

Onderwerp:

Besluit op principeverzoek

Uw brief, ontvangen op:

9 april 2018

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

VT/PP/7922-2018

Bijlage(n):

Gemert

Gemert : 22 augustus 2018

Verzonden: 27 augustus 2018

Geachte heer,

Op 9 april 2018 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. Uw verzoek houdt in of wij bereid zijn mee te werken aan het bouwen van 1 á 2 ruimte-voor-ruimte woningen aan de Paashoefsedijk nabij nr. 24, kadastraal bekend sectie O, nummer 1346. Hierover kunnen wij u het volgende meedelen.

Collegebesluit

Op 22 augustus 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om niet mee te werken aan uw verzoek.

Bestemmingsplan

Uw perceel ligt in het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel"(2017) waarin de gronden zijn bestemd voor "agrarisch" met de dubbelbestemming waarde Oude Akker.

Het bouwen van een woning is op deze gronden niet toegestaan.

Verordening Ruimte

Uw verzoek is getoetst aan Provinciaal beleid, met name de Ruimte-voor-ruimte regeling. Wij vinden het niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening (stedenbouwkundig en planologisch) dat op uw perceel een woning of woningen worden toegevoegd. De argumenten leest u hieronder.

Argumenten

Ons besluit motiveren wij als volgt.

De RvR-woning(en) zijn voorzien ten noorden van de bestaande woning Paashoefsedijk nr. 24. Direct aan de overzijde van deze planlocatie zijn in 2011 vier woningen mogelijk gemaakt (3 BIO en 1 RvR). Het ging om eigentijdse woningen in een landschappelijke setting. Destijds is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen aan de Paashoefsedijk.

De gevraagde planlocatie ligt in het open gebied ten zuidoosten van Gemert aan de meanderende Paashoefsedijk richting De Mortel. De bebouwingsclusters aan deze weg liggen met bijna afgepaste afstanden van elkaar. In het noorden ligt de Zuid-Om en wal met de direct daarachter liggende verdichting van de bebouwde kom van Gemert. Ten zuiden liggen de informele bebouwingsclusters en lintbebouwing van de Zandstraat en Stap. In westelijke en oostelijke richting wordt het gebied gedictieerd door akkeren graslanden. Opvallend is het vrije zicht en de openheid tussen de woningen door. Door de aanwezigheid van diverse onbebouwde percelen blijven de zichtlijnen van het gebied behouden. Het is belangrijk dat deze zichtlijnen niet verder worden verdicht.

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Twitter
@gemGemertBakel

Bankrekening
NL83 BNGH
0285 0027 08

BIC
BNGH NL2G

Kvk-nummer
50371746

BTW-nummer
8055.16.712B.03

Stedenbouwkundig gezien is het oprichten van 1 of 2 woningen op de voorgestelde locatie dan ook niet wenselijk. Het zou een ongewenste verdere verdichting van dit lint betekenen, waarbij de karakteristieke openheid wordt aangetast. Bovendien moet een aanzet tot verstedelijking voorkomen worden.

Eindconclusie is dan ook dat in deze bestaande setting het vrije zicht en de openheid te nadrukkelijk wordt aangetast met de toevoeging van 1 of 2 RvR-woningen hetgeen planologisch niet aanvaardbaar is en uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteitswinst ongewenst. De zichtlijnen mogen in deze situatie niet verder worden verdicht.

Door de toevoeging van extra woningen wordt een verdere verdichting van het lint bevorderd en wordt de karakteristieke openheid van het gebied op deze specifieke plek onaanvaardbaar aangetast en ontstaat er een ongewenste aanzet tot verstedelijking.

Geen bezwaarmogelijkheid

Tegen ons principebesluit kunt u geen bezwaar maken. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wenst, in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, dan dient u een formele aanvraag Omgevingsvergunning in te dienen.

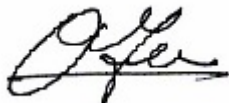
Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Paul Pesch op maandag t/m woensdag. Mail naar gemeente@gemert-bakel.nl onder vermelding van ons kenmerk van deze brief of bel naar ons algemene nummer (0492) 378 500.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen