

[direct naar inhoud van Toelichting](#)

Ommuurde tuin, Kasteel Gemert

Toelichting

Plan: Ommuurde tuin, Kasteel Gemert

Status: ontwerp

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Bijlagen regels](#)

- [Begin](#)
- Vorige
- [Volgende](#)
- Omhoog

Toelichting

- [Hoofdstuk 1 Inleiding](#)
 - [1.1 Aanleiding en doel](#)
 - [1.2 Ligging plangebied](#)
 - [1.3 Geldend bestemmingsplan](#)
 - [1.4 Leeswijzer](#)
- [Hoofdstuk 2 Planbeschrijving](#)
 - [2.1 Huidige situatie](#)
 - [2.2 Toekomstige situatie](#)
- [Hoofdstuk 3 Beleidskader](#)
 - [3.1 Inleiding](#)
 - [3.2 Rijksbeleid](#)
 - [3.3 Provinciaal beleid](#)
 - [3.4 Gemeentelijk beleid](#)
- [Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten](#)
 - [4.1 Waterhuishouding](#)
 - [4.2 Verkeersaspecten](#)
 - [4.3 Archeologie](#)
 - [4.4 Cultuurhistorie](#)
 - [4.5 Bodemkwaliteit](#)
 - [4.6 Wegverkeerslawaaï](#)
 - [4.7 Milieuhinder en bedrijven](#)
 - [4.8 Luchtkwaliteit](#)
 - [4.9 Gezondheid](#)
 - [4.10 Externe veiligheid](#)
 - [4.11 Ecologie](#)
 - [4.12 Kabels en leidingen](#)
 - [4.13 Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie](#)
 - [4.14 Geur](#)
 - [4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling](#)
- [Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid](#)
- [Hoofdstuk 6 Juridische uitvoerbaarheid](#)

- [6.1 Wettelijk kader](#)
- [6.2 Opzet van de bestemmingsregeling](#)
- [6.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen](#)
- [6.4 Toelichting op de algemene regels](#)
- [6.5 Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen](#)
- [Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)
 - [7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro](#)
 - [7.2 Omgevingsdialoog](#)
 - [7.3 Zienswijzen](#)
 - [7.4 Beroep](#)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het centrum van dorpskern Gemert ligt het Kasteel van Gemert. Dit bijzondere monumentale complex kent zijn oorsprong in de 15e eeuw toen het kasteel als omgrachte burcht werd gebouwd door de Duitse Orde. Van die Middeleeuwse aanleg is nu slechts de Donjon aan de voorburcht in laatgotische stijl bewaard gebleven. In de loop van de tijd zijn er aan het kasteelcomplex vele wijzigingen aangebracht doordat het gebruik wijzigde door het intrekken van nieuwe bewoners of door bijvoorbeeld calamiteiten en zelfs oorlogsschade. De laatste bewoners van het kasteelcomplex waren de Congregatie van de Heilige Geest. Dit religieus missionair instituut heeft in mei 2010 het kasteel verlaten.

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0001.png"

Figuur 1.1 Foto kasteelcomplex

In de tweede helft van 2016 kwamen drie bestuurders bij elkaar om te praten over de toekomst van het kasteel Gemert: Commissaris der Koning Wim van de Donk, toenmalig burgemeester van Gemert-Bakel René van Diessen en provinciaal overste van de Congregatie van de Heilige Geest, pater Martin van Moorsel. Vanuit de intentie het kasteel als bijzonder religieus erfgoed te willen behouden voor Gemert en Brabant, spraken zij af samen op te trekken in de zoektocht naar een nieuwe eigenaar en functie voor het kasteel. Deze nieuwe eigenaar is gevonden in BL Huisvesting (hierna: initiatiefnemer).

Vanwege het belang van het kasteel Gemert voor de gemeente Gemert-Bakel wil de gemeente, samen met de Congregatie, provincie en initiatiefnemer, een proces op gang brengen dat uiteindelijk leidt tot behoud en herbestemming van het kasteel. De herbestemming van het kasteelcomplex wordt in fases uitgevoerd. Dit heeft een aantal voordelen. Enerzijds kan hierdoor eenvoudiger ingespeeld worden op de dan heersende trends. Anderzijds vergt de transformatie van het kasteelcomplex een grote financiële investering. Door in fases te ontwikkelen worden investeringen gespreid en kunnen zelfs inkomsten gegenereerd worden die vervolgens weer geïnvesteerd kunnen worden in de volgende ontwikkelfase. Een ander bijkomend voordeel van gefaseerd ontwikkelen is dat het complex vanaf start (2019) openbaar gemaakt kan worden voor publiek, en niet pas als alle werkzaamheden afgerond zijn (medio 2024). De verschillende fases van het kasteelcomplex behouden in de toekomstige situatie de relatie met de eenheid van het kasteelcomplex, dit is nader omschreven in bijlage 5.

De totale ontwikkelvisie van het kasteelcomplex is vormgegeven in het Masterplan, opgesteld door Hylkema Erfgoed. Dit masterplan is geheel als bijlage 1 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt er reeds invulling gegeven aan de eerste fase, namelijk concrete plannen voor transformatie van de Hoofdburcht en plannen voor de Donjon, Jezüetenvleugel en Voorburcht. Hoewel de ontwikkeling van het kasteelcomplex gefaseerd en via verschillende planologische procedures tot stand komt, is tussen de gemeente en de initiatiefnemer (anterieur) afgesproken dat na afloop een integrale herziening van het bestemmingsplan of het wijzigen van het omgevingsplan wordt opgesteld. Zo blijft het kasteelcomplex ook juridisch planologisch een eenheid.

De ommuurde tuin maakt onderdeel uit van fase 2. De initiatiefnemer wil patiowoningen en een moestuin realiseren binnen de huidige ommuurde kloostertuin. Deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het kasteelcomplex zoals beschreven in het Masterplan.

Het planvoornemen past niet in het geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012' (zie paragraaf [1.3](#)). Om de realisatie van de patiowoningen en de moestuin mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast wordt de coördinatieregeling voor het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunningen toegepast. Dit betreffen de omgevingsvergunningen voor gebruiken, bouwen, aanleggen en de monumentenvergunning.

1.2 Ligging plangebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen de ommuurde tuin dat onderdeel uitmaakt van het kasteelcomplex met aangrenzende weidegronden, aan de westzijde van Gemert. In figuur 1.2 is de begrenzing van het totale kasteelcomplex in beeld gebracht. In figuur 1.3 is het plangebied aangeduid.

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0002.jpg"

Figuur 1.2. Begrenzing van het kasteelcomplex

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0003.jpg"

Figuur 1.3. Begrenzing plangebied, ommuurde kasteeltuin

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld op 5 juli 2012. Tevens is het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' (vastgesteld op 23 januari 2018) van toepassing. Het plangebied heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012' de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- enkelbestemming 'Maatschappelijk';
- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1';
- bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument';
- bouwvlakken;
- functieaanduiding 'nutsvoorziening'.

Binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' zijn overheidsvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen en wijkvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' geldt een verbod op het geheel of gedeeltelijk slopen van een monument. Strak rondom delen van de muur is een bouwvlak opgenomen waarbinnen bouwwerken zijn toegestaan.

Binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' zijn de gronden tevens bestemd voor verkeer- en parkeervoorzieningen indien deze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. De beoogde transformatie is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Een bouwvlak ter plaatse van de beoogde woningen ontbreekt. Binnen de maatschappelijke bestemming is de functie wonen (in combinatie met een maatschappelijke functie) weliswaar toegestaan, maar de beoogde ontwikkeling ziet op regulier wonen.

Voor het uitvoeren van werkzaamheden aan een monument is een omgevingsvergunning vereist. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Middels voorliggende bestemmingsplan wordt aangetoond dat met het planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0004.jpg"

Figuur 1.4. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In dit project wordt de coördinatieregeling ex artikel 3.30 eerste lid, onder b, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toegepast. Dit betekent dat een aantal besluiten, die nodig zijn voor de realisatie en het gebruik van de ommuurde tuin, gezamenlijk zijn voorbereid, waarbij de procedure is gecoördineerd door de gemeente Gemert-Bakel. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen worden gecoördineerd aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan heeft de volgende opzet.

- In hoofdstuk [2](#) wordt het planvoornemen toegelicht. Direct daaropvolgend is aangegeven op welke wijze de nieuwe situatie planologisch-juridisch is geregeld in voorliggend bestemmingsplan.
- In hoofdstuk [3](#) is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan vastgesteld en voorgenomen beleid van verschillende overheden.
- In hoofdstuk [4](#) is het plan getoetst aan sectorale wetgeving en aspecten.
- In hoofdstuk [5](#), [6](#) en [7](#) wordt ingegaan op de financiële, juridische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De ommuurde moestuin behoort tot de buitenplaats kasteel Gemert. Het gehele complex inclusief de ommuurde tuin is aangewezen als Rijksmonument. Ten zuiden van kasteel Gemert, tegenover het poortgebouw ligt aan de overzijde van de Heilige Geestlaan/Kasteellaan de ommuurde kloostertuin. Deze rechthoekige tuin is omstreeks 1884 aangelegd door de Jezuïeten en fungeerde destijds als moestuin. De kloostertuin is volledig ommuurd door een gemetselde muur met een ezelsrug als afdekking en langs de muur enkele steunberen aan beide zijden. Aan de noordzijde zijn twee toegangspoorten die afgesloten worden met deuren en geflankeerd door pijlers.

Op het terrein staan aan de rand enkele kleine gebouwtjes, inclusief overkapping die gebruikt wordt voor de stalling van pony's. In de noordoosthoek staat een nutsgebouwtje. In de noordwesthoek staan enkele heesters. Het overige terrein bestaat uit ruig gras.

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0005.jpg"

Figuur 2.1 Zicht op binnenzijde ommuurde tuin

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0006.jpg"

Figuur 2.2 Zicht vanaf de Heilige Geestlaan/Kasteellaan

2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 13 patiowoningen en de herinrichting van de buitenruimte binnen de muren van de voormalige kasteeltuin. Voor deze ontwikkeling is op basis van het Masterplan van het kasteelcomplex een ontwerpvisie en groen-/tuinplan opgesteld, zie bijlage [3](#). Volgens het Masterplan wordt voor de woningen binnen de ommuurde tuin aan een specifiek type woning gedacht dat zich beter verhoudt tot de ommuring. Een patiowoning met eigen buitenruimte lijkt een type dat beter op deze locatie past. De structurenkaart uit het Masterplan is op dit punt geactualiseerd. Deze structurenkaart is opgenomen in bijlage [4](#).

De belangrijkste uitgangspunten uit de ontwerpvisie betreffen het behoud van de historische situatie en de bescherming van de monumentale tuinmuur. Hierna wordt de belangrijkste uitgangspunten benoemd.

- Behoud monumentale tuinmuur - gebruik bestaande doorgangen;

- Afstand tot de tuinmuur door rondgang;
- Moestuinpaden volgens oorspronkelijke hoofdverdeling - zijpaden ondergeschikt;
- Woningen in vorm en materialisatie van kassen en/ of schuren;
- Reconstructie kas/ orangerie - functie geven;
- Paden aankleden met fruitbomen en blokhagen.

Inrichting terrein

De inrichting van het terrein wordt gebaseerd op de oorspronkelijke structuur met kassen, paden en teeltvlakken. De woningen worden ontsloten via een ontsluitingspad tussen de woningen. Tussen de woningen en de historische muur ligt een smalle groenstrook. Hierdoor ontstaat een van bebouwing vrije zone van minimaal 5 meter tussen de woningen en de historische muur. De woningen staan daardoor in een omhulde leegte. Daarnaast blijven de aanwezige opstallen, aan de rand van het plangebied, tegen de muur aan, behouden. Voor de monumentale muur is een restauratieplan opgesteld. Na realisatie van de woningen wordt de muur gerestaureerd. Eventuele schades opgelopen tijdens de bouw kunnen dan in één keer herstelt worden. De uitvoer van dit restauratieplan is in de regels geborgd.

De patiowoningen zijn in twee noord-zuid gerichte rijen georiënteerd. De woningen zijn met hun voorgevel naar binnen gericht. Het ontsluitingspad is bereikbaar via de bestaande doorgang in de muur.

De oorspronkelijk routing van vóór 1881, naar het straatje achter de tuinmuur, wordt door het met groen begeleid middenpad, aan de voorzijde van de woningen, teruggebracht.

Het deel aan de oostzijde zal weer gebruikt worden als moestuin. Met dit groengebied wordt er tevens afstand gecreëerd tot de naastgelegen bestaande woningen. De historische hoofdopzet van de tuin wordt teruggebracht in de toekomstige wegen- en padenstructuur. Voor de indeling van de moestuin en het gebruik van groen rond de woningen is een groen-/tuinplan opgesteld, zie bijlage 3. De oude nutsfunctie in de noordoosthoek van het plangebied wordt in ere hersteld. De oorspronkelijke groentekas tegen de noordzijde van de tuinmuur, waarvan het gemetselde deel nog bestaat, wordt teruggebracht. Deze vormt de ruimtelijke scheiding nabij de entree tussen het semi-openbare woongebied en de private moestuin. De bestaande schuurtjes aan de westzijde en de noordoost zijde blijven behouden. De schuurtjes blijven enkel in gebruik van de kasteelheer en zijn dus niet bestemd voor de bewoners.

 afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0007.jpg"

Figuur 2.3 Principe inrichting

De ontwikkeling heeft geen effect op de bestaande bomen buiten het plangebied aan de Heilige Geestlaan. Ook tijdens de realisatie van het planvoornemen valt niet te verwachten dat bestaande bomen worden aangetast. De nieuw te realiseren ondergrondse leidingen zijn gestuurde boringen en hebben daarmee geen invloed op bestaande bomen. De bouwplaats heeft een dusdanige inrichting dat bomen beschermd zijn. Op de huidige Heilige Geestlaan rijden ook vrachtwagens zonder dat daarbij de bomen worden aangetast. Het keren van vrachtwagens ten behoeve van het bouwverkeer vindt plaats ten westen van het plangebied.

