

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 30 januari 2020
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 95197-2019

Onderwerp: Masterplan Kasteel Gemert

Aan de raad

Inleiding

Met de Raadsinformatienota 'Stand van zaken herbestemming kasteel van Gemert' van 8 oktober 2019 heeft het college u geïnformeerd over het proces van BL Huisvesting om te komen tot een masterplan en over de vergunningaanvragen voor fase 1. Met uw raad is afgesproken dat er voor de vergunningverlening eerst een totaalplan/masterplan moet worden geaccordeerd door de gemeenteraad.

Op 28 november 2019 heeft BL Huisvesting het masterplan Kasteel Gemert ter toetsing aangeboden aan de gemeente. Het college heeft op 17 december 2019 op basis van de adviezen van de adviesgroepen een besluit genomen over het masterplan.

Beslispunten

1. Kennis te nemen van het masterplan Kasteel Gemert;
2. De zienswijze van het college te onderschrijven wat inhoudt:
 - a. In te stemmen met fase 1. Hiervoor geldt dat het college hier vergunning voor kan verlenen indien de betrokken adviesgroepen hierover positief adviseren;
 - b. Voor fase 2 en 3 geldt dat er nader onderzoek en onderbouwing noodzakelijk is alvorens een standpunt te kunnen vormen over (technische) haalbaarheid en verantwoorde uitvoering, waarbij de kaders van het college d.d. 25 september 2018 zoals besproken in de gemeenteraad d.d. 8 november 2018 voor alle fasen van kracht blijven.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur van 14 januari 2020.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- De B en W info van 8 oktober 2019;
- De raadsinformatienota "Stand van zaken herbestemming Kasteel van Gemert d.d. 8 oktober 2019;
- De B en W info van 17 december 2019.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- 13 juli 2017: Geen wensen en bedenkingen op het concept-ontwikkelperspectief Kasteel Gemert
- 8 november 2018: Vast te stellen dat het door het college op 25 september 2018 genomen besluit over het standpunt t.a.v. de ontwikkellocaties (bijlage 5) in lijn is met de eerder door de raad m.b.t. het kasteel Gemert genomen besluiten en meegegeven kaders.

Beoogd effect

Komen tot vergunningverlening voor fase 1 van het plan.

Conform de informatie in de Raadsinformatienota neemt het college na de raadsvergadering van 30 januari 2020 een besluit op de ingediende vergunningaanvragen voor fase 1. Ten behoeve van het behoud van het Erfgoed is met de raad afgesproken om, op basis van een geaccordeerd totaalplan/masterplan, te besluiten over de vergunningaanvragen.

Het masterplan is op verzoek van BL Huisvesting getoetst. De adviezen wijzen uit dat er op onderdelen nog nader onderzoek moet worden uitgevoerd en/of er wordt op enkele locaties afgeweken van de kaders. Een akkoord op dit masterplan is op basis van de adviezen niet mogelijk. Omdat de eerste fase, de fase voor interne verbouwing en herbestemming, het behoud van het Erfgoed dient, wil het college (na positief advies van de betrokken adviesgroepen) toch een besluit nemen op de vergunningaanvragen. De waarborg voor fase 2 en 3 zijn ten slotte de kaders die de gemeenteraad van 8 november 2018 heeft vastgesteld. De onderdelen in fase 2 en 3 die nu niet voldoen, kunnen door BL Huisvesting nader onderzocht/onderbouwd worden.

Duurzaamheid

Het masterplan beschrijft verschillende duurzaamheidsaspecten die zullen worden toegepast, zoals duurzame energiesystemen, duurzaam bouwen, er zullen nieuwe vervoersconcepten ontwikkeld worden voor de mobiliteit van, naar en binnen het Kasteelpark en voor het totale kasteelcomplex wordt een duurzame installatie van warmte- en koudeopslag (WKO) ontworpen.

Argumenten

1.1 Het voor toetsing ingediende masterplan is volgens de adviezen op onderdelen onduidelijk en/of buiten de kaders;

In november 2018 heeft de ontwikkelaar een plan ter toetsing aangeboden aan de gemeente.

Omdat dit plan niet binnen de kaders paste is, in overleg, niet tot formele toetsing overgegaan, maar is gekozen voor een tussenstap, een dialoog. In een aantal sessies hebben de ontwikkelaar, de provincie Noord-Brabant, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Monumentencommissie en de gemeente een dialoog met elkaar gevoerd om de plannen beter op de kaders aan te laten sluiten.

De ontwikkeling van het kasteelcomplex is een ontwikkeling die enige jaren gaat duren en grote investeringen vergt. Om de investeringen te spreiden en in te kunnen spelen op de dan heersende trends heeft BL Huisvesting gekozen voor een gefaseerde uitvoering. Hiervoor heeft BL Huisvesting een masterplan (totaalplan), een totaalvisie op de ontwikkeling, opgesteld. Het masterplan is een leidraad voor de gefaseerde uitvoering van de herontwikkeling van het kasteel. Het masterplan beschrijft het plan op hoofdlijnen, de ruimtelijke opzet, het programma, de ontwerpvisie en geeft richting aan de fasering.

Voor een aantal onderdelen (m.n. boomwoningen in het Carré, volledig ondergronds theater, de omgrachting en ondergronds parkeren tussen de grachten) ontbreekt onderbouwing in de vorm van onderzoek en is geconcludeerd dat deze niet passen binnen de kaders. Ook zijn er vraagtekens bij de (technische) haalbaarheid van een verantwoorde uitvoering. Om daarover een beter oordeel te kunnen vellen zal nader onderzoek nodig zijn.

1.2 Het onderzoek naar de haalbaarheid van een cultuurhuis binnen het kasteelcomplex wordt in 2020 gestart;

Het combineren van de functies van het Kunstlokaal en de Eendracht in één cultuurhuis levert een versterking van het centrum van Gemert op. Het college heeft de ambitie uitgesproken om één cultuurhuis in het kasteelcomplex te realiseren. Voor een onderzoek naar de haalbaarheid van deze ambitie is een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld door de raad.

Het onderzoek is nog niet opgestart omdat uw raad eerst een besluit moet nemen over het masterplan tijdens deze vergadering. Daarna start de daadwerkelijke voorbereiding van het onderzoek.

Op dit moment is op verzoek van BL Huisvesting wel een gemeentelijke bijdrage gedaan van € 3.300 om te onderzoeken of de kerk, de Sint-Jans Onthoofding, naast de kerkelijke activiteiten, ook te benutten is voor culturele activiteiten als nevenbestemming. De kosten van het onderzoek bedragen in totaal € 11.000. Het restant bedrag van € 7.700 wordt betaald van een subsidie vanuit de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

2.1 De denkrichting in het masterplan is voorstelbaar maar aanvullend onderzoek is noodzakelijk;

De inschakeling van het bureau Hylkema Erfgoed heeft een aantal nieuwe, creatieve inzichten opgeleverd die op zich passen in een goede omgang met dit Erfgoed. De denkrichting in het masterplan is voor de adviesgroepen voorstelbaar. Echter behoeven sommige onderdelen en voorgestelde functies nader onderzoek en zijn daarom op dit moment niet te toetsen aan de huidige kaders of vallen zelfs buiten de huidige kaders.

De grootste aanpassingen ten opzichte van het plan van maart/november 2018 zijn als volgt:

Plan maart/november 2018	Masterplan 2019
Vanaf poortgebouw tot hoofdburcht openbaar toegankelijk met verbindingsbrug naar Ridderplein	Vanaf poortgebouw tot voorburcht openbaar toegankelijk. Vanaf voorburcht tot hoofdburcht van openbaar naar privaat. Toegang naar hoofdburcht via aanvalsroute voor de hulpdiensten vanuit Ridderplein over brug binnengracht.
Wintertuin op locatie kapel, met uitbouw in de gracht	Bouw nieuwe refter binnen contouren kapel met zicht op hoofdburcht.
Theater in voorburcht	Ondergronds theater in Neerhof
Nieuwbouw van grote vleugels aan poortgebouw	Nieuwbouw van losse gebouwen op historische footprint
Ondergrondse parkeergarage in kasteelplein	Ondergrondse parkeergarage tussen binnen- en buitengracht, zijde Ridderplein. Wellness onder kasteelplein
Paviljoen met wonen en voorterrein	Paviljoen in de open ruimte en woningen in de bomenzone Carré
Parkeren in Kasteellaan	Parkeren in ondergrondse garage ommuurde tuin

In de bijlagen 2, 3 en 4 zijn de adviezen en reacties van de adviesgroepen Erfgoed en

Ruimte, de Provincie en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed weergegeven. Korthedshalve wordt daar naar verwezen.

3.1 De uitvoering van fase 1 in het masterplan betreft de herbestemming met interne verbouwingen van de Hoofdburcht, Jezuitenvleugel, Voorburcht, Donjon en een aantal gevelwijzigingen en past binnen de kaders;

Omdat de gebouwen jaren leegstaan, is het noodzakelijk op korte termijn groot onderhoud te plegen. BL Huisvesting steekt daarom nu in op het behoud, de restauratie van de gebouwen en pas later op uitbreiding. Eerst worden de huidige gebouwen opgeknapt, worden binnen de bestaande muren functies toegevoegd (herbestemmen), de toegankelijkheid verbeterd en de tuin opgeknapt en is er aandacht voor duurzaamheid.

