

Aan de gemeenteraad van Gemert-Bakel.

gemeente@gemert-bakel.nl; [@gemert-bakel.nl](mailto: @gemert-bakel.nl)

Van:

Zienswijze betreffende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied herziening juni 2022', met ID-nummer NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-ON01

Gemert, 7 oktober 2022

Met ingang van 8 september 2022 ligt ter inzage het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied herziening juni 2022'. We hebben kennis genomen van de stukken die in verband met deze herziening via www.ruimtelijkeplannen.nl zijn toegevoegd. Naar aanleiding daarvan willen we een aantal punten als zienswijze naar voren brengen. Het gaat om het onderdeel betreffende Kromstraat 5 te Gemert.

Ontbreken van aanvullend beeldkwaliteitsplan

Een van die stukken die ter inzage liggen betreft het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van oktober 2016. Daarbij ontbreekt een belangrijk document, dat een verdere detaillering aangeeft van het Beeldkwaliteitsplan voor een aantal bebouwingsconcentraties, waaronder ook Broekstraat en Kromstraat. Dat aanvullend beeldkwaliteitsplan is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld, tegelijk met de Integrale Herziening Bestemmingsplan Buitengebied in het jaar 2018. Het stuk heeft als titel "Concept beeldkwaliteitsplannen Esdonk, Witte Brug, Pandelaarse Kampen en Pandelaar, Heuvel, Broekstraat, Boekent, Kromstraat, Oudestraat en Zandstraat" en dateert van oktober 2017. Aanvankelijk ontbrak dit stuk bij deze integrale herziening. De heemkundekring heeft daarom een zienswijze ingediend, waarin onder meer werd aangegeven dat het aanvullend beeldkwaliteitsplan moest worden toegevoegd. In de Nota van Zienswijzen, die bij de gemeenteraadsstukken was gevoegd, heeft de gemeente hierop positief besloten. Voor de volledigheid hier de zienswijze, zoals die destijds door de heemkundekring is verwoord: *"Nog onlangs heeft de heemkundekring in een gesprek met het college aandacht gevraagd voor de bescherming van gehuchten en bewoningsconcentraties in het buitengebied. Er zijn al enige jaren geleden informele afspraken gemaakt over een aantal gehuchten, maar die hebben echter niet geleid tot een juridische bescherming. Het is een kleine moeite om de afspraken over die gehuchten (Kromstraat-Broekstraat, Esdonk, Pandelaar-Pandelaarse Kampen) bij de huidige herziening die juridische status wel te geven. Tegelijkertijd is het nodig om ook andere gehuchten op te nemen in een cultuurhistorische inventarisatie en analyse, zoals is vereist. En nogmaals, dat geldt voor het gehele buitengebied."* Ter informatie hier tevens een citaat uit de nota van zienswijzen bij het bestemmingsplan buitengebied 2017 met reactie van de gemeente op de zienswijzen. Het gaat hier om zienswijze nr 177 heemkundekring, onderdeel 4.

4. Eerder is verzocht om bescherming van gehuchten en bewoningsconcentraties. Enkele informele afspraken hebben nog niet geleid tot juridische bescherming. Verzocht wordt om dit alsnog te doen.

De beeldkwaliteitsplannen van de gehuchten Kromstraat-Broekstraat, Esdonk, Pandelaar-Pandelaarse Kampen zijn geactualiseerd en kunnen toegevoegd worden aan het bestemmingsplan. Wanneer er afgeweken moet worden van de bouwregels of het bestemmingsplan moet gewijzigd worden voor planontwikkeling, dient rekening te worden gehouden met deze plannen.

De beeldkwaliteitsplannen voor de genoemde gehuchten worden als bijlage bij het plan opgenomen

Hieruit blijkt dat het aanvullend beeldkwaliteitsplan m.b.t. de gehuchten onderdeel is van het bestemmingsplan en dat plan is door de gemeenteraad als zodanig vastgesteld. De betreffende bijlage is nadien opgevraagd bij de gemeente. Het betreft inderdaad de notitie zoals hierboven aangegeven.

In het voorliggende “Gemert-Bakel buitengebied herziening juni 2022” ontbreekt dit stuk volledig en in de stukken bij de voorgestelde herziening wordt nergens naar dit aanvullend beeldkwaliteitsplan verwezen. Dat moet echter wel gebeuren en dat heeft de nodige consequenties voor de herziening van het onderdeel Kromstraat 5.

Gevolgen van het aanvullend beeldkwaliteitsplan

In het aanvullend beeldkwaliteitsplan wordt over het gebied Broekstraat-Kromstraat gezegd dat toevoeging van gebouwen alleen kan plaatsvinden als er ter plaatse sloop plaatsvindt.

Citaat: Dit wil zeggen dat verdere verdichting van het gehucht niet wenselijk is. Alleen als er sprake is van ruimtelijke winst ter plaatse is hier nieuwbouw mogelijk. Er moet dus sloop plaatsvinden op de locatie. Uiteraard heeft sloop betrekking op vergunde bouwwerken. Vergunningsvrije gebouwen tellen daarbij niet mee. Dat betekent dat sloop van de bestaande vergunde schuren noodzakelijke voorwaarde is. Op Kromstraat 5 is wel sloop gepland van gebouwen, maar het betreft allemaal gebouwen, waarvoor geen vergunning aangevraagd werd.

In de richtlijnen van het aanvullend beeldkwaliteitsplan staan aanvullende voorwaarden. Het eerste luidt: *uitgangspunt bij een ruimtelijke inrichting is het gemeenschappelijk erf.* Het plan voor Kromstraat 5 voldoet daar niet aan, immers het perceel met de bestaande schuur heeft een andere eigenaar dan het perceel met de nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning. Tevens krijgen deze twee percelen een verschillende bestemming. Er is dus geen sprake van een gemeenschappelijk erf.

Een volgende richtlijn luidt: *behoudens bij de actieve agrarische bedrijven, mag er per erf maximaal 1 inrit zijn.* Omdat sprake moet zijn van één gemeenschappelijk erf, mag er dus maar één inrit zijn. In het plan is echter voorzien in behoud van een inrit vanaf de Broekstraat en het toevoegen van een nieuwe inrit in de Kromstraat. Dat is één inrit te veel. Kanttekening hierbij is nog dat in de plannen wordt aangegeven dat in de Kromstraat een inrit verplaatst wordt. Dat is beslist onjuist. Er is momenteel in de Kromstraat sprake van een aanwezig hek, maar dat hek is de afgelopen veertig jaar niet gebruik geweest. Het kon ook niet open, omdat op het perceel erachter steeds opslag plaats had. Het hek en de betreffende inrit is buiten gebruik gekomen na grote onenigheden tussen de gemeente enerzijds en buurtbewoners anderzijds over het gebruik van de schuur. Toen is besloten dat de inrit in de Kromstraat zou komen te vervallen en dat daarvoor in de plaats een lange inrit vanaf de Broekstraat werd gemaakt. Die laatste is de nu bestaande inrit vanaf de Broekstraat. Als er nu een nieuwe inrit in de Kromstraat komt, zal de bestaande inrit vanaf de Broekstraat moeten verdwijnen.

Bedrijfsbestemming

Een volgend punt betreft de nieuwe bestemming van de bestaande schuur op Kromstraat 5. De schuur heeft een agrarische bestemming. Dat is al jarenlang het geval. De gemeente heeft daar steeds aan vastgehouden en beschouwde het aanwezige zwembad steeds als aspergewasserij en dus agrarisch. Nu ineens is dat niet meer zo en wil de gemeente de bestemming van agrarisch wijzigen in bedrijfsbestemming. Als reden daarvoor wordt aangegeven dat dat nodig is om te voorkomen dat de nieuwe woonbestemming last zou kunnen krijgen van geuroverlast. Kennelijk hebben we al 40 jaar lang als buurtbewoners dat risico gelopen, maar vond de gemeente dat geen probleem. Waarom nu wel?

Met betrekking tot de bestaande schuur in de Kromstraat wordt gemeld dat het gebruik ongewijzigd blijft en dat het opslag betreft. Algemeen bekend is echter dat in de schuur een zwembad en fitnessruimte aanwezig zijn. Als de bestemming nu gewijzigd wordt in bedrijfsbestemming dan lopen de aanwonenden het risico dat de bestaande functies bedrijfsmatig worden en dat er een sportschool wordt gevestigd. Dat risico is groter dan het risico van geuroverlast. Als de nieuwe bestemming, zoals aangegeven, enkel opslag als functie krijgt, dan zullen zwembad en fitnessruimte moeten verdwijnen.

De risico's van geuroverlast of bedrijfsmatig gebruik van zwembad en fitnessruimte of bedrijfsmatige opslag kunnen allemaal worden voorkomen door het geheel, inclusief het perceel van de schuur, een woonbestemming te geven.

Tot slot over de schuur:

Uit het vooroverleg met de provincie blijkt dat zij de vraag stellen of behoud van de loods wel logisch is. De reactie van de gemeente daarop luidt: *De loods (ook van een andere eigenaar) is in het plangebied opgenomen, omdat de bestemming aangepast moet worden omdat er anders een theoretisch geurprobleem ontstaat t.a.v. de nieuwe woning.*

De reactie van de gemeente is geen antwoord op de vraag die de provincie heeft gesteld. Wij hebben als buurtbewoners dezelfde vraag en die is dus nog onbeantwoord.

Cultuurhistorisch rapport

Als bijlage 4 van de plannen in de Kromstraat is bijgevoegd het rapport: Plangebied Kromstraat - Broekstraat te Gemert (gemeente Gemert-Bakel); cultuurhistorisch onderzoek. Het rapport bevat de nodige informatie over de ontwikkeling van het gebied. Die informatie kan wel interessant zijn, maar heeft slechts voor een erg klein deel betrekking op de ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt duidelijk aangegeven dat de cultuurhistorische waarde van het gebied groot is. Dat het terrein erg verrommeld is en dat zeker niet de maximale kwaliteitsverbetering op cultuurhistorisch vlak is bereikt.

In paragraaf 4.2 van het rapport worden conclusies getrokken. Het punt rond de waarde Oude Akker komt verderop aan de orde. Een ander punt betreft een opmerking over de historische ontwikkeling van de oriëntatie van boerderijen. Citaat: *Alhoewel plaatsing van boerderijen met de lange zijde langs de weg ook historisch gezien de regel is, kwamen boerderijen met de korte gevel naar de weg ook wel voor en is dit daarnaast hier de betere ruimtelijke oplossing. Daar komt bij dat het aantal boerderijen en huizen met de korte gevel naar de weg in de afgelopen twee eeuwen ook is toegenomen, zodat een bouwwerk met de korte gevel naar de weg in een historische ontwikkeling past.* Dit citaat geeft aan dat de samensteller van het rapport niet goed op de hoogte is. Boerderijen met de lange zijde langs

de weg is historisch gezien beslist niet de regel. Het aantal boerderijen met de korte gevel naar de weg is de afgelopen eeuwen afgenomen, in plaats van toegenomen.

In het laatste punt van paragraaf 4.2 staat het volgende: *Het feit dat binnen het plangebied geen (grootschalig) grondverzet bij de inrichting van het terrein aan de orde is, zoals natuurontwikkeling of duidelijk zichtbare waterberging, is op deze plek positief te beoordelen.* Hier staat dus eigenlijk dat kleinschalige woningbouw zonder veel grondverzet een positieve cultuurhistorische ontwikkeling zou zijn. Hier wordt duidelijk naar een gewenst resultaat toe geschreven.

Waarde oude akker en kwaliteitsverbetering

Op oude akkers kan volgens het bestemmingsplan niet worden gebouwd. De toevoeging van een nieuwe woning betekent automatisch dat de dubbelbestemming oude akker komt te vervallen. De oppervlakte van het gebied met waarde oude akker wordt dus verkleind. Toch wordt in het plan vermeld dat de waarde van de oude akker wordt versterkt (paragraaf 3.3.3). Dat is onmogelijk. Door de bestemming te laten vervallen kan de waarde ervan niet toenemen. Er wordt verwezen naar het onderzoeksrapport in bijlage 4.

In paragraaf 3.3 van het cultuurhistorisch rapport (bijlage 4) wordt vermeld: *Ten behoeve van dit onderzoek voeren we een nieuwe waardering uit, in het bijzonder gericht op de Hogenakker en de relatie met de buurtschap Boekent daarbij.* De conclusie is: *Als we de scores middelen, komen we uit op een score van 4,2 à 4,3, hetgeen een hoge waarde voor de Hogenakker in relatie tot de buurtschap Boekent betekent.* (Maximale score is 5). In paragraaf 4.2 wordt dan ook als conclusie getrokken, dat de open ruimte van de oude akker niet maximaal verbeterd wordt met de voorliggende plannen. Wel wordt als positief aangemerkt dat er een open ruimte ontstaat vanuit de Kromstraat. Dat is echter een uiterst minimale open ruimte die die naam niet echt verdient. De conclusie die in paragraaf 3.3.3. van het herzieningsplan wordt getrokken dat de waarde oude akker wordt versterkt is in tegenspraak met de conclusies uit bijlage 4.

Zicht op de Hoge Akker vanuit zowel Kromstraat als Broekstraat zou een belangrijke kwaliteitsverbetering zijn. Vanuit de Kromstraat blijkt dat minimaal en vanuit de Broekstraat wordt het zicht op de Hoge Akker juist ontnomen door nieuwe aanplant. Dat blijkt op het kaartje in het schetsontwerp, waarop de onderdelen behorende bij de gevraagde kwaliteitsverbetering zijn opgenomen. Dat onderdeel draagt juist niet bij aan de kwaliteitsverbetering van de oude akker, maar doet er juist afbreuk aan.

In paragraaf 3.3.5. over kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar bijlage 9, maar die blijkt leeg te zijn. Van kwaliteitsverbetering kan inderdaad weinig gemeld worden.

In paragraaf 4.5 wordt nog vermeld: *In onderhavig plan is de dubbelbestemming 'Waarde - Oude akker' overgenomen ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische waarden.* Dat kan dus niet waar zijn. Met die dubbelbestemming zou je niet mogen bouwen. In paragraaf 5.2 staat dat nogmaals.

Ook in paragraaf 5.2 wordt gemeld dat een deel van de nieuwe bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandweg' zou krijgen. Als hiermee de inrit vanaf de Broekstraat wordt bedoeld, kan opgemerkt worden dat geen sprake is van zandweg, maar van een halfverharding met een dikke laag puin.

Mogelijke oplossing

Het probleem van de bedrijfsmatige bestemming van de schuur, zoals hiervoor geschetst, maar ook het probleem van de achterblijvende kwaliteitsverbetering zijn oplosbaar door een andere plaats te kiezen voor de nieuwe woning. Tussen de schuur en de Kromstraat is voldoende ruimte voor een woning, desnoods moet de schuur wat verkleind worden. Het geheel krijgt een woonbestemming. Naast de schuur ontstaat dan een veel bredere ruimte om het zicht vanaf de Kromstraat op de Hoge Akker te realiseren, zodat daadwerkelijk kwaliteitsverbetering optreedt.

