

## Kasteel Gemert

Reactie provincie op het kasteelplan/vlekkenplan Kasteel van Gemert, Parel in Europa (28 maart 2018)

Nienke Monnee, Hubert van Hout en Hans van Vastenhoven  
d.d. 28 augustus 2018

---

### Inleiding

Op 9 mei heeft een eerste ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden naar aanleiding van het kasteelplan/vlekkenplan voor de herontwikkeling van Kasteel Gemert. Deze notitie betreft de provinciale reactie, opgesteld vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening. De aspecten met betrekking tot cultureel erfgoed komen in deze notitie niet aan de orde.

### Verordening ruimte

Uitgangspunt van de provincie bij de beoordeling van de plannen/ontwikkelingen voor Kasteel Gemert is het kader van de Verordening ruimte (hierna: Vr). In haar algemeenheid vindt de provincie het behoud van het kasteel door integrale (gebieds-)ontwikkeling als geheel van belang. Het gaat dus om het totaalplaatje. Ontwikkelingen moeten in dienst staan van het behoud of herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex. Daarnaast is het van belang dat de ontwikkelingen breed maatschappelijk gedragen zijn.

#### *Gemengd landelijk gebied*

Het plangebied is volgens de structuurenkaart behorende bij de Vr gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied'. Op ontwikkelingen in het gemengd landelijk gebied is artikel 7 Vr van toepassing. Het plangebied grenst direct aan het centrumgebied van Gemert, gelegen in 'Bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied is niet voorzien van de aanduidingen 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' of 'Integratie stad - land'.

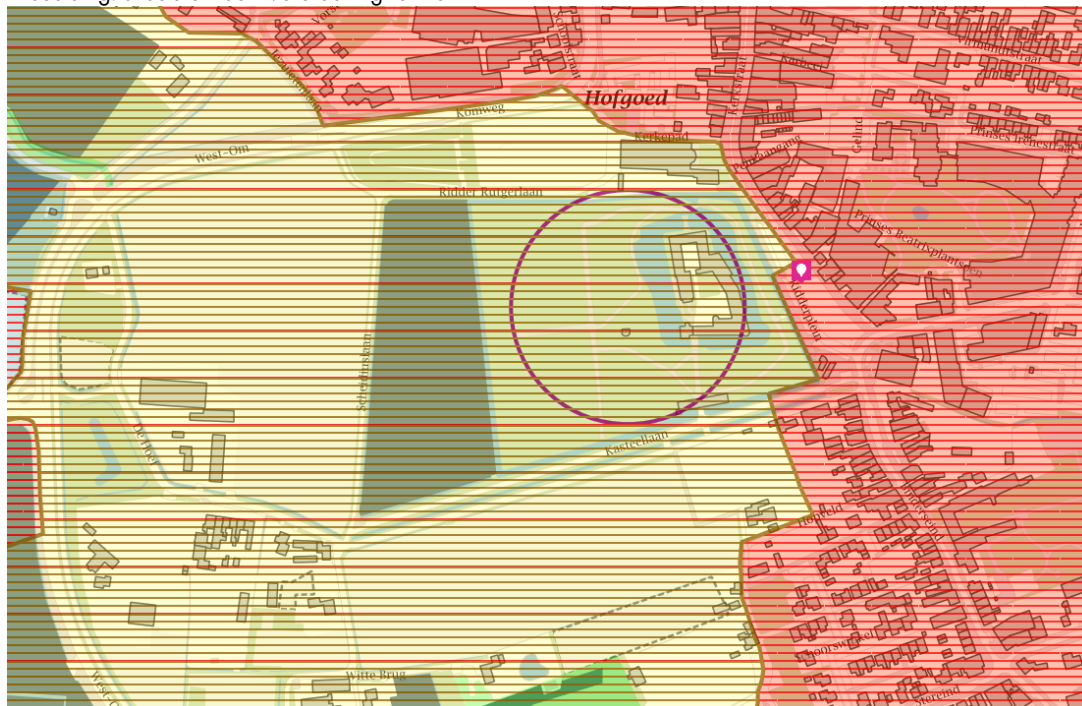
#### *Complex van cultuurhistorisch belang*

Kasteel Gemert is een uniek complex en van groot cultuurhistorisch belang voor Brabant. Gelet op dit belang heeft Kasteel Gemert een bijzondere plaats in de Vr gekregen: artikel 24 Vr 'Complex van cultuurhistorisch belang'. Deze bepaling maakt, kortgezegd, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zowel binnen als direct aansluitend aan het bestaande complex. Voorwaarde is dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage leveren aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorische karakter van het complex. Daarnaast moet de ruimtelijke ontwikkeling passen binnen het te voeren beleid voor dat gebied. Deze bepaling biedt dus de nodige kansen en mogelijkheden om Kasteel Gemert nu en in de toekomst zijn bijzondere plaats in Gemert en Brabant te blijven vervullen.

#### *"Artikel 24 Complex van cultuurhistorisch belang"*

1. In afwijking van hoofdstuk 3 'Structuren' neemt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Complex van cultuurhistorisch belang' de geldende bestemming met de daarbij horende regels over het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.
2. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;

- Afbeelding: structurenkaart Verordening ruimte



Het kasteelplan/vlekkenplan voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen zowel binnen als buiten het cultuurhistorische complex Kasteel Gemert.

Binnen het complex zoals bepaald in de Vr vindt zowel sloop als nieuwbouw plaats. Daarnaast vindt toevoeging van nieuwe functies plaats. In het kasteelplan is gekozen voor een mengeling van functies binnen zowel bestaande als nieuw toe te voegen bebouwing. In het algemeen merken wij op dat naar onze mening deze mengeling van functies zeker bij kan dragen aan het behoud en/of herstel van het complex. Mits voorzien van een goede onderbouwing waarin duidelijk ook aandacht is voor het gebied en het te voeren beleid voor dat gebied (denk daarbij onder andere aan de schaalgrote van de ontwikkelingen/functies in relatie tot het gebied).

*Wonen*

2

### *Theater*

Het vlekkenplan voorziet in de ontwikkeling van een theater met ca. 400 stoelen. Het betreft een uitbreiding van een bestaande voorziening en is op zich voorstelbaar. Wel vragen wij aandacht voor afstemming met omliggende gemeenten.

### *Oranjerie*

De locatie waar volgens het kasteelplan voorzien wordt in de oranjerie ligt binnen het complex zoals bepaald in de Vr. Het toevoegen van bebouwing en functies binnen het complex is op grond van de Vr mogelijk. Er zal daar dan wel een goede onderbouwing aan ten grondslag moeten liggen met betrekking tot de relatie tussen het toevoegen van de bebouwing en functies op die locatie en het behoud/herstel van het complex. In dat kader merken wij op dat een woonfunctie op de nu voorziene locatie en in de nu voorziene woonvorm voor de oranjerie, hoewel voorstelbaar, niet de meest voor de hand liggende is. Zowel niet gezien vanuit historische context als gezien vanuit de traditionele functie van een oranjerie. Wij adviseren bij de planvorming goed aandacht te besteden aan dit laatste en dan te streven naar een goede synergie tussen woonvorm en omgeving. Specifiek kun je daarbij denken aan bijvoorbeeld de invloed van woningen op het openbare karakter van de omgeving.

### *De ommuurde kruidentuin*

Deze locatie grenst direct aan het kasteel en maakt er wellicht ook onderdeel van uit. Het historische grondgebruik is daar mogelijk aanleiding toe. Vanwege de directe link van deze gronden met Kasteel Gemert behoort de kruidentuin op grond van de Vr tot het 'Complex van cultuurhistorisch belang'. Op grond van de Vr zijn hier dan ook nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorstelbaar, al dan niet in de vorm van woningbouw. Ook hierbij speelt dat er een duidelijke relatie moet zijn tussen de woningen en het behoud/herstel van het complex (eventueel financieel).

### Buiten het complex

Buiten het complex is voorzien in een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft met name het toevoegen van nieuwe woningen. Daarnaast wordt gedacht aan een parkeerterrein direct aangrenzend aan het complex (aan de zuidkant/ten westen van de kruidentuin).

### *Hopveld*

Het kasteelplan voorziet in de ontwikkeling van woningen op de locatie Hopveld. De locatie Hopveld ligt buiten het bestaand stedelijk gebied van de VR en buiten het ruimtelijk kader en de functionele beschrijving van het complex Kasteel Gemert. Naar onze mening hebben de hier geplande woningen geen ruimtelijke relatie met het Kasteel. De voorziene woningen zijn in feite een westelijke dorpsuitbreiding van Gemert waarvoor ruimtelijk gezien geen aanleiding is. De ontwikkeling van woningen op deze locatie is niet passend binnen de Vr. Wij adviseren dan ook om op het Hopveld geen reguliere woningen te realiseren. Mocht de ontwikkeling van woningen noodzakelijk zijn voor de financiering van de herontwikkeling van Kasteel Gemert dan adviseren wij om op zoek te gaan naar geschikte locaties (binnen 'bestaand stedelijk gebied' dan wel in 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling').

### *De Haag*

Het kasteelplan voorziet in de ontwikkeling van woningen op de locatie De Haag. Deze locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied van Gemert. De Haag is onderdeel van het landgoed van de Duitse Orde, maar maakt op grond van de Vr geen deel uit van 'Complex van cultuurhistorisch belang'. Naar onze mening hebben de hier geplande woningen (nog) geen ruimtelijke relatie met het Kasteel. Om de ontwikkeling van reguliere woningen mogelijk te maken moet herbegrenzing van het 'Bestaand stedelijk gebied' plaatsvinden. Gelet op besluitvorming met betrekking tot herbegrenzing bij andere,

vergelijkbare initiatieven ligt herbegrenzing hier niet direct voor de hand. Echter, gezien de specifieke situatie dat De Haag onderdeel van het landgoed van de Duitse Orde is (en altijd geweest is) zien wij hiervoor enige ruimte. Wij vinden het dan van belang dat er een duidelijke link/meerwaarde gelegd wordt met het behoud/herstel van het complex (niet alleen in financiële zin, maar een bredere, ruimtelijke relatie). Daarnaast moet voldaan worden aan de vereisten van artikel 4.11 Vr.

#### *Parkeerterrein*

Ten westen van de ommuurde tuin (ten zuiden van het complex) is voorzien in een groot parkeerterrein. De locatie is gelegen buiten het complex en buiten het bestaand stedelijk gebied. Gezien de locatie en de uitstraling van een (groot)parkeerterrein op het complex is naar onze mening het voorziene parkeerterrein op de betreffende locatie een onwenselijke ontwikkeling. In ieder geval draagt een (groot) permanent parkeerterrein op die locatie niet bij aan het behoud/herstel van het complex. De ontwikkeling zou daar zelfs eerder afbreuk aan doen.

#### **Conclusie**

Vanuit ruimtelijke optiek liggen de mogelijkheden voor nieuwe functies en nieuwe (woon)bebouwing hoofdzakelijk binnen de bestaande grenzen van het kasteel complex. Wij adviseren de gemeente en ontwikkelaar dan ook de mogelijkheden voor nieuwe woningen en overige functies te zoeken binnen de grenzen van het bestaande kasteel complex (waaronder de tuin behorende binnen het complex en de ommuurde kruidentuin), dan wel op andere locaties die passend zijn binnen het beleid van de gemeente en de Vr.