

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 1 februari 2024  
Team: VT  
Zaaknr: 70340-2023

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert'

Portefeuillehouder: wethouder H. Coppens

Zaaknummer: 70340-2023

Naam auteur: M. van Berlo en M. vd. Akker

Team: VT en REO

### Aan de raad

#### Inleiding

Het bestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert' maakt onderdeel uit van het eindontwerp voor de ontwikkeling van kasteel Gemert. Het driehoekig perceel maakt van oudsher onderdeel uit van het kasteelcomplex maar behoort niet tot de 'Historische Buitenplaats'. Voor de ontwikkeling van het kasteelcomplex zijn door de *adviesgroepen Ruimte en Erfgoed* kaders opgesteld, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad. De onderliggende planstukken zijn door de adviesgroepen getoetst aan deze kaders. Daaruit blijkt dat er voldoende rekening is gehouden met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden én dat de belangrijkste structuren blijven behouden.

Ten behoeve van de realisatie van 3 woningen aan De Haag in Gemert, heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert' vanaf 9 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er 4 zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is voorbereid en er is een nota van ambtshalve aanpassingen opgesteld. Hiermee is het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de vaststelling.

#### Beslispunten

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.

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

- Het technisch beraad met de gemeenteraad op 10 januari 2024;
- De commissie Ruimte en Mobiliteit op 17 januari 2024.

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

- Ten behoeve van de verkoop van het kasteel complex heeft de Congregatie van de Heilige Geest in 2017 een concept 'Ontwikkelperspectief inclusief 'Ruimtelijk kader' opgesteld. De gemeenteraad heeft tegen dit concept geen wensen en bedenken geuit en heeft vervolgens in november 2017 kennisgenomen van de 'Visie bereikbaarheid Kasteel Gemert' en de definitieve versie van het 'Ontwikkelperspectief';
- Nadat in 2018 het kasteel verkocht werd aan BL Huisvesting is een proces gestart voor de planontwikkeling. Door de *adviesgroepen Ruimte* en *Erfgoed* (bestaande uit medewerkers van de provincie Noord-Brabant, de Monumentencommissie, Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeente Gemert-Bakel) zijn daarvoor kaders vastgesteld in het '*Programma van Eisen Ruimte kasteel Gemert*' en een '*Erfgoedkader kasteel Gemert*';
- Op 30 januari 2020 heeft de gemeenteraad onder restricties ingestemd met het '*Masterplan kasteel Gemert*<sup>2</sup> zoals door BL Huisvesting ingediend. De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 30 januari 2020 restricties aan het plan gesteld. De gemeenteraad stemde niet in met een ondergronds theater, stelde een maximum aan het aantal parkeerplaatsen in de ommuurde tuin en verlegde het zoekgebied wonen in het totale carré. Ook werd gesteld dat de ontsluiting via de hoofdontsluitingswegen zou moeten worden geregeld;
- Op 8 juli 2021 zijn de geherdefinieerde kaders t.a.v. ruimte en erfgoed door de gemeenteraad vastgesteld t.b.v. het toetsingskader voor onderliggende ontwikkeling;
- Bebouwing op het planonderdeel bomencarré en de omvang van de parkeerlocatie op de landerijen stuitte op bezwaar van de provincie. De provincie en de gemeente zijn vervolgens in overleg getreden om te onderzoeken of de carré onbebouwd kon blijven en de parkeerlocatie op de landerijen verkleind kon worden. In het voorjaar van 2022 is samenwerking tussen de provincie, de gemeente, de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte en BL Huisvesting opgestart om te komen tot een oplossing voor het niet bebouwen van de bomencarré.
- Op 9 februari 2023 heeft BL Huisvesting het eindontwerp voor het kasteelcomplex aan de omgeving en de gemeenteraad gepresenteerd. Daarin is de samenhang van alle planonderdelen, het parkeren en de ontsluiting van het eindontwerp nader toegelicht. Onderliggende planontwikkeling betreft planonderdeel 2b van het eindontwerp voor kasteelcomplex;
- Op 8 maart 2023 is door het college van B&W het besluit genomen om een hogere waarde procedure te voeren en op 16 mei 2023 is het verkeersbesluit tot afwaardering van de Komweg/ De Haag van 60 km/ uur naar 30 km/ uur én van de West-Om van 80 km/ uur naar 50 km/ uur genomen;
- Op 23 mei 2023 zijn, voor de gehele kasteelontwikkeling, de anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst getekend;
- Op 30 mei 2023 is het collegebesluit genomen om het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert' vanaf 9 juni 2023 ter inzage te leggen;
- De gemeenteraad heeft op 6 juli 2023 het raadsbesluit genomen voor het verplaatsen van de komgrens in de West-Om.

### **Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

- Het collegebesluit van 30 mei 2023 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- Voor een totaaloverzicht aan college - raadsbesluiten zie bijlage 5.

---

2. KASTEEL GEMERT: KNOOPPUNT VAN EUROPESE CULTUUR EN GESCHIEDENIS; MASTERPLAN HERSTEL, HERBESTEMMING EN TRANSFORMATIE. November 2019.

**Beoogd effect** vaststelling van het bestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert' met als doel:

- Behoud van het Kasteel Gemert door ontwikkeling;
- Versterken van een goed woon- en leefklimaat;
- Ruimte bieden aan initiatieven.

**Duurzaamheid:** n.v.t.

### **Argumenten:**

**1. Dit betreffen voorbereidingshandelingen die eerder zijn getroffen door het college van B&W en waarover de gemeenteraad op de hoogte gebracht dient te worden:**

Bij de besluitvorming over de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan heeft het college van B&W hiertoe besloten omdat:

- a. Eerder door de ODZOB is geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft mits er mitigerende maatregelen worden getroffen. Gelet op het bepaalde in artikel 2, lid 5, sub b van het Besluit m.e.r., de artikelen 7.1 en 7.17 van de Wet milieubeheer én het rapport 'De Haag, Kasteel Gemert, Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' en in navolging van de Odzob heeft het college van B&W eerder besloten geen m.e.r. op te stellen. In het rapport 'Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' (zie bijlage 6a) wordt namelijk geconcludeerd dat: 'het plangebied niet in een kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status ligt én dat de aard en omvang van de beoogde planontwikkeling niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen leidt mits er mitigerende maatregelen worden getroffen'. De verankering van deze maatregelen is geborgd in de Wet natuurbescherming. Als gevolg daarvan kan o.b.v. artikel 2, lid 5, sub b van het Besluit m.e.r. en de artikelen 7.1 en 7.17 van de Wet milieubeheer volstaan worden met een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. (zie bijlage 6b);
- b. De adviesgroepen *Ruimte* en *Erfgoed* eerder als zodanig hebben geadviseerd. In het 'Ruimtelijk kader' is opgenomen dat de ontsluiting via de Jezuïetenlaan plaats moet vinden. In het onderliggende bestemmingsplan worden de 3 woningen met de voorzijde aan de West-Om gesitueerd. Als gevolg daarvan is het vanuit stedenbouw en verkeer logischer om het perceel van de vrijstaande woning te ontsluiten via de Jezuïetenlaan en twee percelen van de 2-onder-1- kap-woning te ontsluiten via De Haag.

**2. Er zijn in het totaal 4 zienswijzen ingediend:**

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening 'De Haag, kasteel Gemert' heeft vanaf 9 juni 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er 4 zienswijzen ingediend waarvan 'zienswijze 1' door meerdere omwonenden van de Jezuïetenlaan en De Haag is ondertekend. De zienswijzen hebben o.a. betrekking op gevolgen van de bebouwing in het plangebied in relatie tot o.a. de 'Historische Buitenplaats' (o.a. zichtlijnen, cultuurhistorische en landschappelijk waarden), de verkeerstechnische gevolgen en de financiële onderbouwing. Omdat wij ons gedeeltelijk in enkele zienswijzen kunnen vinden is in de nota van zienswijzen voorgesteld om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van deze zienswijze is als bijlage opgenomen (nota van zienswijzen).

**3.1 Het bestemmingsplan is door de adviesgroepen en de interne deeladviseurs getoetst:**

- De adviesgroepen *Ruimte* en *Erfgoed* hebben het bestemmingsplan getoetst aan de kaders zoals deze eerder door de gemeenteraad zijn vastgesteld (zie bijlage 7).
- Omdat de maximaal toegestane geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen wordt overschreden zijn de volgende maatregelen getroffen:
  - o Het opnemen van geluidwering in de gevels (is verwerkt in de planregels);
  - o Het voeren van een hogere waarde procedure (zie collegebesluit 8 maart 2023 én ontwerp beschikking 28 maart 2023).
  - o Een verkeersbesluit tot afwaardering van de Komweg/ De Haag van 60 km/ uur

naar 30 km/ uur én de West-Om van 80 km/ uur naar 50 km/ uur (zie collegebesluit 16 mei 2023);

- Verleggen van komgrens (zie raadsbesluit 6 juli 2023).

Als gevolg hiervan mag de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen maximaal 55 dB bedragen en zijn 'dove gevels' niet noodzakelijk. Om de realisatie en instandhouding van de gemeentelijke normen t.a.v. groen, parkeren en waterberging te borgen zijn deze verankerd via de planregels. In overeenstemming met de betrokken deeladviseurs heeft de initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan (LIP) en een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld welke beide voorwaardelijk zijn verankerd in de planregels. Door de interne deeladviseurs is geconcludeerd dat de aspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, geur, geluid en gezondheid geen belemmeringen vormen voor goed woon- en klimaat als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling.

### *3.2 De omgeving is voorafgaand aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen:*

Op 10 oktober 2017 is het beleid 'Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog'<sup>3</sup> vastgesteld. De dialoog geeft in de publieke opinie van de voorgenomen planontwikkeling in de directe omgeving. In dat kader zijn gedurende het proces door de initiatiefnemer bijeenkomsten georganiseerd op: 2 juli 2020, 15 september 2021 en op 9 februari 2023. De participatieverslagen zijn als bijlage opgenomen bij de plantoelichting van het bestemmingsplan.

### *3.3 Het voorontwerpbestemmingsplan is eerder opgestuurd naar de betrokken medeoverheden:*

Het bestemmingsplan is op 8 april 2022 opgestuurd naar medeoverheden t.b.v. het vooroverleg. Samengevat zijn de volgende reacties gegeven:

- Provincie Noord-Brabant: de provincie is van mening dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de financiering van de restauratie van het kasteel omdat de meerwaarde die deze ontwikkeling genereert wordt besteed in een 'complex van cultuurhistorisch belang'. In dat kader wordt, conform artikel 3.78 IOV een fysieke tegenprestatie geleverd, gericht op het versterken van omgevingskwaliteit en qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Omdat door de provincie een specificering van de fysieke tegenprestatie wordt gemist, is verzocht is om het bestemmingsplan op dit onderdeel nader uit te werken en zorg te dragen voor voldoende borging in de planregeling;
- Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost (VRBZO): de ontwikkeling voldoet aan de beleidsregels Bluswater en Bereikbaarheid;
- Waterschap Aa en Maas: verzocht is om in de plantoelichting te verwijzen naar het geactualiseerde waterbeheerplan 2022-2027.

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties is het ontwerp van het bestemmingsplan aangepast. De medeoverheden hebben geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Zie bijlage 8 voor de vooroverlegreacties.

### *3.4 De gemeenteraad is bevoegd gezag:*

De vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid van de gemeenteraad. Nadat het college van B&W akkoord gaat met de inhoud van het bestemmingsplan dient het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is een technisch beraad ingepland met de gemeenteraad én is het bestemmingsplan geagendeerd voor de commissie Ruimte en Mobiliteit.

---

3. Uitgangspunt is dat bij initiatieven met grote ruimtelijke impact op de omgeving door de initiatiefnemer in een gezamenlijk gesprek het initiatief door de initiatiefnemer wordt toegelicht en de buurt de kans heeft om op het plan te reageren. Categorie 3 is o.a. van toepassing indien de gemeente het plan als project behandelt. De dialoog kent géén juridische grondslag. Om een bezwaar officieel kenbaar te maken dient men gedurende de termijn van terinzagelegging echter een zienswijze op het bestemmingsplan in te dienen.

4. *Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:*  
*Naast een aantal aanscherpingen in de plantoelichting wordt voorgesteld om het actuele eindontwerp, het uittreksel monumentenregister en een actuele berekening van de Aerius berekening op te nemen. Voor een overzicht van alle ambtshalve aanpassingen zie de bijgevoegde nota.*
5. *Het beeldkwaliteitsplan (BKP) beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria:*  
In overeenstemming met de betrokken deeladviseurs heeft de initiatiefnemer een BKP op laten stellen. Deze is als voorwaarde verankerd in de planregels. Om aan het BKP te kunnen toetsen dient de gemeenteraad op grond van artikel 12a van de Woningwet, gelijktijdig met de vaststelling van bestemmingsplan, het BKP als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota vast te stellen.
6. *Voor het bestemmingsplan is op 23 mei 2023 een anterieure overeenkomst gesloten:*  
Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een opsomming van bouwplannen waarvoor een exploitatieplan verplicht is. Hierin verklaart de initiatiefnemer de kosten van de ontwikkeling te kunnen dragen zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt gegarandeerd. Deze verplichting geldt o.a. voor bouwplannen die bestaan uit één of meer woningen. Omdat het onderliggende bestemmingsplan betrekking heeft op de toevoeging 3 woningen is in principe de vaststelling een exploitatieplan noodzakelijk. Deze verplichting geldt echter niet als de kosten anderszins kunnen worden verhaald. Omdat voor onderliggende ontwikkeling op 23 mei 2023 een anterieure overeenkomst is gesloten en de kosten daarmee op een andere manier zijn verzekerd is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. Tevens zijn in deze overeenkomst nadere afspraken opgenomen t.a.v. archeologie en de realisatie en beheer van de openbare ruimte. De zakelijke beschrijving van deze overeenkomst is eerder gepubliceerd op de gemeentelijke website. Zie bijlage 9 voor de overeenkomsten.
7. *Na instemming van het college van Gedeputeerde Staten (GS) kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden:*  
Conform artikel 3.8 lid 4 dient het raadsbesluit onverwijld naar GS te worden verzonden indien het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld. GS heeft daarmee mogelijkheid om aan te geven of men akkoord gaat met het bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing te geven. Indien GS eerder instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het op basis van dit beslispunt eerder worden gepubliceerd.

#### **Kanttekeningen:**

1. *Wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan staan open voor beroep:*  
Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld te reageren op wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan. Naar verwachtingen zullen de voorgestelde wijzigingen echter niet tot beroepschriften leiden.
2. *Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):*  
Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan iedereen, die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt, een verzoek om een tegemoetkoming van de lasten indienen. Op 23 mei 2023 is daarom een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten (zie bijlage 9). Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemer.

**Vervallen “oude” regelgeving:** n.v.t.

**Juridisch:**

- Het bestemmingsplan is door de *adviesgroepen Ruimte en Erfgoed* getoetst aan de vastgestelde kaders. Op een 1 onderdeel wordt afgeweken van deze kaders, zie hiervoor beslispunt 1;
- Het bestemmingsplan en de overeenkomsten zijn juridisch getoetst en akkoord bevonden.

**Uitvoering:**

- Na de vaststelling door de gemeenteraad start na de wettelijke mogelijkheid tot aanwijzing door Gedeputeerde Staten of de Inspecteur de beroepstermijn waarbij het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeentebled;
- Eén dag na de beroepstermijn:
  - o Treedt het bestemmingsplan in werking mits gedurende deze termijn niet is verzocht tot het treffen van een voorlopige voorziening<sup>4</sup>;
  - o Wordt het vastgesteld bestemmingsplan onherroepelijk tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. In dat geval is pas sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan na de uitspraak van de Raad van State over het ingestelde beroep, afhankelijk van de strekking van de uitspraak.

**Bijlagen:**

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijze incl. ingediende zienswijzen;
3. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
4. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen)
5. College- en raadsbesluiten;
6. M.e.r.:
  - a. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling;
  - b. Beoordeling milieuaspecten Odzob;
7. Toetsingskaders;
8. Vooroverlegreacties:
  - a. Provincie Noord-Brabant;
  - b. Waterschap Aa en Maas;
  - c. VRBZO;
9. Getekende anterieure overeenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst.

**Ter inzage te leggen stukken:**

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijze;
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Vastgesteld bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Gemert, 19 december 2023

---

4. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is besloten.

het college van burgemeester en wethouders,  
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Wouters', followed by a long horizontal stroke.

G. Wouters

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ing. M.S. van Veen', followed by a horizontal line.

ing. M.S. van Veen