



KASTEEL GEMERT



Heerlijk vrij in Brabant

Ontwikkelperspectief kasteel Gemert

12 oktober 2017



Congregatie van de Heilige Geest

In samenwerking met
Provincie Noord-Brabant
Gemeente Gemert-Bakel

Voorwoord

Het historische kasteel Gemert heeft een lange lijst van eigenaars van de ridders van de Duitse Orde tot de Congregatie van de Heilige Geest, 'de Spiritijnen', de huidige eigenaar. In mei 2010 heeft de Congregatie het kasteel verlaten en zich gevestigd in Gennep. Sindsdien wordt één van de vleugels van het kasteel bewoond door anti-kraak.

De Congregatie van de Heilige Geest onder bescherming van het Onbevlekt Hart van Maria is een religieus missionair instituut, dat zich in dienst stelt van het evangelie en getuigt van Gods liefde voor de armen, tot wier dienst zij geroepen zijn. 'Pleitbezorgers, helpers en verdedigers zijn van de zwakken en kleinen', zoals in de Leefregel staat. De oorsprong van de congregatie ligt in Parijs, ze ontstond op pinksterdag in 1703.

In oktober 1914 kwamen de Spiritijnen naar Gemert en woonden op de eerste verdieping van het parochiepatronaat. Ze volgden hun filosofieopleiding bij de toenmalige bewoners van het kasteel, de Franse Jezuiten. Daarna, in 1916, na terugkeer van de Jezuiten naar Frankrijk, kwamen de Spiritijnen in het kasteel wonen en ze kochten het uiteindelijk in 1928. Van 1930 tot 1969 was de filosofie- en de theologieopleiding, 'het Groot Seminarie', gevestigd op het kasteel. Ook het provinciaal bevond zich hier, totdat het in 1947 verhuisde naar Rhenen. Na de sluiting van het Groot Seminarie in 1969 vestigde het provinciaal zich weer opnieuw in Gemert, met het secretariaat, het economaat, het archief en de Missie Informatie Dienst. Het kasteel kreeg ook de bestemming tot huisvesting van teruggekeerde missionarissen. Er vonden vele activiteiten plaats zoals kapittels, provinciale raden, bijeenkomsten van werkgroepen, studiedagen, retraites, begrafenissen, familiecontactdagen, spiritijnendagen, jubilarissendagen en Europese spiritijnse bijeenkomsten. De kapel was een officiële kerkgelegenheid met een weekendviering en doop, huwelijks- en jubilea vieringen. Vele verenigingen en instellingen uit Gemert waren jarenlang te gast i.v.m. gebruik van kapel, toneelzaal en park.

De congregatie is momenteel op zoek naar een nieuwe passende functie van het kasteel en daarmee een passende eigenaar. Iemand die respect heeft voor de historische en religieuze geschiedenis van het kasteel en haar bewoners en die ook rekening houdt met de wens van de inwoners van Gemert-Bakel om gebruik te kunnen blijven maken van het park. Het kloosterkerkhof in het park zal in de toekomst gebruikt blijven worden door de Congregatie.

Het kasteel is prachtig gelegen in het centrum van Gemert en is goed toegankelijk. De Congregatie hoopt dan ook, binnen niet al te lange tijd, een nieuwe waardige eigenaar voor het ons zo dierbare kasteel te mogen verwelkomen.

Met vriendelijke groet,
namens alle paters en broeders van de Congregatie van de H. Geest

████████████████████
Provinciale overste



Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en intenties	1
1.2	De opgave: behoud door ontwikkeling.....	2
1.3	Een religieuze geschiedenis	2
1.4	Ligging	4
1.5	Historie van het kasteel.....	5
2.	Positionering en ambities	7
2.1	"Heerlijk vrij"	7
2.2	Gemert in de regio	8
2.3	Ambitie in relatie tot cultuurhistorie en positie in de regio	9
3.	Transformatieperspectief	11
3.1	Essentie en kernwaarden.....	11
3.2	Ontwikkelruimte.....	12
4.	Beleidskaders	15
4.1	Rijk.....	15
4.2	Provincie.....	16
4.3	Gemeente	16
4.3.1	Gemeentelijke randvoorwaarden op basis van totaalplan	16
4.3.2	mobiliteit	16
4.3.3	openbare ruimte volgens de Centrumvisie	17
5.	Vervolgproces	20
5.1	Planning.....	20
5.2	Consultatie van markt en omgeving.....	21
5.3	De uitvraag.....	22
5.4	Rollen en verantwoordelijkheden	22
6.	Samenvatting functionele en financiële gegevens	24
	Dankwoord	27
Bijlage 1	Tekst en toelichting Verordening Ruimte	28
Bijlage 2	Kasteel Gemert op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)	30
Bijlage 3	Rijkskaders	33
Bijlage 4	Provinciaal beleid	35
Bijlage 5	Pachtovereenkomst	37
	Aparte bijlagen (2 stuks)	38



1. Inleiding

Op de grens van Brainport, verscholen in de Brabantse Peel, ligt een prachtige buitenplaats. Het kloppend hart hiervan wordt gevormd door een eeuwenoud kasteel. Dit schitterende kasteelcomplex kent een rijke geschiedenis en volop mogelijkheden voor de toekomst.



1.1 Aanleiding en intenties

In de tweede helft van 2016 kwamen drie bestuurders bij elkaar om te praten over de toekomst van het kasteel van Gemert: Commissaris der Koning [REDACTED], toenmalig burgemeester van Gemert-Bakel [REDACTED] en provinciaal overste van de Congregatie van de Heilige Geest, [REDACTED]. Vanuit de intentie het kasteel als bijzonder religieus erfgoed te willen behouden voor Gemert en Brabant, spraken zij af samen op te trekken in de zoektocht naar een nieuwe eigenaar en functie voor het kasteel. Elk vanuit hun eigen doelen en belangen, waarin het kasteel Gemert als erfgoed centraal staat.

De Congregatie wil het kasteelcomplex (inclusief tuin en landerijen) behouden als cultuurhistorisch erfgoed, door op zoek te gaan naar een duurzame nieuwe functie van het complex met inachtneming van het monumentale en religieuze karakter van het kasteelcomplex. Hiervoor zoekt de Congregatie een nieuwe eigenaar(s) voor het complex. Belangrijke voorwaarde is het behoud van de begraafplaats.

Vanwege het cultuurhistorische belang voor Brabant wil de provincie via het programma 'De Erfgoedfabriek', samen met de Congregatie en de gemeente Gemert-Bakel, een proces op gang brengen dat uiteindelijk leidt tot het vinden van een nieuwe eigenaar/functie(s) voor het kasteel. De provincie vindt het behoud van het kasteel door integrale (gebieds-)ontwikkeling als geheel van belang, omdat via het gebouwencomplex, tuinen en landerijen een belangrijk deel van de religieuze en bestuurlijke geschiedenis van de provincie te vertellen is. Behoud van de essenties van het complex is daarbij een voorwaarde, evenals een duurzame en breed maatschappelijk gedragen toekomstige exploitatie van het erfgoed, met een passende invulling van activiteiten uitgaande van de erfgoedwaarden.

Vanwege het belang van het kasteel Gemert voor de gemeente Gemert-Bakel wil de gemeente, samen met de Congregatie en provincie, een proces op gang brengen dat uiteindelijk leidt tot herbestemming van het kasteel. De gemeente streeft daarbij naar behoud van het kasteelcomplex door duurzame herbestemming en breed maatschappelijk gedragen toekomstige exploitatie. Dit vanwege de onlosmakelijke relatie van het kasteel met de identiteit en de historie van de gemeente.

Het kasteel en de Duitse Orde ziet de gemeente als dragers (pijlers) van de lokale identiteit. Behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van het kasteelcomplex als buitenplaats zijn van belang, evenals de relatie met het omliggende gebied. Verder streeft de gemeente naar openbare toegankelijkheid van het kasteelpark en de Donjon en naar een bijdrage aan de toeristische-recreatieve, maatschappelijke en economische ontwikkeling van de gemeente. Dit alles maakt dat de gemeente het behoud van kasteelcomplex Gemert als totaal van belang vindt (inclusief tuin en landerijen), waarbij de door de gemeenteraad vastgestelde kaders als leidraad dienen. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van de kaders aangegeven, dat op basis van een totaalplan voor de herontwikkeling van het kasteelcomplex, deze kaders kunnen worden heroverwogen.

1.2 De opgave: behoud door ontwikkeling

Sinds 2010 hebben de paters en broeders van de Congregatie van de Heilige Geest het kasteel van Gemert voorgoed verlaten. Sindsdien staat het kasteel –grotendeels- leeg. Leegstand doet een gebouw geen goed en dat geldt ook voor het kasteel. De Congregatie voelt dan ook de urgentie om het kasteel een nieuwe toekomst te geven. In die zoektocht, vindt de Congregatie het belangrijk – net als de provincie, de gemeente en de inwoners van Gemert - om het kasteel, met zijn geschiedenis en verhalen, te behouden. Behoud en onderhoud van cultureel erfgoed is echter zeer kostbaar. De congregatie is daarom niet alleen op zoek naar een nieuwe eigenaar. Zij is ook op zoek naar een nieuwe, rendabele functie voor het kasteel, om op die manier een duurzame toekomst voor het kasteel te realiseren. Een functie die ervoor zorgt dat behoud en onderhoud van het kasteel gewaarborgd blijven.

Een nieuwe functie vraagt ontwikkelruimte. De religieuze functie waarvoor het kasteel gebouwd en verbouwd is, is immers niet meer beschikbaar. Het kasteel kent een geschiedenis van verbouwingen, vanwege toevoegingen in gebruik en functies. Ook in de huidige tijdsperiode herhaalt deze geschiedenis zich. Er is daarom door een onafhankelijk bureau onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor ontwikkelruimte in en rondom het kasteel. Hierbij is gekeken naar cultuurhistorische en economische waarden en ruimtelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Er is een perspectief geschetst, dat later in dit ontwikkelperspectief aan de orde komt.

Gezien de behoefte uit de regio vanuit economisch zowel als toeristisch-recreatief perspectief, de geschiedenis van het kasteel en de ligging van het kasteel, wordt gedacht aan nieuwe functies met een zekere 'allure'. Functies die enerzijds aansluiting vinden bij het cultuurhistorische verhaal van de Duitse Orde en Congregatie van de Heilige Geest, anderzijds bij het 'vrije' DNA van Gemert.

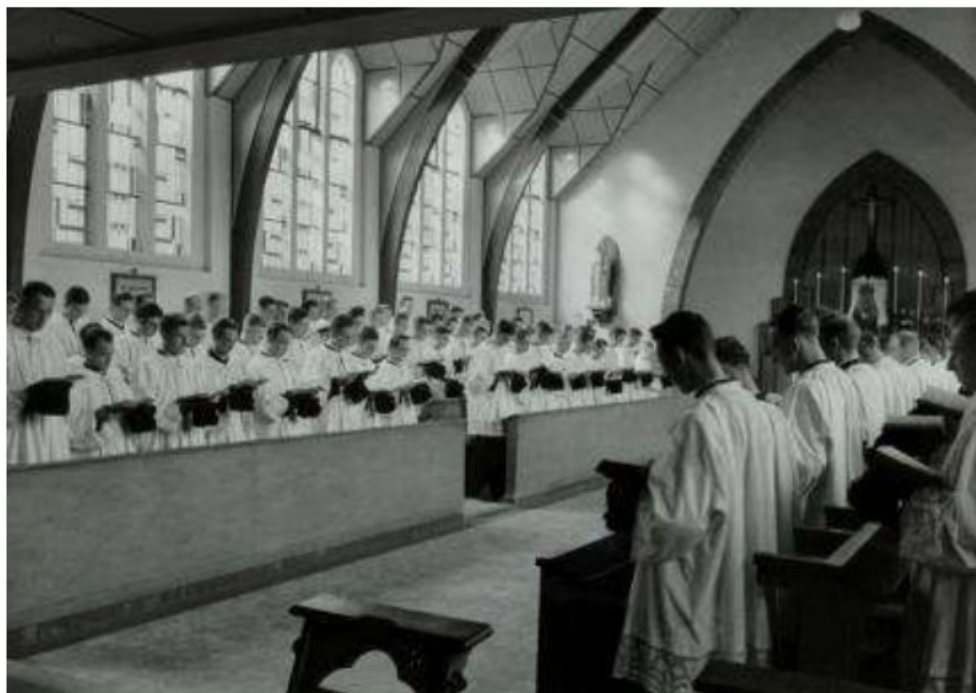
1.3 Een religieuze geschiedenis

Bijzonder aan dit complex is dat de geschiedenis teruggaat tot in de 14^e eeuw. Als één van de weinige ordeburgen vormt het kasteel, mede vanwege de unieke verbondenheid van kasteel en kerk, een stuk erfgoed van internationaal belang waarin zowel de religieuze geschiedenis als de langdurige autonomie van de Heerlijkheid weerspiegelt vindt. Kasteel Gemert is een iconisch erfgoedcomplex, gelegen op een markante plek in het centrum van Gemert.

De Congregatie van de Heilige Geest is al honderd jaar bewoner -en vanaf 1928 eigenaar- van het kasteelcomplex. Sinds 2010 is de Congregatie gevestigd in Gennep, waardoor het kasteel in Gemert leeg staat. De Congregatie is op zoek naar een commandeur die het bijzondere en eigene van het kasteelcomplex een nieuwe en duurzame toekomst kan geven.

Een Commandeur der Duitse Orde, geschilderd door ██████████





Paters en broeders van de Heilige Geest in kasteel Gemert (Foto [redacted]).

De Duitse Orde in Gemert

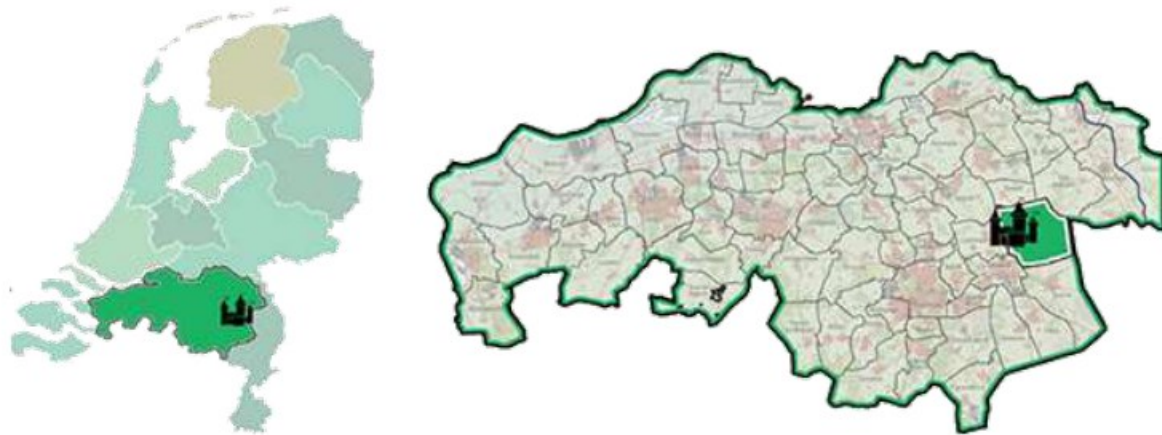
Tijdens de derde kruistocht in 1189 werd de geestelijke Duitse ridderorde gesticht. In de Nederlanden werden twee provincies of Balijen opgericht, de Utrechtse Balije en de Balije Alde Biezen. De commanderij Gemert hoorde tot de Balije Alde Biezen en groeide uit tot een belangrijke commanderij. Het kasteel Gemert is één van de dragers van de Brabantse identiteit. Het kasteel is één van de weinige kastelen die van de Middeleeuwen tot aan de Franse Tijd de zetel vormde van een kleine, bestuurlijk vrijwel onafhankelijke staat. Deze zelfstandigheid maakte Gemert tot één van de weinige plaatsen in Noord-Brabant waar tussen de Tachtigjarige Oorlog en de Franse Tijd de katholieke godsdienst in alle vrijheid mocht worden uitgeoefend.

Ook is het kasteel één van de acht Brabantse kloostercomplexen waarvan een deel nog bestaat uit duidelijk herkenbare middeleeuwse gebouwen. Na een periode van verval in de 15e eeuw kende de commanderij een nieuwe bloeiperiode in de 16e-18e eeuw. De commanderij werd een belangrijk regionaal geestelijk centrum.

De Congregatie in Gemert

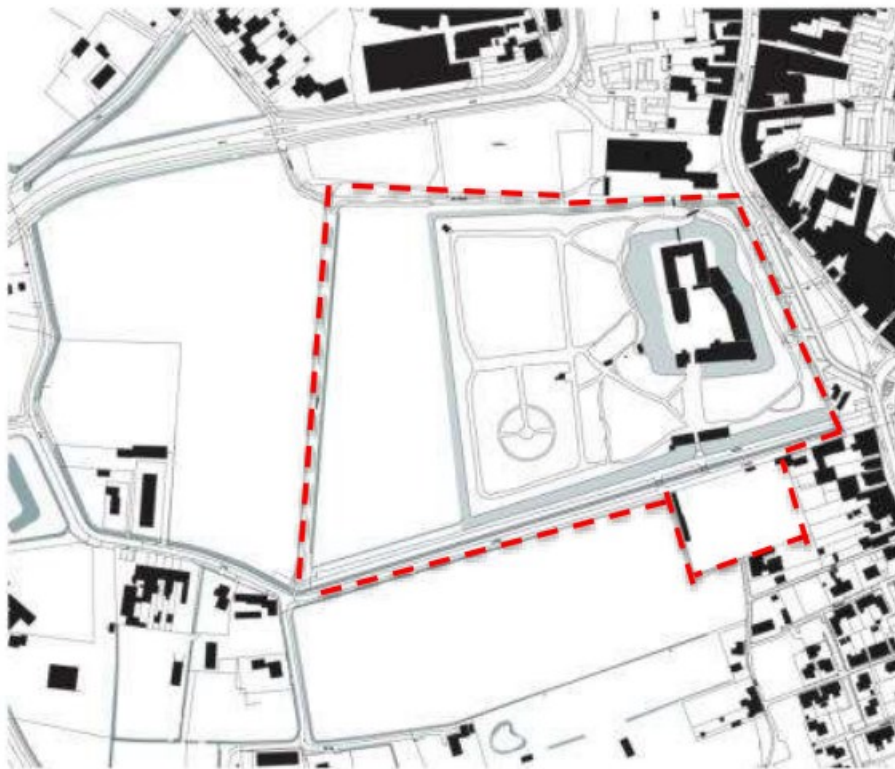
De Congregatie van de Heilige Geest onder bescherming van het Onbevlekt Hart van Maria is een religieus missionair instituut, dat zich beroept op in navolging van Jezus Christus de Blijde Boodschap van het Koninkrijk te verkondigen aan de armen. De paters en broeders van de Congregatie van de Heilige Geest gebruikten het kasteel als groot seminarie en missiehuis. In 1970 werd het kasteel de hoofdzetel van de Nederlandse Provincie van de Congregatie. Naast het Provinciaal Bestuur was het kasteel ook de woonplaats voor de leden van de grootste gemeenschap in Nederland én de missionarissen die met vakantie kwamen of definitief terugkeerden naar Nederland vonden er hun tijdelijke of permanente onderkomen.

1.4 Ligging



Ligging van complex in Noord-Brabant (bron: XXXXXXXXXX, TU Delft, Renovation Castle Gemert, 2011)

Het kasteelcomplex van Gemert ligt aan de westkant van het huidige centrum van Gemert, op 30 autominuten van Eindhoven. Het complex heeft een visuele, historische en karakteristieke verbinding met het centrum. Het dorp heeft zich mede door het kasteel naar de oostzijde uitgebreid, waardoor het complex nog redelijk vrij gelegen is in het omringende landschap bestaande uit landerijen, lanen, boerderijen, kleinere vrijstaande woningen en schuren. De Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (RCE) heeft kasteel en omgeving in 2011 officieel aangewezen als 'Historische Buitenplaats Kasteel Gemert'.



Begrenzing historische buitenplaats

Het kasteelcomplex omvat 17,45 hectare. De hoofdopbouw bestaat uit een hoofd- en een voorburcht, een Donjon en een poortgebouw. Rondom het kasteel bevindt zich een monumentale tuin in landschapsstijl aangelegd met wandelpaden en gracht. Verder naar het oosten bevinden zich het voormalige sportterrein en kerkhof en landerijen. Aan de zuidkant van het poortgebouw, aan de overkant van de ophaalbrug aan de Kasteellaan, bevindt zich de vroegere ommuurde moestuin.

1.5 Historie van het kasteel

Het kasteel kent een geschiedenis van vele verbouwingen en eigenaren. In het schema de belangrijke¹ jaartallen met bijbehorende gegevens.



Historie van het kasteel

Duitse Orde	ca 1220	Duitse orde bezit in Gemert
	1366	Gemert volledig in bezit Duitse orde
	1391	Toestemming bouw ordenshuis
	15e eeuw	Bouw hoofdburcht en voorburcht
	17e eeuw	bouw poortgebouw neerhof
fabriek en woonhuis	1740	herbouw/verbouw hoofdburcht
	1809	Liquidatie van de Duitse orde door Napoleon, militaire staf van generaal Oudinot op kasteel gehuisvest
	1813	kasteel wordt verkocht aan mr. Van Riemsdijk
	1816	kasteel wordt verhuurd aan een machinale spinnfabriek
	1837	Eerste weefschoon in onze provincie Deel van het kasteel is woning burgemeester gemeenteontvanger, hoevenaar, fabrikant en personeel
	1865	Dhr Lüps, fabrikant eigenaar van het kasteel overleden
	ca 1870	einde weeffabrieken in kasteel
Jezuïeten	1869-1879	dhr Scheidius is eigenaar, restauratie burcht en paviljoen buitengracht wordt verlegd naar het westen
	1881-1928	Franse Jezuïeten kopen het kasteel
	1896	Jezuïeten keren terug naar Frankrijk
	1901	Jezuïeten vestigen zich opnieuw in Gemert
	1914	Jezuïeten keren terug naar Frankrijk vanwege WO1
Congregatie van de Heilige Geest	1916	Congregatie van de Heilige Geest betreft deel kasteel
	1920	Congregatie van de H. Geest krijgt beschikking over hele kasteel
	1928	Congregatie van de Heilige Geest koopt het kasteel
	1936	bouw kapel
	1938	verbouw poortgebouw
	1943	zuidvleugel voorburcht verwoest
	1962	bouw refter
	2010	Congregatie van de Heilige Geest verlaat het kasteel



¹ In het Ruimtelijk Kader (bijlage) is een uitgebreidere tijlijn van de geschiedenis van het kasteel te vinden.



2. Positionering en ambities

Een 'vrije Heerlijkheid' in Brabant, bourgondisch genieten in natuur en cultuur. Een kasteel gelegen in pioniersregio de Peel, op de grens met het innovatieve Brainport. Dat zorgt voor ambities en biedt kansen.

2.1 "Heerlijk vrij"

Gemert heeft een bijzonder verleden, voortkomend uit het feit dat Gemert een zelfstandig staatje onder het oppergezag van een Duitse kruisvaartorde was. Deze status als zelfstandige 'Grondheerlijkheid' werd in 1271 officieel bevestigd door Hertog Jan 1 van Brabant en heeft tot 1794 bestaan. In 1391 begon de Duitse ridderorde met de bouw van het huidige kasteel in Gemert. Na vele wisselingen in eigendom, is het kasteel vanaf 1928 tot op heden in eigendom van de Paters en broeders van de Heilige Geest.



Voortkomend uit haar bijzondere geschiedenis, is "Heerlijk Vrij" het beeldmerk van de gemeente Gemert-Bakel. Met name het positieve gevoel en de sfeer (genieten/Bourgondisch) van een Heerlijkheid zijn hierbij van belang. "Heerlijk Vrij" kent de volgende kenmerken: cultuurhistorie, groen, vrije heerlijkheid, cultuur hotspot, actief, bourgondisch en ondernemend.

De gemeente Gemert-Bakel bestaat uit zeven kerkdorpen. De kern van Gemert is het Ridderplein en de omgeving daarvan. Aan het Ridderplein ligt het gemeentehuis, horeca en het kasteel. Gemert kent uitzonderlijk veel groen. Vooral de omgeving van het kasteel is landelijk. Hier zijn een aantal hoeven te vinden, die aan de Duitse Orde waren gebonden en tot het bezit van de kasteelheren hebben gehoord. Door dit landschappelijke gebied zijn verschillende fietspaden en wandelpaden gemaakt.

Gemert-Bakel kent een fraai toeristisch-recreatief aanbod. Denk daarbij voor wat betreft natuur aan de Peelrandbreuk, de bossen (o.a. de Stippelberg), de landgoederen en kruidentuinen. Voor cultuur, archeologie, historie aan Kasteel Gemert, kapelletjes, film/theater, musea, molens, kerken, kunst en culturele activiteiten. Daarnaast beschikt Gemert-Bakel over fiets-, wandel-, ruiter en mountainbikeroutes, zijn er recreatieparken, hotels, bed en breakfasts, campings, speeltuinen, maneges, sportcentra, wellness, zwemplassen en een prachtige golfbaan. Kasteel Gemert kan een aanvullende rol vervullen in dit aanbod, door functies toe te voegen, zoals een hotel in het hogere segment, congres- en vergaderfaciliteiten, en/of wellness.

Kengetallen gemeente Gemert-Bakel	
Aantal dorpskernen:	7
Oppervlakte:	123,62 km ²
Aantal inwoners:	30.030
Aantal woningen:	12.443
Actieve bedrijven:	2750
Arbeidsplaatsen:	11.000
Toeristische overnachtingen per jaar:	80.000

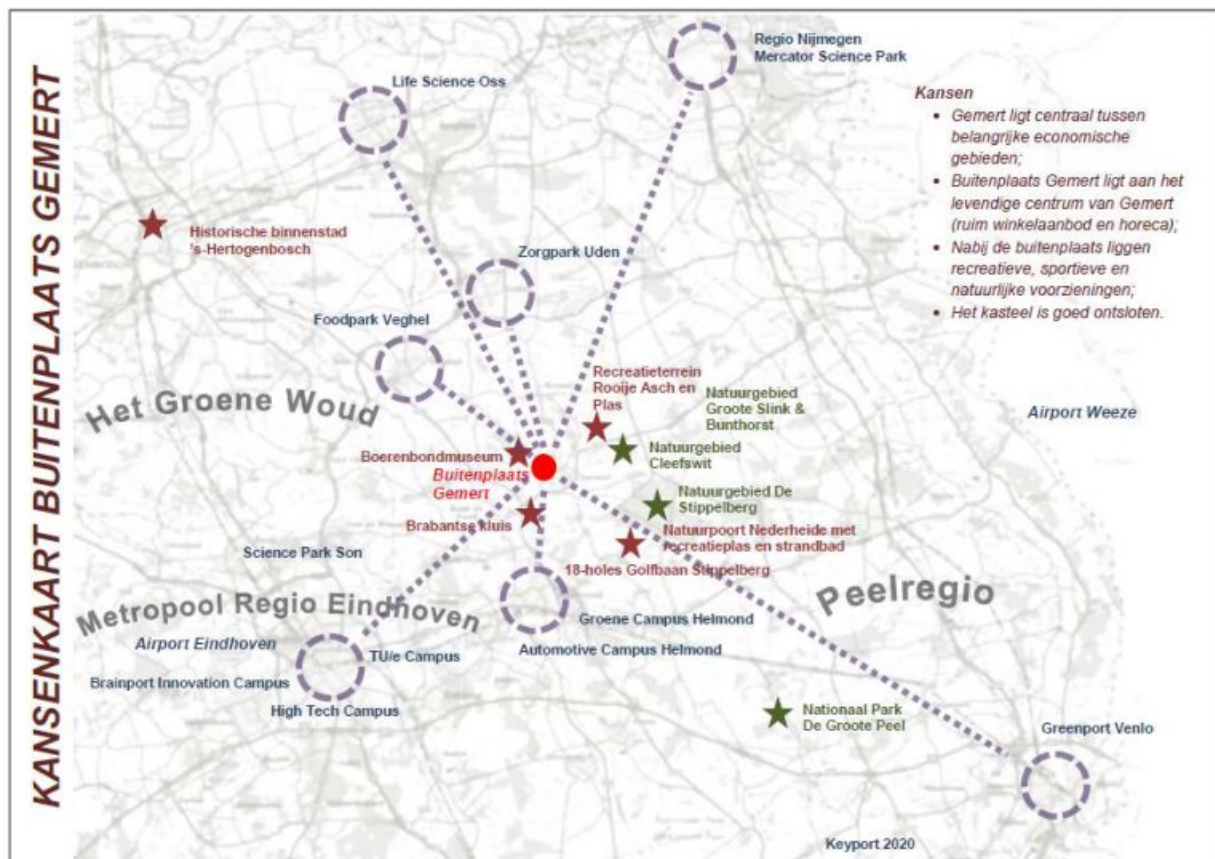
2.2 Gemert in de regio

Gemert-Bakel ligt in de provincie Noord-Brabant, in De Peel. Daarnaast maakt Gemert-Bakel deel uit van de Metropool Regio Eindhoven (MRE) en ligt ze op de grens met Brainport. Gemert-Bakel is een uitgestrekte plattelandsgemeente in Zuidoost Brabant, centraal gelegen tussen Eindhoven, Den Bosch, Nijmegen en Venlo.

De Peel is een pioniersregio met een rijk verleden, veel natuur en vernieuwend vermogen, gelegen op de grens van de Nederlandse provincies Noord-Brabant en Limburg. De Peel bestaat uit zes gemeenten. Aan de westrand van de Brabantse Peel ligt Gemert-Bakel. De Peel van de 19^e en 20^e eeuw kenmerkte zich door grote armoede. Alles werd elders gebracht: de turf naar Amsterdam, het hout naar de mijnen van Limburg, de schapen naar Parijs en de bouwvallers naar Duitsland. De mensen die in De Peel woonden, moesten van niets iets maken. Turfstekers en later de wevers, boeren en arbeiders. Komende uit die armoede, is de Peellander heel erg gedreven om dingen zelf goed te doen. De Peel is groots in agro en food, in high tech, in vermaak en niet te vergeten de zorg. Bovendien heeft het unieke en aantrekkelijke natuurgebieden om te recreëren. De Peel is een streek met eigenzinnige parels.

In de Metropool Regio Eindhoven werken de 21 gemeenten in Zuidoost Brabant samen aan het regionale vestigingsklimaat. Dit doen zij door aandacht te hebben voor economische strategie, ruimte, mobiliteit en innovatie, arbeidsmarkt, werklocaties en wonen.

Gemert-Bakel maakt onderdeel uit van de Brainportregio in Zuid-Oost Brabant, een innovatieve toptechnologieregio van wereldformaat. Brainport behoort immers, naast Schiphol Amsterdam en de haven van Rotterdam, tot één van de drie economische kerngebieden van Nederland. Hier worden oplossingen bedacht voor de maatschappelijke uitdagingen van morgen. Hightech en design gaan hand in hand met hoogwaardige maakindustrie en ondernemerschap. Samenwerking en kennisdeling zitten in het DNA en vormen de basis voor de kenmerkende open innovatie die Brainport slim en sterk maakt. Brainport Eindhoven heeft zich de afgelopen 15 jaar ontwikkeld tot een krachtige economische motor van Nederland. Als centrum van de kennisintensieve maakindustrie levert de regio een forse bijdrage aan economische groei, zorgt voor veel werkgelegenheid en speelt een cruciale rol in het oplossen van maatschappelijke uitdagingen. Kennis en talent zijn daarin de belangrijkste brandstof. Deze rol wil en kan Brainport Eindhoven ook in de toekomst blijven spelen, maar niet alleen. Daarom heeft Brainport Eindhoven een Nationale Actieagenda opgesteld, aangeboden aan het nieuwe kabinet. Een van de actiepunten voor extra investering, is het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Immers, zo kan je kenniswerkers en talenten aan je binden. Hier zou kasteel Gemert een rol in kunnen spelen.



2.3 Ambitie in relatie tot cultuurhistorie en positie in de regio

Doel is om kasteel Gemert te behouden door het te herontwikkelen. Hiervoor moet een functie gezocht worden, die van kasteel Gemert - net als in tijd van Duitse Orde en de paters van de Heilige Geest -, weer een plek maakt waar Gemert in contact staat met rest van de wereld, waar netwerk(en) in Gemert en netwerken op Europees of wereldniveau samenkomen.

Als het gaat om behoud door herontwikkeling, is het van belang te weten wat je wilt behouden. Op functioneel niveau gaat het dan bij het kasteelcomplex, inclusief de landerijen, om het behoud van:

- Het kasteelcomplex als symbool van vrijheid;
- Het kasteelcomplex als middelpunt van de regio op gebied van cultuur en ondernemerschap;
- het kasteelcomplex als overgang van stedelijkheid naar groen/natuur (recreatie/toerisme).

Deze functies kunnen worden ontwikkeld door:

- Aan te haken op de invloedssfeer van Brainport op gebied van innovatie;
- Aan te haken op het vestigingsklimaat wat Brainport nodig heeft: behoefte aan kwalitatieve voorzieningen op het gebied van leisure, cultuur, gastronomie, recreatie en toerisme;
- Gebruik te maken van netwerken op (inter-)nationaal niveau.

De Congregatie van de Heilige Geest heeft in overleg met gemeente en provincie een aantal uitgangspunten geformuleerd die zij belangrijk achten voor de ontwikkeling van het kasteel. Plannen voor de herontwikkeling van het kasteel worden o.a. hier op beoordeeld:

- Het plan voor het kasteelcomplex levert een bijdrage aan de cultuurhistorische waarden van het complex en voegt een nieuw hoofdstuk toe aan het verhaal van het kasteel;
- Het plan voor het kasteelcomplex levert een bijdrage aan de economische en toeristisch-recreatieve ambitie van de gemeente Gemert-Bakel;
- Het plan voor het kasteelcomplex voegt ruimtelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit toe;
- Als het gaat om de nieuwe functie van het kasteelcomplex, kan er geen sprake zijn van functies die in strijd zijn met de goede zeden (zoals gok- en speeldoeleinden en seksuele doeleinden);
- Het plan voorziet in een duurzame nieuwe functie voor het gehele complex, dit betekent met een sluitende exploitatie voor het geheel, die ook voorziet in het toekomstige beheer en onderhoud van het complex. In dat perspectief kan ook nieuwbouw worden toegevoegd;
- Het plan voorziet in een visie op duurzaamheid;
- Het plan voorziet in een visie op de samenwerking met en duurzame betrokkenheid van de omgeving bij het kasteel (maatschappelijke meerwaarde);
- Het plan voorziet in een visie op de openbare toegankelijkheid van kasteel en tuinen;
- Het plan voorziet in een visie op bereikbaarheid en een toereikend parkeerplan.



Kortom, de congregatie is op zoek naar een plan voor de herontwikkeling van het gehele kasteelcomplex.

3. Transformatieperspectief

Om duidelijkheid te geven in de mogelijkheden en onmogelijkheden van de transformatie van kasteel Gemert is een onafhankelijk ruimtelijk kader opgesteld op basis van cultuurhistorische waarden. Dit ruimtelijk kader gaat uit van de cultuurhistorische waarden, functionele mogelijkheden en ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het kasteelcomplex. Het is gebaseerd op de cultuurhistorische essentie en kernwaarden van het kasteel.



3.1 Essentie en kernwaarden

De essentie voor kasteel Gemert vanuit de cultuurhistorie komt voort uit de herkenbaarheid als kasteelcomplex. Vanuit de essentie van het kasteel zijn een aantal kernwaarden benoemd die als uitgangspunt dienen voor de transformatiemogelijkheden. Elke transformatie moet rekening houden met en/of een toegevoegde waarden hebben voor deze kernwaarden:

1. De herkenbaarheid van de tijdlagen: middeleeuwse kelders en donjon, kasteel en poortgebouw uit de 17^e en 18^e eeuw en de Jezuïetenvleugel en wederopbouwvleugel vanaf de 19^e eeuw (Rijke Roomse Leven).
(Corresponderend met de volgende kernwaarden uit het ruimtelijk kader: Het complex als erfenis van de Duitse Orde; De opbouw van de benadering van het kasteel; De opbouw vanaf het kasteel; de toenemende gebouwhoogte; De historische tijdlagen van het gebouwenensemble; De instandhouding van de bouwwerken)
2. De herkenbaarheid van de hoofdstructuur: Enerzijds de driedeling van hoofdburcht, voorburcht en poortgebouw (met ommuurde tuin) en anderzijds de structuur van gebouwen (burchten), grachten, tuinen en lanen en landbouwgronden. De sequentie van de buitenruimten (ommuurde tuin, rondom poortgebouw, binnenplaatsen voorburcht en hoofdburcht). Hieronder vallen ook de ligging van het kasteel ten opzichte van het dorp en de toenemende gebouwhoogte van poortgebouw tot hoofdburcht en de opbouw van het landgoed met omgrachtingen. Ook hier vinden we weer een driedeling: gebouwcomplex,

tuinen (incl. kerkhof en ommuurde tuin) en landerijen & lanen.

(Corresponderend met de volgende kernwaarden uit het ruimtelijk kader: het complex als functioneel geheel; De sequentie besloten tuinen – open landschap; Het stelsel van bomenlanen; Het naar binnen gekeerde tuincomplex; Het dubbelsysteem van kasteelgrachten; Het nutsgebruik van de tuinen van het complex; De sequentie van de buitenruimten; De sequentie van de verdedigingswerken)

3. De relaties van het kasteel met zijn omgeving: de kerk, het dorp(splein), de landweg, de Rips en het buitengebied/broekontginningen. Ook de ligging van het kasteel op de grens van dorp met buitengebied en de open structuur van het kasteel naar het landschap. De structuur van de bomenlanen.

(Corresponderend met de volgende kernwaarden uit het ruimtelijk kader: De randligging van het complex tussen dorp en buitengebied; de ligging ten opzichte van het dorp; de relatie tussen kerk en kasteelcomplex; de ligging aan het open landschap)

Het is de ambitie de essentie van het kasteel als complex overeind en beleefbaar te houden. Met andere woorden, om kasteel Gemert door te ontwikkelen met behoud van en geïnspireerd op de kernwaarden. De kernwaarden zijn uitgebreid beschreven in het ruimtelijk kader en te vinden in een aparte bijlage.

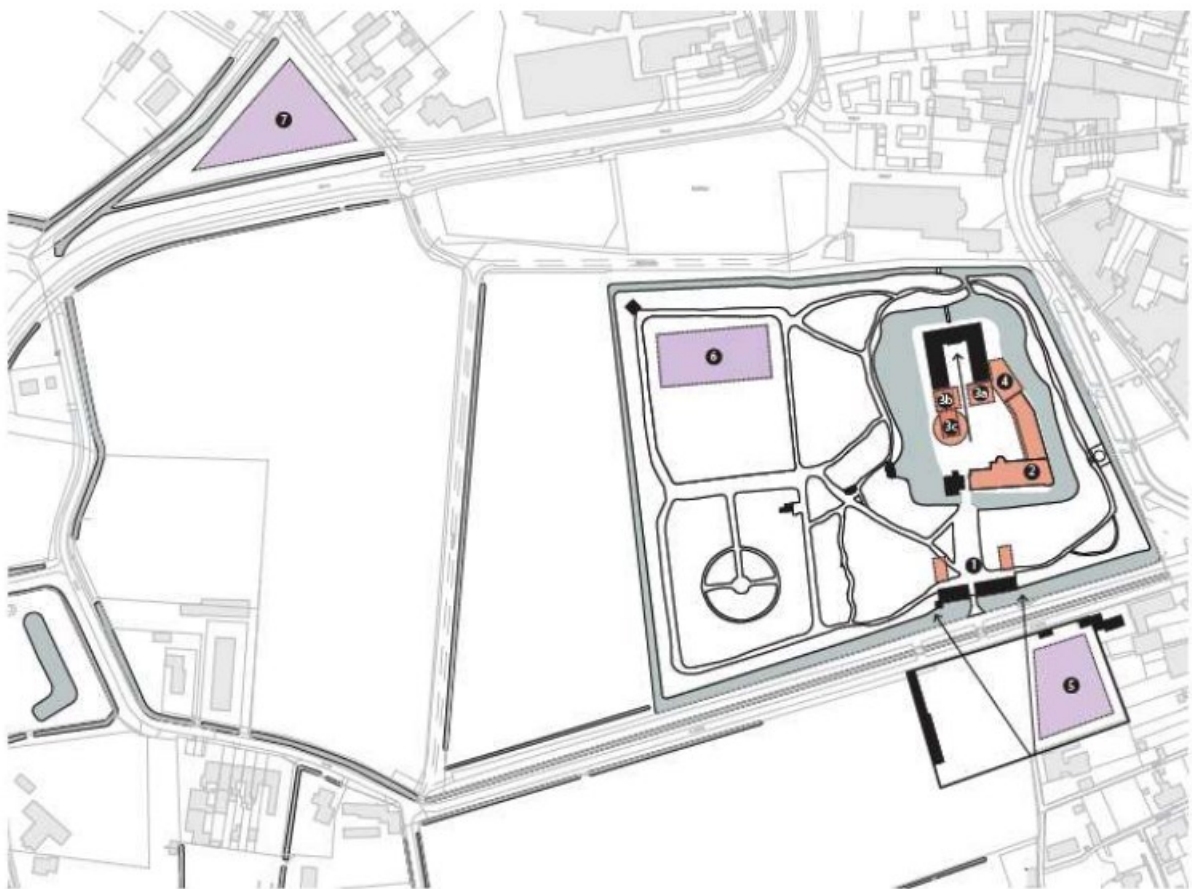
3.2 Ontwikkelruimte

De Congregatie is niet alleen op zoek naar een nieuwe eigenaar, maar ook naar een nieuwe, rendabele functie voor het kasteel, om op die manier een duurzame toekomst voor het kasteel te realiseren. Een functie die ervoor zorgt dat behoud en onderhoud van het kasteel gewaarborgd blijven.

In het onafhankelijke kader is geschetst welke type functies een plek zouden kunnen vinden in het kasteelcomplex. Vanwege de eisen die bepaalde functies stellen aan bereikbaarheid en parkeervoorzieningen, zijn niet alle functies denkbaar of voor de hand liggend in (de bouwdelen van) het kasteelcomplex. Hier volgt een indicatie van voor de hand liggende nieuwe functies, op basis van ruimtelijke argumenten, de structuur van de gebouwen en ontsluiting & parkeren.

Type functie	functie
Maatschappelijk	Museum Bibliotheek (kinder)boerderij clubhuis
Bezoek & tijdelijk verblijf (commercieel)	Theater/concertzaal Congres/seminar Horeca hotel
Gezondheid & zorg	Sport/fitness Manege Wellness Kliniek (kinder)dagverblijf Zorghotel/zorgcentrum zorgwonen
Werken & onderwijs	Kantoren Laboratoria Ateliers/werkplaatsen opleidingen
Wonen	Woningen
Parkeren	parkeerplaatsen

Een nieuwe functie vraagt ontwikkelruimte. De religieuze functie waarvoor het kasteel gebouwd en verbouwd is, is immers niet meer beschikbaar. Elke andere nieuwe functie kent andere eisen aan het gebouw en zijn omgeving. Er is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor ontwikkelruimte in en rondom het kasteel. Hierbij is gekeken naar cultuurhistorische en economische waarden en ruimtelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Dit heeft geresulteerd in een ontwikkelperspectief, waarin de ruimtelijke transformatiemogelijkheden zijn samen te vatten in de volgende figuur. Dit figuur wordt nader geduid in het Ruimtelijk Kader zelf.



Figuur: ontwikkelingsruimte, overzicht van de bouwlocaties volgens het Ruimtelijk Kader Kasteel Gemert ([redacted], 2017)

Naast het vinden van de plekken waar ontwikkelruimte mogelijk is, is van groot belang te weten wat de (on-)mogelijkheden zijn voor bereikbaarheid en parkeren in relatie tot de nieuwe functie(s). Naar aanleiding van de consultatiefase reikt de gemeente nog een rapportage aan over ontsluiting en parkeren.

Verder is de relatie van belang tussen de nieuwe ontwikkelingen in het kasteelcomplex en de openbare ruimte, zoals lokale wegen en het ridderplein.

Voor het gehele ruimtelijke kader, zie de aparte bijlage Ruimtelijk kader.

4. Beleidskaders

Een herontwikkeling van kasteel Gemert dient rekening te houden met beleidskaders van zowel rijk, provincie als gemeente. Het plan moet passen binnen reguliere wet- en regelgeving en binnen de door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden.

4.1 Rijk

Vanuit Rijksbeleid zijn van belang de Erfgoedwet, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de Visie Erfgoed en Ruimte en de ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit de Erfgoedwet rust er op het kasteelcomplex een rijksmonumentale status als Historische Buitenplaats.

De redengevende omschrijving van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed beschrijft het belang van de historische buitenplaats als volgt: De historische buitenplaats Kasteel Gemert is van algemeen cultuur-, architectuur- en tuinhistorisch belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de visuele en historische relatie tussen de buitenplaats en het dorp Gemert;
- vanwege het achttiende-eeuwse hoofdgebouw in classicistische stijl deels gebouwd op de vijftiende-eeuwse fundamenten van de voorganger;
- vanwege de gaaf bewaarde infrastructuur van grachten en lanen en de kleinschalige aanleg in landschapstijl;
- vanwege de visuele samenhang tussen de complexonderdelen;
- vanwege de lange ontwikkelingsgeschiedenis.

Voor de volledige omschrijving, zie de aparte bijlage met het uittreksel uit het monumentenregister. Meer informatie over de Erfgoedwet en de overige rijksbeleidskaders, zie bijlage 3.



4.2 Provincie

Vanuit provinciaal beleid zijn vooral van belang de verordening Ruimte, inclusief de cultuurhistorische waardenkaart. Het kasteel is aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang. Meer informatie hierover in bijlage 2.

4.3 Gemeente

Het kasteelcomplex heeft volgens het bestemmingsplan centrumgebied de aanduidingen maatschappelijk-landgoed, agrarisch met waarden – oude akker en archeologie. Toevoegen van bebouwing buiten de bestaande bebouwing is volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De 'maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor overheidsvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen en wijkvoorzieningen.

De gemeente is, indien nodig, bereid om op basis van een door de gemeenteraad goedgekeurd totaalplan, het bestemmingsplan te wijzigen.

4.3.1 Gemeentelijke randvoorwaarden op basis van totaalplan

De gemeenteraad heeft in november 2008 een aantal uitgangspunten m.b.t. de herontwikkeling van het kasteel vastgesteld. Op 27 juni en 1 juli 2013 heeft de raad deze uitgangspunten geactualiseerd. De laatst vastgestelde uitgangspunten door de gemeenteraad zijn:

1. Behoud van het kasteel;
2. Behoud van de begraafplaats;
3. Het niet bebouwen van de landerijen;
4. De nieuwe bestemming van het kasteel moet rekening houden met historische gegevens;
5. Duurzaamheid van de herbestemming;
6. Veilig stellen van restauratie en onderhoud van het kasteel;
7. Er dient een toereikend parkeerplan te zijn;
8. Benutten van bestaande gebouwen. Eventuele nieuwbouw wordt op basis van een totaalplan beoordeeld.

Daarnaast heeft de gemeenteraad nadrukkelijk de wens uitgesproken dat de Donjon en het park voor publiek toegankelijk blijven.

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad op basis van een toen voorliggend plan, de in 2013 vastgestelde uitgangspunten nogmaals bevestigd. De gemeenteraad heeft hierbij aangegeven, dat de genoemde uitgangspunten 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.

Het totaalplan waar de gemeenteraad op zal oordelen, omvat een (ontwikkel)concept voor het gehele complex in relatie tot zijn omgeving. De basis hiervoor zijn de cultuurhistorische kernwaarden van het complex (een positief advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de provincie Noord-Brabant over de plannen is belangrijk). De nieuwe functie(s) van het complex draagt/dragen bij aan de cultuurhistorische, landschappelijke en ruimtelijke (stedenbouwkundige) kwaliteit van het complex in zijn omgeving. En het kasteel met zijn nieuwe functie draagt bij aan de ambitie van Gemert-Bakel op het gebied van economische ontwikkeling en toerisme/recreatie. Kortom, de nieuwe ontwikkeling voegt een nieuw hoofdstuk toe in het verhaal van het kasteel in Gemert.

4.3.2 mobiliteit

In 2016 hebben alle 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven de bereikbaarheidsagenda "Brainport Duurzaam Bereikbaar" vastgesteld. Hiermee is afgesproken om een mobiliteitsnetwerk op te zetten waarin de reiziger centraal staat. Daarnaast wordt er ook een netwerk van multimodale

knooppunten opgericht, dat ervoor zorgt dat uitwisseling kan plaatsvinden tussen de verschillende mobiliteitsnetwerken.

Voor Gemert-Bakel is het de bedoeling dat er een multimodaal knooppunt ingericht gaat worden aan de rand van Gemert. Dit knooppunt zorgt ervoor dat het kleinschalige openbaar vervoer en de fiets (de first and last mile) aangesloten zijn op de HOV-bus² of de auto (carpoolen ed.). Dit knooppunt kan gebruik worden door de reiziger die naar de stad wil, maar kan ook ingezet worden voor de reiziger die naar Gemert e.o. wil. Door het gebruik van de HOV-bus of door de auto op het knooppunt te parkeren, wordt bijvoorbeeld de parkeerdruk in het centrum van Gemert verminderd.

4.3.3 openbare ruimte volgens de Centrumvisie

In haar Centrumvisie (2011) heeft de gemeente de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor het Ridderplein en Kerkstraat en omgeving beschreven. De insteek is dat de ruimtelijke relatie tussen Ridderplein en kasteel met tuinen wordt verbeterd.

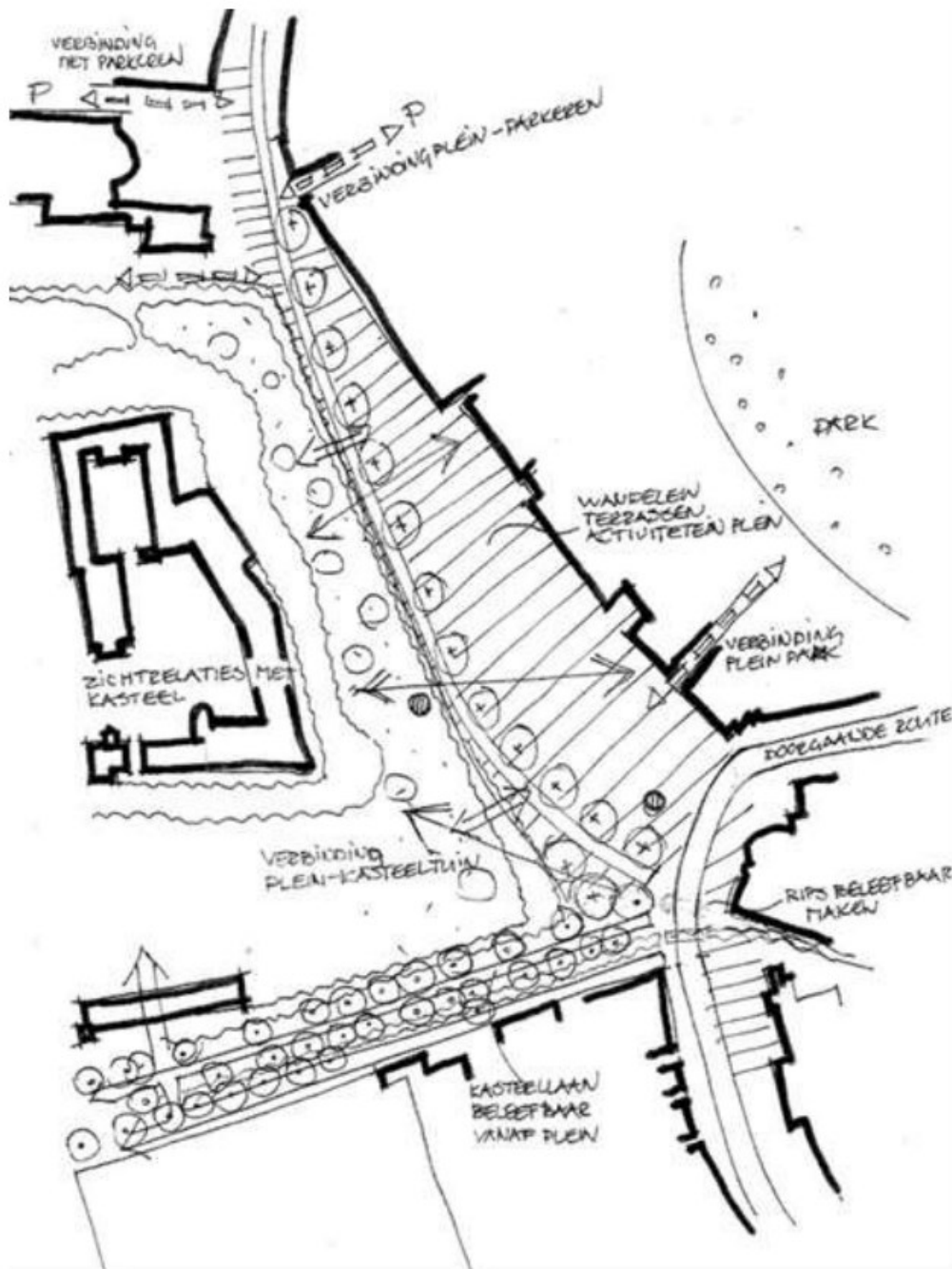
De ruimtelijke relatie met het kasteel kan ook worden verbeterd door het complex vanuit het Ridderplein of Kerkstraat toegankelijk te maken. Het Ridderplein oogt nu als een verloren plein, beoogd wordt een centrale ontmoetingsplaats. Om dat te verbeteren worden in de Centrumvisie schetsmatige voorstellen gedaan. Daarbij is het aantal gewenste parkeerplaatsen en de verkeersrouting belangrijk afhankelijk van de functie die het plein op termijn krijgt. Ook zal het kasteel sterker gekoppeld worden aan het Ridderplein. Zowel ruimtelijk als functioneel. Uitgangspunt is dat alleen beperkt parkeren wordt toegestaan voor de passanten die de lokale horeca bezoeken.

De bushalte met vis- en snackpaviljoen vullen een hoek van het plein nu functioneel in. Het voorstel is deze op termijn te slopen zodat er meer zicht komt op de gebouwen van Hoefpoort en de entree van de Kasteellaan waarmee het plein meer in de historische in stijl wordt begrensd. Dat wil niet zeggen dat er geen plek is voor kiosken of kramen op het plein.

In de Centrumvisie is ook beschreven hoe om te gaan met de ommuurde tuin. Om de sfeer van de Kasteellaan ongemoeid te laten is bijvoorbeeld een gerestaureerde Jezuïetenmoestuin wenselijk boven een parkeerplaats. De locatie is minder geschikt om te parkeren ter vervanging van het Ridderplein vanwege de verkeersonveiligheid bij in en uitrijden en ongewenst zoekverkeer. In de ommuurde kasteeltuin worden geen woningen gebouwd zodat het oorspronkelijke karakter wordt, restauratie en hergebruik van bestaande bebouwing is mogelijk. Eventuele aanpassingen mogen niet boven de muur uitsteken.

In een op een later moment door de gemeenteraad vastgesteld kader over de ontwikkelruimte in de ommuurde tuin, is besloten dat een eventuele aanpassing kan geschieden op basis van een totaalplan (zie par.4.3.1).

² Het gaat hier om de goed lopende buslijn richting Eindhoven, die vanaf Nuenen over een HOV-baan rijdt. Officieel is dit geen HOV-lijn.



Weergave centrumvisie m.b.t. kasteel Gemert

Het oorspronkelijke kerkhof (Vrijthof) lag tussen kasteel en kerk. Het vormt nu de achtertuin van het parochiehuis. Het voorstel is dit Vrijthof weer onderdeel uit laten maken van het centrum als (achterom)verbinding met het kasteel en de hoofdstraat. Het kan een kruispunt worden voor diverse wandelroutes en kan dienen als parkeerplaats. De parkeerroute er naar toe is mogelijk via de West-Om/Komweg en de Ridder Rutgerlaan.

Het Hofgoed vormt nu een leegte in de straatwand van de Komweg. Dit kan stedenbouwkundig goed worden ingevuld met historiserende bebouwing van meerdere verdiepingen met een parkeerkelder. In een dergelijke kelder passen dan meer parkeerplaatsen dan op het huidige plein, wanneer de kelder deels onder de huidige Komweg wordt doorgelegd. Er is dan plaats voor ca. 220 auto's.

Het profiel van de Komweg, kan na de aanleg van de Noord-Om, worden teruggebracht naar een breedte van bijvoorbeeld de Oudestraat. Over de dan ontstane ruimte, wegvallen van de fietspaden en smallere rijbaan kan onderzocht worden of deze bestemd wordt voor (langs)parkeren al of niet in een laanstructuur, dan wel voor andere functies.



5. Vervolgproces

Het proces voor het zoeken naar een nieuw plan en eigenaar van het complex is een drieslag. Het ontwikkelperspectief vormt de basis voor de zoektocht. Hierin worden de inhoudelijke en procesmatige randvoorwaarden geformuleerd voor een volgende stap, de consultatie. Deze consultatie is erop gericht om vanuit de markt en omgeving informatie te krijgen om het perspectief nader aan te scherpen en te verrijken. Op basis daarvan kan de volgende stap gezet worden, namelijk de uitvraag via een tenderprocedure. Hierbij nodigt de eigenaar van het kasteel marktpartijen uit om met een visie en een passend bod te komen.

Definities

Ontwikkelperspectief

Het door betrokken partijen opgestelde perspectief voor de herontwikkeling van kasteel Gemert. Naast inhoudelijke richtlijnen, geeft dit kader ook inzicht in het te volgen herontwikkelingsproces, de ambitie en verwachtingen en de rollen van betrokken partijen.

Consultatie

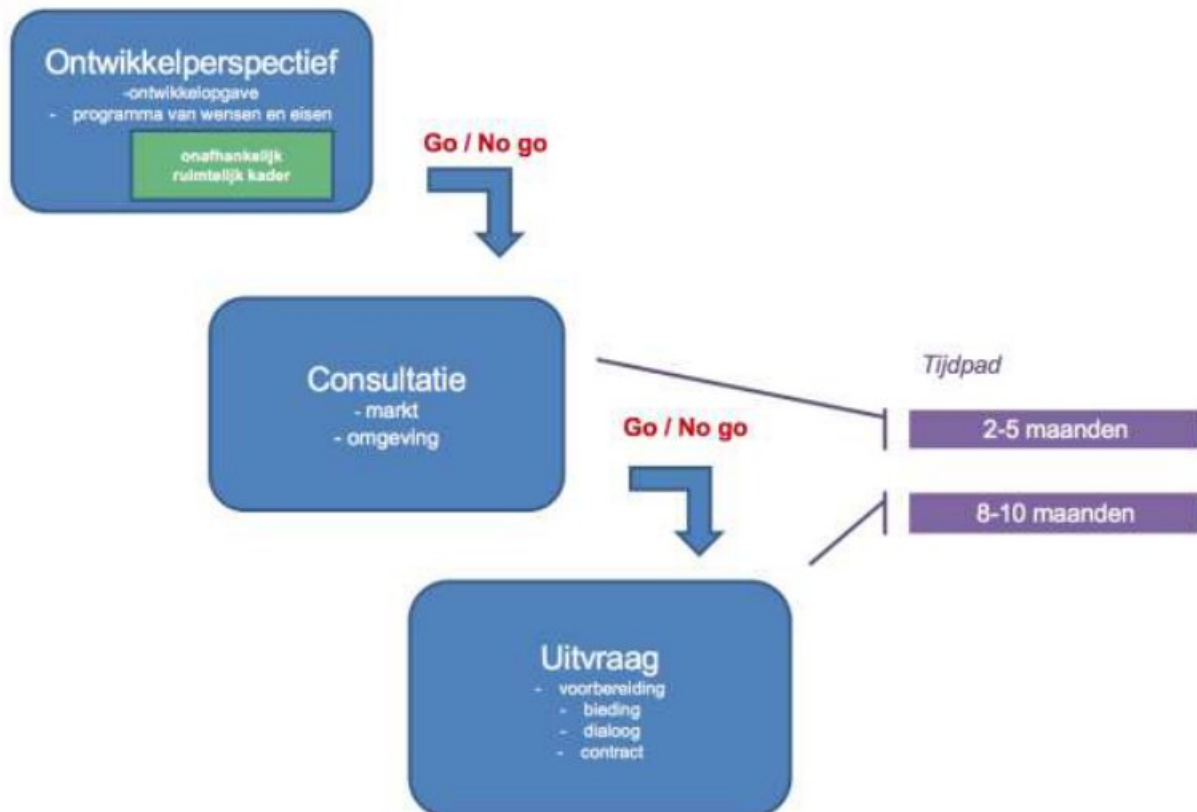
Het proces van consultatie waarbij door een aantal bijeenkomsten en/of schriftelijke ronden betrokkenen wordt gevraagd input te leveren aan de opgave.

Uitvraag

Het selectieproces om te komen tot een nieuwe eigenaar en functie voor het kasteel Gemert.

5.1 Planning

Schematisch kan de drieslag als volgt worden weergegeven.



De consultatie van markt en omgeving start op het moment dat het ontwikkelperspectief in concept gereed is. Na een korte voorbereidingsperiode, vindt de consultatie dan in juni en juli plaats. De terugkoppeling van de consultatiefase is in augustus en september 2017. De uitvraag om een nieuwe eigenaar voor het kasteel te vinden, start daarna. De Congregatie streeft ernaar bij hun provinciaal kapittel in mei 2018 te beslissen over het plan voor het kasteel van de nieuwe eigenaar.

5.2 Consultatie van markt en omgeving

Het kasteelcomplex en de gemeenschap Gemert-Bakel zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De Congregatie heeft de kasteelpoorten gedurende de afgelopen zestig jaar geopend voor de inwoners. Zo werd de kapel een officiële kerkgelegenheid van de parochie met een weekendviering en doop, huwelijks- en jubileumvieringen. Vele verenigingen en instellingen uit Gemert waren jarenlang te gast en maakten gebruik van de toneelzaal en de tuinen. In de winter werd er volop geschaatst op de grachten en vele bruidsreportages werden in de prachtige tuinen gemaakt. De inwoners koesteren hun herinneringen aan het kasteel en de bijzondere positie die het kasteel inneemt in het dorp.



Sinds de Congregatie plannen ontwikkelt voor de toekomst van het kasteel, voelen lokale groeperingen zich hierbij zeer betrokken. Allen streven het behoud van het kasteelcomplex na, ieder met andere specifieke aandachtspunten. Na het vertrek van de Congregatie uit het kasteel en later het sluiten van de toegangspoort, kunnen de inwoners alleen nog genieten van het fraaie aanzicht van het kasteel op het Ridderplein en vanuit de landerijen. Velen ervaren dit als een gemis en willen graag dat het kasteel weer tot 'leven' komt en onderdeel uitmaakt van de gemeenschap.

De Congregatie vindt het daarom van belang naast de markt, ook de omgeving te betrekken bij hun zoektocht. De Congregatie wil dan ook actief de markt en de omgeving betrekken bij het

formuleren van de juiste vragen en randvoorwaarden, als het gaat om het vinden van een nieuwe eigenaar voor het kloostercomplex Kasteel Gemert.

Het consulteren van markt, stakeholders (inclusief gemeenteraad) en omgeving heeft als doel deze groepen te laten reageren op de ideeën die er zijn voor de herontwikkeling van het kasteelcomplex. Daarnaast is toetsen van haalbaarheid en draagvlak belangrijk in de consultatie. Peilen van verwachtingen en reflectie op risico's zijn tenslotte ook belangrijke doelen.

Door gerichte vragen te stellen in een consultatie kan en wordt informatie opgehaald die als input en verrijking kan dienen voor de uiteindelijk te formuleren uitvraag. Deze vragen hebben betrekking op de inhoud en de herontwikkelingsopgave, de randvoorwaarden voor herontwikkeling, ambities en kwaliteit en de risico's en interesse van partijen.

De consultatiefase wordt afgesloten met een terugkoppeling naar alle partijen. Hierin wordt aangegeven wat is gedaan met ieders inbreng en welke onderdelen van het ontwikkelperspectief zijn aangescherpt en/of verrijkt.

5.3 De uitvraag

Er is een ongelimiteerd aantal mogelijkheden om een nieuwe eigenaar voor het kasteel te vinden. Na de consultatieronde bepalen de samenwerkende partijen, of zij het gezamenlijke traject verder voortzetten. Als dat het geval is, bepalen zij gezamenlijk de manier van uitvragen. De belangrijkste vormen voor een uitvraag staan hier vermeld. Een open en transparant proces, via een openbare aanbestedingsprocedure, verdient de voorkeur. Hieraan kunnen meerdere partijen in concurrentie met elkaar meedoen.

Bij de uitvraag staat de communicatie tussen de Congregatie en de marktpartijen centraal, met als doel de verkoop van het kasteel. Daarna is het aan de nieuwe eigenaar(s) om het door hen ontwikkelde totaalplan voor te leggen aan de gemeenteraad.

5.4 Rollen en verantwoordelijkheden

Er is gekozen voor een transparant proces, waarbij verwachtingenmanagement aan de voorkant een belangrijk uitgangspunt is. In december 2016 is een persbericht verstuurd, zodat iedereen kennis van het voornemen heeft kunnen nemen om gezamenlijk een ontwikkelperspectief op te stellen.

Voor het opstellen van het onafhankelijk ruimtelijk kader, is inbreng gevraagd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Monumentencommissie. Dit kader is een belangrijke bouwsteen voor voorliggend ontwikkelperspectief. Nu het ontwikkelperspectief in concept gereed is, gaat de fase van consultatie in. Belangrijke rollen in de consultatie zijn weggelegd voor direct betrokkenen, belangengroeperingen en inwoners. Daarnaast zijn marktpartijen die interesse hebben in het kasteel net zo belangrijk. En ten derde is het gemeentebestuur (college B&W en gemeenteraad) een belangrijke actor.

Gedurende het gehele proces van ontwikkeling van het perspectief tot en met formulering van de uitvraag, hebben gemeentebestuur en de adviserende instanties een informele rol. Zij zijn betrokken vanuit hun intentie mee te willen denken en doen, in de zoektocht van de Congregatie naar een nieuwe eigenaar en functie voor het kasteel. De *formele* rol van de gemeenteraad, evenals die van de gemeentelijke monumentencommissie en de RCE, komt aan het eind van het gehele proces aan de orde. De gemeenteraad is immers verantwoordelijk voor een eventuele wijziging van het bestemmingsplan en zal het plan van de nieuwe eigenaar moeten beoordelen op zijn totaalvisie.

