

zienswijze



“Gemert West zo op zijn Best”

Aan B&W en de raad van de Gemeente Gemert
Ridderplein 1
5421 CV GEMERT

ONTVANGEN

17 JULI 2023

Ontwerpbestemmingsplan "De Haag, Kasteel Gemert" NL.IMRO.1652.BPDeHaag-ON01
Planonderdeel 2b van het "Masterplan Kasteel Gemert"

Zienswijze omwonenden Veldje aan de Haag (5 pagina's)

Historie

Het onderhavige plan is gesitueerd op de landerijen van het kasteel Gemert.

Van oudsher zijn deze landerijen omkaderd door de twee takken van het riviertje "de Rips" die op het uiteinde van het beoogde gebied samen komen op het punt dat de naam de Ghamert draagt. Het is zeer waarschijnlijk dat Gemert daar haar naam aan ontleent en alleen daardoor al van zo'n groot historisch belang dat het pleit voor een ongeschonden behoud van het gebied.



Bebouwing van het plangebied zal een sterke afbreuk doen aan genoemde historische omkadering en de hierboven beschreven historische gegevens.

In een ambtelijke notitie van de provincie, naar aanleiding van het ontwikkelperspectief voor de exploitatiemogelijkheden van het kasteel, staat te lezen: "Bebouwing van het gebied is voorstelbaar maar alleen als het een directe relatie tot het kasteel heeft en niet ter financiering van de overige ontwikkelingen van het kasteel dient". In de huidige plannen wordt aan beide eisen niet voldaan. Ook het feit dat de projectontwikkelaar [REDACTED] kiest voor het verkopen van de grond en de bouw van de huizen niet zelf ter hand wil nemen maakt duidelijk dat alleen financiële overwegingen ten grondslag liggen aan de aanvraag.

Door de historie heen heeft Gemert zich ontwikkeld tot een dorp met een lintstructuur die aan de westkant nagenoeg over de gehele lengte van de Heuvel tot aan de Pandelaar in tact is gebleven. Daardoor is de unieke situatie ontstaan dat het kasteel in het oosten direct grenst

aan de centrumbebouwing en aan de westkant geheel vrij van bebouwing is gebleven en er via de landerijen van het kasteel en de Kampen een uniek en prachtig uitloopgebied is gehandhaafd tot aan het boerenbondsmuseum toe. Dat de Westom daarin een storende factor is wordt nu gebruikt als argument om de landerijen niet als zodanig bij elkaar te houden. Er wordt echter aan voorbij gegaan dat bebouwing langs de Westom een veel grotere inbreuk heeft op het landschap en de aanwezige zichtlijnen naar de Kampen toe dan de aanwezigheid van de Westom. Het ligt veel eerder voor de hand om de Westom af te waarderen en daarmee de verkeerssituatie in de kern van Gemert meteen te verbeteren. Het behoud van de lintbebouwing aan de Westkant van Gemert en de lanenstructuur nabij Kasteel en de Haag zijn essentieel voor het unieke karakter van Gemert en de afweging om dit in te ruilen voor de bouw van 3 wooneenheden ten faveure van de financiële gesteldheid van de projectontwikkelaar zou niet al te moeilijk moeten zijn, temeer omdat de Gemeente Gemert al een overeenkomst heeft gesloten met [REDACTED] om hen tegemoet te komen in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' op een andere locatie in Gemert, het zou voor de hand liggen om daarin ook de plannen aan de Haag mee te nemen en uit te ruilen.

De huizen aan de Jezuïetenlaan worden door de gemeente aangemerkt als beeldbepalend, bij het aanvragen van vergunningen wordt daar duidelijk naar verwezen. Door het bebouwen van het veldje aan de Haag wordt de beeldbepalende status volledig teniet gedaan. Laat de huizen aan de Jezuïetenlaan daarom in het zicht en overweeg eerder om de status van beschermd dorpsgezicht toe te kennen.

Historische wegen

Citaat: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, Cultuurhistorie, Bijlage 3.7, 3.2
Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart



Provinciale waardenkaart
Provincie Noord Brabant

“De Haag en de Jezuïetenlaan zijn op de provinciale waardenkaart van Noord Brabant aangemerkt als historische weg, zie figuur 3.2. Ook het pad, de Ridder Rutgerlaan, van de locatie naar het kasteel betreft een historische weg. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op deze historische wegen. De bebouwing draagt bij aan de begeleiding van de structuur van de omliggende wegen. De ontwikkeling zorgt voor een relatie via de Ridder Rutgerlaan met het kasteel. De ontwikkeling van de locatie wordt afgestemd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Hiermee kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.”



