

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 8 juli 2021  
Agendanummer:  
Team: SPP  
Zaaknr: 40707-2021

Onderwerp: Vaststellen geherdefinieerde kaders voor de herbestemming van Kasteel Gemert

---

### Aan de raad

#### Inleiding

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2020 een besluit genomen over het Masterplan. In het Masterplan heeft de ontwikkelaar zijn planvoornemen - wensbeeld met de gemeenteraad gedeeld en de gemeenteraad heeft hiermee ingestemd en heeft hierbij enkele restricties kenbaar gemaakt. Vervolgens is er door BL Huisvesting een omgevingsdialoog gevoerd die tot gevolg heeft gehad dat de parkeerlocatie is verschoven van de ommuurde tuin naar de landerijen.

De nieuwe inzichten en wijzigingen/aanpassingen hebben ertoe geleid dat de kaders die in 2018 zijn vastgesteld, moeten worden geactualiseerd, rekening houdend met de ontwikkelingen in het planproces en de eisen van nu. Om die reden hebben de adviesgroepen ingestemd met het herdefiniëren van de kaders alvorens over te gaan tot het adviseren van de volgende fasen. De kaders moeten immers zorgen voor een transparante toetsing voor eenieder.

Het eerder vastgestelde Ruimtelijk kader van Wessel de Jonge d.d. 17 mei 2017 is ongewijzigd en blijft van toepassing.

#### Beslispunten

1. Vaststellen van het Programma van Eisen Ruimte Kasteel Gemert;
2. Vaststellen van het Erfgoedkader Kasteel Gemert;
3. In te stemmen met de brief concept reactie aan BL Huisvesting;
4. Kennis te nemen van het rapport Herontwikkeling Ommuurde tuin van 4 november 2020;
5. Kennis te nemen van het rapport Tuin historisch onderzoek en waardenstelling van de parkaanleg in landschapsstijl van 24 september 2020.

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 22 juni 2021

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

De raadsvergaderingen van:

8 november 2018 en 20 januari 2020.

#### Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Het raadsbesluit van 6 juni 2017, waarbij kennis is genomen van het ontwikkelperspectief.

#### Beoogd effect

De herdefiniëring van de kaders, waarin de nieuwe inzichten en wijzigingen zijn opgenomen, geven de ontwikkelaar ontwikkelmogelijkheden om te komen tot een duurzame herbestemming van het kasteel: behoud door ontwikkeling.

## Duurzaamheid

Behoud van het cultureel Erfgoed. Bij de aanpassingen / nieuwbouw zullen de nieuwste technieken en inzichten m.b.t. duurzaamheid worden toegepast.

## Argumenten

### *1.1 Het raadsbesluit, de ontwikkelingen in het planproces en de omgevingsdialoog zijn aanleiding om de kaders opnieuw te definiëren;*

Het raadsbesluit van 30 januari 2020 en de omgevingsdialoog hebben voor de ontwikkelaar aanleiding gegeven een onderzoek uit te voeren naar alternatieven voor de ontsluiting en de parkeerlocatie in de ommuurde tuin. Omdat deze locaties niet in de kaders opgenomen waren, zijn hiervoor in overleg met de adviesgroepen kaders opgesteld.

De eisen m.b.t. de waterberging zijn aangepast. In de geherdefinieerde kaders zijn de actuele eisen opgenomen.

De toetsingen van de ingediende plannen riepen bij de adviesgroepen vaak weer nieuwe vragen op. Om dit proces te doorbreken heeft de gemeente het voorstel gedaan om de kaders opnieuw te definiëren en in lijn te brengen met de huidige ontwikkelingen, zonder afbreuk te doen aan de huidige kaders.

Het tuinhistorisch onderzoek van In Arcadië van de locatie ommuurde tuin gaf aanleiding om af te wijken van enkele opvattingen in het ruimtelijk kader van Wessel de Jonge voor deze locatie.

Het tuinhistorisch onderzoek en de waardenstelling van In Arcadië van 4 november 2020 concludeert dat het voorstelbaar is de bouwvlek alleen te realiseren aan de west- zijde van de ommuurde tuin. De voorgestelde zichtlijn vanaf Hopveld komt hiermee te vervallen, omdat deze oorspronkelijk niet aanwezig is geweest.

