



ONTVANGEN

21 NOV. 2022

Aan de gemeenteraad van Gemert-Bakel

Gemert, 21 november 2022

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Deel-zuid Gemert

Geachte raad,

Met ingang van 19 oktober ligt het Ontwerpbestemmingsplan Deel-zuid Gemert ter inzage. Het regelt de bouw van 11 woningen aan de zuidkant van de Deel en ten noorden van de Molenbroekseloop in Gemert.

Heemkundekring De Kommanderij Gemert heeft grote cultuurhistorische bezwaren tegen deze plannen.

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan uit 2011 de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-oude akker'. Volgens de daarin geldende regels mogen er geen gebouwen worden gebouwd (bouwregels 3.2.1) en is zelfs het aanbrengen van oppervlakteverharding strijdig gebruik van de grond (3.3.b.3) evenals het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem (3.3.b.1).

Kijken we naar wat er wel mag, dan zijn er zelfs nog voorwaarden verbonden aan een omgevingsvergunning: 'indien door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de desbetreffende bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan' (3.4.2.b).

Met het huidige Ontwerpbestemmingsplan wordt deze bescherming volledig overboord gegooid. En waarom? Omdat eigenaren op de daar verworven gronden willen bouwen.

De Heemkundekring heeft zich in het recente verleden vaker bekommerd om het gebied tussen Deel en Molenbroekseloop. Zo is destijds bij de bouw van het dubbel woonhuis Deel 97-99 in 'retrostijl' met de eigenaar afgesproken dat de gronden op het historisch erf aan de zuidzijde een parkachtige bestemming zouden krijgen en houden. De Heemkundekring hoefde zich geen zorgen te maken dat daar in de toekomst gebouwd zou gaan worden. We begrijpen dat we daar als Heemkundekring geen rechten aan kunnen ontleen.

Maar dat ligt anders wanneer wethouder [REDACTED] ons in 2017 in een gesprek ten gemeentehuize verzekert dat we ons geen zorgen hoeven te maken over het

voornemen om de bestemming oude akker weg te halen van de betreffende gronden, omdat de gemeente daar in de toekomst bebouwing niet zal toestaan. Dat gesprek vond plaats voor de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied 2017, waarin het gebied tussen Deel en Molenbroekseloop niet was opgenomen. De Heemkundekring reageerde schriftelijk met name op het onderliggende beleidsdocument ten aanzien van de oude akkers (2016):

“De lage waardering van de akker is onterecht. De onderbouwing ervan is verantwoord met als argument dat de ruimtelijke cohesie met de omgeving niet aanwezig is. In dit geval is de ruimtelijke samenhang tussen akker en zijn omgeving zoals die in het verleden was, heden ten dage nog steeds aanwezig. De akker bij de Deel maakte historisch gezien altijd onderdeel uit van de oude akkers rondom de bewoningsconcentratie Deel-Beverdijk-Boekelseweg. De ruimtelijke samenhang van die akker moet dan ook gezien worden in relatie met die bebouwing en de akkers noordelijk ervan. Historisch is er altijd een scheiding geweest tussen de betreffende akker en het Molenbroek in de vorm van de aanwezige Molenbroekseloop. Die scheiding is er nog steeds. Ruimtelijke samenhang met het Molenbroek was er niet en is er niet. De aanwezigheid van de onbegroeide en ongebouwde akker voegt een enorme kwaliteit toe aan het cultuurlandschap rond (dat gedeelte van) de Deel.

De Heemkundekring kan zich niet vinden in de onderbouwing van de gemeente om de akker laag te waarderen. In tegendeel. Er is een heldere onderbouwing van de ruimtelijke samenhang met de omgeving. De Heemkundekring maakt daarom bezwaar op deze punten. De akker moet als oude akker worden gewaardeerd en opgenomen in het bestemmingsplan.”

De akker werd niet opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied, maar behield in het geldende bestemmingsplan van 2011 wel de bestemming oude akker. Waar we destijds al bang voor waren gebeurt nu toch, ondanks de geruststellende woorden van de wethouder: de gemeente wil de bestemming oude akker eraf halen om woningbouw mogelijk te maken. De Heemkundekring heeft daar grote bezwaren tegen.

De Deel is de eeuwenoude uitvalsweg van Gemert richting Boekel. Ook de Molenbroekseloop is daar al die tijd geweest. In het rapport van [redacted] over de 3 woningen tegenover Deel 80 wordt gesteld dat zowel het tracé van de weg als van de Molenbroekseloop vanaf de 19^e eeuw is gewijzigd. Na nog een paar ondergeschikte opmerkingen wordt geconcludeerd: “Hieruit blijkt dat de cultuurhistorische karakteristiek van het plangebied en de directe omgeving een groot aantal wijzigingen heeft ondergaan, waardoor het gebied geen bijzondere waarden meer kent.” Maar de tracés van weg en loop zijn slechts marginaal gewijzigd. Het historisch verloop is nog helemaal herkenbaar. In de buitenbocht van de weg net over de loop richting Boekel staat al sinds 1699 een monumentale boerderij, voorheen was daar ook een brouwerij gevestigd. Deze boerderij is prachtig gelegen, de open akker er tegenover versterkt het monumentale karakter. We zouden het niet beter kunnen verwoorden dan in de ‘Cultuurhistorische inventarisatie, analyse en waardenstelling plangebied Deel, Gemert’ (RAAP-RAPPORT 5068 over de 8 woningen naast Deel 97-99)) is gedaan op pagina 31 onder 5.2 De omgeving:

“Daarbij dient opgemerkt te worden dat de herkenbaarheid van Deel als historisch gehucht in het agrarische cultuurlandschap weliswaar bij dit plan beperkt wordt aangetast, maar niet gebaat is bij verdere uitbreiding van de bebouwing aan de zuidzijde van de weg Deel in westelijke richting. Het gaat er daarbij vooral om behoud van de openheid tot aan de huidige komgrens om de landelijkheid en de eenzijdige bebouwing te waarborgen. De herkenbaarheid van het vroegere gehucht Deel als geheel, de aanwezigheid van een gemeentelijk monument in dat deel van Deel, namelijk Deel 80, en de visuele relatie rond die boerderij met de kopgevel van Deel 87, de bocht in de Deel met bomenrij én met de molen

De Bijenkorf zijn redenen voor behoud van de open ruimte ten westen van het plangebied. Het advies in dit rapport heeft daarmee geen precedentwerking voor de aangrenzende percelen"

Hier zou minimaal hetzelfde moeten gebeuren als bij de Lodderdijk, een andere historische uitvalsweg, richting Handel. Daar is in het bestemmingsplan vastgelegd dat er geen woningbouw meer mag plaatsvinden in een gebied van 50 meter aan weerszijden van deze weg. Dat zou hier ook moeten gebeuren, en daartoe roept de Heemkundekring uw raad op.

Met vriendelijke groet en u veel wijsheid toewensend, namens het bestuur van de Heemkundekring,





Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Ontvangen op

21 NOV. 2022

Gemeente Gemert-Bakel

Aan de gemeenteraad
van Gemert-Bakel

Postadres voor Gemerts Heem en Heemberichten: