

Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Deel zuid Gemert” heeft met ingang van 19 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er twee zienswijzen ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Heemkundekring De Kommanderij Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 21 november 2022 ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

De Heemkundekring heeft cultuurhistorische bewaren tegen deze plannen.

1. Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan van 2011 de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – oude akker’. Er zijn bouwregels opgenomen die bouwen zonder vergunning niet toestaan. Ook is een aanlegvergunningstelsel opgenomen die aanbrengen van oppervlakte verharding, afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem zonder vergunning niet toestaat. Onder voorwaarden kan een vergunning worden verleend. Met dit ontwerpbestemmingsplan worden deze regels overboord gegooid.
2. De Heemkundekring heeft zich eerder bekommerd om het gebied tussen Deel en Molenbroekseloop. Met de toenmalige eigenaar zijn afspraken gemaakt over een parkachtige bestemming en het voorkomen van toekomstige bebouwing. Ook met de wethouder is in het kader van bestemmingsplan buitengebied 2017 gesproken over het voornemen om de bestemming oude akker weg te halen. De Heemkundekring heeft zich uitgesproken tegen de lage waardering van de oude akker en heeft verzocht de oude akker te waarderen en op te nemen in het bestemmingsplan buitengebied. De gemeente heeft dit niet overgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Wel behield het plangebied de bestemming oude akker in het geldende bestemmingsplan van 2011. Nu gebeurt waar men voor heeft gevreesd: de bestemming oude akker komt te vervallen om woningbouw mogelijk te maken. De Heemkundekring heeft hier grote bezwaren tegen.
3. De Deel is een eeuwenoude uitvalsweg van Gemert richting Boekel. Ook de Molenbroekseloop is daar altijd geweest. In het rapport van BAAC over de drie woningen tegenover Deel 80 wordt gesteld dat dat zowel het tracé van de weg als van de Molenbroekseloop vanaf de 19^e eeuw is gewijzigd. BAAC concludeert: “Hieruit blijkt dat de cultuurhistorische karakteristiek van het plangebied en de directe omgeving een groot aantal wijzigingen heeft ondergaan waardoor het gebied geen bijzondere waarden meer kent.” De Heemkundekring bestrijdt dit. De tracés van de weg en de loop zijn slechts marginaal gewijzigd. Dit wordt verwoord in het rapport van RAAP: “Daarbij dient opgemerkt te worden dat de herkenbaarheid van Deel als historisch gehucht in het agrarische cultuurlandschap weliswaar bij dit plan beperkt wordt aangetast, maar niet gebaat is bij verdere uitbreiding van de bebouwing aan de zuidzijde van de weg Deel in westelijke richting. Het gaat er daarbij vooral om behoud van de openheid tot aan de huidige komgrens om de landelijkheid en de eenzijdige bebouwing te waarborgen. De herkenbaarheid van het vroegere gehucht Deel als geheel, de aanwezigheid van een gemeentelijk monument in dat deel van Deel, namelijk Deel 80, en de visuele relatie rond die boerderij met de kopgevel van Deel 87, de bocht in de Deel met bomenrij én met de molen De Bijenkort zijn redenen voor behoud van de open ruimte ten westen van het plangebied. Het advies in dit rapport heeft daarmee geen precedentwerking voor de aangrenzende percelen”.
4. De Heemkundekring verwijst naar de Lodderdijk, een andere historische uitvalsweg, richting Handel. Daar is in het bestemmingsplan vastgelegd dat er geen woningbouw

meer mag plaatsvinden in een gebied van 50 meter aan weerszijden van deze weg. De Heemkundekring roept de gemeenteraad op dat hier ook te doen.

Beantwoording zienswijze

1. Voor dit initiatief wordt het geldende bestemmingsplan aangepast. In de plantoelichting en bijbehorende onderzoeken van dit bestemmingsplan wordt onderbouwd waarom de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is ook het thema cultuurhistorie beschouwd. Voor dit initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij naast cultuurhistorie ook andere (milieu en ruimtelijke) aspecten zijn gewogen.
2. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2017 heeft er in het kader van de goede ruimtelijke ordening een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij ook het oude akkerbeleid is verwerkt. Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Dit bestemmingsplan is sinds 2 juli 2021 onherroepelijk. Uit uw zienswijze maken wij op dat u van mening bent dat er aan het gebied een hogere kwalificering, lees hogere waarde zou moeten worden gekoppeld. Dit volgen wij niet. Wij gaan uit van de juistheid en deskundigheid van de uitgevoerde onderzoeken. Wij hebben dan ook geen twijfel dat de onderzoeken niet deskundig zijn of gebreken hebben, zodat we bij de besluitvorming uit kunnen gaan van de kwalificatie die in de onderzoeken aan het gebied is gegeven. Daarbij merken we op dat de omgeving van de Deel de afgelopen decennia is veranderd. Ten zuiden en oosten ligt inmiddels een bestaande woonwijk, ten noordoosten wordt momenteel de wijk Doonheide II gerealiseerd en ten noordwesten is een Wet voorkeursrecht gemeenten op een gebied gevestigd om in de toekomst een stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Het is dan ook een vast gegeven dat met deze ontwikkelingen ook de Deel en zijn omgeving aan wijzigingen onderhevig zijn. Dit volgt niet geheel uit de gedane onderzoeken (RAAP en BAAC), omdat die meer specifiek op locatie niveau zijn gericht en minder kijken naar de verdere ontwikkelingen in het gebied daar buiten. Dit zal nader worden uitgewerkt. Zie ook de weerlegging onder punt 3. Uit de woningbouwprognoses volgt dat er een grote behoefte is aan woningbouw. Om deze woningbouw mogelijk te maken is er een plan opgezet waarbij de cultuurhistorische waarden van het gebied zo min mogelijk worden geschaad. De bestaande structuur van de Deel en de Molenbroekseloop worden dan ook zo veel als mogelijk gehandhaafd. In de toelichting is dan ook zorgvuldig op basis van deskundig onderzoek gemotiveerd de stedelijke afweging afgestemd met het gebied ter plaatse.
3. Inhoudelijk gezien op het onderdeel cultuurhistorie wordt de zienswijze voor een groot deel onderschreven. De open ruimte ten zuiden van de Deel is van cultuurhistorische waarde en bezit ruimtelijk gezien enige kwaliteiten. Echter de beperkte ruimte in Nederland en dus ook in Gemert brengt het soms met zich mee dat er ruimtelijk keuzes moeten worden gemaakt tussen diverse met elkaar concurrerende bestemmingen, functies en kwaliteiten in het gebied zelf, maar ook daarbuiten op wijk en dorpsniveau. Er zijn in de ruimtelijke ordening nu eenmaal meerdere afwegingen, ontwikkelingen en belangen af te wegen. Het gebied rondom de Deel is in beweging richting meer verstedelijking. Het is dan ook dat de provincie het gebied heeft aanwezen als zoekgebied 'verstedelijking afweegbaar'. In de zienswijze onder 2 is nader ingegaan op de diverse ontwikkelingen in het gebied rondom de Deel. We verwijzen daarbij ook naar het antwoord op de zienswijze onder punt 2. Omdat het belang van woningbouw als een belangrijk belang meegewogen dient te worden, wordt er hier een ontwikkeling mogelijk gemaakt met een zorgvuldige cultuurhistorisch en stedenbouwkundige afweging. Vanwege het cultuurhistorisch karakter van de plek is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde in het gebied, maar ook in breder perspectief op wijkniveau. Er is gekozen voor woningen die passend zijn in de omgeving, door versterking te zoeken met de aanwezige belangrijke pijlers zoals de molen en hoeven in de omgeving. Door te kiezen voor een ruime open opzet is het tevens mogelijk gemaakt om de belangrijke zichtlijnen zo veel als mogelijk te respecteren. Hierdoor worden de aanwezige waarden minimaal beïnvloed. Het geheel is ruim opgezet, wat past

in het overgangsgebied richting het landelijke gebied. In de nieuw bij het bestemmingsplan toegevoegde visie op de Deel wordt het gehucht gezien als een plek van hoge ruimtelijke kwaliteit in een grotere stedelijke (dorpse) context.

4. Het plangebied van de Lodderdijk en Deel zijn niet geheel met elkaar te vergelijken. Ongeacht of er aan de Lodderdijk nu wel of geen beschermingszone in het bestemmingsplan aanwezig is, zien wij in het kader van dit bestemmingsplan geen noodzaak tot het opnemen van een bebouwingsvrije zone aan beide zijden van de weg in het plangebied de Deel.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld. De motivering – onderbouwing – wordt nader bezien en aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan op het onderdeel cultuurhistorie en stedenbouw.

2.2 Provincie Noord Brabant

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 29 november 2022 ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

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. De provincie merkt het volgende op:

1. De ladderonderbouwing is summier en gebrekkig en de gebruikte cijfermatige onderbouwing van de aantallen woningen is niet in overeenstemming met de prognoses van de provincie en recent door de gemeente aangeleverde gegevens.
2. De provincie vindt op basis van de beschikbare gegevens de verhouding tussen inbreiding enerzijds en uitbreiding anderzijds binnen de gemeente zorgwekkend.
3. Met het plan worden 11 vrijstaande woningen met een ruime kavelomvang mogelijk gemaakt. De provincie vraagt zich af of dit noodzakelijk is om tekorten in de woningvoorraad aan te pakken. Met een ander soort woningen ligt het meer voor de hand een bijdrage te leveren aan het tekort. De provincie verzoekt om heroverweging of in ieder geval een nadere onderbouwing, in samenhang met de andere opmerkingen.
4. 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. De provincie adviseerde eerder om beide ontwikkeling zowel stedenbouwkundig als landschappelijk in samenhang te bezien. De provincie constateert dat van een samenhangende benadering geen sprake is. Daarnaast ontbreekt een visie op het gebied en een toelichting hoe deze ontwikkeling daarin past. Ook wordt niet duidelijk hoe tussenliggend perceel gaat aansluiten bij deze ontwikkeling. Een samenhangende benadering leidt tot een duurzame invulling van het gebied, een logischer verkaveling en uiteindelijk tot een betere omgevingskwaliteit.

Beantwoording zienswijze

1. De ladderonderbouwing is aangevuld en de juiste cijfermatige onderbouwing is opgenomen op basis van de recent door de gemeente aangeleverde gegevens.
2. Conform de provinciale prognose is het wenselijk om minimaal 1280 woningen te realiseren. In het woningbouwprogramma van 2022 (zoals ook opgenomen in de woningbouwmatrix van 1 juli 2022) is een aantal van ongeveer 700 woningen opgenomen als inbreidingslocatie. Een aantal van ongeveer 400 woningen worden in de

kern van Gemert gerealiseerd. Als we uitgaan van de basisbehoefte van deze 1280 woningen is het aandeel inbreidingslocaties meer dan 50%.

De gemeente Gemert-Bakel heeft de ambitie om binnen de periode van 10 jaar te groeien naar een gemeente met 35.000 inwoners. Groei biedt kansen om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te blijven bieden. We streven er naar om 2400 woningen te realiseren om in de behoefte te voorzien. Woningbouwafspraken zijn en worden gemaakt op verschillende niveaus. De ruimtelijke onderbouwing wordt met deze informatie aangevuld.

3. De woningbehoefte van eigen inwoners binnen de gemeente Gemert-Bakel is groot. Ook in de regio Zuidoost Brabant staan we voor de uitdaging van de schaalsprong. Zowel in deze regio, als ook in Gemert-Bakel, is de vraag naar woningen enorm. Momenteel zijn er onvoldoende harde plannen. Met de ontwikkeling in de vorm van zelfbouwkavels wordt ruimte geboden voor 11 grondgebonden woningen. Gezien de behoefte wordt het ontwikkelen van zelfbouwkavels gestimuleerd. Verder zorgt dit voor de gewenste doorstroming binnen de huidige woningvoorraad in Gemert-Bakel en omgeving. Het biedt kansen op de woningmarkt voor verschillende doelgroepen waardoor woningen voor andere doelgroepen vrij komen. De zelfbouwprojecten vallen veelal in het hoge prijssegment. De ruimtelijke onderbouwing wordt met deze informatie aangevuld.
4. Er is naar aanleiding van de zienswijze een visie opgesteld vanuit de context van de veranderende omgeving. Daarbij is vanuit stedenbouw en landschap gekeken naar alle percelen inclusief het tussenliggende perceel. Voor het gebied is dan ook een passende stedelijke ontwikkelingsvisie beschikbaar, die met dit bestemmingsplan voor het plangebied zoals plaatselijk bekend de Deel een passende invulling krijgt.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt tot aanpassing van de plantoelichting. De ladderonderbouwing is aangevuld en er is een visie opgesteld waarbij beide percelen én het tussenliggende perceel in samenhang en in context met de omgeving wordt beschouwd.