

| Kasteel Gemert Omgevingsdialoog

Masterplan, Ommuurde Tuin, de Haag, parkeer- en verkeersonderzoek





Inhoud

1. Algemene informatie.....	3
2. Voorbereiding.....	3
3. Omgevingsdialoog.....	3
4. Stand van zaken Masterplan	3
4.1 Vragen omwonenden	5
5. Moestuin verhaal.....	5
5.1 Vragen omwonenden	6
6. Kasteelhof.....	8
6.1 Vragen omwonenden	9
7. Verkeer en parkeren.....	10
7.1 Vragen omwonenden	13
8. Afsluiting.....	15

1. Algemene informatie

Overzicht	Verslag omgevingsdialoog
Locatie	Theater Kasteel van Gemert
Datum	2 juli 2020, 19:00 uur
Onderwerp	Ontwikkelingen Kasteel Gemert. Nieuwbouwplannen Ommuurde Tuin en De Haag, parkeer- en verkeersonderzoek
Aanwezig	Zie bijlage 1 .

2. Voorbereiding

Reeds in december 2019 heeft [REDACTED] aan omwonenden het masterplan gepresenteerd voor het totale Kasteelcomplex met aangrenzende landerijen. De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft het Masterplan in januari 2020 vastgesteld en daarmee goedkeuring gegeven om de herontwikkeling van het Kasteelcomplex mogelijk te maken.

Recentelijk heeft [REDACTED] nieuwbouwplannen voor de Ommuurde Tuin en De Haag bij de gemeente Gemert-Bakel ingediend. Tevens heeft [REDACTED] een parkeer- en verkeersonderzoek uit laten voeren. Ten behoeve van de recentste aanvulling op de nieuwbouwplannen voor de plannen rondom Kasteel Gemert, is in overleg met de gemeente Gemert-Bakel besloten om een omgevingsdialoog te voeren. Per brief van 22 juni 2020 zijn hiervoor alle omwonenden uitgenodigd voor een presentatie c.q. informatiebijeenkomst.

