Provincie Noord-Brabant

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

[redacted]

Datum
20 december 2021
Ons kenmerk
C2289571/5002897
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
[redacted]
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' ligt tot en met 28 december 2021 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerp Doonheide II Gemert voorziet in de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Doonheide II, gelegen aan de noordzijde van Gemert. Het betreft een wijk die voorziet in woningen en een gezondheidscentrum. Er is aandacht en ruimte voor infrastructuur, groen en water binnen de wijk. Aan de noordzijde grenst de wijk aan de Peelse Loop. Daarnaast maakt het plan de verplaatsing van een volkstuinencomplex mogelijk en de splitsing, en tevens omschakeling naar een woonbestemming, van een perceel aan de Boekelseweg 12-12a.

Vooroverleg
Bij brief van 26 mei 2021, kenmerk C2279442/4893948, 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.

Datum
20 december 2021
Ons kenmerk
C2289571/5002897

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Naar verwachting zullen Provinciale Staten in februari de Omgevingsverordening Noord-Brabant vaststellen, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. De Brabantse Omgevingsvisie, de Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening. Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Inhoudelijk standpunt
Naar onze mening zijn onze provinciale belangen in zijn algemeenheid goed in het plan vertaald. Op een aantal onderdelen is het plan echter nog in strijd met het provinciale beleid. Het betreft de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap en de bescherming van de Ecologische Verbindingszone (hierna: EVZ) aan de noordzijde van het plangebied. Hieronder gaan wij verder op deze aspecten in.

EVZ
Aan de noordzijde van het plangebied is de Peelse Loop gelegen. Dit betreft tevens een EVZ, onderdeel uitmakend van het Natuur Netwerk Brabant. Op grond van het provinciale beleid, zoals verwoord in artikel 3.25 IOV stelt een bestemmingsplan regels om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en beheer van de EVZ. Wij zien op de verbeelding echter dat een gedeelte van de verkeersbestemmig aan de noordzijde binnen het plangebied gelegen is binnen de EVZ. Dit betreft mogelijk een omissie. Een verkeersbestemming is in strijd met ons provinciale beleid met betrekking tot een EVZ. Wij verzoeken u het plan op dit onderdeel aan te passen en er daarbij voor te zorgen dat de EVZ gevrijwaard blijft van dergelijke bestemmingen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap
Op grond van het provinciale beleid moet een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van landschap. Uitgangspunt met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen binnen de provinciale aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' is dat er sprake moet zijn van een kwaliteitsinvestering ter waarde van 1 procent van de gronduitgifte prijs.

Wij lezen in het plan dat er aandacht is voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij zien dat het plan een berekening bevat waarin de omvang van de kwaliteitsinvestering is berekend. In eerste instantie wordt in het plan gerefereerd naar de hierboven genoemde 1 procent van de gronduitgifte prijs. Vervolgens wordt aangegeven dat de provincie volgens het Streekplan 2002 een richtbedrag van 2,50 euro per m2 uitgeefbare oppervlakte zou hanteren.

Met een uitgeefbare oppervlakte van 62.131 m2 komt dat volgens de berekening bij dit plan neer op een bijdrage van 155.327 euro. Wij kunnen deze redenering niet volgen. Op grond van het huidige provinciale beleid moet een berekening worden gemaakt op basis van 1 % van de daadwerkelijke gronduitgifte prijs. Deze prijs is afhankelijk van de in het plan opgenomen bestemmingen en gedifferentieerd naar de verschillende uitgifteprijzen bij de verschillende soorten woonkavels. Een dergelijke berekening ontbreekt in het plan. Voor ons is daarom op dit moment niet mogelijk om te beoordelen of aan het provinciale beleid is voldaan. Vooralsnog is het plan op dit onderdeel in strijd met artikel 3.9 IOV. Wij verzoeken u het plan op dit onderdeel aan te passen.

Datum
20 december 2021
Ons kenmerk
C2289571/5002897

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.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.