Patiowoningen

Bij het besloten karakter van de ommuurde moestuin, past het concept van patiowoningen; 1-laagse woningen rond een besloten tuin, de patio. De 13 patiowoningen hebben een oppervlakte van circa 120 m² en een patio van 21 m². De patiowoningen hebben deels een plat groen sedumdak en tevens PV-panelen op het schuine dakdeel voor het opwekken van duurzame energie.

De woningen worden op het maaiveld gerealiseerd en hebben een goothoogte van 3,15 meter. Het platte deel heeft tevens een maximale bouwhoogte van 3,15 meter. Uitsluitend de punt van de kap aan het voorste deel van de woning heeft een maximale hoogte van 6,5 meter. Het zicht op de burcht vanuit de weg Hopveld blijft behouden over de as met lage bebouwing, evenals het zicht vanuit de ommuurde tuin, via het centrale brede wandelpad.

Alle patiowoningen hebben een opstelruimte voor één voertuig op eigen terrein. Een carport maakt onderdeel uit van het hoofdgebouw. Daarnaast zijn voor bewoners 3 parkeerplaatsen beschikbaar binnen de ommuurde

tuin, bij binnenkomst parallel aan de eerste woning. Bezoekers parkeren op de landerijen bij het kasteel. De ontsluiting verloopt via de Heilige Geestlaan. De locatie is bereikbaar via de bestaande doorgang in de tuinmuur. Er worden geen nieuwe doorgangen gemaakt of verbreed. In paragraaf [4.2](#) is dit nader uitgewerkt.

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0008.jpg"

Figuur 2.4 Situering patiowoningen

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0009.jpg"

Figuur 2.5 Vogelvlucht inrichting

Onderhoud en beheer

Het beheer en onderhoud van de gronden volgt uit de instandhouding van het cultuurhistorisch complex, de monumentale status en de waarborg van het Landgoed. Het Landgoed rondom het Kasteel te Gemert betreft een uniek plekje in Nederland, hetgeen tevens blijkt uit het feit dat het gehele landgoed alsmede enkele specifieke gebouwen daarop (waaronder de Ommuurde Tuin) zijn aangewezen als rijksmonument. Gezien dit bijzondere karakter en de samenhang tussen de verschillende onderdelen, gebouwen en (toekomstige) faciliteiten op het Landgoed zal er bij de juridische vormgeving en de regelingen rondom het Landgoed een bijzondere rol weggelegd worden voor de Landgoedeigenaar. Door middel van deze rol blijft de Landgoedeigenaar betrokken bij alle onderdelen van het Landgoed, waardoor de huidige (monumentale) status, de eenheid en de continuïteit van het Landgoed mede als gevolg van diens kennis en expertise blijven gewaarborgd. Dit geldt ook voor de historische ommuurde tuin zelf. Hier blijft de muur, bestaande opstallen, moestuin en het gebied rondom de percelen van de woningen eigendom van de landgoedeigenaar.

Functionele relatie

Alle bewoners van het kasteelcomplex binnen de grachten, maar ook de bewoners binnen de ommuurde tuin maken gebruik van de algemene voorzieningen en faciliteiten op het kasteelcomplex waaronder bijvoorbeeld de wellness, de fitnessruimte, de kasteeltuin en parkeervoorzieningen. Daarnaast worden geteelde producten uit de moestuin en de kas, als onderdeel van de ommuurde tuin, gebruikt door het restaurant in het Poortgebouw. De aanleg en instandhouding van een moestuin en de kas wordt geborgd in dit bestemmingsplan. De onderlinge relatie tussen de verschillende delen en de eenheid van het kasteelcomplex is nader omschreven in bijlage [5](#).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Paragraaf [3.2](#) behandelt het rijksbeleid. Het provinciaal beleid is opgenomen in paragraaf [3.3](#). Tot slot wordt in paragraaf [3.4](#) de beoogde ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- a. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- b. Duurzaam economisch groeipotentieel

- c. Sterke en gezonde steden en regio's
- d. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- a. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- c. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

De NOVI wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Eén van de nationale belangen die relevant is voor het voorliggende bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Hier wordt aan voldaan. Voor het overige is geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat van belang is voor het voorliggend bestemmingsplan. De in de NOVI genoemde nationale belangen worden door de voorgenomen ontwikkelingen niet geschaad.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de NOVI wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

Toetsing

Op het plangebied zijn geen voorwaarden van toepassing op basis van het Barro.

3.2.3 De ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de toelichting worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Het toevoegen van meer dan 12 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In dit geval geldt er voor het kasteelcomplex en de ommuurde tuin een maatschappelijke bestemming. Het toevoegen van 13 woningen wordt op deze plek gezien als stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

Voor deze nieuwe stedelijke ontwikkeling is regionale afstemming met de overige peelmunicipaliteiten niet nodig in verband met de beperkte omvang. Echter deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van het kasteelcomplex. Om deze reden is deze ontwikkeling ook meegenomen bij de regionale afstemming. De ontwikkeling past binnen de huidige regionale woningbouwafspraken. Deze ontwikkeling is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied en de harde plancapaciteit blijft lager dan de gemeentelijke behoefte zoals berekend in de provinciale prognose. Qua ligging sluit het aan op bestaand stedelijk gebied.

Beschrijving behoefte

De relevante regio voor wonen is De Peel binnen de regio Zuidoost-Brabant.

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0010.jpg"

Figuur 3.1 Woonregio's (Bron: Brabantse Agenda Wonen, september 2017)

De woningbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel blijkt uit diverse onderzoeken.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020

Doordat het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. Naar verwachting is in 2050 zo'n 43% van alle huishoudens een éénpersoonshuishouden. Vooral het aantal oudere alleenstaanden van 75 jaar en ouder neemt sterk toe. Vergeleken met de vorige prognose uit 2017 ligt de groei van de Brabantse bevolking duidelijk hoger. De indicatie voor de gemeente Gemert-Bakel is 1.280 woningen in de periode 2020-2030. De tabel in figuur 3.2 is richtinggevend voor het maken van nieuwe regionale afspraken. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0011.png"

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0012.png"

Figuur 3.2 Indicatie toename woningvoorraad

Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2021/2022

In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage staat dat er in de regio Zuidoost Brabant in de periode 2021-2031 nog 43.500 woningen nodig zijn, waarvan 23.300 woningen is opgenomen als harde plancapaciteit.

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0013.jpg"

Figuur 3.3 Woningbouwcapaciteit en opgaven

Binnen deze regio zijn de Woonafspraken De Peel gemaakt. Deze woonafspraken zijn nu in uitvoering en vormen de leidraad waarlangs gewerkt wordt. Plannen worden onderling gedeeld en er vindt afstemming plaats over de woningbouw. De afspraken gaan o.a. over afstemming van uitbreidingslocaties, niet-traditionele woonvormen en de huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en doelgroepen die 'claims' leggen op Wmo-budget.

Gemert-Bakel kan op basis van de provinciale prognose 2020 in de periode 2020-2030 1.280 woningen bijbouwen. Voor de periode 2022-2023 is volgens de prognose behoefte aan 1265 woningen. Dat betekent dat er noodzaak is om woningen aan de voorraad toe te voegen. De groei dient zeker 120 woningen per jaar te zijn om 'gaten' in de verkoop te voorkomen.

In het woningbouwprogramma zijn ongeveer 2.500 woningen opgenomen. Deze extra capaciteit is te verklaren doordat Gemert-Bakel inspeelt op de behoefte aan woningen voor de eigen inwoners, werknemer én voor de regio. Van de totale plancapaciteit vallen 450 woningen onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. Overige woningen vallen onder plannen die nog beïnvloedbaar zijn, deze plannen zijn nog "zacht".

Het plan is een van de bekende zachte plannen, die invulling moeten geven aan de grote kwalitatieve woningbehoefte. Het plan maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het kasteelcomplex.

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve woningbehoefte is beschreven in de gemeentelijke woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024 (vastgesteld op 9 juli 2020). Ook zijn twee verordeningen vastgesteld waarin regels zijn opgenomen voor

sociale woningbouw en middenhuur.

Er wordt bij de realisatie van de totale plancapaciteit gestreefd naar een verdeling over de verschillende marktsegmenten. Hierbij worden de definities en prijsgrenzen gehanteerd zoals opgenomen in de actuele vastgestelde 'Regionale begrippenlijst wonen' van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven.

In het plangebied worden grondgebonden patiowoningen gerealiseerd. In 2019 is circa 19% van de inwoners van Gemert-Bakel 65 jaar of ouder. De verwachting is dat in 2040 circa 28% van de inwoners in deze leeftijdsklasse valt. Door de vergrijzing neemt in Gemert-Bakel de vraag naar woonvormen voor ouderen toe. Met het plan wordt een cluster van woningen gerealiseerd dat met name in trek zal zijn bij ouderen. Het toevoegen van 13 patiowoningen geeft invulling aan de behoefte naar betaalbare koop en betreft een woonsegment dat er nog niet veel is. Met de bouw van deze woningen komen andere woningen vrij. Dure koop kan zorgen voor een doorstroom vanuit betaalbare koop.

Conclusie

Er zijn nog onvoldoende en er is sprake van een grote woningbehoefte. In het plan worden patiowoningen mogelijk gemaakt voor een specifieke doelgroep. Deze ontwikkeling is daarnaast mede noodzakelijk voor de financiering van de herinvulling van het kasteelcomplex. Herinvulling van het kasteelcomplex is van strategisch belang voor Gemert en voor het behoud van het complex. Daarom is het niet mogelijk om hier sociale woningbouw of middenhuur te realiseren.

Motivering locatiekeuze (waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied)

Binnen de kern Gemert is geen plek voor het toevoegen van 13 patiowoningen. Daarom is al in 2011 in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 gekozen voor locaties aansluitend aan de kern. De woningbehoefte en de woningvoorraad moeten op elkaar worden afgestemd. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Het kasteelcomplex ligt op de van het centrum van Gemert en het buitengebied. Het centrum van Gemert is samen met het kasteelcomplex in de Structuurvisie+ aangemerkt als ontwikkellocatie. De locatie heeft een stedelijke (maatschappelijke) functie en is aan drie zijden omsloten door stedelijke functies. De woningen worden volledig gerealiseerd binnen de bestaande structuur van het kasteelcomplex, specifiek binnen de muren van de voormalige moestuin.

Het gebied is in de provinciale Omgevingsverordening aangemerkt als 'landelijk gebied'. Een onderbouwing van de uitbreiding is vanuit de Omgevingsverordening noodzakelijk. Op dit moment wordt het kasteel niet gerekend tot bestaand stedelijk gebied, ondanks dat het wel uit bestaande bebouwing bestaat. Het plangebied is daarnaast in de Omgevingsverordening aangemerkt als 'complex van cultuurhistorisch belang', zie paragraaf [3.2.2](#).

Met de ontwikkeling vindt functiewijziging plaats binnen de grenzen van het bestaande bebouwde complex. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. De ontwikkeling kan dan ook worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Deze nieuwe stedelijke ontwikkeling dient regionaal af te worden gestemd met de overige peelmunicipaliteiten. De ontwikkeling past binnen de huidige regionale woningbouwafspraken. Deze ontwikkeling is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied en de harde plancapaciteit blijft lager dan de gemeentelijke behoefte zoals berekend in de provinciale prognose. Qua ligging sluit het aan op bestaand stedelijk gebied. Onderbouwd is waarom deze ontwikkeling wenselijk is.

Binnen bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor 13 patiowoningen. In de kernen is te weinig harde plancapaciteit. In feite is sprake van een herinvulling van een bestaand complex tegen het centrum van Gemert. De nieuwe woningen worden gasloos en klimaatbestendig. Op veiligheid en gezondheid wordt nader ingegaan in hoofdstuk [4](#).

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Toetsing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Het plangebied ligt binnen bestaand cultuurhistorisch waardevol gebied. De initiatiefnemer wenst patiowoningen in de ommuurde kloostertuin te realiseren. Deze transformatie van de monumentale en cultuurhistorisch waardevolle locatie is noodzakelijk om deze waarden voor de toekomst in stand te kunnen houden. Daarnaast is deze ontwikkeling noodzakelijk om de beoogde transformatie van het kasteelcomplex te kunnen bekostigen en in stand te houden. De beoogde ontwikkeling, als onderdeel van de transformatie van het kasteelcomplex, speelt in op een goede omgevingskwaliteit en een duurzame economie. Hierdoor kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Iov N-B) vastgesteld. Deze verordening is per 5 november 2019 in werking getreden.

Voorafgaand op de inwerking treding van de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Iov N-B is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de huidige Verordening ruimte.

De Iov N-B is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van Iov N-B zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die nu nog zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

In de Iov N-B zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'landelijk gebied', zie figuur 3.1. De locatie is tevens aangeduid als een complex van cultuurhistorisch belang, zie figuur 3.2. De ommuurde tuin maakt onderdeel uit van het complex van cultuurhistorisch belang, kasteel Gemert.

Per april 2022 is de Interim omgevingsverordening op een aantal urgente onderwerpen gewijzigd, waaronder maatwerk voor collectieve woonvormen opgenomen in artikel 3.80. Brabant kent de komende jaren een grote woningbouwopgave. Belangrijk daarbij is dat er niet alleen voldoende woningen worden gebouwd maar ook dat in kwalitatieve zin de juiste woningen worden gebouwd, aansluitend op de actuele vraag en inspeland op veranderingen in die vraag en aanbod vanwege demografische en sociaal- maatschappelijke trends.

De nieuwe bewoners van de geclusterde patiowoningen, waaronder medioren en senioren, maken deel uit van een collectief van alle kasteelbewoners. Meerdere functies worden gecombineerd. Ze maken gebruik van voorzieningen en dragen actief bij aan programmering, beheer en onderhoud. Zij vormen straks de sociale ruggengraat van het landgoed waarbij gewoond wordt in een nieuwe dimensie.

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0014.jpg"

Figuur 3.1 Uitsnede kaart Landelijk gebied, Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0015.jpg"

Figuur 3.2 Uitsnede kaart Historische complexen, Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het planvoornemen zijn onderstaande regels en basisprincipes uit de Interim omgevingsverordening van toepassing.

Regels voor complex van cultuurhistorisch belang:

- artikel 3.31 Nieuwvestiging van functies in complex van cultuurhistorisch belang.

Regels voor het gemengd landelijk gebied:

- artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied, in combinatie met artikel 3.69 Afwijkende regels wonen;

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies:

- artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik;
- artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering;
- artikel 3.8 meerwaarderecreatie;
- artikel 3.8 kwaliteitsverbetering landschap.

Toetsing regels

Toetsing aan artikel 3.31 Nieuwvestiging van functies in complex van cultuurhistorisch belang:

In artikel 3.31 is bepaald dat de nieuwvestiging van functies in een complex van cultuurhistorisch belang mogelijk is als dit bijdraagt aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex. Daarnaast moet het passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarin het complex is gelegen.

Historisch perspectief

Sinds de bouw van het kasteel wordt het complex met de aansluitende tuinen, de kasteelboerderij en de landerijen als één cultuurhistorische eenheid beschouwd. Dit blijkt uit de monumentale beschrijving van de objecten (bijlage 6) en wordt uitvoering uiteengezet in de tuinhistorische verkenning die is uitgevoerd (bijlage 3).

De ommuurde tuin maakt vanuit historisch oogpunt onderdeel uit van het complex van cultuurhistorisch belang, het kasteelcomplex Gemert. Met dit planvoornemen krijgt de ommuurde tuin een nieuwe functie waarmee deze ook in de toekomst weer een zichtbare en functionele relatie met het kasteelcomplex krijgt.

Masterplan

- Herontwikkeling in aansluiting op het verleden

Voor de integrale herontwikkeling van het landgoed, met daarbinnen het kasteelensemble, is een masterplan opgesteld. Het masterplan geeft zicht op een nieuw, samenhangend programma waarvan verblijven, wonen, zakelijke en privé bijeenkomsten, recreëren en genieten van historie, erfgoed, natuur en het culinaire aanbod onderdeel uitmaken. In het masterplan zijn deze functies ruimtelijk zo gepositioneerd dat aangesloten wordt bij de overgang van volledig open en publiek naar meer besloten en privé.

De genoemde functies hebben in de lange geschiedenis van het kasteel altijd een plek gehad, in veranderende omvang en vorm. Ooit woonden adellijke lieden in de hoofdburcht en personeel in andere gebouwen op het landgoed, later woonden er paters en broeders toen het een kloosterfunctie kreeg. Een terugkeer van de woonfunctie sluit hierbij aan. Er waren ook altijd al gasten die er tijdelijk verbleven, in de tijd van de Duitse Orde en zeker in de kloosterperiode, toen er ook een klein-seminarie was. Een hotelfunctie kan gezien worden als een revitalisering daarvan. Cultuur en wetenschapsbeoefening zijn in het verleden altijd al dominante activiteiten geweest van de adellijke en religieuze bewoners.

De publieke toegankelijkheid van het landgoed is in het verleden evenwel beperkt gebleven. Straks gaat de poort écht open, mensen uit Gemert en van daarbuiten kunnen dan een wandeling maken door tuin en park, kunnen de museale presentatie bezoeken in de donjon en kunnen binnen en buiten genieten van een hapje en een drankje. Men kan zelfs overnachten in de voorburcht en in het poortgebouw. Wonen komt terug in een andere dimensie, verblijven en genieten van al het moois wordt, door een economisch duurzame herontwikkeling, straks voor iedereen mogelijk.

- Wonen in een nieuwe dimensie

Wonen is een belangrijk onderdeel van de nieuwe programmatuur van het landgoed. Het is een essentiële economische drager, die nodig is om het landgoed, zowel de rijksmonumenten als het park, de tuin en de grachten duurzaam in stand te houden. Maar het draagt niet alleen economisch bij: de nieuwe 'kasteelbewoners' vormen straks de sociale ruggengraat van het landgoed: ze brengen levendigheid en sociale veiligheid, niet alleen overdag maar juist ook 's avonds. Ze houden een oogje in het zeil én dragen allemaal een steentje bij aan het programma, ieder vanuit de eigen competenties en mogelijkheden. De een gaat werken in de moestuin, een ander gaat als gids rondleidingen verzorgen. Voor de exploitatie en het beheer van tuin en park, museum, gebouwen, voor alles zijn vrijwilligers nodig. En wat is dan beter dan de 'kasteelbewoners' zelf daarvoor in te zetten? Zij hebben immers zelf ook een belang, ze zijn trots op de plek waar ze wonen, ze weten er alles van, ze hebben er belang bij dat alles op verantwoorde wijze beheerd en onderhouden wordt.

De nieuwe bewoners, of ze nu in de hoofdburcht, de voorburcht, de ommuurde tuin of elders binnen het kasteelcomplex wonen, gaan een verbinding en een verbintenis aan met het kasteel, ze zullen allemaal ambassadeur zijn en een bijdrage leveren die past bij wie we zijn, wat ze kunnen en wat ze willen.

De bewoners zijn daarnaast ook consument van de voorzieningen op het landgoed: ze kunnen gebruik maken van de wellness, van ruimtes in het kasteel en voorburcht en van de horecagelegenheden, en uiteraard van tuin en park.

- Woningbouw die past

De functie wonen is binnen het masterplan op een aantal plekken voorzien binnen het landgoed en op een locatie ('De Haag') die daar in het verleden onderdeel van uitmaakte, maar door de aanleg van een rondweg is afgesplitst. Voor de woonbestemming is in het masterplan planologisch ruimte gegeven onder de voorwaarde dat dit op een verantwoorde manier kan worden ingepast. De locaties in het masterplan zijn in lijn met het eerder reeds opgestelde en door de gemeente overgenomen ruimtelijke kader: in de hoofd- en voorburcht, binnen de ommuurde moestuin en bij de Haag. Voor elk van deze locaties zijn woningtypologieën uitgewerkt die qua volume, massa, verschijningsvorm en materiaalgebruik optimaal aansluiten bij en reageren op de kenmerken van de specifieke locatie.

Voor de hoofdburcht is gekozen voor riante appartementen ('resideren'), zoals dat historisch gezien altijd al het geval was. In de hoofdburcht komen appartementen die meer bescheiden van maat en uitmontering zijn en daarmee meer aansluiten bij het verblijven in een klooster. Voor de ommuurde tuin wordt gekozen voor

grondgebonden woningen van één laag met een kap die refereert aan de typologie van kassen. De woningen sluiten qua beeld en materiaal aan bij de moestuin die in een substantieel deel van het terrein weer terugkeert. Voor de Haag is een beperkt programma voorzien waarbij de historische relatie met het kasteelcomplex vanwege de aanleg van de rondweg is losgelaten.

Op deze manier hebben elk van de woningbouwlocaties hun eigen karakter, dat geënt is op de specifieke ruimtelijke context, en daardoor ook een eigen bewonersgroep. Met elkaar vormen zij het nieuwe collectief van kasteelbewoners en met elkaar zorgen ze voor een duurzaam gezonde kasteelexploitatie door enerzijds gebruik te maken van voorzieningen en anderzijds actief bij te dragen aan programmering, beheer en onderhoud.

- Behoud door ontwikkeling

Hiervoor is aangegeven hoe wonen binnen het landgoed inhoudelijk bijdraagt aan de gewenste levendigheid, toegankelijk en veiligheid, en hoe het aansluit bij de historie van het kasteel, waar altijd (ook) gewoond is, door de voorname eigenaren, hun personeel en later door de paters en broeders. De woningbouw is echter ook nodig om de totale herontwikkeling economisch haalbaar te maken. Er is een enorme investering gemoeid met de restauratie van de monumenten: de hoofdburcht, de voorburcht, de donjon, het poortgebouw, het botenhuis, de historische muur rondom de voormalige moestuin en zeker ook herstel en revitalisering van park, tuin, grachten en paden. Bij alle rijksmonumentale bebouwing, aanleg en groen is sprake van achterstallig onderhoud en een aanzienlijke restauratiebehoefte. Om dit te kunnen bekostigen is ontwikkeling nodig: behoud door ontwikkeling. Dit kan onmogelijk door alleen de bestaande gebouwen te herbestemmen, gezien de kostbare restauratie, transformatie en verduurzaming. Er moeten aanvullende economische dragers bij en dat kan alleen door woningen toe te voegen. Dat is bij aanvang van het proces van herontwikkeling van Kasteel Gemert duidelijk geweest.

Aanvankelijk leek een beduidend groter aantal woningen mogelijk dan wat nu feitelijk geprogrammeerd is. De landschappelijke, natuur- en erfgoedwaarden, zoals deze zijn vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke en erfgoedkaders hebben ertoe geleid dat op alle benoemde locaties minder woningen ontwikkeld kunnen worden dan aanvankelijk voorzien was. Met de aantallen woningen in de concrete actuele plannen kan tegemoet gekomen worden aan de kaders, maar is ook wel de meest kritische ondergrens bereikt van wat nodig is om de integrale herontwikkeling financieel mogelijk te maken. De nu voorliggende woningbouwplannen zijn noodzakelijk voor het behoud en herstel van de rijksmonumenten, en ook voor een duurzame exploitatie in de toekomst.

Beoogde ontwikkeling

Om een leidraad te vormen voor de fasegewijze transformatie van het totale kasteelcomplex is een Masterplan opgesteld. In dit Masterplan is de functieverandering van de ommuurde tuin opgenomen. Daarmee is de beoogde ontwikkeling passend in de ontwikkelingsrichting van het kasteelcomplex (het gebied). Het plan past binnen uitgangspunten van de geherdefinieerde kaders voor de invulling van de ommuurde tuin. Deze kaders zijn gebaseerd op het historisch onderzoek van InArcadië waarbij een aangepaste inrichting van de ommuurde tuin is onderbouwd (bijlage).

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het zichtbaar maken van het cultuurhistorisch karakter van de locatie. De monumentale muren worden van binnenuit zichtbaar en doorkijken en zichtassen worden gerealiseerd tussen de beoogde bebouwing. Rond de muren worden een bebouwingsvrije zone opgenomen, waardoor nieuwe directe bebouwing tegen of nabij de muren niet mogelijk is. De functie als moestuin wordt hersteld, ook wordt de kas herbouwd.

Functionele binding

De moestuin wordt gebruikt ten behoeve van het restaurant in het Poortgebouw. De bewoners maken gebruik van de voorzieningen (waaronder de wellness, de fitness en de parkeervoorzieningen) in het kasteel en de kasteeltuin zelf. Daarmee wordt de functionele relatie met het kasteelcomplex versterkt.

Landgoedfilosofie

De landgoedeigenaar is verantwoordelijk voor het in stand houden van de landgoedfilosofie en duurzame exploitatie van het complex. Om dit te borgen blijft de landgoedeigenaar juridisch eigenaar van de gronden die onderdeel uitmaken van het kasteelcomplex. De schil van de appartementengebouw blijft in eigendom van de landgoedeigenaar en met de Vereniging van Eigenaren, waarin de appartementsrechten zijn gebundeld, worden afspraken gemaakt (statuten en reglementen). Onderdeel van deze afspraken is de instandhouding van het cultuurhistorisch complex en monumentale objecten. Ook het beheer en onderhoud is een verantwoordelijkheid van de landgoedeigenaar. Dit geldt ook voor de historische ommuurde tuin. Hier blijft de muur, bestaande opstallen, moestuin en het gebied rondom de percelen van de woningen eigendom van de landgoedeigenaar.

Juridische borging

Met dit bestemmingsplan wordt een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van het bestaande cultuurhistorische complex. Daarmee wordt de samenhang van de ommuurde tuin met het kasteelcomplex verduidelijkt en juridisch geborgd.

Hoewel de ontwikkeling van het kasteelcomplex gefaseerd en via verschillende planologische procedures tot stand komt, is tussen de gemeente en de initiatiefnemer (anterieur) afgesproken dat na afloop een integrale herziening van het bestemmingsplan of het wijzigen van het omgevingsplan voor het totale kasteelcomplex wordt opgesteld. Zo blijft het kasteelcomplex ook juridisch planologisch een eenheid.

Bovendien valt de ommuurde tuin binnen het onderhoud en beheer van het gehele kasteelcomplex. De eenheid van het kasteelcomplex en de relatie tussen de verschillende delen is nader omschreven in bijlage [5](#).

Met het beschermen van de ommuurde tuin wordt de landgoedfilosofie in stand gehouden.

Toetsing aan artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied in combinatie met artikel 3.69 Afwijkende regels wonen:

In artikel 3.68 van de Iov N-B zijn regels opgenomen voor wonen in het landelijk gebied. In lid 1 is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan.

In artikel 3.69 Afwijkende regels wonen, is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van de bebouwing.

Met de beoogde ontwikkeling worden 13 patiowoningen binnen de ommuurde tuin gerealiseerd. De nieuwe invulling binnen de grenzen van de cultuurhistorisch waardevolle muren is noodzakelijk om deze voor de toekomst in stand te kunnen houden. Daarnaast is deze ontwikkeling financieel benodigd voor het behoud van het kasteel. Er wordt ingezet op herbestemming: er ontstaat een nieuwe eigentijdse functie, maar het cultureel erfgoed wordt hiermee in stand gehouden.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

Toetsing aan artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten worden hierna beschreven.

Toetsing aan artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Hierna worden de regels van artikel 22.2 Iov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

- 1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel

Toetsing

- a. Ingevolge artikel 3.6 lid 2 wordt onder bestaand ruimtebeslag verstaan: 'bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel'. Onder nieuwvestiging verstaat de Iov N-B: 'vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan'. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening, maar binnen het bestaand cultuurhistorisch complex grenzend aan stedelijk gebied, zie paragraaf [3.2.3](#) onder motivatie locatiekeuze. Voorliggend plan voorziet in de wijziging van het gebruik van de bestaande locatie (kasteeltuin) met een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van 13 patiowoningen. Deze woningen worden binnen de bestaande ommuring gerealiseerd. Omdat geen sprake is van een uitbreiding van het bestaande complex past de ontwikkeling binnen het bestaand ruimtebeslag.
- b. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft plaatsgevonden in paragraaf [3.2.3](#). Daar wordt onderbouwd dat het plan een stedelijke ontwikkeling betreft en dat de woningen die met dit plan wordt mogelijk gemaakt passen binnen de behoefte.
- c. De tuinmuur betreft een Rijksmonument dat is gelegen in het complex van cultuurhistorisch belang, het kasteelcomplex Kasteel Gemert. De beoogde ontwikkeling betreft de functieverandering naar een woonfunctie. De functieverandering vindt binnen de bestaande tuinmuren plaats. Gezien de monumentstatus en de realisatie van 13 patiowoningen is hier sprake van concentratie binnen het bouwperceel. Daarbij worden de woningen strak begrensd met een bouwvlak en een maximale bouwhoogte van één bouwlaag in dit bestemmingsplan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik, er wordt voldaan aan de regels van artikel 3.6 van Iov N-B.

Toetsing aan artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Hierna worden de regels van artikel 3.7 Iov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

- 1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
- 2. De lagenbenadering omvat de effecten op
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.

- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
- 3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toetsing

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de Iov N-B specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

Er dient rekening gehouden te worden met de laag dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst.

Met het beoogde plan worden 13 patiowoningen binnen de tuilmuren gerealiseerd. Het effect op de laag dynamische ondergrond is daarmee zeer beperkt. In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met het herstel van de monumentale waarden van het complex en de locatie zelf. Hiermee is de instandhouding van het monument voor de toekomst gewaarborgd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het principe van de lagenbenadering.

Toetsing aan artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Hierna worden de regels van artikel 3.8 Iov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

- 1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- 2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door het toekennen van een nieuwe functie binnen de monumentale tuilmuren, namelijk de realisatie van 13 patiowoningen. Met deze ontwikkeling wordt tevens de inrichting van het terrein hersteld en de locatie opnieuw beleefbaar gemaakt. Met dit plan krijgt de locatie een bestendige periode van bewoning en wordt de moestuin opnieuw in gebruik genomen, waarmee het voortbestaan van dit bijzondere culturele erfgoed is geborgd.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het basisprincipe van meerwaardecreatie.

Toetsing aan artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Hierna worden de regels van artikel 3.9 Iov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

- 1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
- 2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
 - a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
 - b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in artikel 62 Regionaal Overleg, worden nagekomen.
- 3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit omvat mede:
 - a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
 - g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Toetsing

Ingevolge artikel 3.9 lid 1 Iov N-B dient de ruimtelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omvang. In lid 3 is aangegeven wat een verbetering van de landschappelijke kwaliteit mede omvat.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, te weten de tuinmuur en krijgt de voormalige moestuin een nieuwe passende (groene) inrichting. Daarnaast maakt deze ontwikkeling onderdeel uit van de volledige transformatie van het kasteelcomplex. Door de transformatie van het kasteelcomplex wordt deze weer toekomstbestendig gemaakt en blijven de monumentale waarden behouden voor de toekomst. Het volledige ontwikkelplan voor Kasteel Gemert is opgenomen in het Masterplan.

De genoemde onderdelen als onderdeel van de landschappelijke kwaliteit blijken uit de ontwerpvisie, de inrichting en de beeldkwaliteit (bijlage). Met respect voor de (cultuur)historie wordt woningbouw toegevoegd, de ommuurde tuin beschermd en de moestuin en kas in ere hersteld. De realisatie en instandhouding hiervan worden met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd. Daarnaast wordt ook de kasteeltuin openbaar gemaakt en toegankelijk voor publiek. De gemaakte afspraken worden financieel, juridisch en feitelijk ook geborgd worden door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap', de rood met groen koppeling d.d. 1 november 2011, wordt inzake kwaliteitsverbetering van het landschap ingeval van uitbreiding uitgegaan van een (minimale) basisinspanning van 1% van de uitgifte prijs. Met de beoogde ontwikkeling wordt 2.021 m² aan gronden uitgegeven. De gronduitgifteprijs (Nota grondprijzen 2021) voor woningbouw (vrije sector, < 250 m²) bedraagt € 260 per m² (ex BTW).

Er geldt een basisinspanning van 1% van 525.460 (2.021 m² x € 260). De basisinspanning bedraagt € 5.254,60. Dit bedrag wordt ruimschoots geïnvesteerd met de totale restauratie van het kasteelcomplex.

Voor de restauratie van de Hoofdburcht is omgevingsvergunning verleend en de restauratie is momenteel in volle gang. De kosten voor de restauratie bedragen een veelvoud van de noodzakelijke investering van €

5.254,60. De begroting van de restauratie kan op verzoek worden overlegd. Hiermee is de kwaliteitsverbetering geborgd.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling binnen de ommuurde tuin voldoet aan de regels voor meerwaardecreatie zoals is bedoeld in artikel 3.9 Iov N-B.

3.3.3 Ontwerp omgevingsverordening

De Ontwerp omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant heeft vanaf 9 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De vaststelling van de omgevingsverordening wacht op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Formeel vormt de Ontwerp omgevingsverordening nog geen toetsingskader.

Het plangebied is in de Ontwerp Omgevingsverordening op de basiskaart aangeduid als 'Landelijk gebied'.

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0016.png"

Figuur 3.3 Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening, basiskaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor omgevingsplannen gelden instructieregels die gebaseerd zijn op de basisprincipes van een evenwichtige toedeling van functies. Daarbij geldt in ieder geval een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Voor het versterken van de omgevingskwaliteit wordt rekening gehouden met de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn, met toepassing van basisprincipes, mogelijk mits een gebiedsgerichte benadering inzicht geeft in de activiteiten en functies die passen in de omgeving, inzichtelijk wordt gemaakt welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, duidelijk is op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt wordt, mede gericht op toepassing van de kwaliteitsverbetering, en overvloedige bebouwing wordt gesloopt.

In afwijking hiervan kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling binnen Landelijk gebied als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Met de onderbouwing van de beoogde ontwikkeling en de toets aan rijks -en provinciaal beleid wordt voldaan aan de Ontwerp Omgevingsverordening. De samenhang en herontwikkeling van het kasteel complex blijkt reeds uit het gemeentelijk beleid (structuurvisie, structuurvisie plus, de centrumvisie, het bestemmingsplan, het ruimtelijk kader) en het Masterplan. Daarnaast krijgt de ontwikkeling van het kasteelcomplex een plek in de nieuwe omgevingsvisie van de gemeente. Deze wordt momenteel voorbereid.

Het plangebied is in de Ontwerp Omgevingsverordening op de kaart cultuurhistorie aangeduid als 'Cultuurhistorische Waarden'. In vergelijking met de Interim Verordening Noord-Brabant valt hierbij op dat de ommuurde tuin op basis van de meest actuele informatie wel is opgenomen als onderdeel van het kasteelcomplex.

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0017.png"

Figuur 3.4 Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening, thema cultuurhistorie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Regels

Artikel 4.44 Cultuurhistorische waarden

Een omgevingsplan van toepassing op Cultuurhistorische waarden:

- a. is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken, zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;
- b. stelt regels ter bescherming van cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing;
- c. maakt alleen activiteiten en functies mogelijk die geen afbreuk doen aan die aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken of deze versterken.

Toetsing en conclusie

Uit toetsing aan de Interim omgevingsverordening, zie paragraaf [3.3.2](#), blijkt dat met de ontwikkeling van de ommuurde tuin wordt bijgedragen aan het behoud, het herstel en de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van het kasteelcomplex en de locatie zelf.

3.3.4 Brabantse Agenda Wonen

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid en in lijn met (de principes van) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is het van belang de mogelijkheden om het woningbouwprogramma in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed optimaal te benutten. Of, zoals in het 'Bestuursakkoord Noord-Brabant 2015-2019' verwoord: “herbestemmen wordt meer en meer het nieuwe bouwen”. Vaak wordt in het licht van de transformatieopgaven gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. Omdat er in veel andere vastgoedmarkten (per saldo) niet veel meer hoeft te worden toegevoegd aan vierkante meters of zelfs sprake is van krimp. Veelal zal het dan ook gaan om het transformeren van locaties naar een tweede leven, waarin wonen de boventoon voert. Hierbij zijn vooral de eerstkomende jaren (tot 2030) cruciaal. Urgentie is geboden. Samenhangend met de nog altijd flinke groei van het aantal huishoudens zal in deze periode immers het leeuwendeel van de benodigde woonruimte moeten worden gerealiseerd. Zoals uit onze actuele bevolkings- en woningbehoefteprognose blijkt, zal van de ca. 160 duizend toe te voegen woningen tot 2050, liefst driekwart (120 duizend woningen) voor 2030 moeten worden gerealiseerd. Na 2030 neemt de groei van de woningbehoefte sterk af.

Toetsing

Uit de Brabantse Agenda Wonen blijkt dat de provincie in lijn met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking ruim baan wil geven bij herontwikkeling. Er moeten snel meer woningen worden gebouwd. Plannen voor herbestemming van leegstaande locaties of plannen voor inbreiding krijgen voorrang op uitbreidingslocaties. De transformatie van de locatie binnen de ommuurde tuin naar 13 patiowoningen speelt hier op in. Deze ontwikkeling betreft geen inbreiding, maar maakt onderdeel uit van de volledige transformatie van het kasteelcomplex. Door de transformatie van het kasteelcomplex wordt deze weer toekomstbestendig gemaakt en blijven de monumentale waarden behouden voor de toekomst. Het volledige ontwikkelplan voor Kasteel Gemert is opgenomen in het Masterplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toetsing algemeen

Door de transformatie van het kasteelcomplex wordt deze weer toekomstbestendig gemaakt en blijven de monumentale waarden behouden voor de toekomst. De ontwikkeling van het kasteelcomplex is gewenst vanuit verschillende beleidsvelden.

Provinciaal beleid

Het kasteelcomplex is in het provinciaal beleid aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang. Het behoud en duurzame herbestemming van het kasteelcomplex is van belang om dit cultuurhistorisch waardevolle erfgoed te behouden, zie verder paragraaf [3.3.2](#).

Gemeentelijke Structuurvisie

Het behoud en duurzame herbestemming van het kasteelcomplex is voor de gemeente Gemert-Bakel van groot strategisch belang, zie verder paragraaf [3.4.2](#).

Ontwikkelperspectief

In het ontwikkelperspectief voor het kasteel zijn de door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgestelde randvoorwaarden opgenomen, zie bijlage [2](#). Het ontwikkelperspectief beschrijft een hoogwaardig ambitieniveau voor het kasteelcomplex. Dit ontwikkelperspectief heeft als doel te bevorderen dat er een goede en financieel haalbare nieuwe bestemming voor het complex zal worden gevonden en tegelijk de mogelijk bijbehorende ontwikkeling van het kasteel een richting te geven die past bij haar eigen geschiedenis en bij de veelzijdige relatie met het dorp Gemert. Dit Ontwikkelperspectief bestaat uit verschillende onderdelen ten aanzien van diverse aspecten van de (her-)ontwikkeling van het kasteel. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de mogelijke aanpassingen, transformaties en uitbreidingen worden ontwikkeld met respect voor en mogelijk de versterking van de beleving van de cultuurhistorische waarden van het complex. Op voorspraak van de Erfgoedfabriek van de Provincie Noord-Brabant is daarom als onderdeel van het Ontwikkelperspectief dit 'ruimtelijk kader' geformuleerd. Binnen de ruimtelijk kader is aangegeven dat alle toekomstige bestemmingen van het complex een functioneel samenhangend geheel vormen. Daarbij dienen alle functies deel uit te maken van één hoofdfunctie en functioneel ook echt met elkaar te maken te hebben. Onderdeel van deze ambitie is de behoefte aan kwalitatieve voorzieningen. Daarbij past tevens de functie wonen in de vorm van woningen.

Visie en ambities

Om het behoud en een duurzame herbestemming van het kasteel te borgen is door BL Huisvesting een Masterplan opgesteld, zie bijlage [1](#). Volgens het Masterplan en de door de raad vastgestelde kaders (raadsbesluit 8 juli 2021) voor het kasteel van Gemert past een hoogwaardige exclusieve vorm van wonen binnen het kasteelcomplex. Binnen de bestaande bebouwing van het kasteel past het beste een private functie als exclusief wonen. Nieuwe innovatieve vormen met een hoogwaardige uitstraling en hoge kwaliteit van wonen passen het beste binnen de zoeklocaties voor wonen. Een exclusief woningprogramma past binnen het eigenstandige karakter van deze locaties. De noodzaak voor een hoogwaardige kwaliteit ten behoeve van het behoud van het monumentale karakter volgt bovendien vanuit de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de monumentencommissie en de ambities van de gemeente. Woningen in het hogere segment (koop, duur > € 370.000) passen het beste bij het behoud van de kwaliteit van het kasteelcomplex en de monumentale status en de prominente plek in het centrum van Gemert.

Herinvulling van het complex Kasteel Gemert wordt beschouwd als een project met een groot strategisch belang voor de gemeente en regio. Het behoud van het bijzonder karakter staat hierbij voorop. De bijzondere plek met het bijzondere doel leent zich niet voor betaalbare woningen. Hoewel het kasteelcomplex net buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, ligt het complex in/tegen het centrum van Gemert. De bestaande bebouwing wordt getransformeerd en was vroeger ook bewoond (onder een maatschappelijke bestemming).

Ontwikkeling Kasteelcomplex

Binnen het kasteelcomplex wordt, gefaseerd, een divers aanbod van bijzondere woonvormen voor verschillende doelgroepen aangeboden. De verschillende woningtypen bestaan uit een divers aanbod aan appartementen in het kasteel, innovatieve appartementen in nieuwbouw, levensloopbestendige woningen en zelfbouwkavels. Door de gefaseerde realisatie worden circa 70-80 wooneenheden gespreid in de tijd toegevoegd. De woningen worden aangeboden aan de volgende doelgroepen: alleenstaanden, medioren en senioren (ouderen) en zelfbouwers. Het aanbieden van de woningen voor deze doelgroepen bevordert de doorstroming wat ten gunste is van andere doelgroepen binnen de gemeente Gemert-Bakel. Door de doorstroming zullen met name woningen in het middelsegment (koop, laag en midden middelsegment en hoog middelsegment vrijkomen. Met name van gezinnen en ouderen is er behoefte aan dit type woningen.

Daarnaast dragen de te realiseren voorzieningen in het kasteelcomplex en het openbaar maken van de kasteeltuin bij aan het algemeen nut. Alle doelgroepen kunnen gebruik maken van deze voorzieningen.

3.4.2 Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011-2021

De structuurvisie is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De structuurvisie is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Het plangebied is in de structuurvisie aangewezen als ontwikkellocatie. De locatie is gelegen buiten het stedelijk gebied, nabij een waterloop met natuurwaarde, maar binnen de grenzen van het bestaande cultuurhistorische complex, grenzend aan het bebouwde centrum van Gemert.

De beoogde ontwikkeling raakt de volgende thema's uit de structuurvisie:

- Archeologie en cultuurhistorie
- Wonen

Toetsing

De locatie is gelegen buiten het stedelijk gebied, maar is in de structuurvisie aangewezen als ontwikkellocatie. Met het behoud en herontwikkeling van het kasteelcomplex in het algemeen, en het realiseren van een nieuwe functie binnen de ommuurde tuin in het bijzonder wordt het cultuurhistorisch potentieel van het kasteelcomplex benut zonder de identiteit aan te tasten. Daarnaast voorziet deze ontwikkeling in de woningbehoefte. Het toepassen van patiowoningen als levensloopbestendige woningen voor een specifieke doelgroep sluit aan bij de uitgangspunten van het thema wonen uit de structuurvisie. De opbrengsten van de woningen zijn noodzakelijk om de ambities uit het masterplan te kunnen realiseren. Daarom is niet gekozen voor huurwoningen.

3.4.3 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie van de gemeente Gemert-Bakel is momenteel in voorbereiding. De raad heeft in 2021 een koersdocument en bouwstenen voor de visie vastgesteld. De bouwstenen vormen de agenda en, samen met het koersdocument, het startpunt voor de laatste stap: de gebiedsgerichte uitwerking. In het koersdocument is als thematische visie voor de ontwikkeling van het grondbeleid opgenomen dat in elke kern woningen worden gebouwd. Binnen de kernen wordt zo veel mogelijk verdicht en dorpsranden worden beschermd of afgerond met nieuwe woonwijken. Lopende ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van het centrum en van het kasteelcomplex worden in de omgevingsvisie verankerd. Dit geldt ook voor de locatie van de ommuurde tuin specifiek.

3.4.4 Bestemmingsplan Centrumgebied Gemert 2012

Op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012' vastgesteld en op 19 juni 2013 onherroepelijk. Het plangebied heeft volgens dit bestemmingsplan onder andere de bestemming 'Maatschappelijk' en 'specifieke bouwaanduiding - monument', zie ook paragraaf [1.3](#).

In de regels van het bestemmingsplan is een verbodsbepaling opgenomen om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet over te gaan tot geheel of gedeeltelijke uitvoering van werken of werkzaamheden aan een monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument'.

Toetsing

De transformatie van de ommuurde kloostertuin is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Het toevoegen van woningen past niet binnen de geldende bestemming 'Maatschappelijk'.

Voor het uitvoeren van werkzaamheden aan een monument is een omgevingsvergunning vereist. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt dit bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

3.4.5 Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

Met de Nota Parkeernormen biedt de gemeente een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Om deze doelstelling te halen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- 1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel;
- 2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening voor zijn eigen parkeeropgave en het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
- 3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten;
- 4. Er bestaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren.

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemert-Bakel' vastgesteld. De parkeernormen uit de nota zijn vertaald in dit bestemmingsplan en dienen toegepast te worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Toetsing

De toetsing aan de gemeentelijke parkeernormen vindt plaats in paragraaf [4.2](#). Hieruit blijkt met de beoogde ontwikkeling ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De algemene parkeerregeling uit het paraplubestemmingsplan wordt overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

3.4.6 Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024

De gemeente Gemert-Bakel heeft de Woonvisie 2020-2024 vastgesteld (juli 2020). De aanleiding voor het opstellen van de Woonvisie wordt als volgt omschreven:

Zoals gezegd is de afgelopen jaren de woningmarkt als gevolg van diverse oorzaken sterk veranderd. Hierdoor sluit de vraag niet altijd aan bij het woningaanbod in Gemert-Bakel. We streven daarom de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij we woningen willen toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn. Om dit te bereiken botsen we soms tegen belemmeringen vanuit de markt of (Rijks)beleid. We gaan daarom geregeld op zoek –samen met onze partners in het wonen o.a. de woningbouwcorporatie, particuliere woningbezitters, zorgaanbieders, ontwikkelaars - naar creatieve oplossingen om het wonen in Gemert-Bakel nog aantrekkelijker te maken. Met andere woorden: we gaan van plannen maken naar uitvoering op weg naar een nieuw evenwicht in onze woningmarkt!

Gemert-Bakel wil een aantrekkelijke woongemeente zijn en blijven. Prettig en passend wonen draagt bij aan de kwaliteit van leven, van huishoudens, de leefbaarheid van buurten, dorpskernen en de gemeente als geheel. Daartoe werkt de gemeente samen met haar partners aan een goed functionerende woningmarkt. De woonvisie is een sturingsinstrument in dit voortdurende streven.

Het aantal huishoudens neemt in de komende jaren toe als gevolg van bevolkingsgroei en krimp van de gemiddelde huishoudensomvang. De Woonvisie geeft richting aan de hand van de volgende lijnen:

- de gemeente bestaat uit 7 kernen met een eigen identiteit;
- er wordt ingespeeld op de toekomstige woonbehoefte;
- de gemeente is er voor kwetsbare groepen;

- de woningvoorraad wordt goedkoper en levensloopbestendig.

In het bijzonder wordt geconstateerd dat de groep 65-plussers de komende jaren verder toeneemt. Zij blijven ook steeds vaker en langer zelfstandig wonen. Het is zaak om voor deze groep de voorraad levensloopbestendige woningen te vergroten. In eerste instantie via het aanpassen van de bestaande voorraad, maar ook via nieuwbouw. Met name door het aanpassen van bestaande woningen maken we onze voorraad ook aantrekkelijker. We zien dat vooral ruime grondgebonden koopwoningen moeilijk verkoopbaar zijn. De gemeente wil sterker inzetten op het duurzaam aantrekkelijk houden van deze categorie woningen. Dat kan via het levensloopbestendig maken van woningen, maar ook door het vergroten van de energiezuinigheid. Omdat onze nieuwbouw- en financiële mogelijkheden niet oneindig zijn gaat de gemeente daarbij op zoek naar creatieve oplossingen, samen met onze partners in het wonen. Ouderen worden gezien als motor voor de doorstroming. Door hen kansen te bieden op de woningmarkt komen woningen voor andere doelgroepen vrij.

Binnen de regio worden afspraken gemaakt over de regionale verdeling van de woningen. Inbreiding binnen de harde plancapaciteit vormt daarbij geen probleem.

De Woonvisie focust zich sec op de woonopgave en de verdeling per doelgroep. De ambities op het gebied van de duurzame herbestemming van het kasteelcomplex worden in breder verband opgenomen in de omgevingsvisie.

Toetsing

Het behoud en de duurzame herbestemming van het kasteelcomplex is een bijzondere ontwikkeling die bijdraagt aan het voorzieningenniveau van de kern Gemert. De voorzieningen en de toegang tot de kasteeltuin draagt bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in het centrum van Gemert en de doelgroepen die daar wonen.

Met de ontwikkeling wordt een divers aanbod van bijzondere woonvormen voor verschillende doelgroepen aangeboden. Binnen de vastgestelde kaders, de gewenste hoogwaardige uitstraling en kwaliteit wordt een exclusieve vorm van wonen aangeboden in de vorm van appartementen, levensloopbestendige woningen en zelfbouwkavels. Daarbij is aandacht voor thema's als duurzaamheid en exclusief bouwen.

De woningen worden aangeboden aan alleenstaanden, medioren, senioren en ouderen. Dit sluit aan bij de geprognoseerde toename van 65-plussers en bevordert de doorstroming zodat woningen vrijkomen voor andere doelgroepen.

Het totale aantal van 70 tot 80 wooneenheden die gefaseerd op de markt worden gebracht, leiden niet tot een verstoring van de regionale woningmarkt. Hoewel het kasteelcomplex op basis van het provinciaal beleid niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is het complex wel aangeduid als 'complex van cultuurhistorisch belang' waardoor behoud en herbestemming van het kasteelcomplex door zowel transformatie van bestaande bebouwing en nieuwbouw in de kern van Gemert mogelijk wordt gemaakt. De plannen worden in het regionale overleg besproken.

Plangebied

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de transformatie van het totale kasteelcomplex. Met dit planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen(patiowoningen, dure koop). De behoefte van met name medioren en senioren (ouderen) wordt hiermee ingevuld. Met de bouw van deze woningen komen andere woningen vrij. Dure koop kan zorgen voor een doorstroom vanuit betaalbare koop. Met de beoogde ontwikkeling wordt, in overeenstemming met het ontwikkelperspectief, zie bijlage 2, een bijdrage geleverd aan het uitgangspunt goede en financieel haalbare nieuwe bestemming voor het complex inclusief de daarbij behorende (algemene) voorzieningen.

Conclusie

Dit planvoornemen geeft uitvoering aan het Masterplan en de door de raad vastgestelde kaders voor het behoud en de duurzame transformatie van het kasteelcomplex. Met het realiseren van grondgebonden levensloopbestendige woningen voor met name ouderen (senioren) wordt gebouwd voor de doelgroepen zoals genoemd in de Woonvisie. Dit bevordert de doorstroom ten gunste van andere doelgroepen. Met het

openbaar maken van de kasteeltuin en het beschikbaar stellen van voorzieningen wordt het kasteelcomplex toegankelijk.

3.4.7 Groennorm Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft de ambitie een groene gemeente te willen zijn. Het streven is om een goede balans te vinden tussen ruimte, economie en leefbaarheid. De te respecteren uitgangspunten zijn cultuurhistorie, natuurvriendelijkheid en duurzaamheid. Bij nieuwe ontwikkelingen wil de gemeente de kwaliteit en de kwantiteit van het ruimtebeslag garanderen en waarborgen. Bij initiatieven met het toevoegen van woningen wordt als tegenprestatie 75 m2 extra groen per woning verwacht. Deze groennorm van 75 m2 dient als richtgetal voor een benodigde hoeveelheid recreatief groen in stedelijk gebied. De groennorm wordt toegepast voor alle initiatieven die een uitbreiding van het bestand aan woningen en appartementen tot doel hebben. De toepassing van de groennorm is uitgewerkt in 'Uitwerking groennorm Gemert-Bakel'.

Per wooneenheid dient 'fysiek' 75 m2 groen met de eigenschap 'permanent openbaar toegankelijk' gerealiseerd te worden. Dit heeft vergaande consequenties voor de wijze van vormgeving en inrichting van het groen. Het te realiseren groen heeft door deze kwalificatie een blijvend, tenminste (semi-) openbaar karakter. Het groen hoeft niet per definitie eigendom van de gemeente te zijn (of te worden). Indien niet voorzien kan worden in de tegenprestatie is het mogelijk om een bedrag te storten in het Groenfonds. De mogelijkheid om geld te storten in het fonds dient als uitweg voor het geval dat een (gehele of gedeeltelijke) fysieke invulling van de groennorm onlogisch of onmogelijk is. Dit op basis van het beleid en afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Als de directe leefomgeving rondom een initiatieflocatie beschikt over voldoende groen, dan is het niet nodig om van het inbreidingsinitiatief een volwaardige fysieke invulling van de groennorm ter plekke van het initiatief te eisen. Een geschikt groen- of uitloopgebied is permanent (24/7) openbaar toegankelijk, kan bestaan uit recreatief ontsloten parken, groenzones, speelterreinen en trapveldjes. Ook het buitengebied kan geschikt zijn voor het maken van 'ommetjes' via openbare routes of zandpaden. De werkelijke loopafstand van 300 m (enkele afstand) naar omliggend groen of het buitengebied wordt als norm gehanteerd.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 13 patiowoningen in de ommuurde moestuin. Dit betekent dat conform de groennorm $13 \times 75 = 975$ m2 extra groen gerealiseerd moet worden. Binnen het plangebied wordt rond de woningen circa 1.010 m2 aan groen, waaronder een moestuin, gerealiseerd. Dit groen is echter slechts (semi-)openbaar toegankelijk. De muur heeft is een rijksmonument en grenst aan de binnenzijde aan een (semi-)openbare ruimte. De binnenzijde van de muur vormt ook voor de natuurbescherming een belangrijke structuur. Deze open groene ruimte van 5 m vanaf de tuinmuur wordt vrijgehouden van bebouwing en verharding. De groene moestuin is wel beleefbaar, deze is vanuit de woonomgeving zichtbaar. De moestuin zelf is, vanwege de teelt van eetbare gewassen, voor consumptie bestemd, kwetsbaar en niet geschikt voor permanente openstelling. Het moestuingedeelte zal alleen onder begeleiding toegankelijk zijn voor bezoekers.