De Haag



Jezuïetenlaan

Cultuurhistorische waarde heeft alleen waarde als je die in zijn waarde laat, de cultuurhistorie bewaard wordt. Tot op heden is de situatie zo dat die waarde je vanaf de Westom, Gemert binnenrijdend, met volle teugen wordt aangeboden, zowel links, rechts als recht vooruit, toevoegen van welk gebouw ook zal dat beeld om zeep helpen. De zinssnede: "De bebouwing draagt bij aan de begeleiding van de structuur van de omliggende wegen" (Ruimtelijke plannen 3.7/tekst bij fig 3.2) heeft daarom een slechts twijfelachtige waarde. De Westom is de enige storende factor in het gebied. Om die factor te benadrukken door erlangs te bouwen draagt bij aan een nog grotere negatieve invloed van de weg en is daarom niet wenselijk. Als straks bij de bouw op het fabrieksterrein van van den Akker ook nog rekening gehouden wordt met de waarde van West Gemert is het visitekaartje compleet.

Verkeer

Door de aanleg van een parkeerterrein aan de Noordkant van de wei, tussen buitengracht en Scheidiuslaan gelegen, en de nogal onlogische toegang via een nog aan te leggen weg naast de Ridder Rutgerlaan, ook nog gelegen naast een oversteekplaats voor fietsers, zal de verkeerstechnische situatie niet verbeteren. Het zou bovendien best wel eens kunnen dat de cijfers van voertuigen die Westom gaan mijden vanwege de reconstructie van de Vondellaan heel erg gaan tegenvallen. De aangeleverde cijfers zijn daardoor betrekkelijk.



Aan de Haag, nabij het kombord is de oprit van twee woningen gepland.

Rechtsonder de uitrit van een tuinderij

De oprit van de twee huizen aan de zuidkant van het veldje aan de Haag is zo eng gepland tussen de bomen dat hier wel gevaarlijke situaties moeten ontstaan. Er is door de bomen, dicht aan de weg, totaal geen zicht op de Haag bij het verlaten van de oprit. Schuin tegenover ligt bovendien een op-en afrit voor werkverkeer en het ontbreekt finaal aan overzicht door de

begroeiing langs de Rips. Het is daarom onbegrijpelijk dat de ontsluiting van de huizen niet is meegenomen in de "ruimtelijke plannen/verkeersontsluiting". Het wordt zelfs afgedaan als niet van belang en daarom niet meegenomen in het verkeersonderzoek (Rapportage verkeer en parkeren 7.1)

Persoonlijk belang

Hoewel recht op uitzicht in Nederland niet is gegarandeerd, mag je verwachten dat er, wanneer je een huis koopt dat gelegen is aan een historisch waardevolle laan die de omlijsting van het kasteellandgoed vormt, wel heel goede redenen moeten zijn om dat te verkanselen en dat een gemeente alles in het werk stelt om dat te voorkomen. Rond het kasteel heeft de gemeente niet altijd een visionaire rol gespeeld en enkel het behoud van het kasteel voor ogen gehad. Bovendien heeft de gemeente het welbevinden van de Paters erg belangrijk gevonden. Op zich een prima streven maar niet ten koste van alles. Wij zijn dan ook bevreesd dat een eventuele bebouwing van het veldje aan de Haag een aanzet zal zijn om het gebied ten Oosten van de Westom in de toekomst te gaan bebouwen. De gemeente zou in de onderhandelingen met de projectontwikkelaar voor behoud van het veldje aan de Haag kunnen kiezen door dit plan, en in de toekomst erger, te voorkomen.



Zicht vanuit Jezuietenlaan

Schadeloosstelling

Mochten de plannen niet stranden in het verloop van de procedure dan rest ons niet anders dan de waardevermindering van onze woningen te claimen bij de initiatiefnemer, hoewel in de stukken niet is omschreven wie dat is. De ontwikkelaar of de eventuele kopers ??

We hopen dat de zienswijze zal bewerkstelligen dat het belang van behoud van het veldje aan de Haag ook door de raad en B&W wordt ingezien en het gehele gebied ten westen van het kasteel in al zijn glorie behouden blijft voor Gemert.

Ondertekening op pagina 5

Gemert, 9 July 2023

(NL.IMRO.1652.BPDeHaag-0N01)



Ontvangen op

17 JULI 2023

Gemeente Gemert-Bakel

Aan B&W en
de gemeenteraad
van de Gemeente Gemert.

Afz. Omwonenden Veluwe de Haag
Tijdsduur: NL, IMRO, 1652. BP DE HAAG - ONO1,