

Bijlage 6, Kaders van de gemeenteraad voor de herbestemming van Kasteel Gemert

De gemeenteraad heeft in 2013 de randvoorwaarden uit 2008/2009 geactualiseerd.

De volgende randvoorwaarden zijn vastgesteld:

1. **In stand houden kasteel;**
2. **Openbare toegankelijkheid;**
Functies Donjon en park;
Gezien het eigendomsrecht kan de gemeente alleen de nadrukkelijke wens uitspreken dat Donjon en park voor het publiek toegankelijk blijven.
Functies: toegankelijkheid landerijen, medegebruik aula/ruimte, rondleidingen, etc. ;
Vanwege het eigendomsrecht kan dit uitgangspunt niet in stand worden gehouden.
3. **Behoud begraafplaats;**
4. **Niet bebouwen landerijen;**
5. **Rekening houden met historische gegevens;**
6. **Een duurzame herbestemming;**
7. **Het veiligstellen van de restauratie en onderhoud van het kasteel;**
8. **Er dient een toereikend parkeerplan te zijn;**
9. **Benutten van bestaande gebouwen;**
De gemeente vindt nieuwbouw vooralsnog niet wenselijk en wil dat op basis van een totaalplan beoordelen.
10. **Behoud kapel en refter en geen nieuwe vleugels bij poortgebouw;**
Het college is van mening dat het behoud van deze onderdelen overgelaten kan worden aan de ontwikkelaar. De raad is van mening dat het behoud van kapel en refter beoordeeld moet worden aan de hand van een totaalplan.
11. **Ondergronds bouwen op binnenplaats;**
Het college heeft geen overwegende bezwaren tegen ondergronds bouwen. De raad is het daar overwegend mee eens.
12. **Bouwen in ommuurde tuin;**
Omdat er geen noodzaak voor huisvesting van de paters meer was, is de monumentenvergunning voor het bouwen in de ommuurde tuin in 2009 ingetrokken. Bouwen in de ommuurde tuin is sindsdien niet meer aan de orde. Het college houdt vast aan het niet bebouwen van de ommuurde tuin. De raad was hierover verdeeld. De meerderheid is van mening dat bouwen in de ommuurde tuin niet mogelijk is. Een deel van de raad is van mening dat dit uitgangspunt in het kader van een totaalplan kan worden heroverwogen.

In 2014 is door de toenmalige ontwikkelaar een analyse voor de herbestemming opgesteld.

De volgende analyse is aan de gemeenteraad voorgelegd:

- **1. Algemeen**
 - a. De hierna genoemde uitgangspunten voor de herontwikkeling kunnen niet afzonderlijk beschouwd worden. De gemeenteraad beoordeelt op basis van een integraal en samenhangend plan voor alle onderdelen van het kasteelcomplex in hoeverre aan de uitgangspunten wordt voldaan.
 - b. Definitieve besluiten worden genomen op basis van de onderbouwing bij het totaalplan. De onderbouwing betreft in ieder geval:
 - de stedenbouwkundige inpassing van nieuwbouw of verbouwing;
 - een sluitende historische verantwoording;
 - de verkeerskundige inpassing, zijnde de wijze waarop de ontsluiting en het parkeren zijn opgelost
 - c. Een positief advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de provincie Noord- Brabant over de plannen is belangrijk. Het is daarom goed dat de gemeente en Erfgoed van Gemert samen met die partijen eerst enkele cruciale uitgangspunten in een gezamenlijk document (intentie-overeenkomst) vastleggen.

d. Het duurzaam behouden van de kasteelgebouwen, het kasteelpark en de begraafplaats staat voorop. Restauratie en onderhoud dienen gewaarborgd te zijn.

▪ **2. Functioneel**

- a. De intentie is dat de herontwikkeling van kasteel Gemert wezenlijk bijdraagt aan de toeristisch-recreatieve, maatschappelijke en economische ontwikkeling van de gemeente Gemert-Bakel als geheel en de kern Gemert in het bijzonder. Het kasteel moet een spilfunctie krijgen in de centrumontwikkeling van Gemert. Dat betekent dat er functies gerealiseerd kunnen worden die een publieksaantrekkende werking hebben.
- b. Het is een brede en nadrukkelijke wens dat de kasteeltuin binnen de grachten openbaar toegankelijk wordt.
- c. Bij voorkeur wordt de benedenverdieping van de donjon beschikbaar gesteld als openbare trouwlocatie.
- d. De volgende functies zijn bespreekbaar:
 - • Horeca (restaurant, café, terrassen)
 - • Hotel-conferentie (hotelkamers, vergaderruimtes, zalen, feesten)
 - • Wonen, appartementen en grondgebonden al dan niet gecombineerd met zorg
 - • Zakelijke markt (kantoorruimte, ambachtelijke bedrijvigheid)
 - • Detailhandel (winkels)
 - • Onderwijs (scholing en opleidingen)
 - • Wellness-voorzieningen (zwembad, sauna, whirlpool)
 - • Maatschappelijke functies (museum, trouwen, kruidentuin, cultureel, evenementen)
- De toelaatbaarheid van de afzonderlijke functies zal mede afhangen van de omvang en de aard van de activiteiten, van de plek en de onderbouwing van het totaalplan.