De realisatie van woningen in de ommuurde tuin maakt onderdeel uit van de totale transformatie van het kasteelcomplex. Een onderdeel van de transformatie betreft het openbaar stellen van de kasteeltuin en het semi-openbaar stellen van de voormalige moestuin. Deze zijn op dit moment nog volledig privé. In het verleden hebben de laatste gebruikers van het kasteelcomplex, de kloosterlingen, de tuin beperkt openbaar gesteld bij bijvoorbeeld evenementen. Met de transformatie van het volledige kasteelcomplex wordt de kasteeltuin grotendeels permanent openbaar gesteld. Hiermee wordt nieuw openbaar groen toegevoegd aan de dorpskern Gemert. Binnen de kasteeltuin wordt 975 m2 openbaar gesteld ten behoeve van onderhavige ontwikkeling, zie figuur 3.5. Daarmee wordt voldaan aan de groennorm van de gemeente Gemert-Bakel.

Voor de kasteeltuin zal een beheer- en onderhoudsplan worden opgesteld voor het park dat enerzijds recht doet aan de cultuurhistorische en tuinhistorische kwaliteiten van de plek, en anderzijds rekenschap zal geven van de mettertijd ontstane natuurwaarden en ecologie. Het groenplan zal een balans betekenen voor cultuur en natuur. Het beheer- en onderhoud ligt bij de landgoedeigenaar, zie paragraaf [2.2](#).

 afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0018.jpg"

Figuur 3.5 Kasteeltuin, oppervlakte openbaar groen ten behoeve van onderhavige ontwikkeling

Binnen de ommuurde tuin zelf wordt de sfeer van een groene tuin gecreëerd. Rond en op de 13 patiowoningen wordt nieuw groen gerealiseerd. In de groene ruimte rond de woningen komen hagen, groenstroken en plantenbakken. Aan de binnenzijde van de historische muur komt een groenstrook van minimaal 5 meter breed. Aan de voor- en achterkanten van de woningen komen plantenbakken en lage hagen. Aan de oostzijde wordt een moestuin gerealiseerd en de daken van de woningen worden voorzien van sedum. De moestuin is echter niet openbaar. De moestuin en sedum daken tellen niet mee in de groennorm, maar dragen wel bij aan de groene sfeer.

Naast de groene beleving binnen het plangebied en de ligging naast de openbare kasteeltuin, zijn voor de toekomstige bewoners voldoende reactiemogelijkheden binnen 300 m loopafstand aanwezig. Het plangebied is ook direct gelegen aan het buitengebied. Hier zijn voldoende routes voor het maken van 'ommetjes' aanwezig.

3.4.8 Ruimtelijke Kader Kasteel Gemert

Voor de ontwikkeling van kasteel Gemert is een ruimtelijk kader vastgesteld. Hierin zijn voorwaarden opgenomen voor de mogelijke ontwikkelingen binnen het kasteelcomplex en per locatie specifiek. Het principe van Behoud door Ontwikkeling staat bebouwing binnen de ommuurde tuin toe.

De ommuurde tuin dient als landschappelijke ruimte te ervaren zijn. Het bebouwd oppervlakte beperkt zich tot een deel van de locatie (het oostelijk deel) en eventuele bebouwing dient minimaal 5 meter los van de muur te staan. De bouwhoogte wordt gemaximeerd op 6,5 meter.

Toetsing

In het masterplan, zie bijlage [1](#), zijn de aan deze ontwikkeling voorafgaande vastgestelde kaders beschreven zoals het Programma van Eisen en het erfgoedkader kasteel Gemert. Het masterplan en het ruimtelijk kader spreken elkaar tegen als het gaat om de positie van het bebouwingsvlak. Als omschreven in het rapport van Stichting InArcadië gaat vanuit historisch perspectief de voorkeur uit naar bebouwing van het westelijke deel van de ommuurde tuin. Ook vanuit ruimtelijk oogpunt heeft het de voorkeur zo veel mogelijk afstand te bewaren tot de bestaande bebouwing. De bebouwing wordt dan ook geconcentreerd aan de westzijde van de ommuurde tuin. De oostzijde wordt ingericht als moestuin. Met de realisatie van 13 woningen worden minder dan de 15 beoogde woningen conform het masterplan gerealiseerd. Ook het te bebouwen vlak is in het ontwerp naar verhouding kleiner dan weergegeven in het Masterplan. Middels een groenstrook en ontsluitingspaden worden de woningen minimaal 5 meter uit de historische muur gepositioneerd, waardoor de muur altijd zichtbaar is en blijft en bovendien toegankelijk is. Uitsluitend de punt van de kap heeft een bouwhoogte van 6,5 meter en blijft daarmee lager dan het poortgebouw. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten uit het ruimtelijk kader. De structurenkaart uit het Masterplan is op dit punt geactualiseerd. Deze structurenkaart is opgenomen in bijlage [4](#).

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Waterhuishouding

Beleid

Waterschap Aa en Maas

In het gebied van het project is waterschap Aa en Maas de waterbeheerder. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap haar strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Werken met water, Voor nu en later' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding.

Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. De Keur schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied.

Gemeentelijk Watertakenplan

Op 14 december 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het nieuwe Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld. Dit wordt gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met dit waterbeleid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en komen vaker voor, met veel overlast en schade tot gevolg. Ook het vasthouden van het gewenste grondwaterpeil wordt moeilijker tijdens extreem lange droge of natte perioden. Omdat het aantal warme dagen toeneemt wordt hittestress ook een probleem, vooral in een bebouwde omgeving met weinig groen en veel verharding.

De zorg voor riolering draagt bij aan een gezonde leefomgeving. In het GWTP zijn de gemeente zorgplichten voor afvalwater, hemelwater (regenwater) en grondwater uitgewerkt. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen. Er dient rekening gehouden te worden met de verwerking van extreme neerslaghoeveelheden. Hemelwater moet zo lokaal mogelijk verwerkt worden. Dat betekent het volgende:

- regenwater gebruiken daar waar het valt;
- de inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- communiceren met inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid die er is om wateroverlast te voorkomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het volgende:

1. Waterbergingsvoorziening binnen een ontwikkeling;;
2. Opnemen gebruiksregel waterbergingsvoorziening in bestemmingsplan;
3. Aandachtspunten rondom lozing op de riolering;
4. Aandachtspunten rondom aansluiting op de riolering.

Waterbergingsvoorziening binnen een ontwikkeling

Voor de waterberging die binnen een ontwikkeling wordt gerealiseerd gelden een aantal eisen. Eén van deze eisen is dat de waterbergingsvoorziening moet 60 liter met m² verhard oppervlak probleemloos kunnen bergen. Daarnaast mag de afvoer uit een voorziening maximaal 2 l/s/ha zijn en moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn.

Opnemen gebruiksregel waterbergingsvoorziening in bestemmingsplan

Voor (ver)nieuwbouw neemt de gemeente Gemert-Bakel bij bestemmingsplanwijzigingen een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan op waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven. Dit compenseert de versnelde afvoer van hemelwater naar de openbare ruimte of riolering vanaf verhard oppervlak. Alleen voor inbreidingslocaties is het mogelijk om af te wijken van deze gebruiksregel, als het redelijkerwijs niet mogelijk is om de vereiste waterberging binnen het plangebied te realiseren. Daarbij moet aangetoond worden dat de kans op wateroverlast niet toeneemt door het plan.

Aandachtspunten rondom lozing op de riolering

Om een doelmatige werking te kunnen garanderen hanteert de gemeente de volgende beleidsregels:

- Al het huishoudelijk afvalwater op de vrijval- en drukriolering wordt geaccepteerd.

- Bestaande bedrijfsafvalwaterlozingen op de vrijvervalriolering worden geaccepteerd.
- Bij nieuwe bedrijfsafvalwaterlozingen wordt getoetst of de voorziene nieuwe situatie de doelmatige werking van zuivering en transportsysteem belemmert (in hoeveelheid en in samenstelling).
- Nieuwe (of bestaande) aansluitingen van bedrijven die de waterketen onevenredig zwaar belasten kunnen worden geweigerd.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf krijgt toestemming voor maximaal één aansluiting op de drukriolering.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf mag maximaal 0,5 m³ per uur afvalwater op de drukriolering lozen.
- Bij een aanbod groter dan 0,5 m³ per uur dient het afvalwater op eigen terrein te worden gebufferd. Wanneer buffering niet mogelijk is, wordt onderzocht of de capaciteit van de drukriolering kan worden vergroot. De voortkomende uitvoeringskosten hiervan zijn voor de perceeleigenaar, van huisaansluiting tot lozingspunt in de vrijvervalriolering.
- Lozing van hemelwater op drukriolering is niet toegestaan.

Aandachtspunten rondom aansluiting op de riolering

Voor het realiseren van de aansluiting op de gemeentelijke riolering moet rekening gehouden worden met een aantal voorwaarden. Zo dient het vuilwater en (de overstort van) regenwater gescheiden te worden aangeboden op de perceelgrens. Daarnaast gelden nog een aantal technische eisen voor de rioolaansluiting.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 13 woningen. Er is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Een beschrijving op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders is dan ook noodzakelijk.

Om invulling te geven aan de waterparagraaf en de waterbelangen te waarborgen dient in deze situatie de watertoets-procedure te worden doorlopen. Deze is doorlopen en bijgevoegd als bijlage [14](#) bij deze toelichting. De waterbergingsopgave bedraagt 200 m³. In het kort worden de volgende waterhuishoudkundige maatregelen getroffen:

- In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater niet op het vuilwater aangesloten maar separaat verwerkt.
- Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.
- De toekomstige bebouwing wordt deels voorzien van groen-/ sedumdak (waterberging 9 m³).
- Het restant van de waterbergingsopgave (191 m³) wordt middels een buis, onder de bestaande poort, onder de brug, naar de buitengracht van het kasteel afgevoerd. Het bergen op de grachten draagt er aan bij om minder grondwater op te pompen, wat positief is voor het hele gebied. Het gebruik van de grachten en de waterberging wordt daarnaast ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten voor de waterhuishoudkundige situatie.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.2 Verkeersaspecten

Beleid en normstelling

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017). Conform dit beleid wordt de bovenkant van de bandbreedte aangehouden. Voor het te hanteren kencijfer / parkeernorm wordt een ligging in het 'centrum' aangehouden, de gemeente heeft een 'matig stedelijk karakter' op basis van de adressendichtheid.

Onderzoek

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Heilige Geestlaan. Via de Heilige Geestlaan wordt in oostelijke richting via het Ridderplein en Binderseind ontsloten richting respectievelijk de West-Om en de Zuid-Om. Voetgangers kunnen het plangebied via twee doorgangen aan de Heilige Geestlaan bereiken. Het terrein wordt intern ontsloten via een insteek tussen de woningen en voor langzaam verkeer via een pad dat de ligging van de muur volgt.

Parkeren

Op basis van het beoogde programma van de totale ontwikkeling van het kasteelcomplex is een verkeerstudie opgesteld, zie bijlage 7. Binnen het plangebied worden 13 patiowoningen gerealiseerd. Een patiowoning betreft een koop woning in de categorie tussen/hoek. Voor een koop woning (tussen/hoek) binnen het centrum geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers.

De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 20 parkeerplaatsen. Voor de bewoners betekent dit een behoefte van 16 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners. Elke woning krijgt een parkeerplaats op de inrit op eigen terrein. Voor een inrit zonder garage wordt volgens de Nota parkeernormen maar 0,8 per parkeerplaats gerekend. De huidige wegen grenzend aan het plangebied worden ingericht als een algehele parkeerverbodszone. De loopafstand tot de eerste beschikbare vrije parkeerplaats bij het Binderseind is ruim groter dan 100 meter (de maximaal geaccepteerde loopafstand bewoners). De parkeerplaatsen op eigen terrein worden hierdoor beter gebruikt, waardoor de correctiefactor van 0,8 niet meer van toepassing is en de parkeerplaats op de oprit gewoon als 1 parkeerplaats geteld kan worden.

Naast de 13 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aan het ontsluitingspad, parallel aan de muur, 3 algemene parkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd. Daarmee is sprake van 16 parkeerplaatsen binnen het plangebied.

De parkeerbehoefte voor bezoekers bedraagt 4 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de landerijen van het kasteelcomplex. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling. Dit is middels een anterieure overeenkomst geborgd.

Verkeersgeneratie

Met kencijfers van CROW publicatie 381 kan voor verschillende functies de verkeersgeneratie bepaald worden. De kencijfers zijn gerelateerd aan de ligging van de planontwikkeling en de mate van stedelijkheid van het gebied. De betreffende ontwikkeling, zowel het kasteel als de ommuurde tuin, zijn gelegen in het gebied "centrum". Deze gebiedsindeling is afkomstig van Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Voor de mate van stedelijkheid kan het gebied op basis van de adressendichtheid gekarakteriseerd worden als 'matig stedelijk'. Op basis van het autobezit binnen de gemeente Gemert-Bakel in vergelijking met die in andere gemeenten met eenzelfde stedelijkheidsgraad, kan worden uitgegaan van het gemiddelde van de door het CROW gegeven bandbreedte.

