

Raadsbesluit

Onderwerp:

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2023;

gelet op de Gemeentewet, en gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

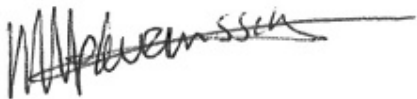
Besluit

1. Kennis te nemen van de eerder genomen collegebesluiten, welke als zodanig zijn opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan, om:
 - a. Géén m.e.r. maar een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r op te stellen;
 - b. Af te wijken van de vastgestelde kaders door de 2 onder 1 kap woning te ontsluiten via De Haag;
2. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert' met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPDeHaag-VA01 gewijzigd vast te stellen en aan te passen conform de nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I;
4. Het bestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert' met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPDeHaag-VA01 gewijzigd vast te stellen en aan te passen conform de nota van ambtshalve aanpassingen in bijlage II;
5. Op grond van artikel 12a Woningwet 'De Haag Beeldkwaliteitsplan' vast te stellen en deze tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
6. Géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro maar een anterieure overeenkomst aan te gaan;
7. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 1 februari 2024, voortgezet op 5 februari 2024.

het college van burgemeester en wethouders,
de griffier,

de voorzitter,



MCP Laurensen



ing. M.S. van Veen

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert' heeft met ingang van 9 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn vier zienswijzen ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 17 juni 2023 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze 1

De indieners van de zienswijze vinden dat het 'veldje aan De Haag' behouden moet blijven en zijn daarom tegen bebouwing. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat:

1. Niet wordt voldaan aan de eerdere eisen van de provincie Noord-Brabant, dat bebouwing:
 - a. Een directe relatie met het kasteel dient te hebben;
 - b. Niet ter financiering van de overige ontwikkelingen van het kasteel mag dienen;
2. Bebouwing van het plangebied:
 - a. Een sterke afbreuk doet aan de (ontstaan)geschiedenis van Gemert: *'Van oudsher zijn deze landerijen omkaderd door de twee takken van het riviertje "de Rips" die op het uiteinde van het beoogde gebied samen komen op het punt dat de naam de Ghamert draagt.'*
 - b. De beeldbepalende status van de huizen aan de Jezuïetenlaan teniet zal doen;
 - c. De waarde die vanaf de West-Om wordt aangeboden teniet zal doen;
 - d. De lanenstructuur nabij Kasteel en De Haag, essentieel voor het unieke karakter van Gemert, aantast;
 - e. Een aanzet zal zijn om het gebied ten oosten van de West-Om te gaan bebouwen;
3. De West-Om:
 - a. Een negatieve invloed in het gebied betreft en die als gevolg van bebouwing verder wordt versterkt;
 - b. Onbebouwd dient te blijven omdat bebouwing een grote inbreuk op het landschap en de zichtlijnen heeft;
4. Ondanks de reconstructie van de Vondellaan de verkeerstechnische situatie in het gebied niet zal verbeteren als gevolg van het beoogde parkeerterrein (noordzijde van de weide) en toegang (naast Ridder Rutgerlaan en een oversteekplaats voor fietsers);
5. Vanwege belemmerd uitzicht sprake is van onveilige situaties t.p.v.:
 - a. De oprit tussen de twee huizen aan de zuidzijde van het plangebied als gevolg van de aanwezige bomen;
 - b. De op- en afrit voor werkverkeer schuin tegenover het plangebied als gevolg van begroeiing langs De Rips;
6. De ontsluiting van de huizen meegenomen dient te worden in het verkeersonderzoek (rapportage verkeer en parkeren);
7. De beoogde planontwikkeling zal leiden tot waardevermindering van de eigen woningen;
8. De gemeente niet in dient te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan en dat de initiatiefnemer/ ontwikkelaar hiervoor al is gecompenseerd met de eerdere tegemoetkoming voor het niet kunnen realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen op een andere locatie.

Beantwoording

1a. Ten behoeve van de verkoop van het kasteel complex heeft de Congregatie van de Heilige Geest in 2017 het "Ruimtelijk kader W422 Kasteel Gemert" van Wessel de Jonge' opgesteld waarin de bebouwing van De Haag als volgt is gemotiveerd: *"Hoewel het driehoekige kavel tot het grondgebied van de Congregatie hoort en ook tot de oorspronkelijke Commanderie is dit in de huidige situatie, met de ringweg, niet meer afleesbaar en niet logisch. Het is daarom verdedigbaar dat de driehoek niet als onderdeel van de functionele eenheid van het landgoed (kernwaarde B) beschouwd hoeft te worden. Voor de bestemming houdt dit in dat er diverse functies mogelijk zijn en dat deze in dit specifieke geval los van het landgoed gezien kunnen worden. De bestemmingen zouden eerder moeten passen bij de omringende bebouwing die grotendeels uit vrijstaande woningen en boerderijen bestaat in mindere mate ook uit (kleine) bedrijven. Het terrein mag met privétuinen ingericht worden. Naast de cultuurhistorische waarden ten aanzien van het landgoed spelen hier ook de waarden van De Haag als historisch lint een rol."* Dit ruimtelijk kader heeft de basis gevormd voor het Programma van Eisen (PvE) Ruimte Kasteel Gemert en het Erfgoedkader, dat op 8 juli 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld voor de ontwikkeling van het kasteel. Hierin wordt bebouwing op De Haag om de volgende redenen mogelijk geacht:

- Gezien de bestaande aantasting van de leesbaarheid van de historische context (afsnijding buitenring) (PvE Ruimte Kasteel Gemert);
- De fysieke en visuele afscheiding van de rest van de landbouwgronden (Erfgoedkader);

In een reactie van 28 augustus 2018 geeft de provincie Noord-Brabant aan dat: zij ontwikkeling van reguliere woningen voorstelbaar acht omdat De Haag "onderdeel is van het landgoed van de Duitse Orde (en altijd is geweest)". Wel wordt de voorwaarde gesteld dat een duidelijk meerwaarde gelegd wordt met het behoud/ herstel van het complex (financieel en ruimtelijk). In de ambtelijke reactie van mei 2021 wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten de bestaande bebouwing, het herstel van de cultuurhistorie en (ruimtelijke) kwaliteit van het kasteel als leidend aangemerkt.

In het kader van het wettelijk vooroverleg reageert de provincie op 23 september 2022 als volgt: *'De beoogde ontwikkeling van drie woningen op deze locatie levert een wezenlijke bijdrage aan behoud van de cultuurhistorische waarden van het complex in die zin dat het daarvoor de middelen genereert'*. Hiermee wordt duidelijk dat de provincie instemt met bebouwing van de locatie De Haag ten behoeve van het behoud van het cultuurhistorische waarde van het kasteel. Daarnaast wordt aangegeven dat de ontwikkeling past binnen de mogelijkheden van artikel 3.78 ('maatwerk met als doel omgevingskwaliteit') van de Interim omgevingsverordening (IOV). Toepassing van dit artikel is mogelijk als de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overvloedige bebouwing en het behoud van cultuurhistorische waarden. In subparagraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd op welke wijze wordt voldaan aan het provinciaal beleid en de gestelde randvoorwaarden;

1b. Artikel 3.78 lid 1 sub a IOV biedt ruimte om een ontwikkeling mogelijk te maken die tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert. Ook artikel 3.78 lid 1 sub c biedt mogelijkheden indien de ontwikkeling bijdraagt aan algemene belangen als sloop van overvloedige bebouwing en het behoud van cultuurhistorische waarden. In subparagraaf 3.3.2 en hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is nader onderbouwd op welke wijze deze ontwikkeling (deels) financieel bijdraagt aan de sloop en restauratie van het kasteelcomplex. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling noodzakelijk is om de restauratie van het kasteelcomplex te bekostigen. De investering van € 375.000 wordt besteed aan de sloop van het **reftergebouw en de restauratie van de hoofdburcht**. Deze investering is qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel, en bedraagt € 125.000 per toe te voegen woningen;

- 2a. De twee takken van het riviertje 'De Rips' die ten oorsprong lagen aan het ontstaan van Gemert zijn niet meer aanwezig. Op dit punt is de bebouwing dus geen aantasting. Dat er sprake is van een waardevol gebied wordt niet bestreden, daarom is er gekozen voor een passend bebouwingstype, namelijk ruim opgezet met een landelijke uitstraling, zodat het historisch landschap beleefbaar blijft;
- 2b. Een beeldbepalend pand wordt aangewezen op basis van cultuurhistorische waarden (erfgoedverordening). Bij de beoordeling van het beeldbepalend zijn van een pand wordt de omgeving van het pand niet meegenomen. Door nieuwbouw te realiseren op een aangrenzend perceel wordt de beeldbepalende status van de panden aan de Jezuïetenlaan niet aangetast;
- 2c. De waarde van de West-Om als laan blijft door het behoud van de bomen in stand. Doordat de nieuwe woningen omzoomd worden met een haag blijft de aanblik groen;
- 2d. Alle lanenstructuren blijven behouden;
- 2e. Het ruimtelijk- en erfgoedkader maakt bebouwing op de overige landerijen op dit moment niet mogelijk;
- 3a. De West-Om is nu eenmaal op deze locatie aangelegd. Met het bestemmingsplan De Haag wordt rekening gehouden met de waarden die aanwezig zijn. Er is gekozen om de bebouwing niet op de West-Om te ontsluiten maar de woningen aan deze zijde groen te omzomen om zo te zorgen voor een groene uitstraling;
- 3b. Er is bij het plan rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden. De belangrijke structuren blijven behouden. Ook is er bij de positionering van de gebouwen rekening gehouden met de zichtlijnen in het gebied zoals blijkt uit figuur 3.3 van de plantoelichting van het bestemmingsplan. Door de positionering en de landelijke vormgeving van de woningen wordt de landschappelijke waarde van het gebied gerespecteerd;
4. In het verkeersrapport (bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan) worden maatregelen benoemd die verkeersknelpunten en/of onveilige situaties voorkomen. Zo worden o.a.:
 - De entrees van de bebouwde kom rond het gebied verplaatst naar De Hoef waardoor de maximum toegestane snelheid van het gemotoriseerde verkeer lager komt te liggen. Hierdoor zal de woon- en leefkwaliteit van de huidige als toekomstige bewoners van het gebied toenemen;
 - Ter hoogte van de entree aan de West-Om wordt een snelheid remmende maatregel gerealiseerd die bijdraagt aan de verkeersveiligheid bij het oversteken van deze weg naar De Hoef;

Het benodigde verkeersbesluit voor bovengenoemde maatregelen is sinds 25 oktober 2023 onherroepelijk. De aangehaalde ingrepen in dit onderdeel van de zienswijze hebben betrekking op andere gebruiksactiviteiten (kasteelcomplex) dan het nu voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast passen de beoogde ingrepen aan de Vondellaan en de West-Om reeds binnen het vigerende bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011 en is voor de parkeerplaats een tijdelijke vergunning verleend;
- 5a. Bij het situeren van de inrit(ten) is ervoor gekozen om de bomenstructuur te handhaven omdat deze zowel in het kader van landschappelijk, natuur, beeldkwaliteit en cultuurhistorie van belang zijn. Deze situatie is niet ongebruikelijk en leidt, ook gelet het reduceren van de snelheid van het kruisende verkeer, niet tot een verkeersonveilige situatie. Indien noodzakelijk, zullen aanvullende maatregelen worden genomen. Dit is echter vooralsnog niet aan de orde;
- 5b. Het uitzicht op in- en uitritten (zowel tijdelijk als definitief) heeft voortdurend de aandacht van de wegbeheerder/ gemeente. Indien door begroeiing het uitzicht echter onvoldoende is en er sprake is van onveilige situaties, wordt gebruikers gevraagd om dit aan de wegbeheerder/gemeente te melden die deze situaties remediëert door de begroeiing tot een acceptabele hoogte terug te snoeien en/of te maaien. E.e.a. afhankelijk van het onderhoudsregiem van een berm. Daarmee wordt de veiligheid van gebruikers van de rijbaan én de inritten geborgd;

6. De verkeersgeneratie van de 3 woningen in de ontwikkeling De Haag is vermeld in het rapport. Maar omdat deze zeer gering is en uitsluitend en minimaal een impact heeft op de verkeersafwikkeling van de wegen De Haag en de Jezuitenlaan en niet op wegen in- en rond het centrumgebied, is deze niet nader gewogen in de gevolgen van de ontwikkeling van het kasteel;
7. Als men van mening is dat er a.g.v. het onderliggende bestemmingsplan sprake is van waardevermindering kan een verzoek om planschade ingediend worden;
8. Bebouwing van de locatie De Haag past binnen de gemeentelijke kaders voor de kasteelontwikkeling (d.d. 8 juli 2021). De oplossing voor het bomencarré betreft een maatwerkoplossing omdat de provincie Noord-Brabant ruimtelijk geen medewerking wil verlenen aan bebouwing in het bomencarré. De alternatieve oplossing heeft enkel betrekking op een ander planonderdeel (bomencarré) en heeft geen relatie met de locatie De Haag.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Toevoeging Ruimtelijk kader W422 Kasteel Gemert, Wessel de Jonge aan het ontwikkelperspectief;
- De reactie van de provincie Noord-Brabant in het kader van het wettelijk vooroverleg wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd;
- De verkeersveiligheid wordt nader onderbouwd in de plantoelichting van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 19 juli 2023 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting

De indieners van de zienswijze zijn van mening dat bebouwing op deze locatie onacceptabel is omdat:

1. Bebouwing:
 - a. Afbreuk doet aan de waarde van de 'Historische Buitenplaats' (zoals aangewezen door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en dat de weilanden (op een functionele uitzondering na) in de loop der eeuwen onbebouwd zijn gebleven;
 - b. De zichtlijnen van en naar de kasteelboerderij tenietdoet;
 - c. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden en daarmee ook de omgevingskwaliteit van dit plangebied juist aantast in tegenstelling tot wat in paragraaf 3.3.2 van de plantoelichting wordt betoogd: *'Met de ontwikkeling wordt de huidige kwaliteit van De Haag vergroot'*;
 - d. In strijd is met één van de randvoorwaarden de gemeenteraad eerder heeft gesteld, waaronder: *'niet bebouwen van de landerijen'*;
 - e. In strijd is met het geldende bestemmingsplan en ook niet voorkomt in een gebiedsvisie;
 - f. Tot precedentwerking zal leiden en gevreesd wordt dat meerdere gedeelten van de landerijen bebouwd gaan worden;
2. A.g.v. de aanwezigheid van de Komweg/ West-Om het plangebied eerder is aangetast maar dit verdere aantasting van het gebied niet rechtvaardigt, in tegenstelling tot de onderbouwing in paragraaf 3.3.1 van de plantoelichting;
3. Conform de Interim omgevingsverordening (IOV) het plangebied als 'niet bestaand stedelijk gebied' moet worden beschouwd;

4. Gezien het aantal *‘(grote) woonhuizen dat de afgelopen jaren op grote percelen in het buitengebied en aan de rand van de kern zijn gebouwd’*, de locatiekeuze om te bouwen aan De Haag moeilijk te geloven is en om een creatievere oplossing vraagt.