▪ **3. Bouwen binnen de grachten**

- a. De volgende bouwkundige aanpassingen zijn bespreekbaar:
 - • Aanpassingen aan, danwel het amoveren van de refter
 - • Aanpassingen aan, danwel het amoveren van de kapel
 - • Ondergronds bouwen op de binnenplaats
 - • Het (her)bouwen van vleugels aan het poortgebouw
- met inachtneming van de onderbouwing zoals genoemd bij 1.b.

▪ **4. Bouwen buiten de grachten**

- a. Nieuwbouw in de ommuurde tuin is bespreekbaar onder de volgende voorwaarden:
 - • Het gebruik moet functioneel passen bij het kasteel, danwel functioneel nodig zijn om de herontwikkeling van het kasteel mogelijk te maken.
 - • Als de onderbouwing voor nieuwbouw *enkel* bestaat uit economische gronden, dus ter dekking van een tekort op de grondexploitatie of voor het genereren van extra opbrengst, is dat onvoldoende.
 - • Bij wijze van referentie voor eventuele bebouwing is de vorm van een (eigentijds) begijnhofje met meerdere woningen voorstelbaar.
 - alles met inachtneming van de onderbouwing zoals genoemd bij 1.b.
- b. Toestemming voor het bouwen in de ommuurde tuin door vaststelling van het bestemmingsplan is

- nadrukkelijk geen opstap naar toestemming voor bouwen op de landerijen. Dat laatste zal te allen
- tijde een zelfstandige afweging zijn.
- c. Er wordt niet ingestemd met het bebouwen van de landerijen.
- **5. Parkeren en ontsluiting**
- a. Er dient een toereikend parkeerplan te zijn. Er mag geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaan
- als gevolg van de herontwikkeling van het kasteel.
- b. Het realiseren van passende parkeergelegenheid binnen de grachten is bespreekbaar, zowel aan
- de zijde van het Ridderplein als aan de zijde van het 'voetbalveld', mits goed ingepast in het
- groen.
- c. Het realiseren van parkeergelegenheid in de ommuurde tuin is bespreekbaar.
- d. Het evenemententerrein aan de West-Om biedt mogelijkheid tot het creëren van
- langparkeerplaatsen ten behoeve van het kasteel.
- e. Er moeten alternatieven in beeld worden gebracht voor een goede afwikkeling van het verkeer.
- Uitgangspunt moet zijn de Heilige Geestlaan zoveel mogelijk te ontzien. Een nieuwe ontsluiting op
- de Komweg/West-Om kan als alternatief onderzocht worden.

Het besluit van de gemeenteraad op 6 februari 2014:

- 1. Na bespreking in de raadsvergadering d.d. 6 februari 2014 van de eerder op 27 juni / 1 juli 2013 door de raad aangegeven uitgangspunten, de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het kasteel Gemert zoals d.d. 27 juni / 1 juli 2013 aangegeven te bevestigen;
- 2. Als nuancering aan te geven dat met betrekking tot het bouwen van woningen de raad zich vooralsnog niet uitspreekt, niet vóór bouwen onder bepaalde voorwaarden en evenmin tegen bouwen, en zich over bouwen eerst wenst uit te spreken op basis van een totaalplan;
- 3. Als nuancering aan te geven dat een eventuele uitwerking kan zijn het realiseren van passende parkeergelegenheid binnen de grachten aan de zijde van het Ridderplein achter de kiosken, bijvoorbeeld ten behoeve van enkele voertuigen van bij het kasteelbeheer betrokkenen, zulks eveneens binnen de context van een totaalplan;
- 4. De weergave van de uitgangspunten van de raad, in onderlinge samenhang, zoals opgenomen in de brief d.d. 4 december 2013 van ontwikkelaar overigens als een in het algemeen correcte weergave c.q. interpretatie vast te stellen