Fase 1 bestaat uit drie vergunningaanvragen:

1. In oktober 2019 is de interne verbouwing van de Hoofdburcht, samen met de sloop van de refter en de tijdelijke bouwbrug ingediend. Er zullen 9 appartementen worden gesitueerd, inclusief onder de museale gewelven in het souterrain. De gewelven zijn straks tijdens rondleidingen toegankelijk voor het publiek.
2. De tweede vergunning, de interne verbouwing van de Jezuitenvleugel en de Voorburcht volgt in december 2019. Het betreft een vergunning voor 30 hotelkamers en vergaderruimten in het souterrain. Ook komt er een receptie in de zaal die toegankelijk is vanuit de poort bij de Donjon. Een nieuw trappenhuis met lift wordt gerealiseerd om de Donjon toegankelijker te maken voor publiek. Het oude theater wordt ingericht als restaurant en op de plek van het podium zal een hotelbar komen. Boven het huidige theater en de receptie worden ca.15 appartementen gesitueerd.
3. Als derde wil BL Huisvesting een vergunning voor een pop-up restaurant aanvragen. Deze wordt naar verwachting in januari 2020 ingediend. De intentie is om al in het voorjaar van 2020 een pop-up restaurant in de tuin bij het poortgebouw te plaatsen. De entree en bijhorende faciliteiten zoals toiletten zullen zijn gelegen in het poortgebouw.

De interne verbouwingen en functiewijzigingen passen binnen de kaders voor de herbestemming van het kasteel. Voor het behoud van het erfgoed is het noodzakelijk dat er wordt gestart met de restauratie van de gebouwen.

Het college heeft als randvoorwaarde voor de ontwikkeling gesteld dat er alleen op basis van een door de gemeenteraad goedgekeurd masterplan, de vergunningen mogen worden verleend. Deze randvoorwaarde is gesteld om ervoor te zorgen dat er prioriteit wordt gegeven aan het behoud van het Erfgoed en niet aan toevoegingen van nieuwbouw binnen het complex.

In het masterplan wordt in fase 1 prioriteit gegeven aan de restauratie en de herbestemming van het Erfgoed. Deze fase past binnen de kaders en daarom is het advies om de zienswijze van het college te onderschrijven.

Voor de fasen 2 en 3 is de denkrichting voorstelbaar, maar deze ontwikkelingen behoeven nadere studie en onderzoeken. Voor deze fasen blijven de kaders van de gemeenteraad van kracht en daarmee is geborgd dat ook deze fasen zullen voldoen aan de gestelde kaders.

Kantttekeningen

2.1 Diverse onderdelen en functiewijzigingen behoeven nader onderzoek;

Zoals uit het voorgaande blijkt zijn er nog veel onderzoeken te doen en vragen te beantwoorden voordat gestart kan worden met de besluitvorming over de fasen 2 en 3. Het college vindt het echter voor het behoud van de bestaande gebouwen, maar zeker ook voor de economische haalbaarheid van de plannen voor de ondernemer, van groot belang dat fase 1 toch van start kan gaan. De bestaande gebouwen worden hiermee dan ook van een functie voorzien en op deze wijze behouden voor de toekomst. Er worden nu ook geen onomkeerbare besluiten genomen voor de fasen 2 en 3 omdat nadrukkelijk wordt besloten dat de kaders van het college d.d. 25 september 2018 zoals besproken in de gemeenteraad d.d. 8 november 2018 voor alle fasen van kracht blijven.

Vervallen “oude” regelgeving

Communicatie

Na besluitvorming door het college op 17 december 2019, is dezelfde avond een B en W informatieavond gehouden om de gemeenteraad te informeren.

BL Huisvesting lichtte het Masterplan toe, wethouder De Ruiter lichtte het proces en het collegebesluit toe.

Op woensdag 18 december 2019 is een gezamenlijk persmoment georganiseerd om de media mee te nemen in deze belangrijke stap in de herbestemming van Kasteel Gemert. De doorkijk naar de toekomst maar vooral de restauratie van de bestaande bebouwing in fase 1 stond daarbij centraal.

's-Avonds heeft BL Huisvesting de omgeving en de stakeholders geïnformeerd.

Juridische zaken

--

Uitvoering

De vergunningaanvragen die voor fase één zijn en worden ingediend, worden getoetst door de betrokken adviesgroepen.

Na de gemeenteraadsvergadering van 30 januari 2020 worden de adviezen voor de vergunningverleningen voorgelegd aan het college. De gemeenteraad wordt dan door middel van Raadsinformatienota's geïnformeerd.

Uw raad wordt over de eerste voorgenomen vergunningverlening als onderdeel van fase één middels een B en W info geïnformeerd.

Bijlagen

1. Masterplan Kasteel Gemert, november 2019;
2. Preadvies Rijksdienst Cultureel Erfgoed;
3. Provinciale reactie op het Masterplan;
4. Reactie adviesgroepen op Masterplan Kasteel Gemert;
5. Concept-Raadsbesluit Kasteel Gemert;

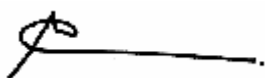
Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 17 december 2019

het college van burgemeester en wethouders,
de loco secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line.

A. van de Voort

A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular 'O' followed by 'icaver'.

ing. M.S. van Veen