Beantwoording

- 1a. De locatie De Haag komt niet voor in de beschrijving van de waarde van de ‘Historische Buitenplaats’ en maakt ook geen deel (meer) uit van de landerijen en van het complex van cultuurhistorisch belang. Sinds de aanleg van de West-Om maakt de locatie De Haag landschappelijk gezien geen deel meer uit van het kasteelcomplex.
- Ten behoeve van de verkoop van het kasteel complex heeft de Congregatie van de Heilige Geest in 2017 het “Ruimtelijk kader W422 Kasteel Gemert” van Wessel de Jonge’ opgesteld waarin de bebouwing van De Haag als volgt is gemotiveerd: *“Hoewel het driehoekige kavel tot het grondgebied van de Congregatie hoort en ook tot de oorspronkelijke Commanderie is dit in de huidige situatie, met de ringweg, niet meer afleesbaar en niet logisch. Het is daarom verdedigbaar dat de driehoek niet als onderdeel van de functionele eenheid van het landgoed (kernwaarde B) beschouwd hoeft te worden. Voor de bestemming houdt dit in dat er diverse functies mogelijk zijn en dat deze in dit specifieke geval los van het landgoed gezien kunnen worden. De bestemmingen zouden eerder moeten passen bij de omringende bebouwing die grotendeels uit vrijstaande woningen en boerderijen bestaat in mindere mate ook uit (kleine) bedrijven. Het terrein mag met privétuinen ingericht worden. Naast de cultuurhistorische waarden ten aanzien van het landgoed spelen hier ook de waarden van De Haag als historisch lint een rol.”* Dit ruimtelijk kader heeft de basis gevormd voor het Programma van Eisen (PvE) Ruimte Kasteel Gemert en het Erfgoedkader, dat op 8 juli 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld voor de ontwikkeling van het kasteel. Hierin wordt bebouwing op De Haag om de volgende redenen mogelijk geacht:
- Gezien de bestaande aantasting van de leesbaarheid van de historische context (afsnijding buitenring) (PvE Ruimte Kasteel Gemert);
 - De fysieke en visuele afscheiding van de rest van de landbouwgronden (Erfgoedkader);
- 1b. De zichtlijnen van en naar de kasteelboerderij blijven vanaf de omliggende landerijen en de West-Om bestaan. Vanaf de weg de ‘Haag’ en de ‘Jezuïetenlaan’ worden deze enigszins aangetast, maar deze visuele relatie was al minimaal vanwege de West-Om met naastgelegen bomenrijen;
- 1c. De woordkeuze in de toelichting is op dit punt ongelukkig gekozen. Niettemin is in het onderliggende plan rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De belangrijke structuren blijven behouden.
- Vanaf de West-Om blijft het doorzicht richting de Haag grotendeels behouden. Ook is er bij de positionering van de gebouwen rekening gehouden met de zichtlijnen in het gebied (zie figuur 3.3 uit de plantoelichting van het bestemmingsplan). Door de positionering en de landelijke vormgeving van de woningen wordt de uitstraling van het gebied gerespecteerd. De term *‘vergroot’* zou daarom beter vervangen worden door *‘gerespecteerd’*. Daarnaast zou de *‘huidige kwaliteit’* beter geduid kunnen worden door de toevoeging van de termen *‘landschappelijke en cultuurhistorische’* kwaliteit;
- 1d. De gemeenteraad heeft op 8 juli 2021 het ruimtelijk- en erfgoedkader voor de herontwikkeling van het kasteel vastgesteld. Hierin wordt bebouwing op De Haag voorstelbaar geacht. De ruimtelijke samenhang tussen de locatie De Haag en de overige landerijen is sinds de doorsnijding door de West-Om vrijwel niet meer aanwezig. In de plantoelichting is met nadere onderzoeken onderbouwd dat de ontwikkeling passend is in de omgeving;
- 1e. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt met de onderliggende procedure het bestemmingsplan gewijzigd. De ontwikkeling past binnen het ruimtelijk- en erfgoedkader die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De IOV biedt in artikel 3.78 mogelijkheden om buiten het bestaand stedelijk gebied de onderliggende ontwikkeling te realiseren.

Een voorwaarde voor het toepassen van dit artikel is compensatie door realisatie van kwaliteitsverbetering (restauratie van het kasteel). Het is juist dat deze locatie niet voorkomt in een gebiedsvisie. Met vaststelling van ruimtelijk- en erfgoedkader door de gemeenteraad worden uitgangspunten en randvoorwaarden gegeven voor de ontwikkeling van deze locatie. De ontwikkeling is aan deze uitgangspunten en randvoorwaarden getoetst;

- 1f. Het ruimtelijk kader en het erfgoedkader maakt bebouwing op de overige landerijen op dit moment niet mogelijk. De landerijen vallen buiten het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan;
2. De West-Om is nu eenmaal op deze locatie aangelegd. Met het bestemmingsplan De Haag wordt rekening gehouden met de waarden die aanwezig zijn. Er is gekozen om de bebouwing niet op de West-Om te ontsluiten maar de woningen aan deze zijde groen te omzoomen om zo te zorgen voor een groene uitstraling;
3. De IOV biedt in artikel 3.78 mogelijkheden om buiten het bestaand stedelijk gebied de onderliggende ontwikkeling te realiseren. Met de provincie Noord-Brabant is zorgvuldig overleg gevoerd over de ontwikkeling van het kasteelcomplex. Op 23 september 2022 heeft de provincie in het kader van het wettelijk vooroverleg voor de ontwikkeling aan De Haag aangegeven dat de ontwikkeling past binnen de mogelijkheden van artikel 3.78 ('maatwerk met als doel omgevingskwaliteit') van de IOV. Toepassing van dit artikel is mogelijk als de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overvloedige bebouwing en het behoud van cultuurhistorische waarden. De IOV biedt met artikel 3.78 lid 1;
 - Sub a: ruimte om een ontwikkeling mogelijk te maken die tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
 - Sub c: mogelijkheden indien de ontwikkeling bijdraagt aan algemene belangen als sloop van overvloedige bebouwing en het behoud van cultuurhistorische waarden.In subparagraaf 3.3.2 en hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is nader onderbouwd op welke wijze deze ontwikkeling (deels) financieel bijdraagt aan de sloop en restauratie van het kasteelcomplex. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling noodzakelijk is om de restauratie van het kasteelcomplex te bekostigen. De investering van € 375.000 wordt besteed aan de sloop van het Reftergebouw en de restauratie van de Hoofdburcht. Deze investering is qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte kavel, en bedraagt € 125.000 per toe te voegen woningen;
4. Om het kasteelcomplex te behouden en duurzaam te herbestemmen, is transformatie noodzakelijk. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 8 juli 2021 het ruimtelijk- en erfgoedkader vastgesteld. De beoogde woningbouwontwikkeling aan De Haag voldoet aan deze vastgestelde kaders en genereert middelen om de sloop van overvloedige bebouwing en het behoud van cultuurhistorische waarden van het kasteelcomplex mogelijk te maken.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing(en) van het bestemmingsplan:

- De zin in paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan: *'Met de ontwikkeling wordt de huidige kwaliteit van De Haag vergroot' als volgt aan te passen: "Met de ontwikkeling wordt de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van De Haag gerespecteerd";*
- De reactie van de provincie Noord-Brabant in het kader van het wettelijk vooroverleg wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

2.3 Zienswijze 3 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 20 juli 2023 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting

De indieners van de zienswijze pleiten ervoor om het plangebied onbebouwd te laten en zijn van mening dat:

1. Niet wordt voldaan aan de eerdere eisen van de provincie, dat bebouwing:
 - a. Een functionele relatie met het kasteel dient te hebben;
 - b. Niet ter financiering van de overige ontwikkelingen van het kasteel mag dienen;
2. Bebouwing:
 - a. De cultuurhistorische waarden van het kasteel inclusief het plangebied (o.a. het open terrein, de oude domeingrens, de archeologische dubbelbestemming, oude akkers/ontginningsstructuur en het historisch groen) aantast;
 - b. Een *'ongewenste uitstulping in het landelijk gebied'* betreft en er geen betere afronding van het stedelijk gebied denkbaar is dan de bestaande situatie in tegenstelling tot wat er in paragraaf 3.3.2 van de plantoelichting wordt geconcludeerd;
3. De historische relatie van het plangebied met het kasteel door de aanleg van de West-Om niet is verstoord;
4. Als gevolg van het onderliggende bestemmingsplan er sprake is van een aantasting van de huidige kwaliteit van De Haag in plaats van een vergroting zoals in paragraaf 3.3.2 van de plantoelichting wordt geconcludeerd;
5. De gemeente voor het algemeen belang en het behoud van cultureel erfgoed de vaststelling van de onderliggende bestemming dient te weigeren en de initiatiefnemer/ontwikkelaar door grondruil of anderszins dient te compenseren.

Beantwoording

- 1a. In de reactie van de provincie op het ruimtelijke kader van 25 mei 2021 en in haar vooroverlegreactie van 23 september 2022 geeft de provincie aan dat het herstel van de cultuurhistorische waarde van het kasteel leidend is voor de toetsing van de provincie. In geen enkele reactie van de provincie wordt geëist dat er een functionele relatie tussen de locatie De Haag en het kasteel aanwezig moet zijn;
- 1b. De provincie heeft in haar reactie van 28 augustus 2018 gesteld dat: zij ontwikkeling van reguliere woningen voorstelbaar acht omdat De Haag "onderdeel is van het landgoed van de Duitse Orde (en altijd is geweest)". Wel wordt de voorwaarde gesteld dat een duidelijk meerwaarde gelegd wordt met het behoud/ herstel van het complex (financieel en ruimtelijk). In 2021 zijn de kaders gedefinieerd en heeft de provincie gesteld dat (alleen) het herstel van de cultuurhistorische waarde van het kasteel leidend is voor de toetsing. In het vooroverleg van 23 september 2022 reageert de provincie als volgt: *'De beoogde ontwikkeling van drie woningen op deze locatie levert een wezenlijke bijdrage aan behoud van de cultuurhistorische waarden van het complex in die zin dat het daarvoor de middelen genereert'*. Hiermee wordt duidelijk dat de provincie instemt met bebouwing van de locatie De Haag ten behoeve van het behoud van het cultuurhistorische waarde van het kasteel;
- 2a. In het onderliggende plan is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden en blijven de belangrijke structuren behouden. Ook is er bij de positionering van de gebouwen rekening gehouden met de zichtlijnen in het gebied (zie figuur 3.3 uit de plantoelichting van het bestemmingsplan). Door de positionering en de landelijke vormgeving van de woningen wordt de uitstraling van het gebied gerespecteerd. De oude domeingrens is een historische structuur die nog nauwelijks leesbaar is. Deze grens ligt (vermoedelijk) op de Jezuïetenlaan en wordt daarom niet aangetast door de bebouwing. Daarnaast geldt voor het plangebied een archeologische dubbelbestemming én een voorwaardelijke verplichting voor archeologisch onderzoek. Hierbij wordt ook specifiek gekeken naar de oude domeingrens, waardoor de kennisvermeerdering compensatie biedt voor de eventueel verloren archeologische resten. Om de landschappelijke waarden en zichtlijnen te beschermen is o.a. een

- bouwwvlak toegekend en zijn in artikel 3.3 gronden uitgesloten als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zodat er geen bebouwing kan worden opgericht;
- 2b. De beoogde ontwikkeling zorgt voor een nieuwe stedelijke rand met behoud van een landelijke uitstraling. Er is bij het plan rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden waarbij de belangrijke structuren behouden blijven. Ook is er bij de positionering van de gebouwen rekening gehouden met de zichtlijnen in het gebied zoals blijkt uit figuur 3.3 uit de plantoelichting van het bestemmingsplan;
 3. In het “Ruimtelijk kader W422 Kasteel Gemert” van Wessel de Jonge’, staat over de locatie De Haag het volgende: *‘Voor zover na te gaan was er nooit bebouwing op deze plek. De cultuurhistorische argumentatie bestaat daarom uit het ondersteunen van kernwaarde A (behoud van het landgoed) door het economisch draagvlak van de herontwikkeling verder te bevorderen. De overige kernwaarden worden door deze ontwikkeling niet onevenredig verstoord. Bijvoorbeeld de zichtlijnen van en naar het open landschap, het dorp, de kerk en het kloostercomplex (kernwaarden F en G) worden niet verder aangetast omdat de driehoek zich nu al bevindt te midden van de huidige bebouwing aan De Haag en de Jezuïetenlaan. Ten aanzien van de overige kernwaarden is deze ontwikkeloptie indiffernt’.* Dit Ruimtelijk kader is door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Monumentencommissie onderschreven en op basis van dit kader zijn de ontwikkelmogelijkheden voor de locatie De Haag vastgesteld;
 4. De woordkeuze in de toelichting is op dit punt ongelukkig gekozen. Er is bij het plan rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden. De belangrijke structuren blijven behouden. Ook is er bij de positionering van de gebouwen rekening gehouden met de zichtlijnen in het gebied zoals blijkt uit figuur 3.3 uit de plantoelichting van het bestemmingsplan. Door de positionering en de landelijke vormgeving van de woningen wordt de landschappelijke waarde van het gebied gerespecteerd. Om de open landschappelijke waarden en zichtlijnen te beschermen is er bijvoorbeeld een bouwwvlak toegekend en zijn in artikel 3.3 gronden uitgesloten als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zodat er geen bebouwing kan worden opgericht. De term ‘vergroot’ zou daarom beter vervangen worden door ‘gerespecteerd’. Daarnaast zou de ‘huidige kwaliteit’ beter geduid kunnen worden door de toevoeging van de termen ‘landschappelijke en cultuurhistorische’ kwaliteit;
 5. Om het kasteelcomplex te behouden en duurzaam te herbestemmen, is transformatie noodzakelijk. Hiervoor heeft de gemeenteraad heeft op 8 juli 2021 het ruimtelijk- en erfgoedkader vastgesteld. De beoogde woningbouwontwikkeling aan De Haag voldoet aan deze vastgestelde kaders en genereert middelen om de sloop van overvloedige bebouwing en het behoud van cultuurhistorische waarden van het kasteelcomplex mogelijk te maken.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing(en) van het bestemmingsplan:

- Toevoeging Ruimtelijk kader W422 Kasteel Gemert, Wessel de Jonge aan het ontwikkelperspectief;
- De zin in paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan: *‘Met de ontwikkeling wordt de huidige kwaliteit van De Haag vergroot’ als volgt aan te passen: “Met de ontwikkeling wordt de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van De Haag gerespecteerd”.*

2.4 Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 24 juli 2023 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee op de juiste wijze ingediend maar te laat ingediend.

Samenvatting

De indieners van de zienswijzen hebben bezwaar tegen de bestemmingswijziging van 'Groen' naar 'Wonen' ten behoeve van de beoogde planontwikkeling aan De Haag omdat daarmee *'weer een stuk groen, rust en openheid rondom het kasteel wordt ingeboet [...]'* terwijl dat juist de elementen die het kasteel zo nodig heeft'. Daarnaast zijn zij van mening dat de cultuurhistorische waarde van de westrand van Gemert *'niet verder moet aangetast worden voor slechts economisch gewin'*.

Beantwoording

Om het kasteelcomplex te behouden en duurzaam te herbestemmen, is transformatie noodzakelijk. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 8 juli 2021 het ruimtelijk- en erfgoedkader vastgesteld. De beoogde woningbouwontwikkeling aan De Haag voldoet aan deze vastgestelde kaders en genereert middelen om de sloop van overbodige bebouwing en het behoud van cultuurhistorische waarden van het kasteelcomplex mogelijk te maken. Tevens is met de provincie Noord-Brabant zorgvuldig overleg gevoerd over de ontwikkeling van het kasteelcomplex. In het vooroverleg van 23 september 2022 reageert de provincie als volgt: *'De beoogde ontwikkeling van drie woningen op deze locatie levert een wezenlijke bijdrage aan behoud van de cultuurhistorische waarden van het complex in die zin dat het daarvoor de middelen genereert'*. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat de woningbouwontwikkeling past binnen de mogelijkheden van artikel 3.78 ('maatwerk met als doel omgevingskwaliteit') van de Interim omgevingsverordening (IOV). Toepassing van dit artikel is mogelijk als de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overbodige bebouwing en het behoud van cultuurhistorische waarden. De IOV biedt met artikel 3.78 lid 1:

- Sub a: ruimte om een ontwikkeling mogelijk te maken die tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
- Sub c: mogelijkheden indien de ontwikkeling bijdraagt aan algemene belangen als sloop van overbodige bebouwing en het behoud van cultuurhistorische waarden.

In subparagraaf 3.3.2 en hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is nader onderbouwd op welke wijze deze ontwikkeling (deels) financieel bijdraagt aan de sloop en restauratie van het kasteelcomplex. De investering van € 375.000 wordt besteed aan de sloop van **het reftergebouw en de restauratie van de hoofdburcht. Deze investering is wat betreft omvang gelijk aan de** tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel en bedraagt € 125.000 per toe te voegen woningen.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage II: Nota van ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert' heeft met ingang van 9 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze nota is opgenomen welke aanpassingen t.b.v. de vaststelling van het bestemmingsplan doorgevoerd dienen te worden:

Plantoelichting en bijlagen bij de plantoelichting:

- Paragraaf 1.2: aanscherping van het plangebied a.g.v. de zienswijze op de ruimtelijke procedure van het poortgebouw, kasteel Gemert;
- Paragraaf 3.4.1 onder 'Ontwikkeling Kasteelcomplex' is het aantal wooneenheden aangepast a.g.v. het vervallen van de woningbouwontwikkeling binnen de bomencarré;
- Paragraaf 4.11 + bijlagen 8 en 9: op 6 november 2023 heeft de jaarlijkse actualisatie van AERIUS Calculator en AERIUS Monitor plaatsgevonden. Omdat het vanaf deze datum wettelijk verplicht is om de AERIUS Calculator versie 2023 te gebruiken voor toestemmingverlening, heeft de Odzob een nieuwe totaal berekening uitgevoerd;
- Bijlage 1: omdat het 'Masterplan kasteel Gemert' niet langer actueel is dient dit plan aangevuld te worden met het actuele eindontwerp;
- Bijlage 3: het ontwikkelperspectief dient aangevuld te worden met het uittreksel monumentenregister Complexnummer 529544.

Conclusie:

- Toevoeging:
 - o eindontwerp als bijlage bij de plantoelichting;
 - o uittreksel monumentenregister Complexnummer 529544;
- Vervanging van de AERIUS totaal berekening door de geactualiseerde berekening o.b.v. de nieuwe AERIUS Calculator en AERIUS Monitor.