gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 8 november 2018
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 21176-2018

Onderwerp: Toetsing kasteelplan "Kasteel van Gemert"

Aan de raad

Inleiding
In januari 2018 heeft de Congregatie van de Heilige Geest, na een ontwikkel-, consultatie- en verkoopproces, bekend gemaakt dat zij het kasteel verkopen aan de partij met het winnend plan, aan BL Huisvesting.
De nieuwe eigenaar heeft voor de aankoop een totaalplan, Kasteel van Gemert, opgesteld. Dit totaalplan is ter toetsing aan de gemeente aangeboden. De gemeente heeft voor de toetsing de afgelopen maanden een zorgvuldig toetsproces gevolgd om te komen tot een duidelijk standpunt t.a.v. de ontwikkeling van het complex. Daarbij is het uitgangspunt “Behoud door ontwikkeling” geweest. Aan de gemeenteraad worden wensen en bedenkingen gevraagd op het collegestandpunt ten aanzien van de ontwikkellocaties Kasteelplan Kasteel van Gemert.

Beslispunten

1. Vast te stellen dat het door het college op 25 september 2018 genomen besluit over het standpunt tav de ontwikkellocaties (bijlage 5) in lijn is met de eerder door de raad m.b.t. het kasteel Gemert genomen besluiten en meegegeven kaders.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 10 oktober 2018
Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
De B en W info van 12 september 2018

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
Raadsbesluiten met betrekking tot de randvoorwaarden voor de herbestemming van kasteel Gemert:

- 18 november 2008
- juli 2009
- 27 juni 2013
- 1 juli 2013
- 6 februari 2014
- 13 juli 2017

Beoogd effect
Door een zorgvuldige en integrale toetsing van het kasteelplan wordt aan de ontwikkelaar duidelijkheid over de haalbaarheid van het plan gegeven.
De volgende documenten vormen de kaders/adviezen voor een eventuele aanpassing van het huidige plan:

- De reactie van de provincie Noord-Brabant op het kasteelplan/vlekkenplan Kasteel van Gemert (adviesgroep Ruimte);
- Het Programma van Eisen (adviesgroep Ruimte);
- Het Erfgoedkader Kasteel Gemert (adviesgroep Erfgoed)
- Belangenafweging en standpunt college t.a.v. de ontwikkellocaties.

Aan de gemeenteraad worden eventuele wensen en bedenkingen gevraagd op het collegestandpunt ten aanzien van de ontwikkellocaties.

Duurzaamheid
Het geven van een nieuwe functie aan het kasteelcomplex en de tuin draagt bij aan de instandhouding van dit voor de gemeente Gemert-Bakel waardevolle complex. Dit betekent een duurzame instandhouding van de cultuurhistorische waarden voor de toekomst.

Argumenten
1.1 De waardenstellende onderzoeken zijn door de adviesgroep Erfgoed geaccordeerd;
In opdracht van BL Huisvesting zijn de waardenstellende onderzoeken door deskundige bureau's opgesteld. De adviesgroep Erfgoed heeft de onderzoeken beoordeeld en geaccordeerd. De gedetailleerde ontwerp- en verbouwplannen (intern en extern) van de bestaande monumentale panden zullen getoetst worden aan de Bouwhistorische verkenning Kasteel Gemert en Tuinhistorische quickscan en voorlopige waardenstelling, in het kader van de reguliere Monumentenvergunning voor (Rijks)monumenten (uitgebreide procedure).
De waardenstellende onderzoeken zijn in opdracht van de BL Huisvesting opgesteld en worden vertrouwelijk behandeld. De onderzoeken worden ten behoeve van de besluitvorming vertrouwelijk ter inzage gelegd.

1.2 De Reactie van de provincie, het Programma van Eisen en het Erfgoedkader zijn integraal en zorgvuldig tot stand gekomen;
De reactie van de provincie en het Programma van Eisen zijn door de adviesgroep Ruimte geaccordeerd en ter informatie voorgelegd aan de adviesgroep Erfgoed. Het Erfgoedkader is door de adviesgroep Erfgoed vastgesteld en ter informatie voorgelegd aan de adviesgroep Ruimte.

1.3 Het standpunt van het college is na een belangenafweging tot stand gekomen;
Het kasteelplan van BL Huisvesting is getoetst door de adviesgroep Ruimte. Adviesgroep Erfgoed heeft het Erfgoedkader op basis van de waardenstellende onderzoeken en het Ruimtelijk kader van Wessel de Jonge opgesteld.
Op enkele ontwikkellocaties zijn er verschillen tussen de uitkomsten van de adviesgroepen. Om de ontwikkelaar een duidelijke reactie te kunnen geven, heeft het college, op basis van de Reactie van de provincie, het Programma van Eisen en het Erfgoedkader, een standpunt over deze locaties ingenomen. In bijlage 5 zijn de locaties met het standpunt van het college opgenomen.

De Reactie van de provincie, het Programma van Eisen, het Erfgoedkader en het standpunt van het college t.a.v. de ontwikkellocaties geeft de ontwikkelaar voldoende informatie om het huidige plan aan te passen.

Kanttekeningen
1.1 De ontwikkelaar past het plan niet conform het standpunt van het college aan omdat hij de ontwikkelruimte onvoldoende vindt ;
Bij de verkoop van het kasteelcomplex is door de Congregatie van de Heilige Geest een ontwikkelperspectief met Ruimtelijk Kader opgesteld. Dit ontwikkelperspectief en Ruimtelijk Kader gaf voldoende informatie over de ontwikkelmogelijkheden.
Het college heeft een zorgvuldig proces gevoerd om te komen tot een standpunt voor de ontwikkeling van het kasteelcomplex. Alle belangen zijn zorgvuldig afgewogen. Het Ruimtelijk Kader is als toetsingskader voor de adviesgroep Ruimte toegepast en door de adviesgroep Erfgoed zijn de ruimtelijke kernwaarden uit dit rapport onderschreven.
De ontwikkelaar had en heeft hiermee voldoende informatie om tot een gedragen plan te komen.

Vervallen “oude” regelgeving

Communicatie
Een zorgvuldig traject naar de raad en vervolgens de aanvrager (BL Huisvesting) zijn belangrijk en passen bij de rol van de gemeente.
Daarin is voorzien door niet openbaar te besluiten en een dag later een B&W info te doen en vooraf de aanvrager te informeren. De gemeente heeft gezien het maatschappelijk belang, bij monde van de woordvoerder, wethouder De Ruiter, in een persgesprek op vrijdagmiddag 14 september een uitgebreide toelichting gegeven op het doorlopen proces en het collegestandpunt.

Uitvoering

Bijlagen
1. Samenstelling Adviesgroep Ruimte en Adviesgroep Erfgoed;
2. Reactie provincie op kasteelplan Kasteel Gemert (adviesgroep Ruimte)
3. Programma van Eisen (adviesgroep Ruimte)
4. Erfgoedkader Kasteel Gemert (adviesgroep Erfgoed)
5. Belangenafweging en standpunt college t.a.v. het kasteelplan
6. Randvoorwaarden gemeenteraad
7. Kasteelplan BL Huisvesting d.d. 28 maart 2018.

Ter inzage gelegde stukken (vertrouwelijk)
8. Bouwhistorische verkenning Bouwdeel A (Bureau Dröge)
9. Bouwhistorische verkenning Bouwdeel B
10. Bouwhistorische verkenning Bouwdeel C
11. Bouwhistorische verkenning Bouwdeel Algemeen
12. Tuinhistorische quickscan en voorlopige waardestelling (Stichting In Arcadië).

Gemert, 25 september 2018

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
	
A.J.L.G. van Oudheusden	ing. M.S. van Veen