Paardenstal

In het plan is consequent sprake van een hooimijt. Het zou goed geweest zijn als de samenstellers het Nederlandse woordenboek zouden hebben gehanteerd. Het gaat niet om een hooimijt, maar om een paardenstal. Daarnaast een paardenbak. Beide worden als bestaand aangegeven. De paardenbak is echter onlangs vernieuwd en flink uitgebreid. Ook is er onlangs nog een extra paardenstal toegevoegd.

In het vooroverleg met de provincie merkt de provincie op: *Met het oog op de basisprincipes merken wij op dat het plan zich voor wat betreft het positief bestemmen van de hooimijt en de paardenbak niet verhoudt met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Deze zijn solitair gelegen in het landelijk gebied en sluiten niet aan op een vigerend bouwvlak en maken daarmee geen onderdeel uit van een bouwperceel of anderszins van bestaand ruimtebeslag.*

De paardenstal heeft bovendien zijn eigen merkwaardige voorgeschiedenis.

Er is bezwaar gemaakt door de heemkundekring tegen de bouwvergunning ervan. Door de bezwarencommissie zijn alle punten terecht bevonden. Verkeerde plek, veel te groot, ongeschikte afmetingen en vorm. Het is een on-Brabants gebouw met het uiterlijk van een Oost-Nederlandse hooiberg. Dit type hooibergen kwam in Brabant in het verleden nooit voor en hoort in een cultuurhistorisch rijke omgeving zoals Kromstraat en Broekstraat niet thuis. Het gemeentebestuur heeft echter tot op dit moment geen enkele actie ondernomen op de onderkende bezwaren.

Tenslotte nog een andersoortige opmerking.

De schuur in de Kromstraat kent een vervelend verleden. Bij de bouw van de schuur gaf de aanvrager te kennen nog niet te weten waarvoor de schuur gebruikt zou worden. De aanvraag in 1981 was voor een tuinbouwschuur, maar daarvoor is de schuur nooit gebruikt. Er was een handtekeningenactie van de bewoners van de Kromstraat tegen de vergunningverlening, maar die ging toch door. De schuur met ondergrond kwam nagenoeg direct in handen van een nieuw eigenaar. In 1984 was er onder andere een plan om de schuur te verbouwen tot sauna/zwembad. Helaas heeft de gemeente toentertijd, zeer tegen de zin van de buurtbewoners, daar steun aan gegeven. Wij als buurtbewoners hebben vanaf 1984 tot 1990 diverse pogingen gedaan om de gemeente te wijzen op het geldende bestemmingsplan dat een dergelijke bestemming niet toestaat. Tweemaal zijn wij over de kwestie bij de Raad van State geweest. Om de sfeer aan te geven waarin zich een en ander afspeelde volgt hier een citaat uit een schriftelijke klacht bij de gemeente dd. 8-2-1987: *"Tijdens de behandeling van de kwestie zijn wij meerdere malen op een bedrieglijke en minachtende manier behandeld. Buurtbewoners werden met opzet tegen elkaar opgezet. Aan de wensen en woorden van [REDACTED] is meer waarde gehecht dan aan meerdere buurtbewoners. Met medeweten en medewerking van de gemeentelijke overheid werd een situatie gecreëerd die niet in overeenstemming was met geldende*

bestemmingsplannen en afgegeven vergunningen. Wij zijn voor gek gezet en bedrogen en steeds weer gedwongen ons recht te halen."

We beseffen dat de huidige, nieuwe aanvragers weinig bemoeienis hebben gehad met deze kwestie. Het is een kwestie tussen buurtbewoners en gemeente. Het moge duidelijk zijn dat we niet opnieuw met een dergelijke vervelende kwestie te maken willen krijgen. We willen voorkomen dat we op gespannen voet komen met mensen die wellicht onze buurtgenoten gaan worden, vanwege fouten die door de gemeente gemaakt zijn. Het zou goed zijn als de gemeente fouten herstelt en niet opnieuw fouten gaat maken.