### *1.2 De wezenlijke verschillen tussen huidige kaders en geherdefinieerde kaders;*

|                                | Huidige kaders                                                                | Geherdefinieerde kaders                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parkeren                       | Een (ondergrondse) parkeerlocatie in de Ommuurde tuin                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Een licht verdiepte parkeerlocatie op de landerijen met ontsluiting naar Komweg/West-Om</li><li>- Een ondergrondse parkeerlocatie onder de grachten.</li></ul> |
| Ontwikkellocatie ommuurde tuin | Bouwvlek in oostelijk gedeelte met behoud van de zichtlijn vanaf het Hopveld. | Bouwvlek in westelijk gedeelte.<br>De voorgestelde zichtlijn vanaf Hopveld komt hiermee te vervallen                                                                                                   |
| Carre                          | Een ondergrondse parkeervoorziening is ruimtelijk voorstelbaar.               | Een ondergrondse parkeergarage in de carré is niet mogelijk. Parkeren dient plaats te vinden op de parkeervoorziening op de landerijen.                                                                |

### 1.3 De geherdefinieerde kaders zijn met instemming van de adviesgroepen tot stand gekomen;

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed stemt in basis in met de herziene / geactualiseerde kaders. De documenten geven, mede door het toegevoegde tuin historisch onderzoek, voldoende houvast bij de verdere planvorming. M.b.t. de brugverbinding tussen Ridder- en kasteelplein wacht men het ontwerp af voor een definitief oordeel wordt gegeven.

De Monumentencommissie kan op alle onderdelen instemmen met de geherdefinieerde kaders. Wel verzoekt men te onderzoeken of de locatie tussen het kasteel en de achter het kasteel gelegen kerk als zoeklocatie geschikt is voor ondergronds parkeren. De strook lijkt breder dan tussen de grachten en is wellicht een veiliger alternatief voor de monumentale panden. Tevens onderzoeken of er monumentale bomen aanwezig zijn.

De ambtelijke provinciale reactie is overwegend positief. Met betrekking tot de carré is men van mening dat de locatie niet geschikt is voor woningbouw. Daarnaast is het permanent bovengronds parkeren op de voorgestelde locatie voor hen niet voorstelbaar.

Concluderend kan worden gesteld dat op de meeste onderdelen de adviesgroepen unaniem de kaders kunnen onderschrijven en dat op een beperkt aantal onderdelen er sprake is van een meerderheidsstandpunt.

#### **Kanttekeningen**

De brief met de reactie van BL Huisvesting op de geherdefinieerde kaders gaf geen aanleiding om deze voor te leggen aan de adviesgroepen. De ontwikkelruimte die is vastgelegd in de kaders van 2017 en 2018 zijn immers gelijk aan de ontwikkelruimte die in de geherdefinieerde kaders is opgenomen. De reactie van de gemeente aan BL Huisvesting wordt ter instemming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Alle aanvragen die worden ingediend, zullen ter advisering aan de adviesgroepen worden voorgelegd voordat het college, respectievelijk de gemeenteraad hierover een besluit neemt.

#### **Vervallen huidige kaders**

De nu voorgestelde kaders vervangen de eerder door de raad in zijn vergadering van 8 november 2018 en 30 januari 2020 vastgestelde kaders.

#### **Uitvoering**

Op basis van de actuele kaders kan de ontwikkelaar aanvragen indienen die ter toetsing worden voorgelegd aan de betrokken adviesgroepen om vervolgens ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het wettelijk bevoegde orgaan.

#### **Bijlagen**

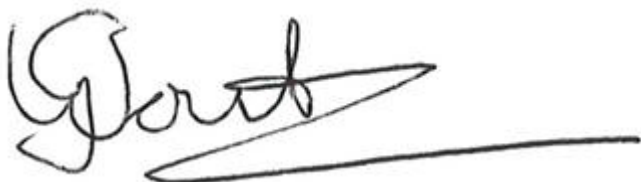
1. Programma van Eisen Ruimte kasteel Gemert;
2. Erfgoedkader kasteel Gemert;
3. Advies RCE;
4. Advies Monumentencommissie;
5. Advies Provincie;
6. Reactie van BL Huisvesting;
7. Concept-reactie gemeente op reactie BL Huisvesting
8. Rapport Herontwikkeling Ommuurde tuin van 4 november 2020
9. Rapport Tuin historisch onderzoek en waardenstelling van de parkaanleg in landschapsstijl om het kasteel in concept, opgesteld door Stichting In Arcadië van 24 september 2020
10. Raadsbesluit

**Ter inzage gelegde stukken**

Gemert, 8 juni 2021

het college van burgemeester en wethouders,  
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Wouters', followed by a long horizontal line extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'ing. M.S. van Veen', followed by a horizontal line.

ing. M.S. van Veen