

College van burgemeester  
en wethouders van Gemert-Bakel  
Postbus 10000  
5420 DA GEMERT

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
[info@brabant.nl](mailto:info@brabant.nl)  
[www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)  
IBAN NL86INGB0674560043



**Onderwerp**

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

**Planbeschrijving**

Het voorontwerp-bestemmingsplan bestaat uit vijf ruimtelijke ontwikkelingen waarvan vier ruimtelijke ontwikkelingen gelegen zijn binnen bestaand stedelijk gebied en één ruimtelijke ontwikkeling in gemengd landelijk gebied met aanduiding "zoekgebied stedelijke ontwikkelingen"; deze laatste ontwikkeling betreft:

- Doonheide 7 + 9

Binnen gemengd landelijk gebied met aanduiding "zoekgebied stedelijke ontwikkeling" worden twee extra woningen mogelijk gemaakt.

**Provinciale belangen**

In de Verordening ruimte 2014 zoals deze luidt per 15 juli 2015 zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels. Ten aanzien van het door u toegezonden voorontwerpplan beperken onze opmerkingen zich tot de ontwikkelingen op het perceel aan de Doonheide. Bij het plan missen wij nog een digitale verbeelding. Een volledige beoordeling van het plan en regels kan daarom ook niet worden gedaan.

**Datum**

29 september 2015

**Ons kenmerk**

C2174994/3864670

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

[Redacted]

**Telefoon**

[Redacted]

**Email**

[Redacted]

**Bijlage(n)**

-

## Woningbouw Doonheide 7 + 9

Uitgangspunt in de Verordening ruimte is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. Hierop zijn enkele uitzonderingen mogelijk:

- Ruimte voor Ruimtewoning

Een uitzondering op het principe dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied is de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op grond van artikel 7.8 van de Verordening en de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'. Dat is echter niet aan de orde op het perceel aan de Doonheide.

- Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Een andere uitzondering op het principe dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied betreft de mogelijkheid om een woning te realiseren in het kader van "kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties" overeenkomstig de regels van artikel 8.2 van de Verordening. Nu sprake is van het "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling" en "kernrandzone" is het nieuwvestigen van een woning op deze locatie afweegbaar. Één van de voorwaarden voor de bouw van de woningen is een kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Verordening) die vergelijkbaar dient te zijn met de tegenprestatie die vereist is bij het realiseren van een ruimte-voor-ruimtewoning. Daarnaast moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing.

In de toelichting wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering slechts gesproken over 20% van het oppervlak van de nieuwe woonbestemming dat als groen zal worden ingericht. Deze landschappelijke inpassing betreft naar onze mening de goede landschappelijke inpassing die vereist is.

Uit de toelichting bij dit plan blijkt niet wat de tegenprestatie is in het kader van de kwaliteitsverbetering voor de nieuwvestiging van deze twee woningen en de verantwoording dat daarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimte-voor-ruimte regeling (een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap die vergelijkbaar is met de investering die nodig is om een ruimte-voor-ruimtetitel te verwerven). Wij verzoeken u het plan aan te vullen met de vereiste kwaliteitsverbetering en de onderbouwing hiervan.

### Planregels

Los daarvan constateren wij dat in de regels een aantal bestemmingen zijn opgenomen die geen betrekking hebben op "wonen". Wij verzoeken u de regels voor deze bestemming te baseren op de toekomstige planologische situatie.

### Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het voorontwerp-bestemmingsplan nog niet in overeenstemming is met de Verordening op de

### Datum

29 september 2015

### Ons kenmerk

C2174994/3864670

hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

**Datum**

29 september 2015

**Ons kenmerk**

C2174994/3864670

Cluster Ruimte,  
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', written over a light grey grid background.

P.M.A. van Beek  
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.