

Kasteel Gemert

Omgevingsdialoog



Overzicht	Verslag omgevingsdialoog
Locatie	Theater van Kasteel van Gemert
Datum / tijd	15 september 2021, 19:00-21.30 uur
Onderwerp	Binnen het Masterplan van Kasteel Gemert zijn een aantal deelprojecten uitgewerkt. Het betreft de ontwikkeling van het Poortgebouw, de Ommuurde Tuin, Parkeren Landerijen, Wellness/ Spa/ Parking, Kasteelplein en De Haag
Genodigden totaal	211 huishoudens/ belangstellenden uitnodigingen verstuurd/ bezorgd op/rondom 31 augustus 2021
Aanwezig vanuit Initiatiefnemer	<p>██████████ namens ██████████</p> <p>██████████ namens The Attention Group</p> <p>██████████ namens ██████████</p> <p>██████████ namens ██████████</p> <p>██████████ namens Stichting In Arcadië</p> <p>██████████ namens de Denkkamer</p>
Aanwezig vanuit de gemeente Gemert-Bakel	<p>████████████████████</p> <p>██████████</p> <p>████████████████████████████████</p> <p>████████████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>████████████████</p> <p>██████████</p>
Aanwezigheid omwonenden en belangstellenden	89 personen

Agenda/ inhoud:

1. WELKOM door [REDACTED] namens The Attention Group p. 2
2. Terugblik omgevingsdialoog 2 juli 2020 door [REDACTED] p. 2
3. Deelproject 2A -> Ommuurde Tuin door [REDACTED] namens [REDACTED] p. 3
4. Deelproject 1C -> Poortgebouw door [REDACTED] namens [REDACTED] p. 4
5. Deelproject 1D -> Parkeren landerijen door [REDACTED], Stichting In Arcadië p. 4
6. De Kaders vanuit Gemeente door [REDACTED] p. 5
7. Deelproject 3B -> Kasteelplein en erecour door [REDACTED], Stichting In Arcadië p. 6
8. Deelproject 2C -> Wellness & Parking door [REDACTED] namens de Denkkamer p. 6
9. Deelproject 2B -> De Haag door [REDACTED] namens Kasteel Gemert p. 8
10. Tijdspad & Afsluiting door [REDACTED] en [REDACTED] p. 9

1. Welkom (sheet 1-8)

De heer [REDACTED] heet iedereen welkom. Hij legt de spelregels van de dialoog uit. De emailadressen moeten worden achtergelaten. Er is een formulier vanuit de gemeente bij de ingang die u kunt invullen en inleveren. De zaken van orde worden uitgelegd.

Er wordt een opmerking gemaakt over het verschil tussen een omgevingsdialoog en informatieavond. [REDACTED] legt uit dat het feitelijk op hetzelfde neerkomt; dat er informatie wordt gegeven en dat de deelnemers kunnen meepraten in de dialoog volgens de richtlijnen van de gemeente.

[REDACTED] ligt de agenda van de avond toe. Binnen een omgevingsdialoog gaat het om goed fatsoen. Het gaat om burenen-overleg bij verbouwingen. Voelen wat er leeft en wat er speelt. Hopelijk leidt dit tot verbeteringen in de plannen. Opmerkingen uit vorige dialogen worden meegenomen in de plannen. Begrip voor elkaar. Pijnpunten die eventueel met elkaar besproken moeten worden.

De status van de planvorming wordt doorgenomen en daarin worden de verschillende deelplannen genoemd. De plannen uit 2020 worden doorgenomen en daarbij de vernieuwingen vanuit de dialogen in dit 2021 zijn doorgevoerd. De pijnpunten uit de vorige dialoog worden benoemd.

2. Terugblik omgevingsdialoog 2 juli 2020

[REDACTED] neemt het woord over. Hij blikt terug op het masterplan van 2020, waarin inmiddels verschillende aanpassingen zijn doorgevoerd. Het masterplan van 2021 is door de raad op hoofdlijnen goedgekeurd en er is een ontwikkelovereenkomst met de gemeente afgesloten.

Met name bij de ommuurde tuin zijn vele aanpassingen doorgevoerd, alsmede bij de parkeergelegenheden. Bij De Haag zijn het aantal woningen teruggebracht naar drie. Op de bomen carré komt maar 1/3 bebouwing en er zijn een aantal architecten uitgenodigd voor een ontwerpwedstrijd om een ontwerp te maken voor deze bebouwing.



Vragen:

█: *Zijn er voor u als ontwikkelaar financiële gevolgen van deze veranderde plannen?*

- █: Ja, maar we blijven ons best doen voor een optimale ontwikkeling voor alle betrokken partijen.

Hoe is het met de parkeerruimte?

- Hier komen wij later terug.

3. Ommuurde Tuin (sheet 9-24)

█ krijgt het woord. Er is al eerder een plan gemaakt en naar aanleiding van de eerdere opmerkingen en onderzoek over de geschiedenis van de moestuin is dit plan verbeterd. De muur is het enige gedeelte uit de geschiedenis wat nog over is en geen moestuin meer. De tuin was verdeeld in tuinvlakken met karrenpaden tussendoor en een historische kas.

Er worden tekeningen en foto's getoond vanuit de historie. De muur blijft in stand evenals de bestaande doorgangen. Er groeien bijzonder mossen op de muur en de ecologie mag niet verstoord worden. De oorspronkelijke kas moet terugkomen. Daarnaast een functionele moestuin ter ondersteuning van het restaurant.

Bij de realisatie van de plannen bij de tuin wordt er gerefereerd naar vroegere zichtlijnen. Het verleden is ook terug te zien in de opbouw van de bebouwing. █ vertelt over de rondgang, het middenpad, de teeltvlakken, zijpaden en de 14 patiowoningen die worden gerealiseerd. Ter illustratie worden animatiefoto's en plattegronden getoond.

De nieuwe indeling gebaseerd op het oorspronkelijke pad wordt getoond. Het karrenpad recht tegenover het poortgebouw wordt opgepakt. De woningen komen links op het perceel en een autoroute er omheen; het worden kleine woningen aan kant van poortgebouw. De voorkant van de woningen verwijzen naar een kas en de achterkant krijgt de uitstraling van schuur met tuintje.

Referentiefoto's worden getoond. De tuin wordt voorzien van fruitbomen en leibomen. Plattegronden en animatiefoto's worden getoond. Doorsnedes worden getoond. Bebouwing wordt in principe drie meter hoog, maar van buiten de tuin zal je dit niet zo ervaren aangezien de tuin lager ligt. De zichtlijn op het poortgebouw wordt benadrukt.

Vragen:

Hoe gaat het verkeer van en naar de ommuurde tuin?

- Daar komen we straks op terug

Waarom wordt de bebouwing gespiegeld ten opzichte van reeds aanwezige bouw op Hopveld?

- Binnen de tuinmuur is een hele eigen wereld en dit is altijd zo geweest. Ruimtelijke kaders zijn inmiddels aangepast en bepaald. De hogere delen liggen midden in de tuin en de zichtbaarheid is het hoogst vanuit de tuin dus is er geen aansluiting op reeds aanwezig bebouwing noodzakelijk of gewenst.

4. Poortgebouw (sheet 25-40)

█ geeft toelichting op het poortgebouw. De tijdslijn in de manier waarop het er nu uitziet is belangrijk. Er heeft in het verleden veel meer bebouwing omheen gestaan naast de torens. Historische foto's worden getoond. Rond 1930 heeft het poortgebouw zijn huidige vorm gekregen. Recente foto's worden getoond. Opvallend is dat er een pannendak op ligt. Er is onderzoek gedaan naar de gebruiksgeschiedenis en wat zijn de tijdslijnen daarin betreffende bouwfasen. Er zijn twee periodes waarin de meeste aanpassingen aan het gebouw zijn gedaan. Foto's van het interieur worden getoond.

Op basis van het historisch onderzoek en de technische staat zijn de historische waardes bepaald en dus ook waar er ruimte is voor interventie en of verbetering. Er is uitgekomen op drie pijlers voor de nieuwe functies, te weten een sterrenrestaurant, een ontvangstruimte en Bed & Breakfast en deze functies worden geplaatst aan de kant waar het historisch gezien het meest verantwoord is. Boven het restaurant komen vier kamers en boven de ontvangstruimte twee. Het aangezicht vanaf de straatkant (Kasteellaan) wordt hersteld naar het beeld van de jaren '30. De ramen en verdere historische onderdelen blijven onderdeel van het monument.

(Er wordt een opmerking gemaakt over de geluidskwaliteit in het theater)

Vragen:

In eerdere presentaties van het masterplan waren er vleugels aangetekend aan het poortgebouw. Waar zijn deze gebleven en worden deze nog wel gerealiseerd?

- Op dit moment is dat geen onderdeel van de plannen, maar deze kunnen eventueel in een latere fase aangebouwd worden.

5. Parkeren landerijen (sheet 41-53)

█ benoemd zijn betrokkenheid en de ruimtelijke ordening. De actuele situatie wordt aangetoond door middel van luchtfoto. Er is historisch onderzoek gedaan naar de landerijen. In de 19^e eeuw heeft het kasteelterrein zich in westelijke richting uitgebreid. Er wordt een luchtfoto uit de 2^e wereldoorlog getoond. De bomencarré is een groene wand van bomen geworden. Actuele foto's worden getoond.

Een schets van de nieuwe wenselijke situatie wordt getoond met een landschappelijk verantwoorde toegang, als zijnde een parkeerkamer langs de bomencarré waardoor de auto's niet zichtbaar zijn door een licht stijgend wallichaam met een meidoornhaag. Toegang en uitgang via Kasteellaan alleen voor voetgangers, toegang en uitgang voor auto's aan de Komweg.

Vragen:

Waar is precies de entree in de parkeerkamer?

- Dit is via de Komweg Het fietspad wordt iets omgelegd en het kruispunt ook. Rond de entree komen groepen bomen en er komt een haag tussen de entree weg en de bestaande weg.

Kan er bij de toegang tot de parkeerkamer veilig worden overgestoken?

- Ja er komt een oversteekplaats



█ : *Is de ingang eenrichtingsverkeer?*

- Auto's zullen noordelijk de parkeerkamer in- en uitrijden en alleen voetgangers kunnen ook zuidelijk de parkeerkamer verlaten.

Voorop gesteld is meneer erop tegen om te parkeren in de landerijen. Waarom wordt er een parkeerstrook over de gehele breedte van het perceel gelegd? Kan de parkeerplaats kleiner?

- Het is overwogen om de parkeerstrook te halveren, maar uit esthetisch oogpunt geeft dit de meest rustige aanblik.

Hoe wordt de uitrit geconstrueerd? Kan je vanaf beide richtingen de parkeerkamer in- en uitrijden?

- Dit is nog niet duidelijk en moet nog verder onderzocht worden. Dit gaat om schetsontwerpen.

Dit zou eerst een tijdelijke oplossing zijn. Is het parkeren in de landerijen inmiddels goedgekeurd?

- Het tijdelijk parkeren is opgenomen in de vergunningen en aan duurzame oplossing wordt gewerkt.

Wat voor type verharding komt op de parkeerplaats?

- Zover is de uitwerking van dit plan nog niet, maar er kunnen verschillende types verharding in overweging genomen worden.

█ van Stichting in Arcadië neemt het woord over het historisch onderzoek, de waardstelling en het inrichtingsplan betreffende het kasteelplein en de binnenplaats. Een plattegrond van het inrichtingsplan en de materialisatie wordt besproken.

Het inrichtingsplan voor wat betreft de publieksparkerplaats wordt besproken en geïllustreerd met plattegronden en historisch onderzoek naar de landerijen. █ toont een schetsontwerp met concept voor een landschappelijke inpassing van een parkeerplaats met daarbij een inrichtingsplan en doorsnede.

6. Gemeentelijke kaders (sheet 54-57)

█ stelt zich voor en vertelt dat hij drie sheets heeft. De wethouder heeft gemeend helderheid te moeten geven over de verantwoordelijkheidsverklaring. De gemeente is in dit project faciliterend. █ geeft aandacht aan de afsluiting van de Heilige Geestlaan en de overlegtafels.

Sinds 18 maart 2021 is er een centrumplan waarin veel veranderingen zullen plaatsvinden en hierin zijn plannings en processen die synchroon kunnen lopen met de planning van de ontwikkeling van Kasteel Gemert. Er moeten nog veel beslissingen worden genomen betreffende verkeer en beide processen worden geprobeerd op elkaar te laten aansluiten.

De vormgeving van de overlegtafels betreffende het centrumplan worden besproken. De eerste overlegtafel over de Centrum-omgeving op 11-10-2021

Vragen:

Wie krijgt een uitnodiging voor de overlegtafels?

- Iedereen rondom de vier kwadranten van het centrum.



█ spreekt zijn zorgen uit over de gevaarlijke verkeerssituatie rondom en binnen De Hoef en de Heilige Geestlaan verkeerssituatie. Waarom is er nog niks gedaan met de motie om de Heilige Geestlaan af te sluiten? Wanneer komt de afsluiting?

- Hier kan op dit moment geen antwoord op gegeven worden. De afspraken hieromtrent worden gemaakt tijdens de overlegtafels.

Wanneer wordt een visie een plan en staat er al wat vast?

- Er staat nog niks vast

Wie draagt de financiële gevolgen voor de veranderingen in het centrumgebied?

- Daar kan de wethouder nog niks over zeggen

█: Hoe kan het zijn dat de gemeente meegaat in alle plannen vanuit Kasteel Gemert?

- Dit is een te brede vraag, hier kunnen we niet op ingaan.

7 Kasteelplein & erecour (sheet 58-73)

█ geeft uitleg over de erecour en het kasteelplein. Historische beelden worden getoond. Er was een functionele inrichting vroeger, waarschijnlijk niet eens verhard. Er was een groene inrichting, een archaisch geheel. Sfeerplaatjes uit het verleden worden getoond, alsmede een foto uit begin 1900 met tuinaanleg en beplanting. In 1912 zijn er al meer details uitgewerkt. In 1934 een neorenaissance aanleg met gras en grote bomen.

De monumentale erecour mag niks aan veranderd worden. De oorspronkelijke keien blijven liggen zoals ze al eeuwen liggen. De historische waardestelling wordt besproken. Het nieuwe inrichtingsplan wordt besproken. Meer zichtlijnen en landschappelijke aanhechting met de tuin, het middenpad is een belangrijk motief evenals de wortelzones van de grote bomen. Het plein wordt dusdanig aangelegd zodat het flexibel bruikbaar zal zijn.

De referentie voor de gedeeltelijke herinrichting is Huis Berg met keienstroken voor de contouren en verharding met gebakken klinkers.

Vragen:

Geen.

8. Wellness & Parking (sheet 74-84)

█ toont plattegronden van de huidige situatie. De ondergrondse elementen die worden toegevoegd worden getoond. De binnenplaats en de nieuwe brug over de buitenste gracht worden benoemd. De oude grote esdoorn blijft in stand. Tekeningen van hoe de nieuwe ondergrondse situatie zal worden, worden getoond. De nieuw aan te leggen ondergrondse elementen/ kelders volgen de huidige bebouwing en herbergen de gym, spa, zwembad, sauna's en de voorzieningen die faciliterend zijn voor het zwembad. Vanuit daar is ook de toegang tot de



parkeerkelder. Op drie plekken zullen de nieuwe elementen de bestaande bebouwing ondergronds raken.

De top van de Jezuietenvleugel wordt hersteld en legt de Hoofdburcht mooi vrij. De aanzichten vanuit de verschillende hoeken worden getoond waarbij de onaardse elementen met gewelven worden visueel worden gemaakt.

Op het kasteelplein wordt een koffie- en wijn-bar gepositioneerd aan de oostzijde met een luchtige uitstraling die contact zoekt met de kasteeltuin. Dit is een ambitie die nog verder vormgegeven moet worden. Doorsnedes van het geheel met diverse dieptes worden getoond.

Vragen:

Is er ook mogelijk voor een bierbar?

-

Hoeveel parkeerplaatsen komen er in de kelder?

- Deze vraag wordt later apart besproken.

Wordt de wellness alleen voor bewoners en hotelgasten of ook voor omwonenden?

- Hier is nog geen besluit over genomen. Allicht kunnen omwonenden in een later stadium ook een lidmaatschap afsluiten.

Ondergronds bouwen is duur. Is er een afweging gemaakt tussen kosten/ baten?

- Uiteraard is dit berekend maar dit is niet openbaar beschikbaar.

Hoe hoog wordt de ondergrondse bouw en wat betekent dit voor de binnenplaats?

- Aan de zijde van het Ridderplein 3 meter, aan de kasteelkant 3,5 meter Dit is een technische uitdaging geweest maar het blijft onder het erecour. Het oorspronkelijke muurtje blijft in stand.

Alle luxe ontwerpen en extra's kosten veel geld. Wie gaat dat betalen?

- Het totaalverhaal van de positionering van de locatie en het Kasteel is een rekensom voor de ontwikkelaars. Er worden geen losse onderdelen separaat gecalculeerd en er zijn altijd onderdelen die meer kosten dan dat ze opleveren.


Wordt de brug alleen voor hotelgasten?

- De brug is een verplichting voor hulpdiensten vanuit veiligheidsoogpunt. Het wordt een algemene brug voor iedereen maar met een autoluw karakter.

Ondergrondse parking (sheet 85-90)

Het worden 75 ondergrondse parkeerplaatsen. Dit is het moment om dat te doen, hoewel het een kostbare oplossing is, is dit wel noodzakelijk om aan het gewenste aantal parkeerplaatsen te kunnen voldoen.

Na studies van een 'boomeffect-analyse' is besloten de garage een meer organische vorm te geven, anders dan op eerdere ontwerpen. Het eerste deel zakt onder de gracht, met een ondergronds gedeelte langs het Ridderplein en een ondergronds gedeelte langs de Kasteellaan.



Het is een ingewikkelde constructie wat een gesloten kuip wordt waardoor geen probleem met grondwater ontstaat. De brug wordt besproken welke zo min mogelijk zichtbaar is, als zijnde een uitschuifbare brug die fungeert als poort, dus opent en sluit bij verlaten parkeergarage om het landschap en de tuin niet te verstoren.

Vragen:

Heemkundekring: Waarom is er niet overwogen om de in- en uitgang aan de Kasteellaan te maken ter hoogte van [REDACTED]?

- We zien uw verdere uitleg graag tegemoet.

Hoe heilig is de historie en hoe heilig zijn de kaders?

- De kaders zijn vastgelegd en daar moeten we het mee doen.

De markante poort aan de Heilige Geestlaan, gaat die weg?

- Nee

Waar moet het verkeer van en naar de parkeergarage langs rijden om er te komen?

- Het verkeer zal voornamelijk via Binderseind rijden en de eerste 25 meter van de Heilige Geestlaan wordt gebruikt voor de toegang; verderop wordt de Heilige Geestlaan afgesloten. De garage wordt alleen voor bewoners en niet voor bezoekers.

Het park rondom het 4 mei monument blijft die intact?

- Ja

9. De Haag (sheet 92-99)


De Haag is eerder gepresenteerd met 18 woningen. Daar is naar gekeken en de kaders zijn meegenomen en met de input van de Rijksdienst, de vorige omgevingsdialoog en de Provincie zijn nieuwe plannen gemaakt. De grootste relatie van dit perceel met het Kasteel bestaat uit de boomkruinen die met elkaar verbonden zijn.

Er mogen 2 boerderijvolumes uitgewerkt worden. Er loopt een gasleiding door het perceel. De maximale bouwhoogte zal 10 meter bedragen met een goothoogte van 4,5 meter. De verkaveling wordt besproken. Er komen drie woningen. De kavels worden verkocht en de kopers mogen zelf bouwvergunningen aanvragen of indien gewenst kan BL Huisvesting daarmee helpen.

Vragen:

Meneer geeft aan een aanvraag te gaan doen bij de gemeente om schadeloos gesteld te worden vanwege waardevermindering van zijn huis. Meneer is van mening dat hem onrecht aangedaan wordt. Er zou volgens meneer geen financieel belang voor het Kasteel mogen zijn voor bebouwing of door verkoop?

- Bedankt voor uw toevoeging en wij maken gebruik van de kaders



Zijn er bouwplannen op de landerijen?

- Nee. De akkers blijven zoals ze zijn. Dat is niet onze insteek

10 Planning/ Afsluiting

Het tijdspad wordt besproken door [REDACTED]. Hopelijk worden de plannen verder geoptimaliseerd vanuit dit dialoog. Er wordt gezocht naar de beste oplossingen.

Vragen:

Wanneer wordt de kasteeltuin weer opgesteld?

- Hopelijk voor de kerst volgend jaar.

Hoe gaat het verkeer uit de ommuurde tuin weg?

- Daar hebben we nu nog geen antwoord op aangezien dit veel complexer is dan hoe het er nu uitziet. Ons voorstel bij het college is om dit te doen via de Heilige Geestlaan door de poort maar dit gaat in overleg met de gemeente en in verder overleg via de overlegtafels.

[REDACTED] sluit de avond af en bedankt de aanwezigen.

(de suggestie wordt gegeven om doeken op te hangen ter optimalisatie van de geluidskwaliteit en een pointer te gebruiken om sheets aan te wijzen)