

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT



Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Ommuurde tuin, Kasteel Gemert''

Datum

25 mei 2022

Ons kenmerk

C2296634/5078648

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[Redacted]

Telefoon

[Redacted]

Email

[Redacted]

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Ommuurde tuin, Kasteel Gemert''. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan betreft een deelplan in het kader van de herontwikkeling van het bijzondere complex van cultuurhistorisch belang Kasteel Gemert. De herontwikkeling van Kasteel Gemert wordt gefaseerd uitgevoerd en daarmee samenhangend ook gefaseerd in procedure gebracht. Er ligt echter wel een aantal kaders en een integraal (master)plan aan ten grondslag.

Nu ligt het deelplan met betrekking tot de ommuurde tuin voor. De ontwikkeling betreft de realisatie van 13 patiowoningen en de herinrichting, oftewel het (gedeeltelijk) terugbrengen, van de historische buitenruimte binnen de monumentale muren van de voormalige kasteeltuin. In dat kader vindt de reconstructie van de kas, aanleg van een moestuin en moestuinpaden volgens oorspronkelijke padenstructuur plaats. De woningen betreffen patiowoningen in de vorm en materialisatie van kassen of schuren. De monumentale muur wordt hersteld en beleefbaar gemaakt middels een rondgang. Het geheel krijgt een groene uitstraling, refererend aan het feit dat het de voormalige

kasteel(moes)tuin betreft. Dit alles als onlosmakelijk onderdeel van het gehele complex.

Een belangrijk aspect is dat de ommuurde tuin ook functioneel onderdeel van het gehele kasteelcomplex is en blijft. De kas en de moestuin zullen gebruikt worden voor de restaurants binnen het complex. De bewoners van de patiowoningen kunnen als 'kasteelbewoners' gebruik maken van de verschillende faciliteiten binnen het complex.

Gezien het bijzondere karakter en de samenhang tussen de verschillende onderdelen, gebouwen en (toekomstige) faciliteiten van het kasteelcomplex/landgoed en de borging van het complex als geheel naar de toekomst is naast het bestuursrechtelijk/planologische spoor een bijzondere rol weggelegd voor de Landgoedeigenaar, ook in juridische zin. Door middel van deze rol is en blijft de Landgoedeigenaar betrokken bij alle onderdelen van het Landgoed waardoor de monumentale status, de eenheid en de continuïteit van het Landgoed blijven gewaarborgd. De ommuurde tuin behoort ook onlosmakelijk tot het landgoed/complex en de muur, de bestaande en toekomstige opstallen, de moestuin en de gronden rondom de woonpercelen blijven in eigendom van de landgoedeigenaar.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

Wij spreken onze waardering uit voor het feit dat de ontwikkelaar het op zich heeft genomen dit bijzondere en belangrijke kasteelcomplex te herontwikkelen en daarmee het kasteel te voorzien van een duurzame toekomst. Het proces daartoe is niet altijd makkelijk en er spelen vele belangen die allemaal een plek moeten zien te krijgen in de herontwikkeling. Dat is geen gemakkelijke opgave.

Vanuit ons provinciale beleid zijn een aantal aspecten voor ons van belang. In de eerste plaats is voor ons van belang, gezien de status van complex van cultuurhistorisch belang, dat de ontwikkeling van Kasteel Gemert tot doel heeft het complex te herstellen en behouden en van een duurzame toekomst te voorzien. Daarnaast is van belang dat het complex zowel ruimtelijk als functioneel een eenheid is en blijft. Er moet dus sprake zijn van een integraal plan voor het gehele complex dat recht doet aan de waarden en kenmerken van

Datum

25 mei 2022

Ons kenmerk

C2296634/5078648

het complex. Het gefaseerd in procedure brengen van deelplannen, gebaseerd op het overkoepelende integrale plan is naar onze mening dan mogelijk.

Het plan bestaat voor een deel uit de ontwikkeling van (patio)woningen die ook met het oog op de benodigde financiële middelen voor het behoud en de ontwikkeling van het kasteelcomplex noodzakelijk zijn. Daarbij is rekening gehouden met de aanwezige en te beschermen cultuurhistorische waarden zoals omschreven in de verschillende kaders. Daarnaast bestaat het plan uit het herstel van de monumentale muur en het beleefbaar maken van de muur door rondgangen en de bescherming en aanleg van groen. Ook voorziet het plan in de aanleg van een moestuin, het terugbrengen van een kas en de aanleg van moestuinpaden volgens oorspronkelijke structuur waarmee invulling wordt gegeven aan de oorspronkelijke functie als kasteeltuin. Deze elementen tezamen en het feit dat er ook een functionele samenhang is en blijft bestaan tussen de ommuurde tuin en de rest van het kasteelcomplex is de voorgestelde ontwikkeling naar onze mening passend binnen ons provinciale beleid.

Cruciaal daarbij voor ons is de samenhang van de verschillende onderdelen, zowel ruimtelijk als functioneel en de onlosmakelijke verbondenheid van al deze onderdelen binnen het kasteelcomplex. In dat kader is het van belang dat de ontwikkelaar en de gemeente middels anterieure overeenkomst afgesproken hebben dat er 1 bestemmingsplan dan wel omgevingsplan opgesteld gaat worden voor het gehele kasteelcomplex. Graag zien wij nog hoe hier concreet invulling aan gegeven is/wordt.

Ook vragen wij nog uw aandacht voor een aantal aspecten, met name met betrekking tot de bij het plan behorende planregeling. Deze zullen wij hieronder puntsgewijs benoemen.

- De uitvoering en instandhouding van het herstel van de monumentale muur, de moestuin, de kas en de overige groenelementen zijn cruciaal binnen de ontwikkeling en een voorwaarde om de patiowoningen te kunnen ontwikkelen. Wij verzoeken u hier een sluitende regeling voor op te nemen in de planregeling met bijbehorende bijlagen en waarbij ook aandacht is voor het beheer in de toekomst. Dit met het oog op handhaafbaarheid in de toekomst;
- Gezien het bijzondere karakter van de locatie en de ontwikkeling zijn maten en afstanden zoals bepaald in de kaders en zoals in uiting gekomen in het ontwerp van groot belang. Daarbij passen flexibiliteitsbepalingen, algemene afwijkingsmogelijkheden, afwijkende maatvoeringen, etc., niet. Ook zijn reclamemasten, speeltoestellen, parkeervoorzieningen binnen de groenbestemming, etc. niet wenselijk. Wij verzoeken u de planregeling hier nog eens op na te kijken en daar waar nodig aan te passen;
- Wij zien dat er een dubbelbestemming 'complex van cultuurhistorisch belang' is opgenomen. Wij zijn voorstander van deze

Datum

25 mei 2022

Ons kenmerk

C2296634/5078648

dubbelbestemming vanwege de extra bescherming die deze biedt, maar ook omdat daarmee duidelijk is dat de ommuurde tuin een onlosmakelijk onderdeel van het gehele complex is. Wel vragen wij ons af of de regeling zoals nu vormgegeven sluitend is. Er mist immers een inhoudelijke omschrijving die middels een bijlage gekoppeld is aan deze dubbelbestemming. Daarmee mist ook een duidelijk toetsingskader. Wij verzoeken u nog eens naar deze regeling te kijken en te bezien of de regeling doet wat ermee beoogd wordt;

- In de toelichting bij het plan is op verschillende plekken aangegeven dat geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. Het plan voorziet echter wel in nieuwvestiging van woningen. Graag zien wij de toelichting op dit punt aangepast.

Conclusie

Zoals hierboven aangegeven past de ontwikkeling van dit deelplan als onderdeel van het complex van cultuurhistorisch belang Kasteel Gemert naar onze mening binnen ons provinciale beleid. Wel verzoeken wij u het plan nog op een aantal onderdelen aan te passen en daarbij rekening te houden met onze bovengenoemde opmerkingen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

25 mei 2022

Ons kenmerk

C2296634/5078648