

Aan het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Betreft: **reactie op herijking kaders herontwikkeling Kasteel Gemert (Programma van Eisen adviesgroep Ruimte en Erfgoedkader)**

Utrecht/Gemert, 26 mei 2021

Geachte college,

Op 19 mei jl. ontvingen wij conceptversies van de opnieuw gedefinieerde gemeentelijke kaders voor de herontwikkeling van Kasteel Gemert, alsmede de adviezen van de gemeentelijke Monumentencommissie, de RCE, en de adviseur groen van uw gemeente. De reactie van de provincie was nog niet beschikbaar. Op 20 mei hebben de heer Bas van de Laar (BL Huisvesting) en Hester Wessels en Ben Verfürden van bureau Hylkema Erfgoed de concept versies van de kaders besproken met mevrouw Van den Akker en de heren Van Bleek en Van de Voort van uw gemeente. Hylkema Erfgoed begeleidt de eigenaar van het Kasteel Gemert als adviseur erfgoed en ruimte bij de planvorming voor de integrale herontwikkeling van het kasteelcomplex. In het overleg op 20 mei zijn elementen van de concept kaders nader toegelicht en bediscussieerd.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om een reactie op de herijkte kaders aan u te doen toekomen, waarmee de eigenaar (BL Huisvesting) en Hylkema Erfgoed als adviseur uw aandacht vragen voor enkele elementen die onzes inziens van groot belang zijn voor een duurzame haalbaarheid van het integrale herontwikkelingsplan.

Wij zijn verheugd dat de voortschrijdende inzichten die voortkomen uit de nadere uitwerking van de plannen maar vooral door veel nieuwe kennis en informatie aanleiding hebben gegeven tot een herijking van de in 2018 door uw gemeenteraad vastgesteld kaders. Het doet recht aan de aanvullende onderzoeken die de eigenaar heeft laten verrichten en het getuigt van een realistisch besef dat recente economische ontwikkelingen en een beter inzicht in aspecten van exploitatie en beheer noodzaken om tot actuele afwegingen te komen.

Met name de integrale visie die wij hebben neergelegd in het door Hylkema Erfgoed opgestelde *Masterplan Kasteel Gemert: Knooppunt van Europese cultuur en geschiedenis. Herstel, herbestemming en transformatie* (november 2019) en het tuin- en landschapshistorische onderzoek dat nadien is uitgevoerd door bureau InArcadië hebben het nodige nieuwe licht laten schijnen op de historische ontwikkeling en de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten en kernwaarden en vormen daarmee een inhoudelijke aanvulling op eerder uitgevoerde onderzoeken, de rijke lokale kennis en het ruimtelijk kader dat is geformuleerd door architect Wessel de Jonge in 2017.

Uw gemeenteraad heeft op 30 januari 2020 ingestemd met het Masterplan, met een aantal restricties en voorwaarden. Inmiddels zijn we een jaar en vier maanden verder. In die tijd is er nog een intensieve dialoog geweest, zowel met vertegenwoordigers van uw gemeente en lokale belanghebbenden als met de formele adviesorganen (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), provincie Noord-Brabant en Monumentencommissie). Uit met name de omgevingsdialoog van 2 juli 2020 met de omwonenden van het Kasteel is duidelijk naar voren gekomen dat er grote bezwaren zijn tegen bezoekersparkeren middels een ondergrondse parkeergarage in de Ommuurde Tuin, direct voor de Kasteelingang. De verkeersdruk die hierdoor zou ontstaan op de toegangswegen zoals het Binderseind en de extra druk op het verkeer in het centrum zijn de belangrijkste redenen voor de bezwaren. Hieruit hebben wij de urgentie gevoeld om alternatieve scenario's zoals directe aansluiting vanuit de rondweg serieus te onderzoeken en af te wegen. Ook op andere onderdelen zijn inzichten nog gewijzigd, onder meer naar aanleiding van het genoemde onderzoek van bureau InArcadië. Verder is er ook in economisch en maatschappelijk opzicht in korte tijd veel veranderd, waarbij de Covid-19 pandemie en de effecten die dit heeft gehad op voor de herontwikkeling van Kasteel Gemert relevante sectoren zoals de horeca, toerisme en recreatie en wonen.

Er was dus alle aanleiding voor herijking van de kaders. Het zal u duidelijk zijn dat de uitdaging om tot een voor Gemert betekenisvolle, duurzame en cultuurhistorisch en ruimtelijk verantwoorde herontwikkeling te komen, die tegelijk ook economisch haalbaar is, alleen maar groter is geworden. Maar we gaan er nog altijd voor, met onverminderde energie en enthousiasme. Daarbij is de ondersteuning van de gemeente wel heel hard nodig. Met elkaar zoeken we al een hele tijd naar een voldoende evenwicht tussen inhoudelijke kwalitatieve doelen enerzijds en economische haalbaarheid anderzijds. Zonder voldoende ruimte voor ontwikkeling is het gewoonweg onmogelijk om de kosten van herstel, herbestemming, beheer en onderhoud te dragen. *'Behoud door ontwikkeling'* is de enige reële weg naar duurzame instandhouding. We zijn blij dat de (concepten van) de geherdefinieerde kaders ruimte bieden om aan veel onderdelen van het Masterplan formeel medewerking te kunnen verlenen. Op een aantal punten roept de formulering van de kaders vragen op, deze zijn besproken met mevrouw Van den Akker en de heren Van Bleek en Van de Voort, maar zullen we hieronder nog de revue laten passeren.

Op andere punten ervaren we de kaders helaas nog als te beperkend om het ontwikkelingsprogramma te kunnen realiseren. In de brief van 21 mei jl. van Advocatenkantoor Goort+Coppens, waarin een reactie wordt gegeven op de door u aan BL Huisvesting toegestuurde concept exploitatieovereenkomst, is dit programma nog eens in een overzicht opgenomen. Daarbij is al maximaal rekening gehouden met de concepten van de herijkte kaders. Eerder heeft BL Huisvesting u en de provincie Noord-Brabant in alle openheid met cijfers al aangetoond dat dit programma ook echt nodig is om tot een financieel uitvoerbaar totaalplan te komen. Als de beoordelingskaders dit deels in de weg staan wordt er een financiële bres geslagen in de overall exploitatie die BL Huisvesting niet meer kan opvangen omdat de rek er inmiddels geheel uit is. Als die situatie zich voordoet zal een financiële compensatie in de vorm van een subsidie en/of projectbijdrage nog een oplossing kunnen bieden. Of een geheel andere programmering waarin geen ruimte is voor toeristische ontwikkeling, waardoor minder opbrengsten en minder aantrekkingskracht ontstaan voor de gemeente en er veel minder toegevoegde waarde wordt gegenereerd voor de Gemertse economie. Hieronder tonen we voor de volledigheid nog eens het programma zoals dat in de brief van 21 mei al aan u is gepresenteerd.

Projecten	Omschrijving	Ruimtelijk Programma
Totaalplan	Masterplan, functiekaart, herdefiniëerde kaders	Wonen, Maatschappelijk (museum), Groen, Parkeren, Horeca (restaurant/Hotel/B&B/Congres)
Fase 1a	Hoofdburcht	9 appartementen
Fase 1b	Voorburcht, Jezuïetenvleugel, Donjon, tijdelijk parkeren en tijdelijke bouwbrug	8 appartementen en 32 hotelkamers, restaurant en museum
Fase 1c	Poortgebouw bestaand	Bar/keuken/restaurant: 125 m2 6 Bed & Breakfast
Fase 1d	Tijdelijk parkeren en definitief parkeren	Minimaal 202 parkeerplaatsen
Fase 2a	Ommuurde Tuin	14 woningen
Fase 2b	De Haag en de Landerijen	3 boerderijwoningen
Fase 2c	Parkeergarage en Wellness	75 parkeerplaatsen
Fase 2d	Neerhof, uitbreiding Poortgebouw	Uitbreiding Brainport paviljoen: 285 m2 Uitbreiding Restaurant: 110 m2 en 3 Bed & Breakfast
Fase 3a	Bomencarré	39 appartementen, bovengrondse situatie conform Wessel de Jonge en aangevuld met ondergrondse situatie BVO 3600 m2 (3 bouwlagen, hoogte 7,5 m vanaf huidige maaiveld, binnen de kroonprojectie.
Fase 3b	Kasteelplein/Kapel/uitbreiding Hotel	-fundament Kapel en Kassen Spa/Wellness/Gym: 350 m2 -kasteelplein horeca: 150 m2 Uitbreiding hotel: 40 kamers
Fase 3c	Transformatie kasteelpark	Kasteelplein horeca: 150 m2 Uitbreiding hotel: 40 kamers

Hieronder geven wij onze reactie op de verschillende onderdelen van de concept kaders in relatie tot het herontwikkelingsprogramma.

Hoofdburcht en Voorburcht

Het plan voor restauratie en transformatie van de Hoofdburcht naar een woonprogramma is inmiddels vergund. Voor de sloop van de **Refter** is een sloopvergunning verleend, hetgeen aansluit bij de herijkte kaders. De sloopwerkzaamheden zijn in uitvoering. De kaders zijn in onze ogen niet geheel eenduidig ten aanzien van de locatie van de Refter. Wij lezen het zo dat het terugbrengen van bebouwing op deze locatie geen vereiste is en dat alleen als hiervoor gekozen zou worden, de betreffende voorwaarden uit het PvE van toepassing zijn. De geslotenheid van het complex naar het Ridderplein wordt in het Erfgoedkader benoemd als een kernwaarde. Wij zouden deze kernwaarde graag benoemd zien als *beslotenheid* in plaats van geslotenheid, omdat het laatste teveel een fysieke afsluiting veronderstelt. De *beslotenheid* van het kasteelcomplex in relatie tot het Ridderplein/het dorp zien wij ook als een waarde, maar wij zien andere middelen om dit te borgen dan (nieuwe) bebouwing. Graag vernemen wij van u of u kunt aansluiten bij deze interpretatie.

De herijkte kaders sluiten wat betreft de **Kapel** aan bij de eerdere kaders. Ons plan voor deze locatie is mogelijk binnen de herijkte kaders: in het ondergrondse volume van de huidige Kapel zal de wellness worden gepositioneerd, daarboven hebben wij een transparant horecavolume (koffie-/wijnbar) voor ogen. Aan de wens om de visuele relatie tussen Voorburcht en Hoofdburcht te herstellen komen wij tegemoet, het nieuwe bovengrondse volume zal niet breder worden dan de westelijke vleugel van de Hoofdburcht. Het aangepaste plan voor de wellness betekent dat er beduidend minder ondergrondse bebouwing komt onder het kasteelplein. Eerder heeft BL Huisvesting al het plan laten varen om hier een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren, om daarmee de mogelijke aantasting van archeologische waarden en ongewenste ruimtelijke effecten te voorkomen.

Wat betreft de **Jezuïetenvleugel** maakt het herijkte PvE wel een uitbreiding aan de westzijde (zijde Kasteelplein) mogelijk, de totale diepte van de vleugel mag echter niet meer zijn dan 14 meter. Op dit punt hebben we nog een vraag bij de redactie van het Erfgoedkader. Daar staat dat “de aanpassingen van de Jezuïetenvleugel binnen de bestaande hoofdvorm moet blijven”. Dat zou een uitbreiding tot een diepte van 14 meter in de weg staan. Bij de NB staat wel dat “een ontwikkelruimte van het gehele binnenwerk en de hofgevel van de oostvleugel, conform het ruimtelijk PvE, voorstelbaar is”. Kunnen we dit zo lezen dat daarmee wordt aangesloten bij de uitbreidingsmogelijkheid als genoemd in het PvE?

In het gesprek op 20 mei gaf de heer Van Bleek aan dat de bestaande oudbouw van de Jezuïetenvleugel wel beleefbaar moet blijven. Wij vinden dat in de herijkte kaders niet zo concreet terug, maar we zien het als een aspect van het blijvend afleesbaar houden van de historische ontwikkeling en zullen zeker proberen hieraan tegemoet te komen.

De beperking wat betreft de ruimte voor uitbreiding en het zichtbaar/beleefbaar houden van de oudbouw betekent wel dat we minder kamers kunnen toevoegen dan in de eerdere plannen voorzien was. In het programma gingen we eerder uit van een uitbreiding met 40 kamers, dat lijkt beperkt te moeten worden

tot niet meer dan 20 kamers. Dat heeft negatieve gevolgen voor de financiële exploitatie en betekent minder toeristen en congresgangers en daarmee ook minder economische groei voor Gemert.

In het PvE en Erfgoedkader wordt ruimte gegeven voor een **nieuwe brug** die het Ridderplein verbindt met het Kasteelplein en die toegankelijk is voor langzaam verkeer en bevoorrading en hulpdiensten. Het is fijn dat die ruimte geboden wordt. De RCE geeft in haar advies aan dat een brug mogelijk is onder strikte ontwerprichtlijnen t.a.v. maat, schaal, verhouding en vorm, en dat een eigentijdse vorm en een lichte constructie de voorkeur genieten. Dat sluit aan bij hoe wij het zelf zien.

Poortgebouw/Neerhof

In het ruimtelijk kader van Wessel de Jonge is aangegeven dat er ruimte is om de rond 1869 gesloopte **zijvleugels van het Poortgebouw** terug te laten keren om daarmee ontwikkelruimte te creëren. Daarbij is geopteerd voor twee gebouwen die los staan van het Poortgebouw en niet groter zijn dan 7 bij 12 meter, en die een afstand hebben van het Poortgebouw van circa 5 meter. Uitgangspunt is, terecht, dat de monumentale waarde van de landschappelijke tuinaanleg niet geschaad mag worden. In het herijkte Ruimtelijk PvE wordt aangesloten bij het voortschrijdende inzicht in de historische ontwikkeling en de behoefte om op deze plek (de 'Neerhof') weer een omsloten hof te creëren dat past in de opeenvolging van hoven binnen het kasteelensemble. De herijkte kaders geven ruimte om de nieuwe volumes via een transparant tussenlid te verbinden met het Poortgebouw en de vleugels ook dicht bij het Poortgebouw te positioneren. Echter: er wordt vastgehouden aan de maat van 7 bij 12 meter.

De aanpassing ten aanzien van de positionering van de vleugels is gunstig omdat daarmee een logistieke en dus functionele verbinding mogelijk is met het Poortgebouw. In ons herontwikkelingsplan is een uitbreiding van het restaurant in het bestaande Poortgebouw voorzien in de oostelijke vleugel en een presentatiepaviljoen t.b.v. presentaties, exposities en bijeenkomsten in het kader van Brainport.

Een groot probleem vormt echter het vasthouden aan de maat van 7 bij 12 meter.

Wij zien twee belangrijke argumenten om hier meer ruimte te geven:

- Er is o.a. door het nadere onderzoek van Hylkema Erfgoed en van bureau InArcadië meer duidelijkheid gekomen over het oorspronkelijke bouwvlak van de gesloopte zijvleugels, zoals deze onder meer te zien is in oude kadastrale kaarten. De omvang van de door ons gewenste en eerder in de kaart ingetekende nieuwe zijvleugels correspondeert daarmee. Het door ons voorgestelde grotere bouwvlak is cultuurhistorisch en ruimtelijk goed te verantwoorden. Onze keuze om niet twee dezelfde volumes te maken maar juist verschillende maten te hanteren sluit ook aan bij de vroegere situatie zoals die op historische kaarten te zien: een grotere vleugel aan de westzijde en een kleinere aan de oostzijde. Een keuze voor gelijke volumes en meer symmetrie zou geen recht doen aan de historische situatie.;
- Om de ruimtes in de nieuw te bouwen vleugels te kunnen exploiteren in de zin zoals voorgesteld is de in de kaders aangegeven maximale maat echt onvoldoende. Een oppervlak van slechts 84 m² maakt de exploitatie van een restaurantzaal al lastig maar van een presentatiepaviljoen voor Brainportactiviteiten volstrekt onmogelijk. Het zal in die maat dusdanig beperkte mogelijkheden bieden dat de toegevoegde waarde van het paviljoen voor de aantrekkingskracht en daarmee de economische potentie van het Kasteel achterwege zal blijven.