Kort gezegd, kent het proces om te komen tot een nieuwe functie voor het kasteelcomplex de volgende stappen:

1. Opstellen ontwikkelperspectief door de Congregatie, in samenwerking met gemeente en provincie;
2. De Congregatie vraagt de gemeente om in te stemmen met het proces van aanbesteding en te participeren in dit proces (op basis van het ontwikkelperspectief);
3. De nieuwe eigenaar gaat in overleg met de gemeente over het ontwikkelplan voor het kasteelcomplex in relatie tot de omgevingsvergunning;
4. De gemeente verleent al dan niet de omgevingsvergunning en/of past het bestemmingsplan aan. Hierbij - en ook al in de vorige twee stappen -, maakt zij gebruik van de adviezen van de verantwoordelijke adviesinstanties zoals monumentencommissie en RCE.

6. Samenvatting functionele en financiële gegevens

In de vorige hoofdstukken zijn diverse gegevens met betrekking tot haalbaarheid en risico's van de herontwikkeling van het kasteel aan de orde gekomen. Deze zijn in dit hoofdstuk samengevat.

Oppervlaktes	
Oppervlakte historische buitenplaats	9.33 ha
Oppervlakte eigendom paters (Historische buitenplaats + landerijen) volgens kadaster	17.45 ha
Totale bruto vloer oppervlakte bestaande gebouwen	7755 m2 BVO
Oppervlakte ommuurde tuin	0.57 ha
Oppervlakte landerijen	8.12 ha
Economische waarde	
Pachtovereenkomst landerijen (zie ook bijlage 5)	Er geldt een reguliere pachtovereenkomst voor Hoef 1a voor de duur van 6 jaar, het contract biedt daarnaast mogelijkheid tot verlenging. Hier geldt het voorkeursrecht van koop. De eigenaar/verpachter kan de pachter bij voorgenomen verkoop passeren, dit alleen echter op voorwaarde dat wordt verkocht aan een 'veilige' verpachter. Onder een 'veilige' verpachter wordt verstaan, een verpachter die niet voornemens is het object zelf te gaan exploiteren.
Staat van onderhoud	
Onderhoudsplanning	<ul style="list-style-type: none"> - De onderdelen Hoofdburcht, Kapel, en Poortgebouw en de daarbij behorende bruggen zijn in 2012 gerestaureerd. De restauratie omvat de gehele buitenzijde van deze bouwdelen inclusief de aangrenzende grachten. - Bij de overige bouwdelen is sinds 2010 alleen instandhoudingsonderhoud uitgevoerd. De installaties zijn niet meer in gebruik en ook niet meer bruikbaar. Voor de huidige interim bewoners zijn nog beperkt installaties beschikbaar. - Het gebouw wordt periodiek geïnspecteerd door de monumentenwacht, hieruit blijkt duidelijk dat de overige bouwdelen nodig gerestaureerd moeten worden. Vervangingen van daken, goten etc. wordt geadviseerd in de perioden 2020/2022
<i>(Geschatte) restauratiekosten:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Voor alle bouwdelen zijn in 2010/2011 uitgebreide restauratieplannen uitgewerkt door een Restauratiearchitect. - De onderdelen zoals hierboven genoemd zijn door een gerenommeerde restauratie aannemer uitgevoerd binnen de begrootte budgetten. - Voor de nog te restaureren bouwdelen zijn de volgende bedragen begroot (bouwkosten + bijkomende kosten) met daarbij vermeld het jaar van begroting (excl. indexering en excl. BTW)
Hoofdburcht, poortgebouw, kapel en bruggen	Is voor € 2.780.000,- gerestaureerd in 2012
Donjon, brug en tuinmuur	€ 1.225.000,- prijspeil 2011
Nieuwbouw	€ 1.100.000,- prijspeil 2010
Jezuïetenvleugel	€ 527.300,- prijspeil 2010
Refter	€ 288.400,- prijspeil 2010
Tuinmuur ommuurde tuin	€ 487.000,- prijspeil 2007
Onderhoudskosten tuin/groen	Onbekend (vrijwilligerswerk)
Functionele mogelijkheden	

Mogelijke nieuwe functies	<p>Maatschappelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Museum - Bibliotheek - (kinder)boerderij - Clubhuis <p>Bezoek & verblijf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Theater/concertzaal - Congres/seminar - Horeca - hotel <p>Gezondheid & zorg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sport/fitness - Manege - Wellness - Kliniek - (kinder)dagverblijf - Zorghotel/zorgcentrum - Zorgwonen <p>Werken & onderwijs:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoren - Laboratoria - Ateliers/werkplaatsen - opleidingen <p>Wonen & parkeren</p> <p>Uitgesloten: gok- en speeldoeleinden en seksuele doeleinden</p>
Aanwezige parkeerplaatsen	10
Extra benodigde parkeerplaatsen afhankelijk van functies	<ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 50, maximaal 300 parkeerplaatsen, afhankelijk van de functie - Uitgangspunt parkeren op eigen terrein
Huidige bestemming	<ul style="list-style-type: none"> - Maatschappelijke doeleinden en landgoed. - Archeologische waarden - Agrarische waarden – oude akker - Toevoeging bebouwing niet toegestaan - NB paarse stip provinciale cultuurhistorische waardenkaart
Herziening bestemmingsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Indien de nieuwe functie afwijkt van huidige bestemming is een herziening van het bestemmingsplan nodig of omgevingsvergunning buitenplanse afwijking. - Afhankelijk van het plan is een omgevingsvergunning nodig.
Subsidiemogelijkheden	
Instandhoudingssubsidie (voor gebouw en tuin)	De eigenaar van het kasteel kan in aanmerking komen voor deze subsidie. Het gaat om sober en doelmatig onderhoud over een periode van 6 jaar, op basis van een instandhoudingsplan. De subsidie kan jaarlijks bij de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed worden aangevraagd. De voorwaarden kunt u vinden via www.monumenten.nl .
Restauratiesubsidie	Iedere provincie ontvangt jaarlijks vanuit het Rijk een bedrag voor restauratiewerkzaamheden aan rijksmonumenten.
Prins Bernard Cultuurfonds historische buitenplaatsen	Rechtspersonen zonder winstoogmerk kunnen mogelijk een subsidie bij het Cultuurfonds aanvragen. Als voorwaarde geldt onder meer dat het erfgoed toegankelijk is en opengesteld wordt voor publiek. In het bijzonder heeft het Cultuurfonds aandacht voor restauratie van historische buitenplaatsen, herstel van tuinen en gebouwd erfgoed.
Subsidie stimulering herbestemming monumenten van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)	De Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten bevordert een duurzaam gebruik van monumenten en van gebouwen met een cultuurhistorische waarde. De regeling voorkomt dat monumenten waarvoor een nieuwe functie lastig te vinden is, langere tijd leeg staan en daardoor snel achteruit gaan. De subsidie kan gaan over twee onderdelen: <ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek

	- Wind- en waterdicht maken Zie ook https://www.monumenten.nl/monument-financiering/subsidie-voor-herbestemming/in-het-kort
Risico's en aandachtspunten	
M.b.t. de planologische procedure	Past de nieuwe functie van het kasteel niet binnen het huidige bestemmingsplan, dan is er een nieuw bestemmingsplan nodig. Deze procedure vergt tijd voor het vervaardigen van het plan, het brengt kosten met zich mee en een bezwaar- en beroepsprocedure is onderdeel van de procedure
Monument- en cultuurhistorische waarden	Als nieuwe functies (en consequenties voor ver/bebouwing van het kasteel) bij de gemeente en/of provincie en/of RCE op knelpunten stuiten op het gebied van monument- en/of cultuurhistorische waarden, betekent dit een groot risico voor de haalbaarheid van het plan
Draagvlak omgeving	Veel draagvlak in de omgeving betekent een beperkt risico, er is namelijk minder kans op lange, complexe procedures. Minder draagvlak is daarmee een groter risico voor het slagen van het plan
totaalplan	Elk plan wordt beoordeeld door de gemeente op de vraag of het een totaalbeeld behelst. Is dit niet het geval, dan is het risico dat het plan geen doorgang kan vinden zeer groot.

Dankwoord

Door veel personen van verschillende betrokken partijen is intensief gewerkt aan het 'Ontwikkelperspectief kasteel Gemert'. Dit document geeft een goede beschrijving van wat de mogelijkheden tot een passende herbestemming zijn van dit mooie historische pand.

De Congregatie van de H. Geest is allen, die er een bijdrage aan geleverd hebben, zeer erkentelijk hiervoor en willen hen daarvoor van harte bedanken. In het bijzonder willen we onze dank uitbrengen aan de Gemeente Gemert-Bakel, de Provincie Noord-Brabant, [REDACTED], het Atelier Quadrat, de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Monumentencommissie Gemert-Bakel.

Namens de Congregatie van de H. Geest

[REDACTED]
Provinciale Overste



Bijlage 1 Tekst en toelichting Verordening Ruimte

Regels: Artikel 24 Complex van cultuurhistorisch belang

1. In afwijking van hoofdstuk 3 'Structuren' neemt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Complex van cultuurhistorisch belang' de geldende bestemming met de daarbij horende regels over het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.
2. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
 - b. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het te voeren beleid voor dat gebied.
3. Artikel 6.10 en artikel 7.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing.

Toelichting: 5.20 Artikel 24 Aanduiding complexen van cultuurhistorisch belang

Deze regeling richt zich op bestaande cultuurhistorisch waardevolle complexen in het buitengebied, voor zover niet gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Er liggen ook cultuurhistorisch waardevolle complexen binnen stedelijk gebied. De Verordening bevat hiervoor geen regels omdat dit onder de verantwoordelijkheid valt van de gemeenten om hierover een afweging te maken.

Het gaat bij cultuurhistorisch waardevolle complexen om ensembles bestaande uit één gebouw of een verzameling van gebouwen in samenhang met de directe omgeving, afzonderlijk indicatief aangewezen op een kaart (zie de begripsomschrijving in artikel 1.22). Het betreft oude kloostercomplexen, militaire complexen, industriële complexen en landgoederen. Deze complexen zijn ook opgenomen en beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Uitgangspunt van de functietoedeling is de bestaande regeling van een bestemmingsplan. Een andere stedelijke functie, waaronder wonen, is in die complexen mogelijk na een specifieke afweging door de gemeente. Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en de versterking van de karakteristieke kwaliteiten. In de vereiste verantwoording dient daarom te worden gekeken naar de bijdrage van het plan aan het behouden en versterken van karakteristieke cultuurhistorische gebouwen, als ook naar andere zaken van cultuurhistorisch belang in de directe omgeving. Concreet bestaat dit motivatie document uit :

- Een onderbouwing waarom gebruikt wordt gemaakt van deze regeling (aantonen van de noodzaak);
- Een beschrijving en cartografische weergave van de actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex;

- Een lijst en kaart met de (verdwenen) cultuurhistorische waarden die worden hersteld of worden versterkt
- Hoe de geplande ontwikkeling een (landschap)-architectonische meerwaarde betekent voor het complex.
- Hoe de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de behoud van de historisch (landschap) architectonische kenmerkende stijl van het complex.
- Inzicht in de huidige en de toekomstige exploitatie van het landgoed
- Hoe de cultuurhistorische waarden van het complex worden beschermd, behouden en versterkt in het bestemmingsplan

Voor alle duidelijkheid: ook andere dan cultuurhistorische waarden van de locatie en directe omgeving bepalen de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling. Een ligging in de ecologische hoofdstructuur (ehs) bijvoorbeeld, kan tot gevolg hebben dat alleen kleinschalige, relatief extensieve nieuwe activiteiten aanvaardbaar zijn. In het algemeen wordt daarom vereist dat de gemeente de voorgenomen functiewijziging afweegt in relatie tot haar algemene ruimtelijke visie en haar te voeren ruimtelijk beleid. Bij het toelaten van nieuwe functies geldt het verbod op nieuwvestiging niet; in de algehele afweging moet uiteraard wel ingegaan worden of de nieuwe functie inpasbaar is gelet op de aanwezige en/of verdwenen cultuurhistorische waarden.

