

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT



Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert'

Datum

23 september 2022

Ons kenmerk

C2296636/5140259

Uw kenmerk

-

Contactpersoon



Telefoon



Email



Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van drie woningen op de locatie De Haag, direct aangrenzend aan het stedelijk gebied van Gemert. De ontwikkeling hangt samen met het behoud van de cultuurhistorische waarden en de (her)ontwikkeling van Kasteel Gemert.

Met betrekking tot deze ontwikkeling zijn verschillende versies en opzetten de revue gepasseerd. Wij baseren onze reactie op versie 3, juli 2022. Dit betreft volgens uw gemeente de meest recente versie.

Onze reactie ziet alleen op de nu voorliggende ontwikkeling. Wij geven hiermee nadrukkelijk geen oordeel over de aspecten die zien op andere onderdelen die verband houden met de (her)ontwikkeling van het kasteelcomplex en die bij het nu voorliggende plan zijn bijgevoegd, hetzij in de tekst zelf hetzij bijgevoegde bijlagen.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

23 september 2022

Ons kenmerk

C2296636/5140259

Inhoudelijk standpunt

Zoals hierboven aangegeven voorziet het plan in de ontwikkeling van drie woningen op de locatie De Haag, aangrenzend aan het stedelijk gebied van Gemert en in het verleden onderdeel van Kasteel Gemert. Naar onze mening past de ontwikkeling binnen ons (nieuwe) beleid zoals vastgelegd in artikel 3.78, maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Op een aantal onderdelen voldoet het plan echter nog niet volledig aan de voorwaarden die verbonden zijn met deze maatwerkbepaling. Hieronder gaan wij nader op deze onderdelen in.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Uit de monumentale beschrijving van het kasteelcomplex blijkt dat sinds de bouw van het kasteelcomplex het kasteel met de aansluitende tuinen, de kasteelboerderij en de landerijen als één cultuurhistorische eenheid werd beschouwd. De Haag maakte hier onderdeel van uit. De Haag is echter met de realisatie van de West-Om los van het kasteelcomplex komen te liggen. De Haag ligt daardoor buiten het complex van cultuurhistorisch belang en buiten het (rijks)monument. Niettemin heeft de Haag een historische band met het kasteel. De beoogde ontwikkeling van drie woningen op deze locatie levert een wezenlijke bijdrage aan behoud van de cultuurhistorische waarden van het complex in die zin dat het daarvoor de middelen genereert.

Blijkens de toelichting bij het plan is de ontwikkeling noodzakelijk voor de financiering van de restauratie van het kasteel. De meerwaarde die deze ontwikkeling genereert wordt besteed in het complex van cultuurhistorisch belang. In dat kader wordt, conform artikel 3.78 IOV een fysieke tegenprestatie geleverd, gericht op het versterken van omgevingskwaliteit en qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Naar onze mening wordt hiermee in beginsel een juiste invulling gegeven aan artikel 3.78 IOV. Wij missen echter in het plan nog een specificering van de fysieke tegenprestatie en de borging van de uitvoering daarvan. Dit betreft een wezenlijk onderdeel van de mogelijkheden die artikel 3.78 biedt. Daarbij wijzen wij u erop dat de fysieke tegenprestatie niet ook onderdeel kan zijn van (toekomstige)subsidieverlening. Wij verzoeken u het plan op dit onderdeel nader uit te werken en zorg te dragen voor voldoende borging in de planregeling

In het geval de fysieke tegenprestatie gedeeltelijk plaatsvindt op de planlocatie zelf geldt ook de voorwaarde dat sprake moet zijn van versterking van de omgevingskwaliteit. In dat kader merken wij op dat er bij het plan een landschappelijk inpassingsplan en bijbehorende kostenraming zit. Daarbij valt ons op dat de daadwerkelijke toevoeging van kwaliteit (heggen, gras, etc.) vrij summier is. Wij merken ook op dat de inrichting van (privé)tuinen niet gezien wordt als het toevoegen van omgevingskwaliteit. Ook de kostenraming is naar onze mening zeer fors in vergelijking met wat daadwerkelijk wordt toegevoegd. Uitgangspunt is het meenemen van realistische kosten in relatie tot het toevoegen van omgevingskwaliteit. Slechts op die manier wordt op een juiste wijze invulling aan artikel 3.78 IOV. Wij verzoeken u het plan op dit onderdeel aan te passen.

Datum

23 september 2022

Ons kenmerk

C2296636/5140259

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.