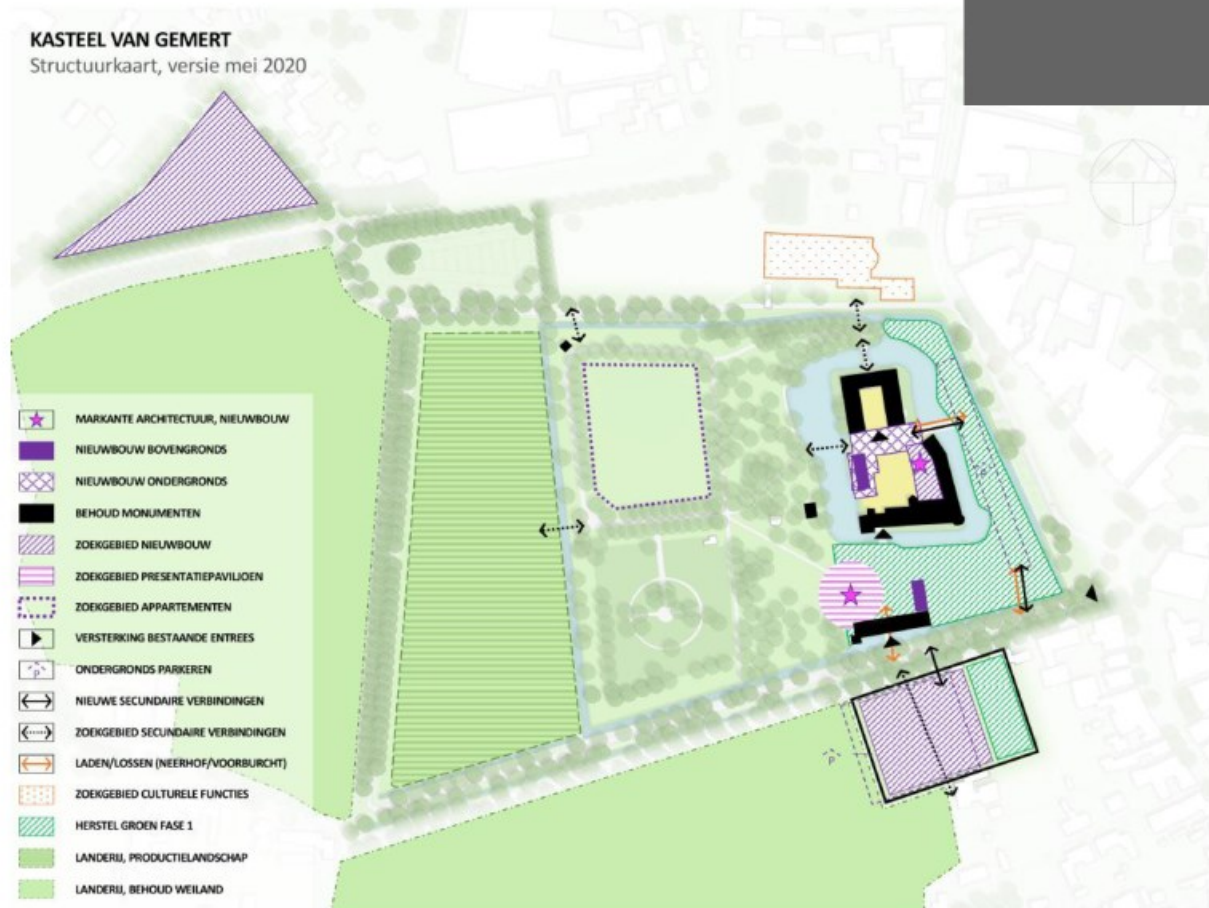
3. Omgevingsdialoog

Op donderdag 2 juli 2020 zijn op Kasteel Gemert de omwonenden welkom geheten. Hierbij werden zij bij binnenkomst aangemeld op de aanwezigheidslijst. Zie daartoe **bijlage 1**.

<>, algemeen directeur [REDACTED] opent om 19:00 de avond en neemt de planning van de avond door.

4. Stand van zaken Masterplan

<>, directeur [REDACTED] neemt het woord over. <> neemt de stand van zaken door en betreft hierbij het aangepaste masterplan. Hierbij neemt <> de structuurkaart met bijbehorende functies door en gaat in op de verandering ten opzichte van de eerdere plannen.



Figuur 1 - Structuurkaart

Tot slot is <> ingegaan op de verschillende deelfasen waarin de plannen ontwikkeld zullen worden:

- 1A| Hoofdburcht
- 1B| Voorburcht / Jezuïtenvleugel / Donjon
- 1C| Poortgebouw
- 2A| Ommuurde Tuin
- 2B| De Haag
- 2C| Neerhof
- 2D| Parkeergarage tussen de grachten
- 3A| Bomencarré
- 3B| Kasteelplein Refter / Wellness / Hotel

KASTEEL VAN GEMERT

Structuurkaart, versie mei 2020

Functies



Figuur 2 - Structuur kaart met functies

4.1 Vragen omwonenden

Wordt deelfase 3a gebruikt om woningen te realiseren?

Ja, hierbij wordt teruggevallen op eerdere keuze om woningen te realiseren. Naar alle waarschijnlijkheid worden hier ± 20 appartementen gebouwd in een gebouw dat lijkt op een paviljoen.

Hoe worden de woningen ontsloten?

<> wijst route aan via de noordzijde aan.

Wordt de huidige gracht doorgetrokken tot aan de Scheidiuslaan?


Geantwoord wordt dat de gracht blijft zoals de gracht op dit moment is. Water uit het verharde gebied zal op een eigentijdse manier worden opvangen.

Oude plan stond er een C'tje in de buitenlijn. Waar is deze nu?

Deze is verlaten, niet meer in het masterplan. Komt geen bebouwing.

5. Moestuin verhaal

Het woord is aan <>, senior architect bij [REDACTED] <> licht de plannen op de locatie van de ommuurde moestuin toe. Bij de ontwikkeling van de ommuurde moestuin wordt als basis de waarde



genomen van de oorspronkelijke kenmerken. De moestuin behoort tot de buitenplaats van Kasteel Gemert en is gelegen aan de overzijde van de Kasteellaan / Heilige Geestlaan. Daarbij wordt ook veel waarde gehechte aan de laat-19^e eeuwse moestuinmuur.

Bij de realisatie van de plannen bij de moestuin wordt er gerefereerd naar vroegere zichtlijnen. Het verleden is ook terug te zien in de opbouw van de bebouwing. Bij de ommuurde moestuin worden 15 patiowoningen gerealiseerd met hierbij een parkeerkelder. De parkeerkelder biedt plaats aan 93 parkeerplaatsen, waarbij er per woning één garagebox wordt gerealiseerd. Bij de bouw van de parkeerkelder wordt gebruik gemaakt van trillingsvrije damwanen. Hierdoor hebben de bovenliggende tuinen en bebouwingen geen last van auto's in de kelder. De constructeur van de parkeerkelder is niet aanwezig.

5.1 Vragen omwonenden

Hoeveel wordt er van de muur om de moestuin afgebroken? Hoe komt de muur er uiteindelijk uit te zien?

De muur blijft intact op één doorgang voor de parkeergarage na. We hebben gekeken naar onder andere de punten duurzaamheid, milieuvriendelijkheid en – zuinigheid. Groene daken op de patiowoningen voor water opvang, tevens thermisch en geluidsisolerend. Daarnaast blijft het beeld vanaf de Heilige-Geestlaan hetzelfde. Pas bij / voorbij de poort zie je de woningen met maar één bouwlaag boven de muur uitkomen. Daarnaast staan deze woningen ook nog van de muur af, waardoor je ze nauwelijks kunt zien.

Op de tekening zag je dat middenpad lager ligt dan de woningen. Zijn de gronden verhoogd om patiowoningen op te zetten?

De vraagsteller zag dit verkeerd op de getoonde beelden. De tuinen zijn lager dan de straat, de parkeergarage is onder de grond.

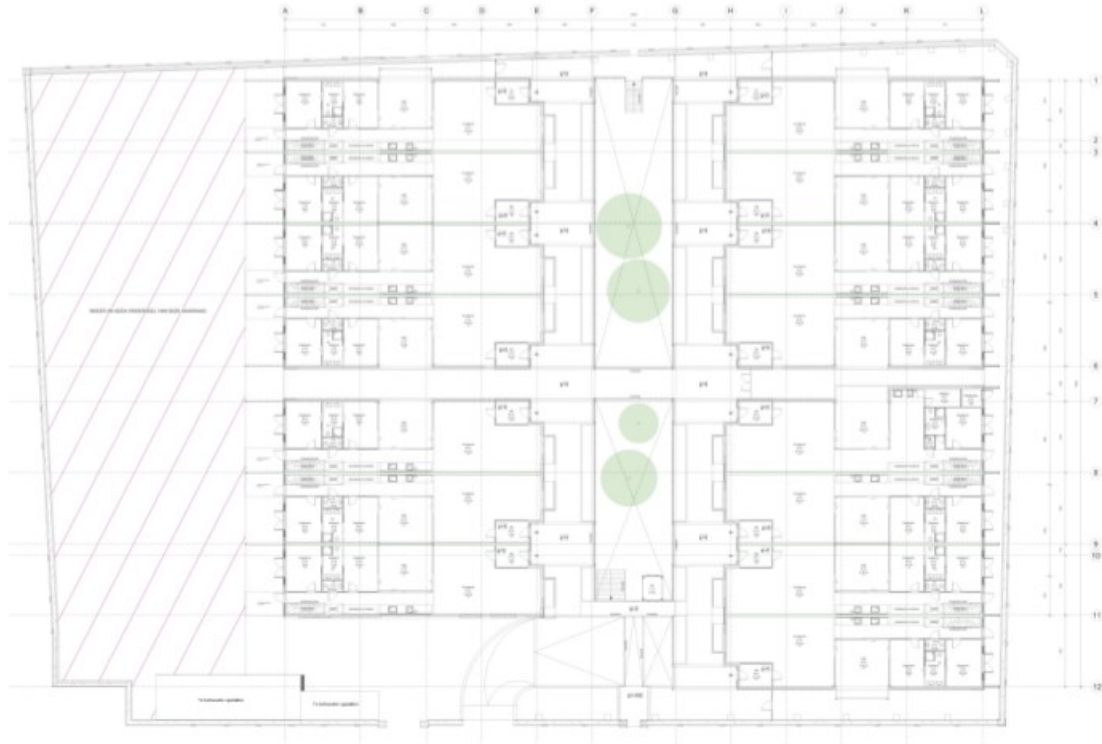
Hoeveel lager zijn de tuinen gelegen?

±0,5 meter.

In de ontheffing van het bestemmingsplan wordt gesproken over een 3,5 meter hoge muur? Staat de indeling van de moestuin vast?

<> verklaart dat de muur rondom de moestuin daadwerkelijk 2 meter hoog is.

Voor wat betreft de woningen: de woningen zijn aangevraagd, maar indeling van de aan te leggen moestuin aan de linkerzijde van het perceel nog niet, zie daartoe figuur 3. Het kan zijn dat hier nog een kleine kas wordt gebouwd ten behoeve van een restaurant in het kasteel.



Figuur 3 – De ingetekende woningen met aan de linkerkzijde de te realiseren moestuin

Wordt de te volgen procedure in stukken gevoerd / wordt de procedure in stukjes geknipt?

Ja, dit is echter voor de invulling van de aan te leggen moestuin echter niet relevant omdat deze als 'tuin' wordt aangeduid. De invulling hiervan is niet vergunningplichtig.

Waarom wordt er zo dicht tegen de muur aangebouwd?

Er wordt vanuit financieel oogpunt op deze wijze gebouwd. De bovenzijde van de ommuurde moestuin is als uitgangspunt genomen, vanuit daar zijn de woningen ingetekend. Zie daartoe figuur 3.

Een omwonende merkt op dat de woningen los van het kasteel komen.

Je verlaat in feite het kasteel inderdaad. Het wordt niet meer het stuk braakliggende grond dat het op dit moment is, maar er is getracht om een aantal patiowoningen in de 'geheimzinnige' sfeer van het kasteel te realiseren.

Omwonende merkt op dat er nu veel rust en ruimte.

Klopt, maar ruimtelijk effect van het huidige plan zal zeer beperkt zijn.

Omwonende mist nog een verbeelding van de andere kant van de woningen in de ommuurde moestuin.

<> geeft aan hier op terug te komen.

Omwonende merkt op dat elektrische auto's een gevaar kunnen zijn in parkeergarages.

Hier is afdoende rekening mee gehouden.

In het ontwerp van [redacted] wordt er een viertal hoeves gerealiseerd met binnen deze hoeves woningen. De hoeves worden via een versterkte muur verbonden met elkaar. Zie voor een impressie hiervan figuur 5.

Impressie Hoeve voornaam voorhuis met "stal"



Figuur 5 - Impressie van één van de hoeves aan het Kasteelhof

De bestaande bomen worden in het plan gehandhaafd.

6.1 Vragen omwonenden

Hoeveel woningen komen er aan het Kasteelhof?

Dit is afhankelijk van het typologie woningen dat gerealiseerd zal worden. Vooralsnog zijn dit seniorenwoningen waarmee er 18 woningen zullen komen.

Zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor de woningen? Hoeveel parkeerplaatsen worden er gerealiseerd?

Ja, de woningen zullen beschikken over een eigen parkeerplaats. Tevens zullen er binnen de muren voldoende openbare parkeerplaatsen zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte van de woningen. De parkeerplaatsen zijn niet zichtbaar vanaf de weg, ze zullen gesitueerd worden binnen de omheinende muur. Er zijn op dit moment 33 parkeerplaatsen ingetekend. Zie daartoe figuur 6.

Het perceel is op dit moment erg transparant/open. Je waant je tussen de landerijen van het kasteel. Het huidige concept lijdt tot een groot gesloten dorp / wijk. Is er overwogen om te kiezen voor een doorzicht tussen de woningen door?

Het is correct dat er belemmeringen aan het uitzicht worden toegevoegd. Deze zijn echter wel in de sfeer van het kasteel en de geschiedenis. Het wordt geen opvallend of vervelend obstakel. Door de al

bestaande bomen is er een groene omzoming lijkt het niet of er veel stenen worden toegevoegd aan het landschap.

Omwonende vraagt wat de rode lijn op de slide inhoudt (figuur 6). Ook is hij benieuwd naar de hoogte van de muur.

De rode lijn betreft de muur die integraal gebouwd zal worden met de woningen. De hoogte van deze muur zal gelijk zijn aan de muur van de ommuurde moestuin.



Figuur 6 – situatieschets Kasteelhof

Omwonende vraagt zich af of er nooit moderne bebouwing is overwogen?

<> reageert daar kort en bondig op: 'Nee. Willen stukje geschiedenis blijven houden.'

Omwonende merkt met afsluitende opmerking op dat hier wederom naar het financieel/economische belang wordt gekeken. Er worden meer woningen gebouwd dan ooit de bedoeling is geweest. De doorzichtbaarheid van het huidige perceel is straks volledig weg. Overweeg de doorzichtbaarheid van het Kasteelhof, kijk naar de zichtlijnen.

7. Verkeer en parkeren

<>, sr. Adviseur verkeer & ruimte Rho neemt het woord over. Hij behandelt in de presentatie de onderwerpen ontsluiting, parkeren en ontsluiting.

Ontsluiting

De Haag en Bomencarré worden ontsloten op het West-Om. Het kasteel en de te realiseren garage zullen ontsluiten op Kasteel + garage op Blinderseind. Hierbij merkt <> op dat de uitgang niet voor een verkeersgevaarlijke situatie zal zorgen. De blinde muur direct na de uitgang zorgt voor oplettendheid bij de bestuurders. De bomen aan de Heilige-Geestlaan zullen beschermd worden door de weg te verhogen.

Parkeren

Per fase is berekend wat de totale parkeerbehoefte per fase en functie zal zijn. Zie daartoe figuur 7.

Fase/onderdeel	Aantal/m ² BVO	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Fase 1a			
- appartementen	9	1,6	14,4
- museum	66	0,6 per 100 m ²	0,4
Fase 1b			
- appartementen	8	1,6	12,8
- 4* hotel (incl. voorzieningen)	32	0,35 per kamer ²	11,2
- restaurant	233	10 per 100 m ²	23,3
- vergaderen	110	1,6 per 100 m ²	1,8
- museum	300	0,6 per 100 m ²	1,8
- bruidssuite	1	0,55 per kamer ²	0,6
Fase 1c			
- restaurant	217	10 per 100 m ²	21,7
- B&B	6	0,5 per kamer	3
- ruimte voor eventing	130	5,5 per 100 m ²ⁱ	7,2
Fase 2a			
- woningen	15	1,5	22,5
Fase 2b			
- woningen	18	1,8	32,4
Fase 2c			
- restaurant	119	10 per 100 m ²	11,9
- B&B	2	0,5 per kamer	1
- ruimte voor eventing	350	5,5 per 100 m ²	19,3
Fase 3a			
- appartementen	24	1,6	38,4
Fase 3b			
- 4* hotel (incl. voorzieningen)	32	0,35 per kamer	11,2
- ruimte voor eventing	360	5,5 per 100 m ²	19,8
- vergaderen	216	1,6 per 100 m ²	3,5
- koffie- en wijnbar	135	5 per 100 m ²	6,8
Totaal			265

Figuur 7 - Parkeerbehoefte per fase

Op grond van de parkeernormen kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er uiteindelijk gerealiseerd dienen te worden. De plannen zijn doorberekend aan de hand van de normatieve verkeersnormen zonder dat deze parkeerplaatsen dubbel gebruikt worden.

Wanneer je de uitkomst van de parkeerbehoefte afzet tegen de te realiseren parkeerplaatsen (figuur 8), is de conclusie dat er 20 parkeerplaatsen meer worden aangeboden dan de behoefte. Wanneer men dubbel gebruik door zou rekenen, gaat het om een saldo van +151 parkeerplaatsen, hetgeen een realistisch beeld schetst van de parkeersituatie.

Locatie	Aantal parkeerplaatsen*
Parkeergarage ommuurde tuin	93
Parkeergarage tussen binnen- en buitengracht	40
Parkeergarage bomencarré	39
Transferium De Schabbert	80 ²
Locatie De Haag ⁶	33
Totaal	285

Fase/onderdeel	Parkeerbehoefte	Aantal parkeerplaatsen per locatie
Fase 1a		
- appartementen	14,4	18/binnen- en buitengracht
- museum	0,4	1/ommuurde tuin
Fase 1b		
- appartementen	12,8	16/binnen- en buitengracht
- hotel (incl. voorzieningen)	11,2	6/ommuurde tuin en 6 ² /De Schabbert
- restaurant	23,3	19/ommuurde tuin en 5 ² /De Schabbert
- vergaderen	1,9	2/ommuurde tuin
- museum	1,8	2/ommuurde tuin
- bruidssuite	0,6	1/ommuurde tuin
Fase 1c		
- Restaurant	21,7	16/ommuurde tuin en 6 ² /binnen- en buitengracht
- B&B	3	4/ommuurde tuin
- ruimte voor eventing	7,2	8/De Schabbert
Fase 2a		
- woningen	22,5	25/ommuurde tuin
Fase 2b		
- woningen	32,4	33/De Haag
Fase 2c		
- restaurant	11,9	12/ommuurde tuin
- B&B	1	1/ommuurde tuin
- ruimte voor eventing	19,3	20/De Schabbert
Fase 3a		
- appartementen	38,4	39/bomencarré

Figuur 8 - Te realiseren parkeeraanbod

Fietsers en voetgangers / bevoorrading

Fietsparkeren vindt plaats op eigen terrein. Het kasteelcomplex zal bereikbaar zijn voor fietsers en voetgangers.

Bevoorrading zal plaatsvinden op een vierta plekken:

- Via de Kasteellaan bij het Poortgebouw/Neerhof
- Via de Hielige Geestlaan, gezien vanuit De Hoef, bij het Poortgebouw/Neerhof
- Via de Kasteellaan en de toegang tot de parkeergarage tussen de binnen- en buitengracht
- Via de brug aan de centrumzijde (Ridderplein)

Overige verkeersaspecten

Het kasteelcomplex blijft bereikbaar voor hulpdiensten. <> legt uit dat er een gelijkwaardige kruising komt bij de huidige oversteek van de Hoef. Tevens is de ontsluiting per openbaar vervoer geregeld:

- OV-haltes West-Om – Heuvel, Komweg en Ridderplein
- Transferium De Schabbert (parkeer/eventementenlocatie)

- Elektrische treinpendel naar het kasteelcomplex

7.1 Vragen omwonenden

Hoe gaan de parkeerplaatsen toebedeeld worden?

<> verwijst naar figuur 8.

