

Gemeenteraad van 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
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Deel zuid Gemert'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Deel zuid Gemert' ligt tot en met 29 november 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Deel zuid Gemert voorziet in de wijziging van de vigerende bestemmingen 'Agrarisch' met functie-aanduiding 'oude akker', 'Groen' met op delen de functie-aanduiding 'langzaam verkeer', 'Wonen' (een smalle strook) en Water naar de bestemmingen Wonen, Verkeer, Water en Groen. De bestemming Wonen wordt voorzien van bouwvlakken en bouwaanduidingen 'nieuwbouw toegestaan' en 'vrijstaand'. Uiteindelijk wordt de nieuwvestiging van 11 woningen mogelijk gemaakt.

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de weg De Deel en noordkant van de huidige stedelijke rand van Gemert.

Vooroverleg

Voorliggende ontwikkeling is in een eerder stadium, in het kader van het wettelijk vooroverleg, in twee afzonderlijke plannen aangeboden. Bij brieven van 14 april 2022, kenmerk C2293649/5054953 en 16 mei 2022, kenmerk C2295582/5074884 heeft ons Team uitvoering Wro 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

29 november 2022

Ons kenmerk

C2305291/5176418

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[Redacted]

Telefoon

[Redacted]

E-mail

[Redacted]

Bijlage(n)

-

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

29 november 2022

Ons kenmerk

C2305291/5176418

Inhoudelijk standpunt

Algemeen

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende werkingsgebieden van toepassing: Landelijk gebied-Gemengd landelijk gebied, Verstedelijking afweegbaar, Beperking veehouderij en Aardkundig waardevol gebied (op het westelijk gelegen deel plangebied).

Artikel 3.43 IOV maakt onder voorwaarden nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar mogelijk.

Wij merken het volgende op.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Toelichting van het plan bevat een onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. Naar onze mening is deze onderbouwing summier en gebrekkig.

De gebruikte cijfermatige onderbouwing van de aantallen woningen is niet in overeenstemming met onze prognoses, welke zijn gebaseerd op recent door u aangeleverde gegevens.

Op basis van de ons beschikbare gegevens vinden wij bovendien de verhouding van plannen in de gemeente, die enerzijds zien op inbreiding en anderzijds zien op uitbreiding, zorgwekkend. Wij vragen ons af daarbij of deze woningbouw aantallen niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden. De ladderonderbouwing in voorliggend plan geeft hierin geen duidelijkheid, aangezien een motivering ontbreekt.

In het plan wordt gesteld dat woningbouw op deze locatie noodzakelijk is om de tekorten in de woningvoorraad aan te pakken. Met het plan worden 11 vrijstaande woningen met een vrij ruime kavelomvang mogelijk gemaakt. Gelet op nut en noodzaak zou onzes inziens, met voornoemd argument op deze locatie een ander soort woningen voor de hand liggen, waarmee dan een grotere bijdrage aan het werkelijke tekort bewerkstelligd zou worden.

Datum

29 november 2022

Ons kenmerk

C2305291/5176418

Wij verzoeken u het plan nogmaals in overweging te nemen en op zijn minst nader te onderbouwen met de juiste woningbouwcijfers en nader te bezien of uitbreiding noodzakelijk is, en zo ja, in welke woningbehoefte dan voorzien moet worden. Wij vragen u dit in samenhang te bezien met de opmerkingen hierna.

Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting

Artikel 3.43, sub d IOV bepaalt, dat, in het geval nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar plaatsvindt, de stedenbouwkundige – en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

In de vooroverlegreactie van 16 mei 2022, waarbij ook het eerder aangeboden plan in ogenschouw werd genomen, merkten wij het volgende op:

'Wij adviseren u gelet hierop ten eerste beide ontwikkelingen in samenhang met elkaar te bezien en verder als één ruimtelijke ontwikkeling in één bestemmingsplan verder vorm te geven. Het is daarbij van belang aan te tonen dat de ontwikkeling passend is in zijn omgeving. Het is raadzaam dit te doen aan de hand van een visie op het gebied met daarin de ontwikkelrichting van het gebied en een onderbouwing van wat de draagkracht is van het gebied qua stedelijke ontwikkeling (woningbouw). Het tussen de beide plangebieden gelegen stuk grond en de gronden met bestaande bebouwing ten noorden van De Deel zouden daarbij naar onze mening betrokken moeten worden. Voorts dient daarbij aangetoond te worden dat met de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de omgevingskwaliteit en een duurzame afronding van het Stedelijk gebied bewerkstelligd. Tot slot is het van belang de ontwikkeling te onderbouwen aan de hand van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.'

Bij een gedegen uitwerking van het voornoemde kan de ontwikkeling als duurzame stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden en zouden de afwijkende regels voor verstedelijking afweegbaar, zoals opgenomen in artikel 3.43 IOV, van toepassing kunnen zijn.'

Wij constateren dat de ontwikkeling nu weliswaar in één plan is vervat, maar dat van een samenhangende benadering echter geen sprake is. In de onderbouwing, motivering en uitwerking wordt de ontwikkeling alsnog als twee

afzonderlijke plannen benaderd. Hierdoor is er geen samenhang in de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting. Voorts ontbreekt een visie op het gebied en een toelichting hoe deze ontwikkeling daarin past. Ook wordt niet duidelijk hoe het tussenliggende perceel op de langere termijn stedenbouwkundig, landschappelijk en functioneel aan gaat sluiten bij de huidige ontwikkeling.

Onzes inziens zou een samenhangende benadering van de twee plekken waar woningen worden gebouwd, alsmede het tussenliggende perceel, leiden tot duurzamere invulling van het gebied, een logischer verkaveling en uiteindelijk tot een beter omgevingskwaliteit.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande en met het oog op artikel 3.43, sub d IOV vragen wij u het plan nogmaals in ogenschouw te nemen, nader te onderbouwen en zo nodig 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.

Datum

29 november 2022

Ons kenmerk

C2305291/5176418