Voor de patiowoningen geldt een verkeersgeneratie van 6,8 mvt/etmaal per woning, inclusief bezoekers. Dat komt voor 13 patiowoningen neer op 89 mvt/etmaal. Dit betreft de verkeersgeneratie van de volledige ontwikkeling van dit bestemmingsplan.

Verkeersafwikkeling

Om de verkeersafwikkeling op het omliggende verkeersnetwerk te bepalen dient gekeken te worden naar het werkdaggemiddelde. Voor de 13 patiowoningen kan met een omrekenfactor van 1,11 de gemiddelde werkdagintensiteit bepaald worden. Met een weekdaggemiddelde van 89 mvt/etmaal bedraagt de werkdaggemiddelde intensiteit 99 mvt/etmaal. Verdeeld over de dag zal de verkeerstoeename niet tot knelpunten leiden en zal het ook vrij snel opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Een parkeerverbod langs de rijbaan Heilige Geestlaan komt daarnaast de verkeersveiligheid ten goede. Het is momenteel al een veel gebruikte langzaam verkeeroute en met de ontwikkeling van het kasteel is de

verwachting dat dit gebruik toeneemt. Ook zullen er geregeld vrachtwagens en vuilniswagens over de Heilige Geestlaan rijden om bij het Poortgebouw te komen. Het instellen van een parkeerverbod komt de verkeersveiligheid om bovengenoemde reden dus ook ten goede.

Conclusie

Ten aanzien van de verkeersaspecten zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Archeologie

Beleid en normstelling

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Het doel van deze wet is te voorkomen dat archeologische waarden uit het verleden verloren gaan. In deze wet zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het beheer van het bodemarchief binnen hun grondgebied. Voor een goed beheer van dit bodemarchief gebruikt de gemeente een archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart geeft een gemeentebreed overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. De kaart maakt inzichtelijk waar en bij welke ruimtelijke ingrepen een archeologisch onderzoek verplicht is en wordt als toetsingskader gebruikt voor ruimtelijke procedures.

Archeologiebeleid Gemert-Bakel

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeenten in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk. De gemeente beschikt over een vastgestelde beleidsplan archeologie.

Onderzoek

Het beleidsplan archeologie van de gemeente is vertaald in de diverse bestemmingsplannen, zo ook in het voor het plangebied geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012'. Hierin is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen, zie paragraaf [1.3](#). Binnen deze dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 250 m² of een oppervlakte van meer dan 250 m², mits niet dieper dan 0,40 meter.

Het beoogde planvoornemen voorziet in bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,40 meter. Een archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht. In 2008 heeft binnen het plangebied proefsleuvenonderzoek plaats gevonden, zie bijlage [8](#). Op basis van dit onderzoek is het plangebied vrijgegeven door de gemeente en later ook in de archeologische beleidskaart verwerkt als gebied zonder archeologische verwachting, zie figuur 4.3.1.

 afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0019.jpg"

Figuur 4.3.1 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2015

Conclusie

Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie

Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met

cultuurhistorische waarden. Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedsfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

Onderzoek

Om de monumentale en cultuurhistorische waarden van het Kasteel Gemert, de tuin en de landerijen te behouden is door adviesgroep Erfgoed een erfgoedkader opgesteld. Hierin zijn de historische kernwaarden en het toetsingskader opgenomen. Bij de waardering van het complex en onderdelen daarvan spelen meerdere argumenten een rol. Naast aspecten als beleving en esthetische kwaliteit, gaat het vooral om de leesbaarheid van de historische ontwikkeling van het kasteel tot het kloostercomplex dat het geworden is. In de loop der eeuwen is er gebouwd, vervangen en bijgebouwd. Uiteraard met een doel, maar lang niet altijd met een vooropgezet plan om het complex als geheel ruimtelijk of architectonisch te verfraaien. Daarom speelt het aspect van de 'organische' groei van het complex, dat nauw samenhangt met de wisselende functie ervan, een belangrijke rol bij de waardering van het geheel en de onderdelen. Het bovenstaande is algemeen uitgangspunt voor de beoordeling van de plannen voor dit voor de gemeente Gemert-Bakel belangrijke complex.

Een belangrijk aspect betreft de opeenvolging van vista's (door de verschillende poorten en gebouwen). De vista's naar en vanaf de hoofdburcht van het kasteel zijn een belangrijke karakteristiek en een leesbare en beleefbare kwaliteit. Deze hangt ook samen met een toenemende gebouwhoogte van de ommuurde tuin naar de hoofdburcht. De beoogde patiowoningen binnen de ommuurde tuin betreffen woningen van één bouwlaag met een plat dak en slechts gedeeltelijk een kap. Een extra bouwlaag wordt niet toegestaan. De bebouwing is zodoende slechts beperkt zichtbaar van buiten de ommuurde tuin waardoor de kwaliteit van de lage bouwhoogte aan deze zijde van het totale complex behouden blijft. Op de locatie waar de het oude pad door de tuin liep, wordt de route hersteld als zicht-as.

De ommuurde kloostertuin heeft de status van Rijksmonument. De muur rondom de tuin heeft monumentale waarden en mag dus niet worden aangetast. Voor de bereikbaarheid wordt gebruik gemaakt van de bestaande doorgangen. De muur blijft derhalve volledig intact. De woningen worden dusdanig gepositioneerd dat de muur vrij van bebouwing blijft en volledig zichtbaar blijft.

Daarnaast wordt de locatie groen ingericht en wordt een deel van de locatie weer als moestuin in gebruik genomen. Het planvoornemen en de kwaliteit van de inrichting zijn nader omschreven in paragraaf [2.2](#), de ontwerpvisie en de tuin-/groeninrichting, zie bijlage [3](#), dat is opgesteld op basis van het Masterplan.

Nabij het plangebied is de Kasteellaan aangemerkt als historische weg. De Kasteellaan en de parallel gelegen Heilige Geestlaan blijven ongewijzigd. Het extra verkeer van de ontwikkeling wordt via de Heilige Geestlaan ontsloten, zie paragraaf [4.2](#). De ontwikkeling heeft geen invloed op deze historische weg. De ontwikkeling van de locatie wordt afgestemd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een

nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Om de bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk conform NEN 5740. De resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek zijn bijgevoegd in bijlage [9](#).

Ter plaatse zijn ten hoogste licht tot matig verhoogde gehalten of concentraties aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Uit aanvullend (zintuiglijk) onderzoek blijkt dat asbestverdacht materiaal is waargenomen op de locatie. Vanwege deze waarneming is verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de noordoostelijke schuur een asbestgehalte van 67 mg/kg/d.s. is aangetoond. Geadviseerd wordt om de locatie te saneren, tegelijkertijd met de matige verontreiniging met lood. Op het overige onderzochte terrein zijn geen gehalten boven de detectielimiet aan asbest aangetoond.

Voor de matige verontreiniging met lood is een plan van aanpak voor de verwijdering opgesteld, zie bijlage [10](#). Hiermee wordt tegelijkertijd ook de met asbest verontreinigde drupzone ontgraven en verwijderd. Met het plan van aanpak voor de verwijdering van lood en asbest is de uitvoerbaarheid aangetoond. De initiatiefnemer voert de sanering (en daarmee gepaard gaande de kosten) pas uit na verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen. Dit wordt als voorwaarde, inclusief een termijn, aan de omgevingsvergunning gekoppeld. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting voor de uitvoer van bodemsanering opgenomen.

Het asbestonderzoek en PvA zijn als concept toegevoegd aan dit bestemmingsplan en staan nog voor goedkeuring bij het bevoegd gezag uit.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt, met inachtneming van de uit te voeren bodemsanering, geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Beleid en normstelling

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day evening night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situaties bedraagt 63 dB (binnenstedelijk gelegen woning).

Aftrek ex artikel 110g Wgh

De in de Wgh genoemde grenswaarden aan de buitengevels ten aanzien van wegverkeerslawaaï betreffen waarden inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Dit artikel houdt in dat voor het wegverkeer een

af trek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. De toegestane af trek bedraagt: 5 dB voor wegen waarvoor de representatieve achtensnelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/u bedraagt. Voor wegen met een representatieve achtensnelheid van 70 km/u of meer is de hoogte van de af trek afhankelijk van de geluidbelasting exclusief af trek. Bij een geluidbelasting van 56 dB en 57 dB mag een af trek toegepast worden van respectievelijk 3 dB en 4 dB. Bij overige geluidbelastingen wordt een af trek van 2 dB toegepast. De af trek mag alleen worden toegepast bij toetsing van de geluidbelastingen aan de normstellingen uit de Wgh. In voorliggend onderzoek is gebruik gemaakt van een af trek van 5 dB.

Onderzoek

In het westelijk gebied van Gemert, ligt het Kasteel van Gemert. Binnen de ommuurde kasteeltuin worden geluidgevoelige functies gerealiseerd, namelijk 13 patiowoningen. De geluidgevoelige functies zijn niet gelegen binnen de geluidzone van de Komweg (50 km/uur). In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is een beschouwing gegeven van de niet gezonde Heilige-Geestlaan en de Ridderplein/het Binderseind. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is opgenomen in bijlage [11](#).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor geen enkele nieuw te bouwen patiowoning de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Er is dan ook geen verdere actie vereist.

Door de nieuwe woonbebouwing zal het verkeer op de Heilige Geestlaan beperkt toenemen. De toename van de geluidsbelasting bij de reeds bestaande woningen is niet significant en in de praktijk totaal niet hoorbaar.

Conclusie

De gewenste patiowoningen kunnen gerealiseerd worden binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

4.7 Milieuhinder en bedrijven

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

Voor de beoordeling is het van belang om te weten of het gebied getypeerd kan worden als een rustige woonwijk of een gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt als volgt getypeerd: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven".

Onderzoek

In de beoogde situatie worden 13 patiowoningen gerealiseerd. Hiermee wordt een milieugevoelige en een milieuhinderlijke functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. Het kasteelcomplex ontwikkelt zich naar een complex met een mix aan functies (oa. wonen, hotel, restaurant). De omgeving van het plangebied wordt daardoor getypeerd als 'gemengd gebied' waardoor met 1 afstandsrap kan worden afgeweken van de richtafstanden van de VNG-publicatie Bedrijven en

milieuzonering. In de omgeving van het plangebied liggen bedrijven die een mogelijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling.

Zo bevindt zich ten oosten van het plangebied de bestemming dienstverlening. Hier mag dienstverlening alleen op de begane grondlaag gerealiseerd worden. Op de locatie is een kapper gevestigd. Volgens de VNG-brochure valt dit onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. De werkelijke afstand tussen de bebouwing en de woninggevel bedraagt circa 70 meter. Hiermee wordt ruim aan de richtafstand voldaan. Ook ten oosten bevindt zich de bestemming 'Centrum – B'. Op deze locatie zijn twee hotels gelegen, deze vallen volgens de VNG-brochure onder milieucategorie 1 en mogen in gemengd gebied naast woonbestemmingen gerealiseerd worden. De afstand tussen de hotels en woongevels bedraagt circa 45 meter. Voor beide locaties geldt tevens dat er al woonbestemmingen dichterbij zijn gelegen. Aan de Binderseind 31 bevindt zich de café 'Solo Brewery'. Dit is een café die haar eigen bier in ketels van andere bierbrouwerijen brouwt. Omdat het bierbrouwen elders gebeurt, valt de café in milieucategorie 1 en mag in gemengd gebied naast woningen worden gerealiseerd.

Daarnaast wordt het kasteel ontwikkeld naar onder andere wonen, hotel en restaurant. Een hotel en restaurant vallen beide in milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Er wordt aan de richtafstand voldaan.

De entree van het plangebied is aangesloten op de Heilige Geestlaan. Voor deze weg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is nader besproken in paragraaf 4.6. Uit dit onderzoek blijkt dat voor geen enkele nieuw te bouwen patiowoning de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden

Conclusie

Er wordt aan de richtafstanden voldaan. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden geen bedrijven belemmerd en ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk), de AMvB 'Niet in betekenende mate' (het Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM. Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet voldaan worden aan de geldende grenswaarden en luchtkwaliteitseisen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1. weergegeven.

Tabel 4.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

In paragraaf 4.2 is de verkeersgeneratie berekend. Ten gevolge van het planvoornemen zal de verkeersgeneratie circa 89 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De ontwikkeling valt daarmee binnen de categorie 'Niet in betekenende Mate' zoals bedoeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Het plan draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

 afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0020.png"

Figuur 4.8.1 Uitsnede NIBM-tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Komweg, direct ten noorden van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in de prognose voor 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in de prognose voor 2020; 14,1 µg/m³ voor NO₂, 16,6 µg/m³ voor PM₁₀ en 9,5 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6,0 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

 afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0021.png"

Figuur 4.8.2 Uitsnede NSL tool

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.9 Gezondheid

Beleid en normstelling

De gemeente Gemert-Bakel heeft in 2017 het beleid "Toetsen Volksgezondheid bij procedures voor veehouderijen" vastgesteld. Indien er een pluimveehouderij binnen 1 kilometer van beoogde woningbouw is gelegen moet worden bepaald op welke afstand de adviesnorm van 30 EU/m³ wordt overschreden. Afhankelijk van dit onderzoek moet er advies gevraagd worden bij de GGD.

Onderzoek

Van belang zijn de afstand van het plangebied tot de pluimveehouderij en de totale uitstoot van fijn stof van de pluimveehouderij. In figuur 4.9.1 is de afstand van de pluimveehouderij tot het plangebied weergegeven. De pluimveehouderij is op een afstand van circa 860 meter van het plangebied gelegen. Op basis van de vigerende omgevingsvergunning milieu van de pluimveehouderij gelegen aan De Kampen 12 wordt 1.260 kg/jaar fijn stof (PM₁₀) per jaar uitgestoten.

 afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0022.png"

Figuur 4.9.1 Afstand pluimveehouderij (De Kampen 12) tot plangebied welke blauw omkaderd is (bron: Basisviewer Rho)

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0023.png"

Figuur 4.9.2 Relatie bronsterkte fijn stof en aan te houden afstand (vleeskuikens)

Uit figuur 4.9.2 blijkt dat vanaf een afstand van 217 meter vanaf de pluimveehouderij voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³. Er wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- Voor bestaande situaties gelden ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van 10⁻⁵ per jaar en de streefwaarde van 10⁻⁶ per jaar.
- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van 10⁻⁶ per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De

circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

 afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0024.png"

Figuur 4.10.1 Fragment risicokaart met relevante inrichtingen en transportroutes (bron: risicokaart)

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden (figuur 4.10.1). Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via de weg, het spoor of het water.

