



Kasteel Gemert

Domain of Fascination

Presentatie: Omgevingsdialoog Eindontwerp Kasteel Gemert

Locatie: gemeentehuis Gemert-Bakel

Datum en tijdstip: 9-2-2023 om 20:00 uur

1. Welkom door <> The Attention Group

2. Heads up & terugblik door <> The Attention Group

In een korte presentatie werd terug gekeken naar de afgelopen vijf jaar. Hierin werd duidelijk gemaakt dat de uitgangspunten onveranderd zijn gebleven, maar dat de invulling van de verschillende deelprogramma's zijn verkleind. Van Masterplan 2019, naar Masterplan 2021 en het uiteindelijk definitieve ontwerp 2023 is een enerverende reis geweest. Er is - in vergelijking met andere grootte historische herbestemmingstrajecten – binnen vijf jaar tijd veel bereikt. Dit werd onderstreept door de vele kengetallen en beelden die werden getoond.

3. Hotel Kasteel Gemert Eindhoven – Curio Collection by Hilton door <> The Attention Group.

Tijdens een eerdere lancering en persmoment is bekend gemaakt dat Kasteel Gemert zijn hotel zal laten branden door Curio Collection by Hilton. Dit onderschrijft nogmaals de visie van dat Kasteel Gemert het 'omrijden waard' zal zijn en dat ook internationaal vermaarde merken zich willen verbinden aan Kasteel Gemert als unieke leisure locatie van Brainport Eindhoven.

4. Samenhang en Beleving door <> [REDACTED]

Het eindontwerp gaat uit van herstellen en intensiveren van de samenhang en beleving van het kasteel. Dat doen we door het terugbrengen en versterken van de hoofdstructuur, waaronder de droge gracht, een vlak en open kasteelplein, de aanbouwen van de Neerhof, de structuur en de functie van de moestuin en de landschapstuin. Secundaire routes worden ondergeschikt vormgegeven. Daarnaast wordt de hoofdroute, met de sequentie van hoven, weer als drager van het complex in ere hersteld. De route leidt de bezoeker vanaf het hek aan de kasteellaan, langs de moestuin, door het poortgebouw, over de neerhof, via het kastanjelaantje, tussen de voorburcht en de donjon door, over het kasteelplein met zicht op de landschapstuin, via de brug over de droge gracht naar 'het hoogtepunt' de hoofdburcht. Tenslotte worden diverse zichtlijnen ingezet; vanaf de openbare weg wordt je oog getrokken door een aantal verbijzonderingen en vanaf de rondloop ervaar je wisselende gezichten van kasteel en landschapstuin.

5. Kasteelpark door <> Stichting InArcadië

Naar aanleiding van historisch onderzoek van parkaanleg en pleinen is een plan gemaakt dat het verhaal van deze bijzondere plek weer afleesbaar maakt en de samenhang tussen de verschillende complexonderdelen versterkt. Zo wordt het romantische wandelpark in landschapsstijl in ere hersteld. Het padenpatroon wordt gereorganiseerd. De bestaande grachtcontouren worden gehandhaafd en de oeverstroken behouden hun groene uitstraling. Diverse zichtlijnen en doorzichten worden hersteld, heesterpartijen worden vernieuwd en bloemperken opnieuw aangebracht.



Kasteel Gemert

Domain of Fascination

Het kasteelplein wordt in zijn geheel verhard. De hoogteverschillen worden glooiend in de bestrating opgenomen. De verharding met keienstroken wordt opnieuw aangelegd. En de monumentale boom wordt behouden. De brug naar het Ridderplein wordt vormgegeven als een apart, ondergeschikt onderdeel, dat zich voegt naar het park.

6. Hotelplan door <> [REDACTED]

Het poortgebouw behoudt zijn oorspronkelijke functie als entree van het kasteel. Het wordt gerestaureerd en op de begane grond komt een restaurant en ontvangstruimte en op de verdieping hotelkamers. Via de Neerhof en het Kastanjelaantje wordt de route vervolgd naar de Voorburch. Links van de poort de donjon, die wordt gerestaureerd en ingericht als museum. Hier kan men straks de unieke geschiedenis van kasteel Gemert zien en beleven. Rechts van de poort de haak bestaande uit Zuidvleugel en Jezuietenvleugel, met de kenmerkende traptorens, die het kasteelplein aan de Ridderpleinzijde omsluit. De andere zijde van het kasteelplein opent zich naar het park. De voorburch wordt grotendeels herbestemd tot hotel. Daarbij wordt de Jezuietenvleugel uitgebreid. Ter plaatse van de later aangebrachte galerij aan de westzijde, is ruimte voor uitbreiding. Los van de bestaande bebouwing wordt een nieuwe vleugel gemaakt, die weliswaar familie is van de bestaande bebouwing, maar eigentijds is vormgegeven. Daarbij worden de zichtlijnen naar traptoren en aansluiting met de zuidvleugel behouden. In de ruimte tussen de sobere uitbreiding en de bestaande Jezuietenvleugel wordt een nieuwe tussenlaag gevormd, 'de gouden lijmlaag', die oud en nieuw met elkaar verbindt, letterlijk en figuurlijk. Vanuit deze ruimte is de oude gevel goed zichtbaar en beleefbaar. Waar deze laag ruimte vindt om naar buiten 'uit te buiken', ontstaat een verbijzondering, die een entree, dan wel de skybar markeert. Vanuit het Ridderplein zal een glimp van deze skybar de aandacht trekken. Vrijwel onzichtbaar onder het verharde kasteelplein, ligt de wellness, die het souterrain van de Voorburch met het souterrain van de Hoofdburcht verbindt. Ook hier wordt de historische kademuur behouden en in een eigentijdse vormgeving doorgezet langs de droge gracht. Door de gevelopeningen schuin in te zetten, wordt de dikte van de muur benadrukt. Als twee druppels in de droge gracht, beweegt het interieur door de muur van binnen naar buiten. Via een transparante gang onder de stenen brug wordt de wellness verbonden met het souterrain van de Hoofdburcht. In de prachtige gewelven worden hier acht hotelkamers gemaakt, die bereikbaar zijn via een nieuwe gangzone onder het erecourt. Vanuit deze rondgang heeft men zicht op de archeologische opgravingen.

7. Ommuurde Tuin & De Haag door <> [REDACTED]

Het enige nog aanwezige monumentale element van de voormalige moestuin, de tuinmuur met opstallen, wordt gerestaureerd. Daarbij wordt het historische karakter, met mosbegroeiing, zoveel mogelijk behouden. Ook de authentieke doorgangen worden gebruikt in het nieuwe plan, waardoor er geen ingrepen gedaan hoeven te worden in de tuinmuur. Daarnaast wordt de historische kas gereconstrueerd. Binnen de tuilmuren wordt de oorspronkelijke structuur van paden en moestuinvakken teruggebracht. Het oudste deel, aan de oostzijde, krijgt zijn oorspronkelijke functie van moestuin terug. Net als oorspronkelijk wordt de moestuin ingezet voor 'eigen gebruik', in dit geval het restaurant. De latere uitbreiding van de tuin wordt ingericht met woningen in een eigentijdse vormgeving, zodat



Kasteel Gemert

Domain of Fascination

het als nieuwe laag duidelijk herkenbaar is. In materiaal en vormgeving refereren de woningen naar kassen en schuren. Langs de tuinmuur wordt een strook van 5 meter vrij gehouden van bebouwing en met groen ingericht, zodat van binnen de muren de historische muur voor iedereen beleefbaar blijft en van buiten de muren de nieuwe bebouwing voldoende afstand houdt.

Verwijzend naar het agrarische karakter van deze plek, wordt De Haag ingericht met twee boerderij-achtige volumes, voorzien van één twee-onder-één-kap woning en één vrijstaande woning.

Vragenronde 1:

De heer <>:

Heb je een plaatje van ommuurde tuin op zicht hoogte naar het Kasteel? Is het zicht op het kasteel straks weg?

In deze presentatie zit dit plaatje nog niet maar dat kan wel geregeld worden. Zoals het in het plan van 2022 staat blijft dit zicht behouden. Zie onderstaande plaatjes van de toekomstige situatie:





Kasteel Gemert

Domain of Fascination





Kasteel Gemert

Domain of Fascination

De heer <>

Als je belang hecht aan zichtlijnen naar het kasteel vanuit de Ommuurde Tuin dan moet de bebouwing naar het oosten.

Volgens zowel de erfgoed commissie als vanuit een historisch perspectief is het huidige plan beter. Dit heeft te maken met dat de moestuin vroeger kleiner was, dit oude deel blijft behouden.

Onbekend

Wordt de Ommuurde Tuin voor het publiek toegankelijk?

Ja.

Mevrouw <>

Hoe zit het met de geluidshinder? Gaat dit overlast veroorzaken?

We moeten ons houden aan de voorschriften. De regelgeving is zeer strikt. De huiskamer/eventing in het hotel wordt volledig akoestisch gebouwd zodat geen geluid ontsnapt. De overlast van afgelopen zomer in de late uurtjes zal zich niet herhalen.

De heer <>

Uit historisch onderzoek is gebleken dat de Ommuurde Tuin nooit bebouwd is, waarom nu dan wel?

De kern van het plan is behoud door ontwikkeling, dus deze woningen hebben we nodig om het financieel haalbaar te maken. We gaan minder bouwen dan oorspronkelijk maar dit hebben we nog wel nodig.

Onbekend

De Ommuurde Tuin is de verkeerde plaats voor het bouwen van woningen.

In het huidige plan is heel veel ruimte al gecreëerd voor groen en beleving van het kasteel maar het staat u uiteraard vrij dit te vinden.

De heer <>

Gaat het zicht op de Donjon vanuit het Ridderplein straks verloren door de nieuwe skybar?

De commissies vinden een iconische, nieuwe architectonische toevoegingen/tijdsbeeld belangrijk. De skybar is een ingetogen/kleine uitstolping die binnen de kaders valt. Het zicht blijft behouden op de Donjon vanuit het Ridderplein. De zichtlijnen van uit de openbare ruimte naar de Donjon is belangrijk



Kasteel Gemert

Domain of Fascination

onderdeel van het ontwerp, de skybar is slechts een 'twinkling' van dat er iets gebeurd, zodat de nieuwe tijdslaag zich ook toont aan de openbare ruimte.

Mevrouw <>

De Ommuurde Tuin wordt nu minder bebouwd zegt u, maar het bouwvlak is mijn inziens verdubbeld in vergelijking tot het plan van [REDACTED] Hoe zit dit?

U spreekt over [REDACTED] maar wij zijn begonnen met het masterplan (dat is een samensmelting van niet alleen plan [REDACTED] maar veel meer bronnen).

Daarnaast wordt er ten aanzien van vorige plannen veel minder bebouwd.

Ook ligt de nok van de bebouwing op slechts 6m en we houden 5m van de muur vrij zodat je nog veel open zicht hebt en de muur beleefbaar blijft.

Maar het kasteel is straks niet meer zichtbaar vanuit Schoorswinkel.

Dit kloot niet, we zullen een render maken met dit standpunt om aan te tonen dat dit niet het geval is. [REDACTED] zie eerdere beantwoording.

De heer <>

De zichtlijn bij de Haag naar de Kampen is met de nieuwe bebouwingsplannen straks weg. Nu heb je daar ver, open zicht.

De zichtlijn blijft behouden door slechts twee bouwvolumes toe te passen

Daarnaast nog een andere opmerking: De provincies heeft aangegeven dat het bebouwing mogelijk acht als dit denkbaar is in relatie tot het kasteel maar niet in relatie tot de financiën.

Dat klopt maar het feit is dat we het kasteel willen behouden door ontwikkeling. Daar zijn eenmaal woningen voor nodig.

De heer <>

Deze omgevingsdialoog heeft veel opgeleverd zegt u. Zo meent u dat het woningaantal gedaald is, oa naar aanleiding van dit dialoog. Als ik het zo begrijp kunnen we met nog een omgevingsdialoog op 0 woningen uitkomen? Het vorige plan was dus eigenlijk onnodige overwinst. We krijgen ook nooit inzage in de financiën, dus er is geen controle op of dit het geval is.

De kern van uw verhaal over 'behoud door ontwikkeling' is mooi maar dit dient dan ook verdedigd te worden met cijfers.

Dat is uw visie, ik denk dat het niet nodig. U raakt mij ook met dergelijke opmerkingen als u weet waar we vandaan komen. Overwinst is zeker niet het geval. Een inzicht in de financiën is normaal en deze is dan ook bekend bij de gemeente/provincie. U weet zelf ook dat er geld nodig is voor zoets



Kasteel Gemert

Domain of Fascination

moois als dit, met name voor het behoud daarvan. U gaat dan ook nu twee stappen te ver met overwinst.

De heer <>

Bij het poortgebouw zie ik twee nieuwbouw takken, klopt dit?

Deze uitbreidingsmogelijkheid zit nu niet in de omgevingsvergunning. Er zal gekeken moeten worden of dit in een later stadium volgt.

Vervolg presentatie

8. Parkeren en verkeer door <> RHO

Het vraagstuk over verkeer en parkeren is integraal benaderd. Per fase is de parkeerbehoefte berekend. De gemeente heeft hiervoor de parkeernormen vastgelegd in de Nota Parkeernormen. Tegenover de parkeerbehoefte staat het parkeeraanbod.

Tussen de grachten wordt ondergronds een parkeergarage aangelegd, die bereikbaar is vanuit het Binderseind. Vanuit de parkeergarage (ondergronds) is het Kasteelplein bereikbaar. In deze parkeergarage parkeren met name bewoners van de Hoofdburcht en Voorburcht en hotelgasten.

Op de Landerijen wordt, bereikbaar vanuit de West-Om en omringd met een bloemrijk kruidenmengsel, een parkeerkoffer aangebracht. Op de Landerijen parkeren voornamelijk bezoekers. Hiervoor is een tijdelijke vergunning verleend. Vanuit hier is het Poortgebouw te voet te benaderen. Om overlast voor de buurt te beperken kan vanuit het kasteel terug naar de parkeerplaats een doorsteek door het park gebruikt worden.

De Ommuurde tuin en De Haag voorzien op de locatie in de eigen parkeerbehoefte.

De genoemde locaties hebben de volgende parkeercapaciteit:

- Parkeergarage tussen de grachten: 62 plaatsen
- Landerijen: 80 plaatsen
- Ommuurde tuin: 16 plaatsen
- De Haag: 7 plaatsen

Parkeerbehoefte en parkeeraanbod zijn met elkaar in overeenstemming.

Voor de verkeersgeneratie is ook de totale ontwikkeling beoordeeld. Iedere parkeerlocatie genereert verkeer. Er is onderzocht of deze verkeersgeneratie leidt tot knelpunten in de verkeersontsluiting of verkeersafwikkeling. Daar is geen sprake van. Wel worden voor een goede verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid enkele maatregelen genomen.



Kasteel Gemert

Domain of Fascination

- Verleggen van de komgrens ter hoogte de aansluiting met de Hoef
- Aanpassen snelheidsregime deel West-Om, Komweg en De Haag
- Snelheidsremmende maatregelen op de West-Om
- Nieuwe aansluiting parkeren Landerijen op de West-Om
- Aanleg van een plateau op de Heilige Geestlaan
- Ontsluiting parkeergarage tussen de grachten via Binderseind (via de bestaande parkeercoffer)
- Verbinding van het Ridderplein met het kasteelcomplex voor bevoorrading en hulpdiensten
- Ontsluiting locatie De Haag op De Haag en Jezuitenlaan

Laden en lossen vindt plaats via het Ridderplein en de Kasteellaan.

Alle verkeer- en parkeer aspecten zijn opgenomen in een verkeersrapport. Dit verkeersrapport maakt onderdeel uit van de planologische procedures.

Planning en procedures door <> Kasteel eigenaar

1A. Hoofdburcht=>Wijziging souterrain vergunning ingediend

-verwachting ter inzage april/mei 2023

1B. Voorburcht=>In uitvoering

1C. Poortgebouw=>Vergunning ingediend

-verwachting ter inzage: april/mei 2023

1D. Definitief parkeren: ontwerpfase

2A. Ommuurde tuin=> Wijz. bestemmingsplan/vergunning ingediend

-verwachting ter inzage: april/mei 2023

2B. De Haag=> Wijz. bestemmingsplan ingediend

-verwachting ter inzage: april/mei 2023

2C. Wellness & Parking => Vergunning ingediend

-verwachting ter inzage: Q3 2023

2D. Nieuwbouw bij Poortgebouw (Neerhof)=> ontwerpfase

3A. Bomencarre=> alternatieve bouwlocaties in onderzoek

3B. Uitbreiding Jezuiten vleugel=> ontwerpfase

Uitvoering door <> Kasteel eigenaar

Hoofdburcht: in uitvoering

Voorburcht: in uitvoering

Oplevering koopappartementen medio 2023

Oplevering Hotel en overige faciliteiten 1-1-2025

WKO installatie:

Boring voorzijde Kasteel: 23 februari t/m 10 maart 2023

Boring zijde Sint Jan: 3 maart t/m 17 maart 2023

Schonen buiten gracht: 3 en 4 maart 2023

Bouwplaats door <> Kasteel eigenaar

Ommuurde tuin: bouwplaats naast de ommuurde tuin. Vrachtverkeer via De Hoef

Hotel met Faciliteiten: bouwplaats op het kasteelplein. Vrachtverkeer via Ridderplein



Kasteel Gemert

Domain of Fascination

Vragenronde 2:

De Heer <>

Hoeveel verkeer gaat het complex genereren in de Hoef?

We hebben gekeken naar de verschillende locaties. De locatie bij de Landerijen zorgt voor 400+ voertuigen extra per etmaal (normaal 6000-7000 per etmaal). Dit betekent voor de Heilige Geestlaan 83 voertuigen per etmaal extra, de Kasteellaan 250 voertuigen per etmaal extra. De Hoef specifiek kan ik nu niet zeggen, maar dit zouden we mee kunnen nemen in het rapport.

Ik vind het vreemd dat de Heilige Geestlaan niet afgesloten wordt. De inbreng van bewoners lijkt mij in deze beslissing duidelijk niet meegenomen, daarnaast lijken de cijfers niet te kloppen (mbt het wel/niet afsluiten van de Heilige Geestlaan) en ik wil dan ook dat er opnieuw naar gekeken wordt. Kan de gemeente dat doen?

We staan hier niet namens de gemeente. We zullen het terugkoppelen naar de gemeente.

Daarnaast presenteert u dat de komgrens nu in levensgevaarlijke bocht komt te liggen. Jarenlang wordt er al over gesproken dat de gehele Westom afgewaardeerd zal worden maar nu gebeurt dat alleen tot aan de bocht. Kan dit opnieuw besproken worden zodat als nog de gehele Westom afgewaardeerd kan worden. Dit is een vraag aan de gemeente.

Dit is een vraag van de gemeente, we zullen kijken of we dit kunnen terugkoppelen.

Mevrouw <>

Hoe zit het met de wandelroutes, hoe houden jullie die mooi en veilig en toegankelijk? Vooral lijkt het me belangrijk dat het prettig wandelen voor het hotel minstens zo belangrijk is? (vraag 1)

En het Binderseind heeft ook veel overlast van leveringen supermarkten, en er wordt veels te hard gereden. Dit wordt met de huidige plannen alleen nog maar meer vermoed ik. Is hier een oplossing voor bedacht? (vraag 2)

Wandelroutes van/naar het kasteel vanuit oa het parkeren zijn belangrijk voor het plan zoals ook beschreven wordt in het plan van InArcadie. Daarnaast blijven de voetgangers voorrang houden en ook de huidige recreatieve paden blijven behouden. Ze blijven ook 'mooi' voor de wandelaar zodat recreatief wandelen een wezenlijk onderdeel van het park blijft.

Extra aandacht voor Binderseind is voor de gemeente, zullen we doorgeven.

De heer <>

Hoe past het laden en lossen via het Ridderplein in de gemeente visie om het centrum autoluw te houden? En tijdens evenementen is het Ridderplein ook niet beschikbaar, is daar rekening mee gehouden?



Kasteel Gemert

Domain of Fascination

Dit is een vraag voor de gemeente.

De heer <>

Onderaan de tekening is een ontsluiting van het parkeren op de landerijen naar beneden toe, voor wie is deze ontsluiting bedoelt?

Dat is een wandelroute.

Daarnaast valt het me op dat niemand van de gemeente aanwezig maar gaan dergelijke dialogen altijd hier plaats vinden?

We zijn met een grote groep, dus we hebben deze ruimte gevraagd aan de gemeente.

