



De raad van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Betreft: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert'
Bijlage(n): -

Veghel, 1 september 2023

Geachte heer, mevrouw,

Namens  maak ik van deze gelegenheid gebruik om hun zienswijze kenbaar te maken tegen het Ontwerpbestemmingsplan 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert'. Zij hebben grote bezwaren tegen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen die het (ontwerp)bestemmingsplan binnen het plangebied juridisch mogelijk maakt. Het gaat hierbij met name om de in het plan opgenomen woonbestemming en verkeersbestemming met bijbehorende gebruiks- en bouwregels ten behoeve van de bouw van 13 patiowoningen binnen de ommuurde tuin van kasteel Gemert.

Zij vinden woningbouw binnen de als Rijksmonument ommuurde moestuin geen passende ruimtelijke ontwikkeling, die bovendien in zowel de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan als in het Masterplan onvoldoende ruimtelijk is onderbouwd. Voor deze beoogde woningbouw is binnen de ommuurde moestuin een verkeersbestemming opgenomen ter ontsluiting van de geplande woningen. Woningbouw met een ontsluiting op de Heilige Geestlaan leidt tot extra verkeersbewegingen en geluidsoverlast ter plaatse van de woning van  alsmede extra parkeerdruk in de directe omgeving.

In deze zienswijze licht ik deze bezwaren als volgt toe:

In het Masterplan wordt woningbouw binnen de ommuurde moestuin gerechtvaardigd door te stellen dat deze locatie samen met de locatie De Haag een afzonderlijke ligging ten opzichte van het kasteelpark kent en daarom benut wordt voor een woningprogramma dat als (mede)kostendrager gaat fungeren voor de plannen. De beoogde programmering kent nog een aanzienlijk exploitatieverlies dat deels gecompenseerd moet gaan worden door woningbouw. De Haag en de Ommuurde tuin zijn binnen het plangebied de enige plekken die zich daar in enige mate voor lenen. Deze motivering ontbeert een ruimtelijke/planologische onderbouwing en heeft enkel betrekking op een economisch argument, waarbij geen rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarde van de ommuurde moestuin. In de beschrijving van dit Rijksmonument is een waarde van algemeen





belang toegekend vanwege de ouderdom, vanwege de doelmatige vormgeving van de muur, als karakteristiek en functioneel onderdeel van de buitenplaats en vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats. Een gedeeltelijke opvulling met woningbouw van deze ommuurde moestuin betekent een aantasting van deze waarden van dit Rijksmonument.

Het Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling 'Ommuurde Tuin' Kasteel Gemert bevat randvoorwaarden waaraan het plan voor herontwikkeling van de voormalige, ommuurde moestuin moet voldoen. Het doel is om de ruimtelijke kwaliteit van deze bijzondere historische plek duurzaam te borgen. Voor de gemeente is het een kader voor toetsing van het uitgewerkte plan in het proces van beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag. Hiervoor is een Erfkader vastgesteld, waarin onder meer de randvoorwaarde is opgenomen dat de Ommuurde Tuin als moestuin herkenbaar moet blijven. Naar de mening van [REDACTED] is dit door het toevoegen van 13 patiowoningen met een ontsluiting naar de Heilige Geestlaan in onvoldoende mate het geval. Alleen aan de oostzijde wordt ongeveer 1/3 deel van de tuin als moestuin ingericht en voor het overige deel benut voor woningbouw met ontsluiting.

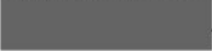
Volgens het beeldkwaliteitsplan vormt de Ommuurde Tuin binnen het kasteelcomplex een omsloten ruimte met een eigen ruimtelijke identiteit als een gecombineerd woon- en groengebied. De Ommuurde Tuin wordt weer herkenbaar als de grote moestuin en blijft dat ook. Zoals gezegd, past toevoeging van een functie wonen niet in het streven om de moestuin in oude glorie te herstellen. In bijlage 3 Ontwerpvisie en inrichting van de toelichting is bij de waardering aangegeven dat de tuinhistorische waarde van de ommuurde tuin, voor wat betreft de gebouwde onderdelen hoog is en omdat de aanleg als moestuin binnen de muren geheel verloren is gegaan de tuinhistorische waarde van de huidige aanleg indifferent is. Hierbij is als uitgangspunt vermeld dat de aanleg niet meer aanwezig is en het gebruik als moestuin is komen te vervallen. De moestuin zal opnieuw kunnen worden aangelegd, bij voorkeur gebaseerd op de verloren historische inrichting, omdat daarmee de bouwkundige resten weer context en betekenis krijgen. In de beoogde ontwikkeling zal dit slechts gedeeltelijk plaatsvinden door circa 1/3 deel van de grond als moestuin in te richten. Het overige deel wordt benut voor woningbouw, hetgeen - zoals aangegeven - niet strookt met het in oude glorie herstellen van de moestuin.

In paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan vindt een toetsing plaats aan artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied in combinatie met artikel 3.69 Afwijkende regels Wonen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In artikel 3.68 is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijven zijn toegestaan. In afwijking daarvan kan een bestemmingsplan op basis van artikel 3.69 onder meer voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Volgens de artikelsgewijze toelichting van de interim-omgevingsverordening wordt hiermee het volgende bedoeld: *“De mogelijkheid voor het toevoegen van een woning in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is ingegeven vanuit het belang van het*



behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het gaat hierbij om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die door Rijk, provincie of gemeenten is aangewezen en die als zodanig is beschermd. In een voorkomend geval kan de cultuurhistorische waarde ook worden aangetoond met een deskundigenrapport, te beoordelen door een provinciale deskundige. Het gebouw wordt gelet op de in zo'n rapport aangetoonde cultuurhistorische waarden vervolgens ook door de gemeente als zodanig aangewezen en beschermd. Deze regeling is niet bedoeld voor het toevoegen van woningen (of splitsing) in gebouwen (niet zijnde woonboerderijen) die de gemeente vanwege andere redenen, zoals het beeldbepalende karakter of anderszins vanuit omgevingskwaliteit graag wil behouden. In zo'n geval kan gebruik worden gemaakt van de regeling Maatwerk voor omgevingskwaliteit, die in artikel 3.78 van deze verordening is opgenomen."

Hiermee wordt dus geen nieuwbouw van burgerwoningen bedoeld. De interpretatie die in de toelichting van het ontwerpbestemmingplan wordt gehanteerd voor de motivering van nieuwbouw van patiowoningen is derhalve niet correct. Artikel 3.69 staat immers alleen het toevoegen van een woning in (bestaande) cultuurhistorisch waardevolle gebouwen toe. Het beoogde bouwplan voor 13 patiowoningen in landelijk gebied binnen de ommuurde moestuin is dus in strijd met de artikel 3.68 en artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

 vinden de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling binnen de ommuurde moestuin niet alleen onaanvaardbaar, maar zij vrezen ook een toename van verkeers-, geluids- en parkeeroverlast na realisatie van de 13 patiowoningen. Deze woningen worden ontsloten op de Heilige Geestlaan en de verkeersafwikkeling zal in oostelijke richting plaatsvinden via Binderseind en in westelijke richting verlopen via De Hoef. Dit zal leiden tot extra verkeersbewegingen en de daarmee samenhangende geluidsoverlast ter plaatse van de woning en het hotel  . Sinds het instellen van éénrichtingsverkeer in het centrum ondervinden zij nu al overlast van (sluip-)verkeer. Dit zal door de voorgenomen woningbouw binnen de ommuurde tuin alleen nog maar toenemen, te meer ook een deel van de hotelgasten en bezoekers van het beoogde restaurant in het Poortgebouw, bezoekers van evenementen op het kasteel en in het Poortgebouw, leveranciers en dienstverleners (vuilniswagens e.d.) gebruik zal maken van de route Binderseind - Heilige Geestlaan.

In paragraaf 4.6 (wegverkeerslawaaï) van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat door de nieuwe woonbebouwing het verkeer op de Heilige Geestlaan beperkt zal toenemen. De toename van de geluidbelasting bij de reeds bestaande woningen is niet significant en in de praktijk totaal niet hoorbaar. Deze bewering wordt op geen enkele wijze onderbouwd. Een toename van verkeer langs de woning van  produceert hier per definitie meer of vaker geluid, dat voor hen hoorbaar is.



Voor wat betreft de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling binnen de ommuurde moestuin voor het parkeren wil ik het volgende opmerken.:

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee woonbestemmingsvlakken, een verkeersbestemmingsvlak en een groenbestemmingsvlak opgenomen. In de daarbij behorende gebruiksregels is bepaald dat gronden met de groenbestemming niet mogen worden gebruikt voor parkeren en dat gronden met de woonbestemming en verkeersbestemming wel mogen worden gebruikt voor parkeervoorzieningen. In paragraaf 4.2 Verkeersaspecten van de toelichting is aangegeven dat binnen het plangebied 13 patiowoningen worden gerealiseerd. Een patiowoning betreft een koopwoning in de categorie tussen/hoek. Voor een koop woning (tussen/hoek) binnen het centrum geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 20 parkeerplaatsen. Voor de bewoners betekent dit een behoefte van 16 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in deze parkeerbehoefte van de bewoners. De benodigde 4 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de patiowoningen worden ondergebracht bij de parkeervoorzieningen in de Landerijen. Gelet op de loopafstand van deze parkeervoorziening tot de patiowoningen is het echter niet de verwachting dat in de praktijk de bezoekers van de patiowoningen in de Landerijen zullen parkeren, maar veeleer op het dichterbij gelegen parkeerterrein aan het Ridderplein, waarmee de parkeerdruk op dit parkeerterrein nog verder zal toenemen.

Met vriendelijke groet,