Wij doen een dringend beroep op u om de ruimte hier op te rekken zodat de terug te bouwen vleugels ook echt de betekenis kunnen krijgen die we eraan toedichten. Wij zijn overtuigd dat we dit kunnen uitvoeren en vormgeven op een wijze die recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het Poortgebouw en de tuinaanleg en ook aan de voorwaarden uit de herijkte kaders voor wat betreft de vormgeving, materiaalkeuze e.a. Wij hebben voor de oostelijke vleugel een grondvlak nodig van 8 bij 16 meter en voor de westelijke vleugel van 11 bij 18 meter. Om bijzondere bijeenkomsten in het kader van Brainport mogelijk te maken die meer ruimte eisen hebben wij het plan om de westelijke vleugel door middel van een uitschuifbaar volume incidenteel te vergroten naar een maat van 11 bij 29 meter.

Voor wat betreft het bestaande Poortgebouw zelf sluiten wij ons aan bij de eis dat bij de herbestemming rekening moet worden gehouden met de bestaande waarden.

Ommuurde Tuin

Het plan voor de Ommuurde Tuin is op basis van discussie met en adviezen van de adviesorganen eerder al aanzienlijk gewijzigd. Belangrijkste aanpassing was het laten vervallen van een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de Ommuurde Tuin. Bezwaren tegen dit planonderdeel waren het mogelijke negatieve effect op de stabiliteit van de historische tuinmuur en de interventies die nodig waren voor het toegankelijk maken van de garage. Het plan dat wij hebben ingediend voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning gaat uit van 14 patiobungalows in een bouwvlak in het westelijke deel van de vroegere moestuin. Dit sluit aan bij de historische analyse die bureau InArcadië heeft uitgevoerd. Dit plan sluit aan bij de herijkte kaders op één voorwaarde na. Dat is de voorwaarde dat er een “vrije groene ruimte van 5 meter vanaf de tuinmuur moet worden gevrijwaard van bebouwing en verharding”. Juist om de tuinmuur te kunnen blijven beleven, hebben wij een eerder plan aangepast in die zin dat de ontsluitende straat aan de binnenzijde van de tuinmuur loopt en de bebouwing dus op een royale afstand van de muur blijft. Langs de muur hebben we een groenstrook voorzien zodat er een groene beleving rondom blijft. Op deze manier kan de muur goed onderhouden en beleefd worden en blijft de muur binnen het openbare, publieke domein en wordt ze geen onderdeel van de privé tuinen. Wij begrepen niet waarom geëist wordt dat er een groene ruimte van 5 meter moet komen zonder verharding. In het gesprek op 20 mei hebben wij begrepen dat dit voortkomt uit de angst dat ook verharding en langsrijdende auto's schadelijk zouden kunnen zijn voor de stabiliteit van de muur. In het gesprek werd aangegeven dat deze zorg al vaker geuit was, maar daarvan waren wij ons niet bewust. We wisten wel van de zorg die voortkwam uit het afgraven voor en de bouw van de parkeergarage, maar niet van deze zorg.

Graag komen we tegemoet aan de vragen hieromtrent door een nader onderzoek te doen naar de constructie van de muur en de kans op schadelijke effecten van verharding zoals gepland. BL Huisvesting wil met u de afspraak maken dat het plan zoals ingediend voor vergunning kan worden voortgezet als het onderzoek aantoont dat de risico's er niet zijn, dan wel dat met bepaalde maatregelen dit risico weggenomen kan worden. In dat geval zullen de noodzakelijke maatregelen getroffen worden. Mocht het onderzoek aantonen dat de risico's er zijn en dat er geen afdoende maatregelen denkbaar zijn, dan zullen we het plan aanpassen. Graag vernemen wij uw instemming met deze afspraak.

De Haag

Er is indringend gezocht naar mogelijkheden voor woningbouw teneinde de totale herontwikkeling financieel haalbaar te maken. Daarbij werd aangegeven dat het exacte aantal woningen dat gebouwd zou kunnen worden op voorhand niet te geven was maar dat werd uitgegaan (en dus ook door de eigenaar) van een bandbreedte van 75 à 90 woningen. De enige locaties waar vanuit planologisch, ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt woningbouw denkbaar is, bleken (naast een 17-tal appartementen in de herbestemde Hoofdburcht en Zuidvleugel van de Voorburcht) de Ommuurde Tuin, De Haag en (onder specifieke voorwaarden) het Bomencarré te zijn. Gezien de verschillende beperkende omstandigheden en voorwaarden is het buitengewoon moeizaam gebleken om ruimte voor de noodzakelijke aantallen woningen te vinden binnen het totaalplan.

In het ruimtelijk kader van Wessel de Jonge is voor plangebied De Haag aangegeven dat hier maximaal 900 m² bebouwing mogelijk is in maximaal drie volumes. In het herijkte PvE is te lezen dat er maximaal 2 bouwvolumes mogelijk zijn met maximaal 3 woningen en met een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 7 meter en een ondergeschikte/terughoudende architectuur. Wij hadden het zo geïnterpreteerd dat er in elk van beide volumes 3 woningen mogelijk zijn, in totaal dus maximaal 6. In het gesprek op 20 mei bleek echter dat er niet meer dan 3 woningen mogen komen. Wij begrijpen niet wat voor argument daar onder ligt. We begrijpen wel dat er een maximaal bebouwingsoppervlak wordt bepaald (we gaan ervan uit dat dit nog altijd de 900 m² van het kader van Wessel de Jonge is), maar waarom er maar drie woningen mogen komen, dat snappen we niet. Een oppervlak van 900 m² biedt alle ruimte om meer woningen te realiseren, drie woningen in elk van beide volumes zou heel goed mogelijk zijn.

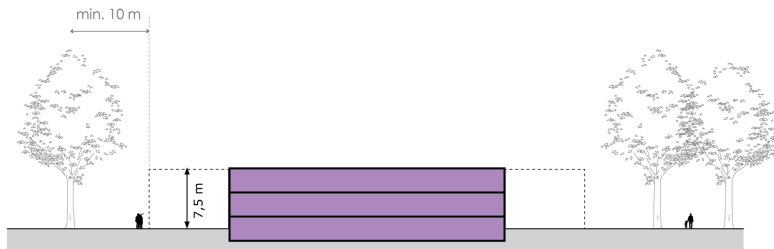
Graag zouden we hierover meer duidelijkheid verkrijgen. Om ten behoeve van de onderhavige reactie zicht te krijgen op de financiële haalbaarheid van het totaalplan gaan we nu uit van drie woningen in De Haag. Dit legt wel extra druk op het aantal woningen dat nog mogelijk is in het Bomencarré.

Bomencarré

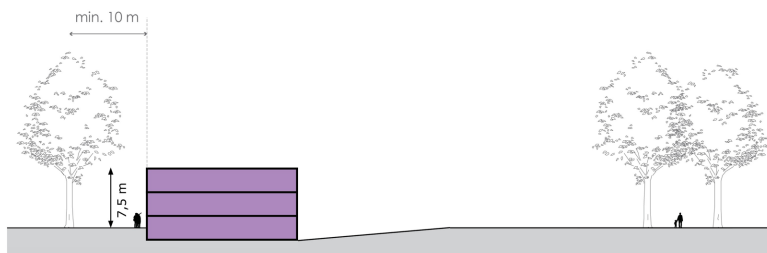
Ten aanzien van de mogelijkheid voor bebouwing in het Bomencarré wordt in de geherdefinieerde kaders vastgehouden aan de uitgangspunten van het kader van Wessel de Jonge. Dat betekent dat bebouwing mogelijk is in de noordelijke zone van het carré, op voldoende afstand van de bomen, waarbij maximaal een derde van het oppervlak van het grasveld tussen de boomkronen bebouwd mag worden. Conform het kader van Wessel de Jonge mag de bebouwing maximaal 7,5 meter hoog zijn, in twee bouwlagen, met een bijzondere typologie en architectuur, die zich onderscheidt van de overige bebouwing.