Een omwonende stelt dat er geen rekening is gehouden met de kerk

De kerk wordt meegenomen in het recentere plan.

Waarom wordt er niet ingehaakt op het huidige verkeerssituatieplan? In 2016 is dit plan door raad geaccordeerd. Inhaken bij dit verkeerssituatieplan zou veel problemen oplossen lost veel problemen op. Het gaat er om dat het West-Om een volwaardig kruispunt wordt. Als daar andere mogelijkheden zijn moeten we daar naar kijken. Gesprekken hierover lopen met de gemeente.

De inrichting van de weg creëert voldoende ruimte om de komende 10 jaar het verkeer af te kunnen wikkelen. De doorberekening van de parkeervraag plus de verkeersgeneratie zijn rechtstreeks berekend, dus zonder dubbele plekken. Er is uitgegaan van worst case-situaties. [REDACTED] heeft het volste vertrouwen dat er geen knelpunten ontstaan.

Omwonende stelt dat er geen rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van de Nazarethstraat.

Dit plan zorgt niet voor problemen voor de parkeerbehoefte van de Nazarethstraat. Sterker nog, door de te realiseren parkeerplaatsen is er ruimte om de parkeerproblemen van andere gebieden hier op te lossen.

Omwonende vraagt om de precieze route van de pendeldienst.

[REDACTED] wijst deze aan.

Kasteellaan hoort bij het kasteel, maar de Heilige-Geestlaan is een openbare weg. [REDACTED] woont aan de Hoef. Ze heeft het idee dat door afsluiting van de Heilige-Geestlaan ze opgesloten komt te zitten, terwijl ze slechts 550 meter van het centrum woont. [REDACTED] wil geen kilometers omrijden via het West-Om.

<> geeft aan dat er mogelijkheden zijn om dit op te lossen. Omlaagklappende paaltjes voor omwonenden is een voorbeeld hier van. De opmerking van [REDACTED] wordt meegenomen bij de uitwerking van de plannen. <> geeft aan dat de opmerkingen helder zijn.



Omwonende merkt op dat het bij de eerste presentatie ging om Brainport-samenwerkingen. Hier merkt hij nu weinig van terug. De overheid wil minder auto's. Waarom parkeren in één grote parkeergarage in plaats van meerdere kleine parkeergarages?

<> geeft aan dat de huidige invulling in zijn ogen de juiste invulling van de parkeervraag is.

Omwonende van de Heilige-Geestlaan vraagt zich een aantal dingen af over grasbetontegels: wat zijn het, waarom worden ze aangelegd, maar vooral: ondervindt zij hiervan hinder?

Vraag over grasbetontegels, wat zijn dat? Waarom worden ze aangelegd.

<> legt uit wat grasbetontegels zijn en wat de functie is: verbreding van de weg met als voordeel dat autobestuurders hierdoor trager zullen rijden. <> verwacht hetzelfde geluid als op dit moment omdat



er nu klinkers liggen. Andere aanwezigen bekritisieren dit: er liggen op dit moment geen klinkers in de weg.

Kasteellaan zal gedeeltelijk gebruikt worden in de plannen, maar er kunnen geen twee auto's door. Hoe wordt dit opgelost? Blijft de poort staan?

<> geeft aan dat de poort blijft staan. Bij de poort wordt een verkeerssluis aangelegd zodat er één auto tegelijk de poort kan passeren.

Wordt de parkeergarage vrij toegankelijk of alleen voor omwonenden?

Het wordt een open parkeergarage, dus voor iedereen toegankelijk. Wanneer deze vol is zal een bezoeker naar de Schabberd moeten. Digitale borden om aan te geven of er vrije plaatsen zijn in de parkeergarage zijn een eventuele oplossing.

Is er nagedacht om een andere oplossing voor de parkeerbehoefte? Omwonende is bang voor de toename van verkeer en bezoekers / bezetting van parkeerplaatsen door personen die daar niets te zoeken hebben. Hij merkt op dat de parkeerbehoefte van Nazareth meegenomen moet worden. Waarom wordt er geen grote parkeergarage tussen de kerkhoven gerealiseerd?

