



HEEMKUNDEKRING DE KOMMANDERIJ GEMERT

ONTVANGEN

17 OKT. 2022

Aan de raad der gemeente Gemert-Bakel

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied herziening juni 2022'

Gemert, 14 oktober 2022

Heemkundekring De Kommanderij Gemert wil een aantal punten als zienswijze naar voren brengen.

Het aanvullend beeldkwaliteitsplan van 2018 ontbreekt bij de stukken, en er is ook niet aan getoetst.

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 destijds bij deze integrale herziening. De heemkundekring heeft daarom 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 door de gemeenteraad als zodanig is vastgesteld en daarmee onderdeel is van het bestemmingsplan.

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.

Gevolgen van het aanvullend beeldkwaliteitsplan voor Kromstraat 5

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. 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 beschouwd 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. Al 40 jaar lang hebben buurtbewoners dat risico gelopen, maar vond de gemeente dat geen probleem. Waarom nu wel?

Overigens: geuroverlast kan evengoed komen van een ander deel van het oorspronkelijke perceel dat wel zijn agrarische bestemming houdt.

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.

We moeten concluderen dat de ruimtelijke onderbouwing voor een bedrijfsbestemming van de loods ver onder de maat is. Zo'n bestemming past daar absoluut niet.

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). Een onmogelijke conclusie. Door de bestemming ter plaatse te laten vervallen kan de waarde ervan niet toenemen. 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 niet bij aan de kwaliteitsverbetering van de oude akker, maar doet er juist afbreuk aan.

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 al in 2005 bezwaar gemaakt door de heemkundekring tegen de bouwvergunning ervan. 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. In haar advies aan het college heeft de bezwaarschriftencommissie destijds de bezwaren gegrond bevonden. De heemkundekring heeft na 17 jaar nog geen beslissing op bezwaar mogen ontvangen van de gemeente.

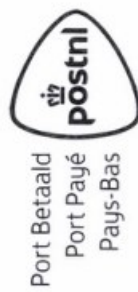
Gevolgen van het aanvullend beeldkwaliteitsplan voor ruimte-voor-ruimtewoning Groenendaal ong.

De heemkundekring is van mening dat daar geen woning gebouwd zou mogen worden. Volgens het aanvullend beeldkwaliteitsplan van 2018 mag immers niet gebouwd worden in het gebied aan weerszijde van de Broekstraat. Er is niet getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan, maar aan een verouderde versie.

Namens Heemkundekring De Kommanderij Gemert,



cc: college van B & W van de gemeente Gemert-Bakel



Aan de raad van de gemeente Gemert-Bakel

Ontvangen op

17 OKT. 2022

Gemeente Gemert-Bakel

Postadres voor Gemerts Heem en Heemberichten:

