Dakworm ongenummerd voorziet het plan in de oprichting van een ruimte-voor-ruimte woning.

Ingevolge artikel 3.80 IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied voorzien in de realisatie van een of meerdere ruimte-voor-ruimte woningen, mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden.

Wij hebben beoordeeld dat deze locatie voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie betreft. Ook is bovendien geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan een aantal belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning. Echter hebben wij geconstateerd dat aan één belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.80 lid 1 onder a IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.

In artikel 3.80 lid 2 en lid 3 IOV is aangegeven wat wordt bedoeld met deze aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst en aan welke voorwaarden moet worden voldaan.

Uit de stukken blijkt dat hieraan invulling zal worden gegeven door de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel.

Op dit moment is er echter geen ruimte-voor-ruimte titel aangekocht. Wij merken op dat een dergelijke titel moet zijn verkregen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Door het ontbreken van een dergelijke titel is het plan vooralsnog strijdig met 3.80 lid 2 en lid 3 IOV.

#### **Regionale afstemming**

Op de locatie Weerijds ongenummerd voorziet het plan in de omzetting van een bestemming Wonen naar de bestemmingen Groen en Bedrijf.

Artikel 3.42 lid 1 van de IOV bepaalt o.a. dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen stedelijk gebied een onderbouwing bevat waaruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken die hierover zijn gemaakt. In de toelichting is de sub-regionale afstemming opgenomen. Ambtelijk contact heeft duidelijk gemaakt dat ook regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Wij adviseren ook deze afstemming in de toelichting op de nemen zodat het plan in overeenstemming wordt gebracht met artikel 3.42 lid 1 van de IOV.

**Conclusie**

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

**Datum**

22 oktober 2020

**Ons kenmerk**

C2269346/4776961

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
namens deze,



projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.