Wethouder <> neemt het woord. "Er zijn veel ontwikkelingen in centrum. De bedoeling is om een integraal verkeers- en parkeerplan te ontwikkelen voor Gemert want verkeer en parkeren is waarschijnlijk een van de moeilijkste puzzels om te leggen in de toekomst. Kunnen alle opties onderzoeken, maar ik kan niet garanderen dat de tip van meneer er in zit." <> geeft aan dat ze de tip wel meeneemt.

Bovenstaande omwonende blijft bang voor parkeerdrukke.

<> geeft aan dat het een plan is waar aan gesleuteld blijft worden. Kunnen het nooit voor iedereen goed doen maar wel in gesprek gaan.



Angst is een slechte raadgever maar door corona gaat mobiliteit veranderen. Aantal vergaderingen en bewegingen gaat drastisch afnemen. 30-40%. Is hier rekening mee gehouden?

150.000 bezoekers per jaar, maar waar laat je deze allemaal?

<> geeft aan dat hij geen glazen bol heeft en dus niet weet hoe de wereld zal veranderen. Uitgaande van de bekende cijfers en de oude situatie is hij er van overtuigd dat alles klopt. De berekeningen laten ruimte over in het aanbod van parkeerplaatsen, maar ook in de ontsluiting zit ruimte voor de verwerking van een hoger aantal bezoekers.

Omwonende: "Bij eerste plannen was de grootste uitdaging de ontsluiting van het kasteel en de bereikbaarheid van het parkeren. ██████████ zoekt op alle manieren naar oplossingen. Soms in overleg met mensen die zich daar over uitspreken. Zo lijkt een samenhangende structuur te ontstaan. Die samenhang is er echter nauwelijks. Er worden maatregelen getroffen die links en recht pijn doen maar daarnaast moeten er een aantal voorwaarden op de tafel komen." De omwonende wil weten hoe de gemeente zich hier opstelt. Wat is hun visie over bereikbaarheid, parkeren. Zij zijn primair verantwoordelijk voor verkeersregulatie.

Zelfde antwoord van <>: "We zijn bezig met een plan voor parkeren/ontsluiten voor het centrum van Gemert. Het kasteel is hier onderdeel van."



Een omwonende wil eerst een parkeerplan van gemeente voordat hier iets gerealiseerd wordt. Er wordt vooruit gelopen op de plannen.

<>: "Het verkeersplan van de gemeente moet eerst vastgesteld worden voordat de plannen van ■■■■■ doorgang kunnen vinden."

Omwonende gaat in op de verkeersvisie van de gemeente Gemert-Bakel. In de verkeersvisie staat dat er zo min mogelijk verkeer naar het centrum moet.

Antwoord van <>: "Dit is inderdaad een ambitie. Maar volgende stap: hoe gaan we dit doen?"

Dit plan staat haaks op de ambitie. Overal in- en uitgangen, veel verkeersbewegingen. Gebied wordt overvraagd.

<> antwoordt dat de situatie inderdaad anders wordt. Deze nieuwe situatie wordt echter verantwoord opgelost.

Omwonende heeft vragen over het laden en lossen van vrachtwagens op de smalle weg bij het kasteel. Hoe gaat dit in zijn werk straks? Staan de omwonenden dan niet tot in het dorp te wachten op een achteruit rijdende vrachtwagen?

<> geeft aan dat er gekeken wordt naar het groter geheel. De opmerking van de omwonende wordt meegenomen.

Omwonende vraagt of ■■■■■ eerder projecten wel een evalueert.

<>: Dat is inherent. <> meldt nogmaals dat hij geen aanleiding ziet om ook maar enigszins aan te nemen dat hier problemen zullen ontstaan.

8. Afsluiting

<> neem het woord over, dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en sluit de avond af.