Onderwerp:
reactie op herijking kaders herontwikkeling Kasteel Gemert

Uw brief, ontvangen op:
26 mei 2021

Uw kenmerk:
--

Ons kenmerk:
SPP/MvdA/3517-2018

Bijlage(n): --

BL Huisvesting, BV dhr. B. van de Laar
Hylkema Erfgoed, dhr. Verfurden

Gemert : 3 juni 2021
Verzonden:

Geachte heer Van de Laar
Geachte heer Verfurden

Wij hebben uw reactie in goed orde ontvangen en deze betrokken bij onze besluitvorming m.b.t. de herijking van de kaders voor de herontwikkeling van Kasteel Gemert.

Puntsgewijs willen wij onderstaand nader ingaan op een aantal opmerkingen en vragen die u stelt in de brief.

Ruimtelijk programma BL Huisvesting
U stelt dat u de gemeente en de provincie Noord-Brabant in alle openheid met cijfers al heeft aangetoond dat het door u gewenste programma ook echt nodig is om tot een financieel uitvoerbaar totaalplan te komen.
Reactie:
De gevraagde business case is niet binnen de afgesproken 2 weken door u aangeleverd. Er is geen gebruik gemaakt van het aanbod om de business case met de gemeente en de provincie te bespreken. Op het moment dat u een beroep doet op een provinciale subsidie of lening, zal de business case bij de provincie kenbaar moeten worden gemaakt.
Voor de gemeente is het instrument ‘business case’ niet meer aan de orde. Dit is gedeeld met u en de provincie.

Jezuïetenvleugel
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?
Reactie:
Ja, want in het Erfgoedkader staat aangegeven dat de aanpassingen van de Jezuïetenvleugel binnen de bestaande hoofdvorm moeten blijven, maar dat een ontwikkelruimte – lees uitbreiding - aan de hofgevel van de oostvleugel voorstelbaar is tot een maximale diepte van 14 meter (gelijk aan de zuidgevel).
De opmerking dat de bestaande oudbouw van de Jezuïetenvleugel wel beleefbaar moet zijn, is gebaseerd op het principe dat vanaf de binnenhof het duidelijk moet zijn dat het bouwvolume tegen een Jezuïetenvleugel een uitbreiding is van deze vleugel. Hierbij dient er een doorzicht te zijn naar de achtergelegen Jezuïetenvleugel als oorspronkelijke begrenzing van de binnenhof. Eerdere schetsplannen onttrokken de Jezuïetenvleugel namelijk geheel aan het zicht en dit is ongewenst.

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500

E-mailadres
gemeente@gemert-bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Twitter
@gemGemertBakel

Bankrekening
NL83 BNGH
0285 0027 08

BIC
BNGH NL2G

Kvk-nummer
50371746

BTW-nummer
8055.16.712B.03

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.
Reactie:
De kaders voor deze ontwikkellocatie wijken niet af van de eerder vastgestelde kaders en zoals aangegeven in het Ruimtelijk kader van Wessel de Jonge.
Het gaat hierbij om de helderheid en herkenbaarheid van de opbouw van de uitbreiding van de Jezuïetenvleugel en de vleugel zelf. Deze ontwikkelingen dienen binnen een totale diepte van maximaal 14 meter te blijven, waarbij de hoofdvorm van de Jezuïetenvleugel uitgangspunt is en de uitbreiding als een herkenbare toevoeging aan de vleugel.

Poortgebouw/Neerhof
Een groot probleem vormt echter het vasthouden aan de maat van 7 bij 12 meter. Een oppervlak van slechts 84 m2 van een presentatiepaviljoen voor Brainportactiviteiten is volstrekt onmogelijk.
Reactie:
Wij onderschrijven de spin off die het paviljoen kan hebben voor zowel de exploitatie van het “kasteelgeheel” als voor de economische uitwerking op het centrum van Gemert in het bijzonder en die van de gemeente in het algemeen. Wel merken wij op dat zowel in het oorspronkelijke plan als in het Masterplan deze maatvoering al was vermeld en (mogelijk om die reden) het paviljoen in die plannen was voorzien in de Carre. Naar aanleiding van eerder overleg hebben de adviesgroepen aan de kaders toegevoegd dat de vleugels middels een transparant tussenlid (max. 5 meter) kunnen worden verbonden met het hoofdgebouw.
Het is aan u of u een poging wil ondernemen de betrokken adviesorganen met nader onderzoek te overtuigen van uw standpunt. Op basis van positieve advisering door de betrokken adviesorganen zijn wij bereid een heroverweging van dit kader ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Ommuurde tuin
Dit plan sluit aan bij de herijkte kaders op een voorwaarde na. Dat is de voorwaarde dat er “vrije groene ruimte van 5 meter vanaf de tuinmuur moet worden gevrijwaard van bebouwing en 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.
Reactie:
Dit kader is vanaf het begin gehanteerd en daarover zijn ook nu geen andere keuzes gemaakt. Het is aan u of u een poging wil ondernemen de betrokken adviesorganen met nader onderzoek te overtuigen van uw standpunt. Op basis van positieve advisering door de betrokken adviesorganen zijn wij bereid een heroverweging van dit kader ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

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.

Reactie:

U wekt hiermee de suggestie als zou er een “recht” op deze aantallen woningen zijn ontstaan. Aan u is van gemeentewege meermaals verduidelijkt dat deze aantallen voorlopig en ruim geprognosticeerd in de bij de gemeente bekende woningbouwplannen zijn opgenomen in het licht van de woningbouwcontingenten waarmee de provincie destijds nog rekende. Dat proces wilden wij op deze wijze verantwoorden. Woningbouw op deze plek is echter geen doel op zich. Dit betekent dat de locatie de woning aantallen moet kunnen dragen en dit vergt een kwalitatieve ruimtelijke afweging.

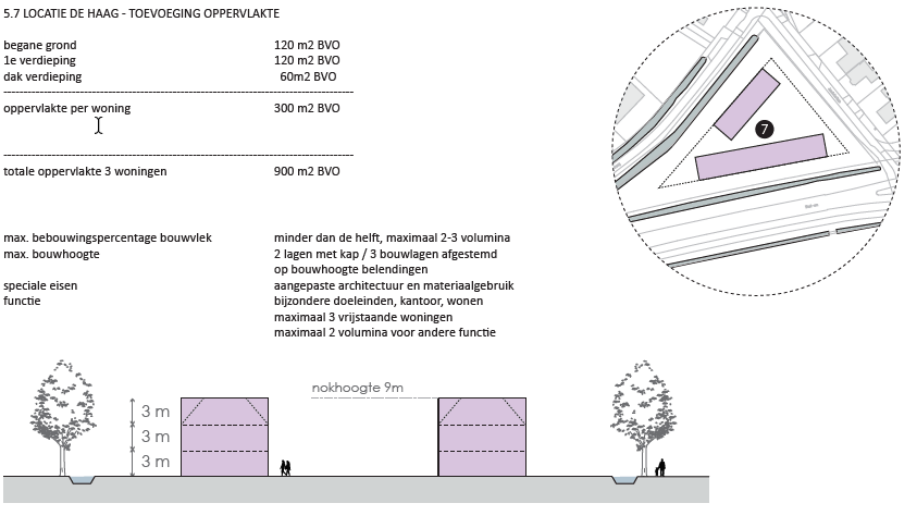
In het ruimtelijk kader van Wessel de Jonge is voor plangebied De Haag aangegeven dat hier maximaal 900 m2 bebouwing mogelijk is in maximaal drie volumes. In het herijkte PvE is te lezen dat er maximaal 2 bouwvolumes mogelijk zijn met maximaal 3 woningen en met een goothoogte van maximaal 4 meter en 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.

Reactie:

Deze duidelijkheid willen we geven door te citeren uit blz. 61 van het Ruimtelijk kader Kasteel Gemert 17 mei 2017 van Wessel de Jonge.



Op ons verzoek voegt Wessel de Jonge hieraan het volgende ter nadere toelichting toe: “Wat betreft het planonderdeel De Haag heb ik getracht onze omschrijving op blz. 61 en 62 zodanig te lezen dat dit zou duiden op een totaal van zes woningen maar ik kan zelf niet goed ontdekken op welke wijze deze interpretatie hieruit af te leiden zou kunnen zijn. Het gaat om een totaal van maximaal drie woningen op de gehele locatie, verdeeld

over maximaal drie bouwvolumes. Het totaal te realiseren Bruto Vloeroppervlak bedraagt 900 m2 voor de gehele locatie samen. Op blz. 43 is onderbouwd hoe deze oppervlakte is afgeleid uit een optelsom voor drie (forse) woningen.
Mogelijkheden binnen die 900 m2 zijn dus:

- drie vrijstaande woningen van elk tot maximaal ca 300m2, op een of verdeeld over de twee bouwvlekken
- een vrijstaande woning/villa plus een 2-onder-1-kap, op een of verdeeld over de twee bouwvlekken
- een rijtje van drie geschakelde woningen op een van de beide bouwvlekken, hoewel dit laatste in deze context niet zo logisch is".

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.
Reactie:
Het is aan u of u een poging wil ondernemen de betrokken adviesorganen met nader onderzoek te overtuigen van uw standpunt. Op basis van positieve advisering door de betrokken adviesorganen zijn wij bereid een heroverweging van dit kader ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Wij vertrouwen er op u met deze toelichting de duidelijkheid te hebben gegeven waarom u hebt gevraagd.

Voor vragen of nadere informatie

Meer informatie
Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met mevrouw Marion van den Akker. Mail naar gemeente@gemert-bakel.nl onder vermelding van ons kenmerk van deze brief of bel naar ons algemene nummer (0492) 378 500.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,

[Ondertekenaar 1.Functie],

[Ondertekenaar 2.Functie],

[Signer 1.Signature]

[Signer 1.Initials] [Signer 1.Complete surname]

[Signer 2.Signature]

[Signer 2.Initials] [Signer 2.Complete surname]