



ONTVANGEN

20 JULI 2023

Gemert, donderdag 20 juli 2023

BETREFT ZIENSWIJZE

'Ontwerpbestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert'

ID-nummer NL.IMRO.1652.BPDeHaag-ON01

Aan de gemeenteraad van Gemert-Bakel
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het bestuur van Heemkundekring De Kommanderij Gemert pleit ervoor dat het perceel tussen de West-Om, de Jezuïetenlaan en De Haag – in de volksmond beter bekend als de drietip – onbebouwd blijft. De heemkundekring baseert zich hiervoor op zijn statuten waarin als één van de doelen van de vereniging is omschreven het behouden van cultuurhistorische en natuurhistorische waarden en van monumenten en archeologische monumenten in de breedst mogelijke zin.

De cultuurhistorisch waarde van de drietip is volgens de heemkundekring gelegen in de openheid van het gebied ten westen van het kasteel en de historische begrenzing van de oude domeinhof van de adellijke familie Van Gemert. Deze ruimtelijke relatie van het onderhavige gebied met het kasteel moet volgens ons voorop staan in de belangenafweging. Goedkeuring door de gemeenteraad van het ontwerpbestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert' zal die ruimtelijke relatie aantasten en daartegen verzet de heemkundekring zich.

Dat in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' op het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 van kracht is, geeft al aan dat niet lichtvaardig mag worden omgesprongen met de cultuurhistorische waarden van het plangebied. De historische betekenis van het gebied is ook vastgelegd op de erfgoedkaart Gemert-Bakel uit 2009. Het onderhavige gebied staat op de erfgoedkaart (onderdeel kaart 1 historisch landschap) gekarteerd als 'oude akkers/akkercomplexen', hetgeen geïnterpreteerd moet worden als 'oude ontginningsstructuur'. Daarenboven is De Haag als begrenzing van de drietip aangeduid en heeft als waarde meegekregen: historisch groen (monumentale bomenrij en Waardevolle historische groenstructuur). Na 2009 is door verdergaand onderzoek gebleken dat die historische groenstructuur langs De Haag en De Hoef een veel hogere cultuurhistorische waarde heeft, omdat het al in de elfde eeuw de grens was van de oude domeinhof van de adellijke familie [REDACTED]. De aanleg van de West-Om doorsnijdt dat gebied, maar door de afwezigheid van bebouwing of andere objecten is de oude relatie visueel nog duidelijk aanwezig en beleefbaar. De oude domeingrens en het open terrein daarbinnen heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde, die weliswaar niet als zodanig op de erfgoedkaart staat, maar dat komt door de nalatigheid van de gemeente om de erfgoedkaart bij te werken. Dat de historische relatie van de drietip met het kasteel door de

aanleg van de West-Om is verstoord, zoals ter motivatie van het ingediende ontwerpbestemmingsplan onder paragraaf 3.3.1 wordt betoogd, deelt de heemkundekring dan ook in het geheel niet.

Bij de beoordeling van de eerste versie van het kasteelplan benadrukte de provincie dat woningbouw op de drietip oftewel uitbreiding van het stedelijk gebied in westelijke richting uitsluitend voorstelbaar is als ook aantoonbaar sprake is van een functionele relatie daarvan met het kasteel. Die functionele relatie wordt in de plannen niet gelegd. Dat de toekomstige bewoners van de drie geplande woningen gebruik kunnen maken van de faciliteiten van het kasteelcomplex, zoals genoemd onder paragraaf 3.3.1., kan volgens de heemkundekring niet gezien worden als bedoelde functionele relatie met het kasteel. In principe kan iedereen die wil betalen, gebruik maken van die faciliteiten.

Bureau RHO adviseurs, het bureau dat in opdracht van [REDACTED] de bestemmingsplanwijziging onderbouwt, concludeert onder paragraaf 3.3.2: "Met de ontwikkeling wordt de huidige kwaliteit van de Haag vergroot." In deze conclusie kan de heemkundekring zich volstrekt niet vinden, omdat naar onze mening geen enkele aantasting van het gebied de kwaliteit van de Haag vergroot. Ook wordt in deze paragraaf gesteld dat de geplande bebouwing noodzakelijk is voor het vergroten van de omgevingskwaliteit in de vorm van het afronden van het stedelijk gebied in lijn met de centrumvisie op een aanvaardbare locatie in het landelijk gebied rekening houdend met cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De heemkundekring bestrijdt dit argument. Wij zien bebouwing juist als een ongewenste uitstulping in het landelijk gebied en oordelen dat er geen betere afronding van het stedelijk gebied denkbaar is, dan de bestaande situatie.

Als enig belangrijk argument voor de bouw van drie woningen op de drietip noemt de projectontwikkelaar de financiële basis voor de herontwikkeling van het kasteel. De provincie heeft bij de eerste versie van het kasteelplan echter geoordeeld dat uitbreiding van het stedelijk gebied enkel en alleen omwille van de financiële haalbaarheid van het kasteelplan onaanvaardbaar is. Bovendien wordt nergens in de onderbouwing van het plan aannemelijk gemaakt, dat woningbouw op de drietip noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid van het kasteelplan.

Bij de door ons bepleite afwijzing van het ontwerpbestemmingsplan 'De Haag, kasteel Gemert' zou de gemeente zich moeten verplichten de daaruit voortvloeiende inkomstenderving voor de projectontwikkelaar door grondruil of anderszins te compenseren. Dit is ook gebeurd toen werd afgezien van bebouwing op het voetbalveld in de kasteeltuin. Het gaat hier immers niet alleen om financieel gewin van de projectontwikkelaar, maar ook om het algemeen belang van behoud van cultureel erfgoed.

Hoogachtend,

[REDACTED]
Secretaris hkk



HEEMKUNDEKRING DE KOMMANDERIJ GEMERT



Ontvangen op

20 JULI 2023

Gemeente Gemert-Bakel

Aan de gemeenteraad
Gemert - Bakel
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Postadres voor Gemerts Heem en Heemberichten: