

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder H. Coppens
Behandelend ambtenaar	:	ing. J.G.F.M. van den Akker
Zaaknummer	:	20549-2023
Bijlagen	:	1
Datum B&W vergadering	:	18 april 2023

Onderwerp: Reactie op het eindontwerp Kasteel Gemert

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

de reactie van het college op het eindontwerp Kasteel Gemert.

Inleiding

Na vaststelling van de geherdefinieerde kaders in juli 2021 heeft de provincie bij de beoordeling van de ingediende aanvragen voor enkele planonderdelen negatief geadviseerd. Bebouwing van de carré en de omvang van de parkeerlocatie op de landerijen stuitte bij de provincie op bezwaar. Een proces om te komen tot een aanvaardbaar plan werd gestart. Door de provincie, gemeente, Ruimte voor Ruimte maatschappij en BL Huisvesting zijn principeafspraken gemaakt om de carré onbebouwd te laten en de parkeerlocatie te verkleinen. Er zijn principeafspraken gemaakt voor het verlenen van medewerking aan andere ontwikkellocaties in de gemeente Gemert-Bakel.

Met het principebesluit dat Gedeputeerde Staten op 7 maart 2023 heeft genomen, is duidelijkheid verkregen over de haalbaarheid van het eindontwerp van BL Huisvesting. Het eindontwerp Kasteel Gemert is op 9 februari aan u en aan de omgeving gepresenteerd. Het college van B en W reageert met deze RIN op het eindontwerp.

In de bijlage is de stand van zaken van de planonderdelen opgenomen.

Kernboodschap

Kasteel Gemert is van enorme cultuurhistorische betekenis voor de gemeente Gemert-Bakel en de provincie Noord-Brabant. Met behoud door ontwikkeling en door samenwerking met meerdere partijen kan dit complex duurzaam in stand worden gehouden. Daarnaast is behoud door ontwikkeling vanuit zowel economisch als toeristisch recreatief perspectief een waardevolle toevoeging van het centrum van Gemert. De kasteeltuin wordt weer opengesteld voor het publiek, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en levendigheid in Gemert.

Wat vooraf ging

In 2018 heeft de Congregatie het kasteel met landerijen verkocht aan BL Huisvesting B.V. BL Huisvesting is vervolgens gestart met de renovatie van het kasteelcomplex om het te transformeren naar een appartementencomplex inclusief wellness, woningen, een 5-sterren hotel en een restaurant.

Het oorspronkelijke Masterplan uit 2019 bestond nog uit de realisatie van een ondergronds theater, een ondergrondse parkeergarage in de ommuurde tuin, een appartementencomplex en een bijzondere woonvorm in de carré. De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 30 januari 2020 restricties aan het plan gesteld. De raad stemde niet in met een ondergronds theater, stelde een maximum aan het aantal parkeerplaatsen in de ommuurde tuin en verlegde het zoekgebied wonen in het totale carré. Ook moest de ontsluiting via de hoofdontsluitingswegen worden geregeld.

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad op basis van het structuurplan 2021 de kaders geherdefinieerd. De raad stemde in met het, onder voorwaarden, bebouwen van de carré.

Echter bebouwing van dit planonderdeel en de omvang van de parkeerlocatie op de landerijen stuitte op bezwaar van de provincie. Ook was aan de provincie een ondertekende petitie van de werkgroep Red de Buitenplaats Kasteel Gemert aangeboden.

De provincie en de gemeente zijn vervolgens in overleg getreden om te onderzoeken of de carré onbebouwd kon blijven en de parkeerlocatie op de landerijen verkleind kon worden.

Samenwerking

In het voorjaar van 2022 is samenwerking tussen de provincie, de gemeente, de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte en BL Huisvesting opgestart om te komen tot een oplossing voor het niet bebouwen van de carré.

Op 7 maart 2023 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie een principebesluit genomen over de medefinanciering van de herontwikkeling van kasteel Gemert. De provincie is bereid om onder voorwaarden een geldlening aan BL Huisvesting te verstrekken van € 4,5 miljoen. Ook komt de provincie de bestuurlijke afspraak na om, ten behoeve van de maatschappelijke meerwaarde, de Ruimte voor Ruimte maatschappij te betrekken om woningbouw op andere locaties in Gemert-Bakel te realiseren.

De gemeente Gemert-Bakel heeft de intentie uitgesproken om een inspanningsverplichting te leveren voor de ruimtelijke/planologische medewerking aan de locaties Groenendaal en het gebied Wet voorkeursrecht Gemeente Deel-Groenesteeg,

Met het principebesluit van de provincie is meer duidelijkheid verkregen over de haalbaarheid van het eindplan. Hierin wordt de carré niet bebouwd en is de omvang van de parkeerlocatie verkleind. Met het aangepaste plan renoveert en transformeert BL Huisvesting het kasteel op een duurzame manier, met behoud van de cultuurhistorische en erfgoedwaarden. Tevens wordt de kasteeltuin weer opengesteld voor publiek en krijgt het kasteel weer een functie voor de Gemertse samenleving.

Als bijkomend financieel voordeel ontvangt de gemeente Gemert-Bakel na realisatie van de Ruimte voor Ruimte kavels van de provincie een afdracht van 1,75 miljoen euro. Deze middelen worden gestort in de voorziening Kwaliteitsimpuls landelijk gebied en dienen ingezet te worden voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied van Gemert-Bakel.

Beoordeling eindontwerp

Het kasteel wordt in fases ontwikkeld en bestaat uit een aantal planonderdelen.

BL Huisvesting heeft op 9 februari 2023 het eindontwerp van de planonderdelen 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 2c, 3a en 3b toegelicht (zie bijlage). De samenhang van de planonderdelen, het parkeren en de ontsluiting van het eindontwerp zijn door BL Huisvesting toegelicht.

Hiermee zijn of worden de afzonderlijke planonderdelen op basis van het eindontwerp, het totaalplan beoordeeld.

In de bijlage is een overzicht van de stand van zaken van de aanvragen bijgesloten.

De reeds getoetste aanvragen voor de fasen 1a, 1b, 1c, 2a en 2b passen binnen de vastgestelde kaders van de gemeenteraad en hebben een positief advies van de adviesgroepen gekregen. Deze aanvragen worden of zijn al in procedure gebracht.

Vervolgstappen

Een globale beoordeling toont aan dat de planonderdelen waarvoor nog geen aanvraag is ingediend passen binnen de vastgestelde kaders. De aanvragen zullen te zijner tijd worden getoetst op de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Na positieve advisering van de adviesgroepen, worden de planonderdelen daarna in procedure gebracht.

Financiën

Alle toerekenbare gemeentelijke kosten worden, zoals gebruikelijk, verhaald op de projectontwikkelaar.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.