Ik hoop niet dat er korte lijntjes zijn tussen gemeente en projectontwikkelaar. Dat de gemeente invloed heeft. Bij andere projecten heeft dit ook desastreuze financiële gevolgen gehad.

Geen antwoord.

Onbekend

Eens met het wel afsluiten van de Heilige Geestlaan en of hier opnieuw naar gekeken kan worden door de gemeente.

Daarnaast lijkt het mij dat de mensen die naar het kasteel willen gaan, niet parkeren automatisch gaan parkeren bij de landerijen. Dit lijkt me gewoon geen logische route, immers kom je bij het ridderplein uit als men naar het kasteel gaat. Hoe wordt dit geregeld?

Er worden signaalborden gebruikt om parkeerplaatsen aan te geven. Deze kunnen de automobilist sturing geven en ook aangeven welke parkeerplaats nog vrij is. Zo gebeurt dat ook in groot stedelijke gebieden.

Ter aanvulling wordt in het verkeersrapport ook een mobiliteitsvisie gemaakt om te kijken naar andere verkeersmiddelen als het OV, fietsen maar dus ook naar de signalering. Deze uitwerking vindt later plaats.

De heer <>

Het valt me op dat niet veel mensen positief zijn, Ik hoop dat het een prachtig kasteel wordt.

Dankuwel maar dit hoort ook bij het dialoog. Dankzij deze kritieken hebben we veel bereikt en kunnen we nog veel bereiken. Dank dat u dit duidt.



Kasteel Gemert

Domain of Fascination

De heer <>

De N279, hoe wordt hier de doorstroom verbeterd met name nu er meer bezoekers verwacht worden. Is hier al naar gekeken?

Dit valt niet onder onze positie.

Mevrouw <>

Als straks het poortgebouw uitgebreid wordt, zijn de parkeerplekken dan genoeg?

De 164 parkeerplaatsen zijn berekend op het maximale scenario.

Zit die uitbreiding nog in het ontwerp?

In de huidige vergunningsaanvraag is dit niet meegenomen. Dat is in principe de laatste fase, dus daar kijken we later naar.

Van wie is de muur van de Ommuurde Tuin na de verkoop van de woningen?

Alles buiten de woningen blijft eigendom van het Kasteel. Dit doen we om de continuïteit te waarborgen. Een eigenaar is belangrijk.

De heer <>

Er werd gemeld dat binnen nu en paar maanden een nieuwe vergunning aangevraagd/verwacht wordt om het tijdelijk parkeren op de landerijen om te zetten in definitief. Wie heeft nu zeggenschap over deze grond?

Er zijn afspraken gemaakt met de pachter, die garandeert het gebruik van de grond.

Van wie is de grond van de woningen zelf, met name bij de Ommuurde Tuin?

De koper wordt ook eigenaar van de grond waarop de woning staat, de rest hoort bij de grond van het kasteel.

De heer <>

Het lijkt een geweldig plan. Uiteraard is het moeilijk om voor iedereen een goed plan te maken. Maar het bouwvolume is nu drastisch minder en er werd gemeld dat dit bouwvolume nodig was om het financieel rendabel te houden. Nu wordt er gezocht naar bebouwing in de omliggende gebieden om de vermindering van bouwvolume op te vangen maar wat als dit proces moeizaam lijkt te gaan? Komt het hele project dan op losse schroeven te staan?

We hebben er vertrouwen in dat alle afspraken die er tot nu toe gemaakt zijn er voor gaan zorgen dat het kasteel af komt. We werken daarnaast ook samen met financiers en externe partijen om het succes van het project te garanderen.



Kasteel Gemert

Domain of Fascination

Onbekend

In deze presentatie staat nu 'eindontwerp', maar er moet hier en daar nog vergunningen komen. Dus betekent dit dat er nog wijzigingen gaan komen?

Wat u vandaag gezien heeft is al besproken met instanties maar we gaan nog een vergunningstraject in.

Wij keuren ook niet absoluut alles af, dat wil ook even benadrukken. Wij willen dit project ook zien slagen. We hopen ook dat het park toegankelijk blijft voor Gemert.

Uiteraard is er wat wrijving tijdens een dialoog maar dit is normaal en zo komen we wel verder.