

De raad van de gemeente Gemert-Bakel

Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Betreft:
zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert'

Gemert 07 september 2023,

Geacht College,

Graag deel ik met u mijn zienswijze op het bovengenoemde Ontwerpbestemmingsplan "Ommuurde tuin, kasteel Gemert". Ik heb grote bezwaren tegen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen die het ontwerp bestemmingsplan binnen het plangebied juridisch mogelijk maakt. Het gaat hier met name om de in het plan opgenomen woonbestemming en verkeersbestemming met de bijbehorende bouw- en gebruiksregels ten behoeve van de bouw van (patio)woningen binnen de ommuurde tuin behorende bij het kasteel Gemert aan de Heilige Geestlaan aldaar.

Ik vind woningbouw binnen de ommuurde tuin, Rijksmonument, geen passende ontwikkeling binnen de ruimte. De ontwikkeling is zowel in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan als in het 'Masterplan' onvoldoende ruimtelijk onderbouwd. Voor de beoogde bouw van de woningen binnen de ommuurde tuin is een verkeersbestemming opgenomen om de geplande woningen te ontsluiten. Deze woningbouw met de ontsluiting op de Heilige Geestlaan gaat leiden tot extra verkeersbewegingen en (geluid)overlast op de plaats van mijn Hotel aan de Heilige Geestlaan. Daarnaast zal de parkeerdruk in de omgeving van de ommuurde tuin en het Hotel toenemen.

In het "Masterplan" wordt woningbouw, onder andere binnen de ommuurde moestuin, gebruikt om deels kostendrager te fungeren voor de totaal plannen. Binnen de plannen ontbreken ruimtelijke en planologische onderbouwingen en wordt slechts het economische argument genoemd. Mijns inziens is er geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de als Rijksmonument aangewezen ommuurde moestuin. De herbestemming van de ruimte binnen de ommuurde moestuin betekent een onomkeerbare aanpassing van de karakteristieke functie van de buitenplaats. Er zijn andere gebieden binnen de gemeente die beter aangewezen kunnen worden om woningbouw te realiseren en daarmee de kosten voor het master plan te dragen.

De geplande ruimtelijke ontwikkeling binnen de ommuurde moestuin met de ontsluiting aan de Heilige Geestlaan gaat een toename van verkeers-, geluids- en parkeeroverlast betekenen voor gasten van [REDACTED] en gaat daarmee negatieve economische gevolgen hebben voor de exploitatie van [REDACTED]. Al sinds het instellen van éénrichtingsverkeer in het centrum van Gemert wordt last ondervonden van de toename van de verkeersbewegingen door de Heilige Geestlaan. Dit zal door de voorgenomen woningbouw binnen de ommuurde tuin alleen nog maar toenemen. Zeker in combinatie met de ontwikkeling van de rest van het kasteel. Naast de bewoners van de geplande woningen zullen bezoekers, medewerkers en leveranciers van het hotel, het restaurant en de event-locatie gebruik maken van de route Binderseind-Heilige Geestlaan. Veel gasten verbazen zich nu al dat het druk is op de Heilige Geestlaan en dat er enorm hard gereden wordt.



De parkeerdruk in het centrum van Gemert en met name in Binderseind en het parkeerplaatsje is al enorm. Binnen de ontwerpplannen voor de bebouwing van de woningen in de ommuurde tuin is minimaal theoretisch rekening gehouden met parkeren van bezoekers van de bewoners. In theorie zijn er parkeerplaatsen op de Landerijen beschikbaar, echter zijn deze op verdere loopafstand van het parkeerterrein aan het Ridderplein. De praktijk zal leren dat bezoekers kiezen voor het dichtstbij gelegen plekje om te parkeren. Voor de realisatie van de (tijdelijke) toegangsbrug vanaf Ridderplein naar Kasteelplein zijn zelfs al parkeerplaatsen verloren gegaan, deze opoffering van plaatsen zijn nergens meegenomen in berekeningen. Opgemerkt hierbij dat de invulling van het Rabobank gebouw ook voor parkeervraag gaat zorgen.

In de "Rapportage verkeer en parkeren" van 16 mei 2023 uitgevoerd door RHO adviseurs bijgevoegd aan bovengenoemde plannen wordt gesteld: *"Aan de Heilige Geestlaan is een aantal woningen en een hotel gelegen welke veelal ook te voet of per fiets worden bezocht."* Als [redacted] herken ik me absoluut niet in deze stellingname. 95% van mijn gasten is uit de zakelijke markt en komt met een voertuig dat geparkeerd wordt in de directe omgeving, hetzij aan het Ridderplein of aan het Binderseind. De onderbouwing van het door het onderzoeksbureau gestelde mist in het rapport.

Al met al ben ik van mening dat de voorliggende bestemmingswijziging geen goede ontwikkeling is en verzoek de raad hiermee niet in te stemmen. Er zijn vast alternatieve bouwlocaties aan te wijzen, welke gebruikt kunnen worden om het financiële plaatje van de totaalplannen rond te krijgen. Zodat er minder extra verkeers-, parkeer- en geluidsoverlast wordt veroorzaakt bij de gasten van [redacted] en ook mijn economische belangen van een [redacted] in het oog worden gehouden.

Met vriendelijke groet,

