

Raadsbesluit

Bijlage bij agendnummer: 12
Zaaknr. 71696-2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, april 2021"

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 oktober 2021;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. a. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2021" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied142021-VA01 ongewijzigd vast te stellen voor de ontwikkellocatie Heereveldseweg 68a in Handel;
b. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2021" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied042021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II voor de ontwikkellocatie De Kampen 18 en Kleikampen ongen. in Gemert;
c. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2021" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied042021-VA01 ongewijzigd vast te stellen voor de ontwikkellocatie Antoniusstraat 1a in Milheeze;
d. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2021" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied042021-VA01 ongewijzigd vast te stellen voor de herstelwijziging beeldbepalende panden op meerdere locaties;
e. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2021" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied042021-VA01 ongewijzigd vast te stellen voor de herstelwijziging Geerdenhof ong. in Milheeze;
2. De zienswijzen aangaande de locaties genoemd onder beslispoint 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
3. De zienswijze aangaande de locaties genoemd onder beslispoint 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening oktober 2020" aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispoint 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II Nota Ambtshalve wijzigingen;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 11 november 2021.

de raad voornoemd,
de griffier,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by 'G.J.M.' and 'van Boxtel'.

P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by 'S.' and 'van Veen'.

Ing. M.S. van Veen

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Reactie op zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2021”

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2021” heeft met ingang van 24 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 4 augustus 2021 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de ter inzage termijn zijn twee zienswijzen binnen gekomen, gericht tegen het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2021”.

In deze bijlage zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt (samenvatting) en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Geneneind 1 en 1a Bakel, vermelding pand op Monumentenlijst buitengebied

Ontvankelijkheid

Op 3 augustus 2021 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a. Indiener maakt bezwaar tegen het opnemen van het pand gelegen aan Geneneind 1 en 1a op de 'Monumentenlijst buitengebied'.

Reactie:

Voor het pand Geneneind 1 en 1a is op 23 augustus 2016 het wijzigingsplan vastgesteld waarin de splitsing in 2 woningen is mogelijk gemaakt. Belangrijke voorwaarde bij het toestaan van de woningsplitsing is dat splitsing noodzakelijk is voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische waarden. Voor het pand Geneneind 1 en 1a is destijds geoordeeld dat voldoende te behouden cultuurhistorische kwaliteiten aanwezig waren, om tot splitsing over te kunnen gaan. Uitgangspunt bij splitsing is dat de cultuurhistorische waarden voor de toekomst behouden moeten blijven. Dat is immers de grondslag om medewerking te verlenen aan de splitsing. Daartoe moet de 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' aan de betreffende locatie worden toegekend en het pand worden opgenomen in het overzicht van beeldbepalende panden in de 'Monumentenlijst buitengebied' (bijlage bij de regels van het bestemmingsplan). In het kader van het vastgestelde wijzigingsplan is dit abusievelijk niet gebeurd, waardoor de cultuurhistorische waarden voor de toekomst onvoldoende zijn geborgd. In dit bestemmingsplan wordt alsnog de regeling als beeldbepalend pand, zoals die al in het wijzigingsplan vastgelegd had moeten worden, vastgelegd ter borging van de bestaande cultuurhistorische waarden. De juridisch planologische borging van de cultuurhistorische waarden betreft immers gemeentelijk en provinciaal beleid.

Conclusie

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

2.2 De Kampen 18 en Kleikampen ong., saneren intensieve veehouderij en bouwen van een ruimte-voor-ruimtetwoning.

Ontvankelijkheid

Op 2 augustus 2021 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) De zienswijze heeft voornamelijk betrekking op de cultuurhistorische aspecten van het plan. Het rapport van het Monumentenhuis Brabant van september 2020 speelt daarbij een grote rol.
- b) Indiener is van mening dat op de oude akker ten noordwesten van de kom van Gemert achter De Haag geen verdere bebouwing moet worden toegestaan. De Haag was in de 12^e eeuw de omheining van het oude domeingood van de heren van Gemert. De Haag is vanaf die tijd de rand van de bebouwing van de kern Gemert

geweest, een historische situatie die gehandhaafd moet worden. Toevoegen van bebouwing aan de noordzijde en de westzijde van De Haag moet achterwege blijven om de structuur niet te verstoren.

- c) In het hoofdstuk Waardering van het rapport van het Monumentenhuis wordt aangegeven dat het gebied op alle criteria positief scoort. Ons inziens is de waarde echter op alle punten hoger dan het rapport suggereert. Voor de historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden is dat bijvoorbeeld het geval door de aanwezige middeleeuwse omheining die uitgroeide tot de oude dorpsgrens. De gaafheid is nauwelijks aangetast en de bebouwing weerspiegelt nog steeds de oude 'strokenverkaveling'. Verder is het gegeven van een oude middeleeuwse domeingrens die als dorpsgrens nog steeds zichtbaar en herkenbaar is, dermate uniek dat het zeker niet alleen lokaal van belang is. Er zijn in Brabant nauwelijks nog dorpen waar een dergelijke situatie zich voordoet.
- d) Bebouwing toevoegen op de oude akker in het landelijk gebied achter De Haag is niet gewenst en zou bovendien een precedent scheppen voor verdere bebouwing langs de Kleikampen of elders in het gebied achter De Haag.
- e) In de ruimtelijke onderbouwing staat verder dat het geplande agrarisch ensemble de overgang van de kom naar het landschap zou versterken. Het gaat hier echter niet om een agrarisch ensemble, maar om een woning zonder enige agrarische functie. De huidige overgang van kom naar landschap is een belangrijk historisch gegeven. De geplande bebouwing zou juist een flinke verzwakking van die overgang vormen, omdat die verder het landschap insteekt dan de huidige bebouwing. Er is daardoor juist helemaal geen sprake van een stedenbouwkundige afronding van de Kleikampen.

Reactie:

Bij het beoordelen van een aanvraag tot een bestemmingsplanherziening komen diverse ruimtelijke aspecten aan de orde. In sommige gevallen ontstaat er een druk op een bepaalde omgevingskwaliteit, maar zijn er tevens zeer (lees meer positieve) aspecten te benoemen. In een dergelijk geval zal er een belangenafweging moeten plaatsvinden in een bredere ruimtelijke zin tussen de diverse ruimtelijke aspecten onderling. Een belangrijk onderdeel daarbij is om te bezien of door het planvoornemen de waarde 'oude akker' niet onevenredig wordt aangetast, dan wel andere omgevingskwaliteiten een groter belang vertegenwoordigen in de ruimtelijke belangenafweging. De argumenten die de indiener hierboven geeft, zijn in beginsel juist als alleen wordt gekeken naar de waarde 'oude akker'. In het cultuurhistorisch onderzoek van het Monumentenhuis ontbreekt inderdaad ontbrekend de nadruk op de belangrijke stedenbouwkundige en landschappelijke waarde van het gebied als oude dorpsgrens, met nog herkenbare verkaveling en de openheid van de oude akker. Het toevoegen van bebouwing doet in beginsel afbreuk aan deze waarden.

Als we alleen kijken vanuit cultuurhistorisch belang is de bouw van de ruimte-voor-ruimtetwoning aan de Kleikampen ong. niet zonder meer gewenst. Het plan is echter vanuit een breder planologisch geheel bekeken. Tegenover de afwaardering van de cultuurhistorische waarde ter plaatse staat het belang van de beëindiging van de intensieve veehouderij aan De Kampen 18. Beëindiging van die intensieve veehouderij heeft een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en met name de fysieke leefomgeving ter plaatse tot gevolg die een meer primaire levensbehoefte tegemoet komt. Namelijk afname milieuhinder op de fysieke leefomgeving van de nabij gelegen woonwijk. Beëindiging leidt daarnaast tot een aanzienlijke afname van de verstening (minder bebouwing, minder verharding) en van de milieubelasting.

Het is standaard jurisprudentie van de Afdeling dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen, bijvoorbeeld in het belang van de fysieke leefomgeving. De gronden in het plangebied waarop ruimte voor ruimte kavel is voorzien hadden in het vorige bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" de enkelbestemming "Agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde - Oude Akker" en dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5". Op de gronden met de dubbelbestemming "Waarde- Oude Akker" waren bijvoorbeeld bouwwerken niet toegestaan. In het voorliggende plan is in ruimtelijke zin desondanks rekening gehouden met de aanwezige omgevingskwaliteiten. Hierbij is de bestemming wonen toegekend en aan het woonvlak de bestemming Waarde – Archeologie 5 en Waarde Oude akker toegekend. Daarnaast is het bouwvlak begrenst door de functie aanduiding vorm van wonen – ruimte voor ruimte toe te kennen. Dit bouwvlak is begrenst om geen onevenredige bebouwing toe te staan, zodat de inbreuk op het aspect cultuurhistorie als niet onevenredig kan worden beschouwd.

Uit de Structuurvisie + 2011-2020 van de raad van Gemert-Bakel volgt dat het behoud van oude akkers van groot belang is met het oog op de cultuurhistorische waarden in het buitengebied. De raad moet bij de vaststelling van een planvoornemen in beginsel een terughoudende afweging maken indien er sprake is van aantasting van een oude akker. Uit de Structuurvisie + 2011-2020 volgt echter ook dat de raad bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen een afweging dient te maken tussen het belang van het behoud van natuur en landschappen, een aanvaardbare leefomgeving en economische belangen. De raad kan in redelijkheid een zwaarder gewicht toekennen aan het belang van het toevoegen van een ruimte voor ruimte woning. We gaan nader in op deze ruimtelijke afweging.

Voor de beëindiging van de intensieve veehouderij wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling. Op basis daarvan kunnen twee ruimte-voor-ruimte woningen ontwikkeld worden. Omdat ontwikkeling op de locatie De Kampen 18, solitair gelegen in het buitengebied, geen optie is, moet daarvoor naar andere locaties gekeken worden, die daarvoor eventueel verworven moeten worden. Omwille van de haalbaarheid van de beëindiging van de intensieve veehouderij, is het noodzakelijk gebleken één van de beide ruimte-voor-ruimte woningen op een reeds in bezit zijnde perceel te realiseren. Voor de verwerving daarvan behoeven in dat geval geen extra kosten gemaakt te worden. De locatie Kleikampen ong. is daarbij als beste optie naar voren gekomen die uit economisch oogpunt ook uitvoerbaar is. Gelet op voorgaande wordt de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning op de locatie Kleikampen ong., ondanks de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden, toch aanvaardbaar geacht. Van de genoemde precedentwerking is geen sprake. Mocht een nieuwe ontwikkeling aan de Kleikampen zich aandienen, dan zal deze op zich beoordeeld worden, met de wetenschap van de aanwezige cultuurhistorische waarden en de ligging op grotere afstand van de bebouwingsrand, verder in het open buitengebied. Het toevoegen van een ruimte voor ruimte woning is maatwerk en betreft zeker geen aanzet tot verstedelijking aan de randen van de dorpskern.

Conclusie

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

BIJLAGE II NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

Planregels:

- a. Abusievelijk is op de verbeelding voor de locatie Kleikampen ong. het bouwvlak niet in overeenstemming met de beoogde situering van de woning met bijgebouw, zoals vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan, opgenomen. Realisering van de beoogde situering is daardoor niet mogelijk. Door aanpassing van het bouwvlak wordt de beoogde situering van de woning met bijgebouw alsnog mogelijk gemaakt.
- b. In de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling De Kampen 18 en Kleikampen ong. en daarmee in de toelichting bij het bestemmingsplan is abusievelijk een eerdere versie van de tekening met de landschappelijke inpassing voor de locatie Kleikampen ong. opgenomen. Ten westen van de kavel voor de ruimte-voor-ruimtewoning is hierop een houtsingel te zien, terwijl conform het landschappelijke inpassingsplan hier de aanplant van 4 stuks solitaire 'landschapsbomen' is voorzien. In de ruimtelijke onderbouwing en de toelichting wordt alsnog de juiste versie van de betreffende tekening opgenomen.