

Gemeenteraad van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

ONTVANGEN

24 JAN. 2024

Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Stedelijke gebieden, december 2023

Datum: 22 januari 2024

Geachte raad,

Met ingang van 20 december ligt het ontwerp-bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, december 2023' ter inzage. Het plan beoogt een aantal ontwikkellocaties mogelijk te maken, waaronder de ontwikkellocatie Haveltweg ong. Daarop richt onze zienswijze zich.

Wij willen vooropstellen dat wij geen bezwaren hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling om hier twee woningen te bouwen. Ons doel is dan ook niet om middels deze brief die ontwikkeling te blokkeren. Wij pleiten voor aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing op een aantal onderdelen.

Wij zijn eigenaar van de aan de oostzijde grenzende gronden, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie B nummers 1226 en 1672, en hebben onlangs geïnformeerd naar de mogelijkheden voor herontwikkeling van die gronden. Wij hebben [REDACTED] en Denkkamer Architectuur & Onderzoek gevraagd om ons hierover te informeren.

Op een aantal plekken in de tekst van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan dat nu voorligt, zoals opgesteld door Argon Advies, wordt ingegaan op de relatie tussen de ontwikkellocatie en de oostelijk gelegen gronden. Dat heeft vooral te maken met de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied:

- Op pagina 11 wordt gesproken over een 'zachte overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied' en een beboste overgang die 'de beëindiging van de dorpsrand benadrukt'.
- Op pagina 13 wordt gesproken over een harde overgang naar landelijk gebied. 'Behoud van deze harde grens is met een herbegrenzing ruimtelijk duidelijk afgekaderd, eventuele nieuwe bouwinitiatieven zijn dan uitsluitend nog mogelijk direct aan de linten Haveltweg en Kapelweg. Daar resteren er dan nog slechts zeer beperkte mogelijkheden voor bouwinitiatieven die passen binnen beleid, de visie en ruimtelijke karakteristiek. De herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied dient om deze harde overgang te benadrukken'.
- Op pagina 20 wordt wederom gesproken over 'beëindiging van de dorpsrand'.
- In Bijlage 1 wordt gesproken over 'De kavel wordt ontsloten conform een erfontsluitings principe via het Mariahofke zodat dit niet tot verdere verstedelijking van het landschap zal leiden aan de Haveltweg.'

Deze stellige zinsneden kunnen de ontwikkeling op de naastgelegen gronden blokkeren of frustreren. Indien de herbegrenzing van het stedelijk gebied na vaststelling van dit bestemmingsplan leidt tot de conclusie dat er dus geen verdere ontwikkeling met woningbouw mogelijk is ten oosten daarvan zal dat een negatieve uitwerking hebben op de beoordeling van een mogelijk plan.

Dat is onterecht, omdat de gehele zone tot aan de toegangsweg naar de Rooije Plas destijds -tientallen jaren geleden- is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Dit betekent dat op enig moment door de overheid, op basis van een gedegen analyse van de verschillende lagen, is bepaald dat in dit gebied planmatige ontwikkelingen ("verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden") voorstelbaar zijn mits (onder andere) in de inrichting rekening wordt gehouden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied. Daarbij gaat men voorbij aan kansen die er liggen voor het uitbreiden van NNB, recreatieve verbindingen en tegen de kern doelgroepsgerichte ontwikkeling. Daar zal het plan dat wij in ontwikkeling willen brengen zich ook zeker rekenschap van geven.

1



Paars gearceerde gebied is het gebied 'Verstedelijking afweegbaar'

De motivering voor de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied, zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing, wekt de indruk dat nu op gebiedsniveau een zodanige afweging is gemaakt dat gesproken kan worden van een definitieve, harde begrenzing van het dorp aan deze zijde. In paragraaf 7.2 van de ruimtelijke onderbouwing lezen we dat de provincie in het vooroverleg heeft aangegeven dat de herbegrenzing van het stedelijk gebied vanuit een ruimer perspectief benaderd zou moeten worden en dat een nadere onderbouwing vervolgens in paragraaf 3.2.2. is opgenomen. Maar die onderbouwing is (begrijpelijk, gezien vanuit de initiatiefnemer) enkel geschreven vanuit de optiek van de beoogde ontwikkeling. Er ligt geen uitgebreide omgevingsanalyse aan ten grondslag. Er wordt gesproken over een dorpsvisie, maar die zat niet bij de stukken en is ook niet openbaar te raadplegen. Bovendien is een nieuwe dorpsvisie in de maak. OPTONEEL Vanuit de eigen motivatie is het ook de vraag waarom de schuurwoning voorstelbaar is. Waarom ligt deze binnen de door de initiatiefnemer zo gedoopte kernrandzone? Ruimtelijk gezien zou deze tezamen met de woningen aan Haveltweg 3 en 6 en 6a dan ook buiten de kernrandzone liggen.

Met ingang van 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet en op provinciaal niveau geldt dan ook de Omgevingsverordening. Ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening betekent het, dat de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' komen te vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de methodiek van diep-rond-breed een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen. Dit zal vastgelegd worden in de gemeentelijke Omgevingsvisie en dat zal dan ook van invloed zijn op de ontwikkelmogelijkheden op onze locatie. Aangezien de wezenlijke kwaliteiten van het gebied 'verstedelijking afweegbaar' in de loop der tijd niet veranderd zijn, lijkt het logisch dat enige ontwikkeling onder voorwaarden binnen dit gebied mogelijk moet zijn. Wij vinden het voorbarig om de conclusies zoals eerder genoemd nu in dit bestemmingsplan vast te leggen als de Omgevingsvisie nog niet klaar is.

Kortom: wij zijn niet tegen de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied, maar wél als dat betekent dat vanuit de motivering daarvoor elke ontwikkeling ten oosten van de ontwikkellocatie Haveltweg ong. wordt geblokkeerd. Dat is met de aangehaalde teksten nu teveel het geval en wij zouden dan ook graag zien dat de motivering op deze punten aangepast wordt. Ook zonder het introduceren van een 'harde grens' moet het mogelijk zijn om te onderbouwen dat stedelijke ontwikkeling op de beoogde plek planologisch aanvaardbaar is.

Wij wensen de initiatiefnemers verder veel succes met het realiseren van hun plan.

We zien uw besluit met belangstelling tegemoet.



View/Print Label

- 1. **Ensure there are no other shipping or tracking labels attached to your parcel.** Select the Print button on the dialogue box that appears. Note: If your browser does not support this function, select Print from the File menu to print the label.
- 2. **Fold the printed label at the solid line below.** Place the label in a UPS Shipping Pouch. If you do not have a pouch, affix the folded label using clear plastic shipping tape over the entire label.
- 3. **Collection and Drop-off:**
 - o If you have a scheduled collection, have your shipment(s) ready for the driver as usual.
 - o To Schedule a Collection or find a UPS location, visit [UPS.com](https://www.ups.com)



FOLD HERE

SHIP TO: 0031492378500 GEMEENTERAAD VAN GEMERT-BAKEL RIDDERPLEIN 1 5421CV GEMERT NETHERLANDS		BILLING: P/P DESC: DOCUMENTS	EDI		XOL 24.01.04 NV45 4.0A 01/2024*