Ten westen van het plangebied bevindt zich de buisleiding Z-542-08 met een diameter van 6 inch en een werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied bedraagt hiermee 70 meter. De afstand tussen de buisleiding en plangebied bedraagt circa 498 meter. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Ecologie

Beleid en normstelling

Met de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. Op 1 januari 2020 is de Wet van 18 december 2019, houdende regels voor de aanpak van de stikstofproblematiek in relatie tot natuur (Spoedwet aanpak stikstof) (Staatsblad 2019, 517) in werking getreden. Op basis van deze wet is de Wnb op een aantal onderdelen gewijzigd.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke

habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en;
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel bedraagt circa 12,5 kilometer. De afstand tot het meest dichtstbijzijnde NNN, Heerlijk Hopveld, bedraagt circa 130 meter. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden kunnen ook effecten zoals verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Voor de berekening van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden wordt onderscheidt gemaakt in de gebruiksfase en in de aanlegfase. In de toekomstige situatie zal geen gas worden verbruikt. Om significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de betreffende Natura 2000-gebieden te kunnen uitsluiten, zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd (zie bijlage 17 voor de memo, bijlage 18 voor de berekening van de realisatiefase en bijlage 19 voor de gebruiksfase). Uit de berekeningen blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de aanleg- en gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling.

Soortenbescherming

De bestaande muur rondom de ommuurde tuin blijft behouden, evenals de aanwezige opstallen. De grond waarop de nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt is in gebruik als grasveld met verspreide begroeiing. Het is dan ook niet uitgesloten dat deze locatie ongeschikt als verblijfplaats voor beschermde soorten is. Aan de hand van een quickscan flora en fauna wordt bepaald of de ontwikkeling mogelijk van invloed is op beschermde plant- en diersoorten. Dit onderzoek is als bijlage 12 toegevoegd.

Uit het veld- en literatuuronderzoek is gebleken dat in het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, weekdieren en kevers kan worden uitgesloten.

Uit het onderzoek blijkt verder dat in één van de half ingestorte schuurtjes een blaasvaren is aangetroffen, dit is een beschermde plant. Volgens de voorgenomen plannen blijven de schuurtjes behouden waarin zich de groeiplaats van de blaasvaren bevindt. Vanwege de beoogde restauratie van de schuurtjes en het toekomstig gebruik wordt de blaasvaren verplaatst. Vanwege de verplaatsing is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

 afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0025.jpg"

Figuur 4.11.1 Locatie van de blaasvaren met geel omcirkeld

Bij de restauratie van de schuurtjes en de muur wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de blaasvaren. Voor het verplaatsen van de blaasvaren is ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Hiervoor is een activiteitenplan opgesteld, zie bijlage 13. De ontheffing is medio juni 2023 aangevraagd.

Het kappen en snoeien van bomen en struiken dient te worden uitgevoerd buiten de broedperiode en wanneer geen broedgeval aanwezig is. Tijdens de broedperiode zijn nesten strikt beschermd. Voor alle aanwezige soorten in het plangebied geldt verder de Algemene zorgplicht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significante effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. De blaasvaren wordt verplaatst en blijft daarmee behouden. Een ontheffing voor de varen is vanwege de verplaatsing noodzakelijk en aangevraagd. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- a. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- b. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- c. defensiebrandstoffen;
- d. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

Onderzoek en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen, hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden. Voor deze leidingen zal nog wel een melding bij het kadaster worden gedaan.

4.13 Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie

Beleid en normstelling

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe gebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij kan op verschillende manieren omgegaan worden met energie zuinigheid.

Natuurinclusief bouwen

Om de klimaatbestendigheid en biodiversiteit van de locatie te verbeteren wordt geadviseerd om het duurzame karakter van woning en tuin te versterken. Hierbij kunnen voorzieningen voor vogels, vleermuizen en insecten worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Per 1 juli 2018 is het daarnaast verplicht gasloos te bouwen. De nieuwbouw zal hieraan voldoen. De wanden zijn geïsoleerd en de gevel is voorzien van een houten duurzame afwerking. De woningen worden bovendien voorzien van zonnepanelen voor eigen gebruik.

De algehele waterhuishouding mede ten behoeve van klimaatadaptatie is omschreven in paragraaf [4.1](#).

Wat betreft natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie worden onder andere groene wanden en daken gerealiseerd. Daarnaast is er veel groen in het plan aanwezig. Hiervoor zijn een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze plannen zijn als bijlage aan de regels toegevoegd. De uitvoerbaarheid van de groene inrichting is daarmee geborgd.

4.14 Geur

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor het geuronderzoek wordt gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij. Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel, heeft een geurverordening opgesteld.

De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom.

Onderzoek en conclusie

 afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0026.png"

Figuur 4.14.1 Uitsnede Gemeentelijke normstelling behorende bij Geurverordening en Geurbeleid 2013 met het plangebied zwart omlijnd

De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). Uit de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013 blijkt dat het plangebied in 'overig buitengebied' is gelegen. In de Verordening is bepaald dat de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object voor 'overig buitengebied' 5,0 Ou is. Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden. De geldende wettelijke afstanden zijn 100 meter in de bebouwde kom. Hier wordt aan voldaan. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op circa 600 meter afstand. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. Zoals eerder beschreven is de dichtstbijzijnde veehouderij op minimaal 600 meter gelegen van het plangebied. Andere veehouderijen zijn op nog grotere afstand gelegen.

 afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0027.png"

Figuur 4.14.2. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur met het plangebied rood omkaderd

In figuur 4.14.2 is een uitsnede van de achtergrondbelasting geur van Noord-Brabant weergegeven. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed is. De veehouderijen in de omgeving bevinden zich op voldoende afstand.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een milieueffectrapportage nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan, ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft, mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een 'vormvrije' mer-beoordeling.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 13 wooneenheden.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 'een oppervlakte van 100 hectare of meer' of 'een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat' (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 13 patiowoningen en de herinrichting van de buitenruimte binnen de muren van de voormalige kasteeltuin. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is waarin dit document in voorziet. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling die is opgesteld voor dit plan, zie bijlage [15](#).

Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen uitgebreide plan-of project m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. Wel dient door het bevoegd gezag voorafgaand op het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning een besluit genomen moeten worden op de m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

(p.m. besluit op mer-beoordeling volgt nog).

Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wro dient tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Het plangebied is eigendom van de initiatiefnemer. De kosten van deze ontwikkeling zijn derhalve volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Met de gemeente Gemert-Bakel wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Onderdeel van deze anterieure overeenkomst is een planschadeovereenkomst waarbij het risico op eventuele planschade bij de initiatiefnemer wordt gelegd. De zakelijke samenvatting van de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst is op grond van artikel 6.24 Wro gepubliceerd.

Hoofdstuk 6 Juridische uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijk kader

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde ruimtelijke ordeningsstandaarden (thans SVBP2012, IMRO2012, STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van belang voor bestemmingsplannen.

6.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling is het volgende van belang.

Verbeelding

Eisen aan de verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Op de verbeelding wordt met bestemmingen en aanduidingen aangegeven welk gebruik is toegestaan en of er ten behoeve van die bestemmingen mag worden gebouwd. De bestemmingen worden door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'W' voor 'Wonen'. Met aanduidingen kan het gebruik nader worden gespecificeerd en het bouwen worden gereguleerd. Een veel voorkomende bouwaanduiding is die voor de maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen; deze worden aangegeven door middel van een matrix. Naast enkelbestemmingen die met een kleur worden aangeduid, zijn er dubbelbestemmingen die op de verbeelding herkenbaar zijn aan arceringen.

De gehanteerde bestemming

Voor het plangebied is een woonbestemming opgenomen. Daarnaast zijn de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' van toepassing. Voor deze bestemmingsregelingen is aangesloten bij het bestemmingsplan 'stedelijk gebied'. Naast deze enkelbestemmingen komt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' te vervallen, omdat de locatie is vrijgegeven op verstoring van de aanwezigheid van archeologische sporen, zie paragraaf [4.3](#).

Regels

Op grond van SVBP2012 hebben de hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde.

- In [Hoofdstuk 1](#) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In [Hoofdstuk 2](#) worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- [Hoofdstuk 3](#) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling.
- [Hoofdstuk 4](#) bevat het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Ook bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (hoofdstuk 2 van de regels) moet een vaste volgorde gebruikt worden: Een bestemmingsregel heeft niet alle voorgeschreven elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Voorts is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

6.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen

Groen - Kasteel fase 2a ([Artikel 3](#))

De voor 'Groen - Kasteel fase 2a' aangewezen gronden zijn bestemd voor de inrichting van het terrein, de paden en een moestuin. Uitsluitend ten behoeve van de moestuin is bebouwing toegestaan in de vorm van een kas. Binnen deze bestemming zijn tevens voorwaarden opgenomen ter bescherming van de monumentale muur.

Verkeer - Verblijfsgebied ([Artikel 4](#))

De toegangsweg is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Wonen - Kasteel fase 2a ([Artikel 5](#))

De voor 'Wonen - Kasteel fase 2a' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Woningen, van het type patio, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en de aangegeven maatvoeringen. Binnen deze bestemming zijn tevens voorwaarden opgenomen ter bescherming van de monumentale situering.

Waarde - Cultuurhistorisch waardevol complex ([Artikel 6](#))

Het kasteelcomplex Gemert is aangewezen als 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol complex'. Binnen onderhavig plangebied zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en versterking van het complex van cultuurhistorisch belang, met inbegrip van de kas en moestuin.

6.4 Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Anti-dubbeltelregel ([Artikel 7](#))

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Bro vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld als (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouw mogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Algemene bouwregels ([Artikel 8](#))

Dit artikel bevat één lid, namelijk 'overschrijding bouwgrenzen' (lid : Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de verbeelding aangeduid met een dikke lijn.

Algemene afwijkingsregels ([Artikel 10](#))

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen (de bouwregels) is een algemene afwijkingsregel opgenomen.

Overige regels ([Artikel 13](#))

Dit artikel bevat twee bepalingen, namelijk een parkeerregeling en een regeling voor waterberging. In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen in dit hoofdstuk van de regels een artikel hiervoor op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Hierdoor hoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het Staatsblad. De parkeerregeling is gelijk aan degene opgenomen in de Parapluherziening Parkeren Gemert-Bakel zoals vastgesteld op 23 januari 2018.

6.5 Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen

In artikel [14](#) is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid [14.1](#) is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid [14.2](#) is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Artikel [15](#) bevat de slotregel.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De resultaten van het vooroverleg zijn hierna verwerkt.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van de Provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO).

- Provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling van dit deelplan als onderdeel van het complex van cultuurhistorisch belang Kasteel Gemert past binnen het provinciale beleid. Wel wordt verzocht een sluitende regeling op te nemen voor de uitvoering en instandhouding van de monumentale muur en bijbehorende ruimtelijke aspecten en waarbij ook aandacht is voor het beheer in de toekomst. Tevens wordt verzocht de bouw mogelijkheden binnen groen te beperken en een inhoudelijke omschrijving van het monumentale complex aan te regels toe te voegen. De regels zijn op deze punten aangepast. Daarnaast heeft de provincie geconstateerd dat de bijlagen Masterplan en Ontwikkelperspectief niet up-to-date zijn. Een geactualiseerde structuurenkaart is als bijlage toegevoegd.
- Waterschap Aa en Maas: De norm van toename verhard oppervlak is verlaagd naar 500m². Het waterschap geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar waterberging binnen het plangebied. Zeker omdat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt of de buitengracht over voldoende capaciteit beschikt en hoe aangesloten wordt op het oppervlaktewatersysteem. Dit is alsnog inzichtelijk gemaakt en verwerkt in dit bestemmingsplan.
- VRBZO: De toegankelijkheid en keermogelijkheden voor hulpdiensten is onvoldoende. Vanwege de beperkte omvang van de ontwikkeling en de aanwezigheid van een brandkraan op de Heilige Geestlaan kan de brandweer echter buiten het plangebied parkeren. Daarnaast zijn de boogstralen van de toegangsweg aangepast zodat de toegankelijkheid verder is verbeterd.

7.2 Omgevingsdialoog

De gemeente Gemert-Bakel stelt de omgevingsdialoog verplicht. In dat kader heeft op 2 juli 2020 een bijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden. Tijdens deze presentatie c.q. informatiebijeenkomst hebben bewoners de mogelijkheid gehad te reageren op de recente plannen voor het kasteel waaronder de plannen voor de ommuurde tuin. Naar aanleiding van ontvangen reacties is het plan op een aantal punten gewijzigd. Het gehele verslag van deze bijeenkomst is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd, zie bijlage [16](#).

Mede naar aanleiding van deze bijeenkomst is het ontwerp van de inrichting gewijzigd. De parkeergarage is uit het plan verwijderd waardoor de bebouwing, tuinen etc op gelijke hoogte worden gerealiseerd. Daarnaast is de afstand van de woningen tot de muur vergoot. Bovendien is een restauratieplan voor de muur opgesteld. Waarmee de monumentale muur na realisatie van de woningen wordt gerestaureerd.

7.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende deze periode kan iedereen op het ontwerp bestemmingsplan een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B&W de gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.