Wij hebben onderzocht hoe we binnen deze condities toch tot het aantal woningen kunnen komen dat we minimaal nodig hebben. Een oplossing hiervoor zou zijn dat we een bouwlaag toevoegen zonder dat we de maximale hoogte overschrijden. Dat zou kunnen door een deels onder het maaiveld liggende, verdiepte bouwlaag te maken. Het hoogteverschil wordt via groene taluds opgevangen, waardoor een fraaie landschappelijke inpassing mogelijk is en waardoor het iconische, bijzondere karakter van het gebouw versterkt wordt. Dit zou betekenen dat, uitgaande van de 1.200 m² oppervlakte bvo die in het kader van Wessel de Jonge wordt aangegeven per verdieping de hoeveelheid bvo toeneemt van 2.400 m² naar 3.600 m². Zie hierna een schematische verbeelding.

Als u hiermee kunt instemmen en het PvE in die zin kan worden aangepast, zouden we het noodzakelijke aantal wooneenheden van 39 moeten kunnen realiseren.



schematische doorsnede west-oost



schematische doorsnede noord-zuid

Aan de voorwaarde dat er geen ondergrondse parkeervoorziening kan komen binnen het Bomencarré en dat er ook op maaiveld geen auto's gewenst zijn binnen het carré, kunnen wij tegemoet komen als de parkeerstrook ten westen van het Bomencarré en de Begraafplaats gerealiseerd kan worden. De afstand van deze parkeervoorziening naar het Bomencarré achten wij hanteerbaar.

Parkeren

We zijn blij dat de herijkte kaders, mede op basis van de analyse van bureau InArcadië, ruimte bieden voor de ondergrondse parkeervoorziening in de zone tussen de twee grachten. Wij denken dat ons plan tegemoet komt aan de voorwaarden hieromtrent.

Ook zijn we verheugd dat binnen de nieuwe kaders de mogelijkheid wordt geboden voor een parkeerzone voor bezoekers ten westen van de gracht tussen het Bomencarré en de Begraafplaats zoals wij die in de plankaart hebben opgenomen, een en ander conform het ontwerp van bureau InArcadië. Dit ontwerp komt tegemoet aan de voorwaarden in het PvE ten aanzien van de landschappelijke inpassing, bij de verdere uitwerking zullen we rekening houden met de specifieke vraag die is geuit ten aanzien van de bocht in het tracé vanaf de Ridder Rutgerlaan naar de parkeerzone.

In het gesprek op 20 mei werd duidelijk dat de Provincie Noord-Brabant zich nog beraadt op haar standpunt. Wij gaan ervan uit dat de gemeente de provincie kan overtuigen dat dit een verantwoorde oplossing is voor het zo veelbesproken parkeerthema.



Tuin en park

In de herijkte kaders wordt het belang benadrukt van de verbetering van de kwaliteit van tuin, park en infrastructuur. Zoals wij eerder hebben laten weten, zullen wij, op basis van de bestaande toestand van groene, grijze en blauwe elementen van tuin en park een plan laten opstellen voor beheer en onderhoud. Wij zijn met u van mening dat kwalitatief hoogwaardig beheer en onderhoud van het grootste belang zijn en ook dat we bij alle ontwikkelingen rekening dienen te houden met de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden.

Een gemeenschappelijke opdracht aan allen

We begonnen deze reactie ermee: *'Behoud door ontwikkeling'*, of andersom geformuleerd: *'zonder ontwikkeling geen behoud'*: het is de leidraad voor de herontwikkeling van Kasteel Gemert, en daarover zijn alle partijen het wel eens. Het is makkelijker gezegd dan gedaan; in de praktijk is het een complexe opgave om een plan voor herontwikkeling van erfgoed zó gestalte te geven dat alle belanghebbenden het ook daadwerkelijk omarmen. In het geval van Kasteel Gemert is dat uitzonderlijk complex: hier hebben we enerzijds te maken met een topmonument, maar anderzijds ook met een enorme investering die gedaan moet worden om het complex in goede conditie te krijgen en duurzaam in stand te houden. En er zijn ook grote economische, maatschappelijke en culturele belangen mee gediend. Er gaat geen hek dicht, integendeel: het Kasteel Gemert moet juist meer betekenis krijgen voor de inwoners en bezoekers van Gemert, het moet nóg meer het Kasteel van alle Gemertenaren worden en nog meer een bestemming voor de toerist, de evenementenbezoeker, de congressanger et cetera.

De realisatie van de plannen voor restauratie en herontwikkeling dienen een privaat belang maar veel meer nog een collectief, publiek belang. Wij zien de herontwikkeling dan ook als een proces van *co-creatie* en hebben het commitment en de actieve steun van de verschillende stakeholders hard nodig: dat zijn met name uw gemeente, de provincie, de rijksoverheid (in deze vertegenwoordigd door de RCE), het Nationaal Restauratiefonds en andere partijen.

Bij een erfgoedproject als dit worden de programmatische, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de herontwikkeling, en de voortgang en snelheid in het proces, en daarmee het uiteindelijke succes, met name bepaald door drie partijen: de eigenaar van het monument, de adviesorganen en de overheden, en dan met name de gemeente als bevoegd gezag. Binnen deze driehoek hebben alle partijen een grote verantwoordelijkheid naar elkaar en naar de samenleving, een verantwoordelijkheid om tot de beste *integrale afweging en besluiten* te komen. Er zijn meerdere deelbelangen en het is goed dat elke partij staat en gaat voor het specifieke deelbelang. Maar om te komen tot een haalbaar totaalplan moeten we ook allemaal bereid zijn water bij de wijn te doen. Dat wordt verwacht van de eigenaar maar dat mag en moet ook verwacht worden van de andere stakeholders. Het plan moet recht doen aan de erfgoedwaarden en de ruimtelijke kwaliteiten, moet aansluiten bij doelstellingen en ambities van de gemeente, maar moet ook economisch haalbaar en houdbaar zijn, ook op de langere termijn.



Er staat veel op het spel, én er liggen enorme kansen. Wij hebben eerder al via onderzoek aangetoond wat voor enorme economische impuls het betekent voor Gemert waarbij bedragen van 15 miljoen euro zijn genoemd. Juist omdat wij een lokale partij zijn hebben we een grote verantwoordelijkheid op ons genomen en die willen wij ook waarmaken. We hebben het vertrouwen en de ondersteuning van uw gemeente daarbij hard nodig. En ook voldoende ruimte. Ruimte om tot een gezonde exploitatie te komen als fundament voor behoud en vitaliteit van het Kasteel. Wij stellen het op prijs dat met de herijking van de gemeentelijke kaders gezocht is naar een betere aansluiting bij de actuele kennis en omstandigheden. We hopen dat deze reactie u voldoende aanleiding en onderbouwing geeft om op een aantal onderdelen van de kaders nog tot een aanpassing te komen en dat de laatste stappen gezet kunnen worden naar een goed afgewogen, breed gedragen basis voor de verdere herontwikkeling.

Uiteraard zijn wij gaarne bereid om nog nadere toelichting te geven en/of vragen die u nog heeft te beantwoorden.

Hoogachtend en met hartelijke groet,

J.F.M. (Bas) van de Laar,
algemeen directeur BL Huisvesting BV

drs B.H (Ben) Verfürden,
Directeur Hylkema Erfgoed