Ten slotte is van belang op te merken dat voor zover een complex van cultuurhistorisch belang aangemerkt kan worden als landgoed, de regels voor landgoederen als bedoeld in artikel 6.9 en 7.9 niet van toepassing zijn.

Bijlage 2 Kasteel Gemert op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)

Complex van cultuurhistorisch belang (Provinciaal cultuurhistorisch belang)

Naam: Kasteel Gemert

CHW-code: CC102

Gemeente: Gemert-Bakel

Complextype: landgoed

Cultuurhistorisch belang:

Industriële complexen, kloosters, landgoederen en militaire complexen zijn kenmerkend voor Brabant Strategie:

Behoud door herontwikkeling

Rijksmonument: 16049, 529544 t/m 529554

Beschrijving:

Kasteel Gemert gaat terug op een kasteel dat rond 1415 werd gesticht door de Duitse Orde. Deze orde kreeg hiervoor in 1391 toestemming van de hertog van Brabant. Het kasteel was zetel van de heerlijkheid Gemert. Het kasteel werd diverse malen verbouwd. De oudste delen van het huidige kasteel zijn de kelders met gewelven onder het hoofdgebouw en een donjonachtig hoekpaviljoen met arkeltorentjes en naastgelegen poort op de vroegere voorburcht. De kelders en het hoekpaviljoen stammen uit de 15e eeuw. Het poortgebouw heeft een gevelsteen met jaartal 1548. Voor de oude voorburcht werd in 1606-1607 een tweede voorburcht aangelegd. Deze voorburcht bestaat uit een langgerekte vleugel met een verhoogd poortgebouw en een hoektoren. In 1740 werd het hoofdgebouw vernieuwd. Het nieuwe hoofdgebouw bestaat uit drie vleugels rond een halfopen binnenplaats. Het hoofdgebouw is opgetrokken in Lodewijk-XIV stijl, heeft twee bouwlagen en, sinds een brand in 1883, een mansardedak met leien. Na de opheffing van de heerlijkheid Gemert in 1794, was het kasteel o.a. in gebruik als raadhuis en als katoenfabriek. Het kasteel werd in 1881 verkocht aan de Franse orde van de Jezuiten, die hier een seminarie vestigde. De Jezuiten vervingen in 1906 de bebouwing op de voorburcht door twee-laags kloostervleugels. In 1928 werd het kasteel Missiehuis van de Paters van de Heilige Geest. Deze bouwden in 1935 een kapel op de plek van de gedempte tussengracht tussen het kasteel en de voorburcht. De kapel werd opgetrokken in moderne stijl en ontworpen door architect ██████████ uit Eindhoven. Op 11 mei 1940 vatte een deel van de kloostergebouwen op de oude voorburcht vlam bij een vuurgevecht tussen Nederlandse en Duitse soldaten. De afgebrande gebouwen werden in 1941-1943 vervangen door een nieuwe vleugel in de stijl van de Delftse School. Architect was ██████████ uit Helmond. Deze nieuwe vleugel heeft twee bouwlagen, trapgevels, zadeldaken met pannen, een achtkantige traptoren en een ronde hoektoren. De torens hebben beide een spits met leien. Het kasteelterrein wordt omgeven door een dubbele gracht en ligt in een park met eiken-, beuken- en lindelanen. In het park staan diverse monumentale bomen, waaronder een mammoetboom en paardenkastanje. Kasteel Gemert heeft een nauwe samenhang met de naastgelegen parochiekerk van Gemert, die net als het kasteel door de Duitse Orde is gesticht.

Historische geografie (vlak) buiten de cultuurhistorische landschappen (Erfgoed informatie van CHW 2006)

Naam: Landgoed kasteel Gemert

CHW-code: PE14

Regio(s): Peelrand

Gemeente (n): Gemert-Bakel

Waarden en kenmerken:

- De historische gebouwen
- De grachten
- De hoofdburcht en de beide voorburchten
- De lanen
- De monumentale bomen
- De parkaanleg

Strategie: Behoud of ontwikkeling met behoud van waarden/kenmerken

Beschrijving algemeen:

Landgoed Gemert is een omvangrijk kasteelcomplex met landbouwgronden, lanen en kasteelpark.

Bijzonder is de grachtenstructuur en de aanleg met twee voorburchten.

Beschrijving specifiek:

Landgoed met park, eiken-, beuken- en lindelanen en landbouwgronden, gelegen aan de kruising van een oude landroute en de waterloop De Rips. Kern van het landgoed is een middeleeuws kasteelcomplex. Het kasteel Gemert is gelegen aan de rand van het gelijknamige dorp, dat al in negende eeuw wordt genoemd. Het huidige kasteel Gemert is een van de 350 commanderijen van de na de kruistochten opgerichte Duitse Orde. Door de schenking van het erfdeel van een rond 1200 levende Rutger van Gemert kwam de Duitse Orde in bezit van de halve heerlijkheid Gemert. In 1391 kreeg de Duitse Orde van de Brabantse hertog het recht binnen deze halve heerlijkheid op de Duvelskamp een nieuw kasteel te bouwen. Mogelijk is het rond 1415 gebouwd. Het bestond uit een omgracht zeer fors vierkant kasteel met vier vleugels rond een binnenplaats. Ter verbetering van de verdediging waren de hoeken en het naar voren springende poortgebouw voorzien van arkeltoertjes. Voor het kasteel lag de voorburcht die aan drie zijden met bebouwing was omgeven. Het oudste nog bestaande deel is een 'donjonachtig hoekpaviljoen met arkeltoertjes uit de 15de eeuw, dat de in 1548 verbouwde poort beheerste. Voor deze voorburcht is een tweede omgrachte voorburcht aangelegd, voorzien van een langgerekte vleugel met een verhoogd poortgebouw uit 1606-'07 en een hoektoren. In 1740 is de hoofdburcht met behoud van de kelders vernieuwd. Na de opheffing van de heerlijkheid Gemert, in 1794, is het kasteel onder meer gebruikt als raadhuis en als katoenfabriek. Het kasteel werd in 1881 aan de Franse orde van de Jezuiten verkocht, die hier een seminarie vestigde. Sinds 1928 is het kasteel studiehuis van de Congregatie van de Heilige Geest. De bebouwing op de voorburcht werd in 1906 vervangen door kloostervleugels die na een brand in 1940 in 1942-43 werden herbouwd. Het complex is omgeven door twee grachten. De huidige binnengracht ontstond toen in 1740 de gracht tussen eerste voorburcht en hoofdburcht werd gedempt en er een eiland werd aangelegd. De tweede voorburcht en de kasteeltuin zijn omgeven door een buitengracht, die gevoed wordt door het naar het westen stromende riviertje de Rips die sinds 1740 langs de zuidzijde van de oprijlaan wordt geleid. Op het landgoed staan - behalve het kasteel zelf - een kapel (ca. 1915), en enkele boerderijen van het langgeveltype (18e-19e eeuw). Op het landgoed bevinden zich diverse oude bomen: eik, beuk, paardenkastanje, linde en een mammoetboom uit 1860-1870. Het gebied kent een samenhang met de oude dorpskern van Gemert en met de jonge broekontginningen in het stroomdal van de Aa.

Natuurwaarden

(op grond van waarnemingen afgelopen 5 jaar, via NDFF)

Rond kasteel Gemert zitten vleermuizen, het gaat om de gewone dwergvleermuis. De vleermuizen zijn rondvliegend waargenomen, dus in alle oude gebouwen dient er rekening mee worden gehouden.

In de gracht komt wel eens een ijsvogel vissen, waar deze broedt is niet bekend. Ook zijn er andere watervogels gezien, zoals de waterhoen en de knobbelzwaan. Speciale aandacht voor de bosuil, boomklever en de kauw. Deze soorten broeden in holtes van grotere bomen. Dit zijn permanente nestplaatsen en mogen niet zomaar verstoord worden. Soorten als houtduif, vink, koolmees, tjtjaf en

winterkoning zijn algemene soorten die in struikgewas en bomen voorkomen, mag je in het broedseizoen (half maart tot en met half juni) niet verstoren.

Plantengegevens zijn van kasteel Gemert niet bekend, maar muurvaren komt in de omgeving voor. Dit is een klein varentje dat op oude muren groeit. Niet beschermd meer, maar geen echt algemene soort.

Bijlage 3 Rijkskaders

Erfgoedwet

De Erfgoedwet is op 1 juli 2016 in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

In de Erfgoedwet is de aanwijzing van een object tot rijksmonument geregeld. Conform het overgangsrecht (artikel 9.1, onder a, Erfgoedwet) blijft hoofdstuk IV van de Monumentenwet van toepassing tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking is getreden.

Monumentstatus: Historische buitenplaats (rijksmonumentnummers 529545, 529546, 529547, 529548, 529549, 529550, 529551, 529552, 529553, 529554)

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2012) geeft een integraal kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het SVIR geeft aan dat voor de aantrekkelijkheid van Nederland het nodig de bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken. Dat vraagt om de borging van natuurwaarden en biodiversiteit, *unieke cultuurhistorische waarden* en een goede milieukwaliteit. De ambitie is dat Nederland in 2040 nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden heeft.

Kiezen voor Karakter, Visie Erfgoed en Ruimte

De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarden van nationaal belang planologisch borgt. De Visie erfgoed en ruimte plaatst die waarden in een bredere context en geeft aan hoe de goede zorg voor die belangen ook via niet juridische instrumenten wordt nagestreefd. In de visie worden, met uitzondering van de rijksmonumenten, geen cultuurhistorische belangen van nationale betekenis genoemd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, is gericht op doorwerking van nationale belangen in ruimtelijke plannen en bevat richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen of inpassingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in lid 2 een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in ruimtelijke plannen. In de toelichting van het ruimtelijk plan moet hiervoor een verantwoording

plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking").

Bijlage 4 Provinciaal beleid

Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd versie 01-01-2016) en Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (herziening 2016)

In het kader van de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied (buitengebied). Het gebied ten oosten van het kasteel is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.



Verordening ruimte: bestaand stedelijk gebied (oranje vlak)

Het plangebied is in het Verordening Ruimte aangemerkt als 'Complex van cultuurhistorisch belang' (de zogenaamde roze/pars bol). Artikel 24 en de daarbij horende toelichting zijn van belang (zie bijlage 1)



Verordening Ruimte: Complexen van cultuurhistorisch belang (paars/roze bol) & CHW: historische geografie (vlak) 'Landgoed kasteel Gemert' (blauwe lijn/vlak).

In de CHW is kasteel Gemert aangemerkt als 'complex van cultuurhistorisch belang'. De CHW- kaart bevat voor dit complex een beschrijving (zie bijlage 2). In de toelichting op de herziening 2016 van de CHW 2010 geldt de doorwerking van artikel

24 Verordening ruimte ('Complexen van cultuurhistorisch belang') het totale, historisch en ruimtelijk met elkaar samenhangende, complex.

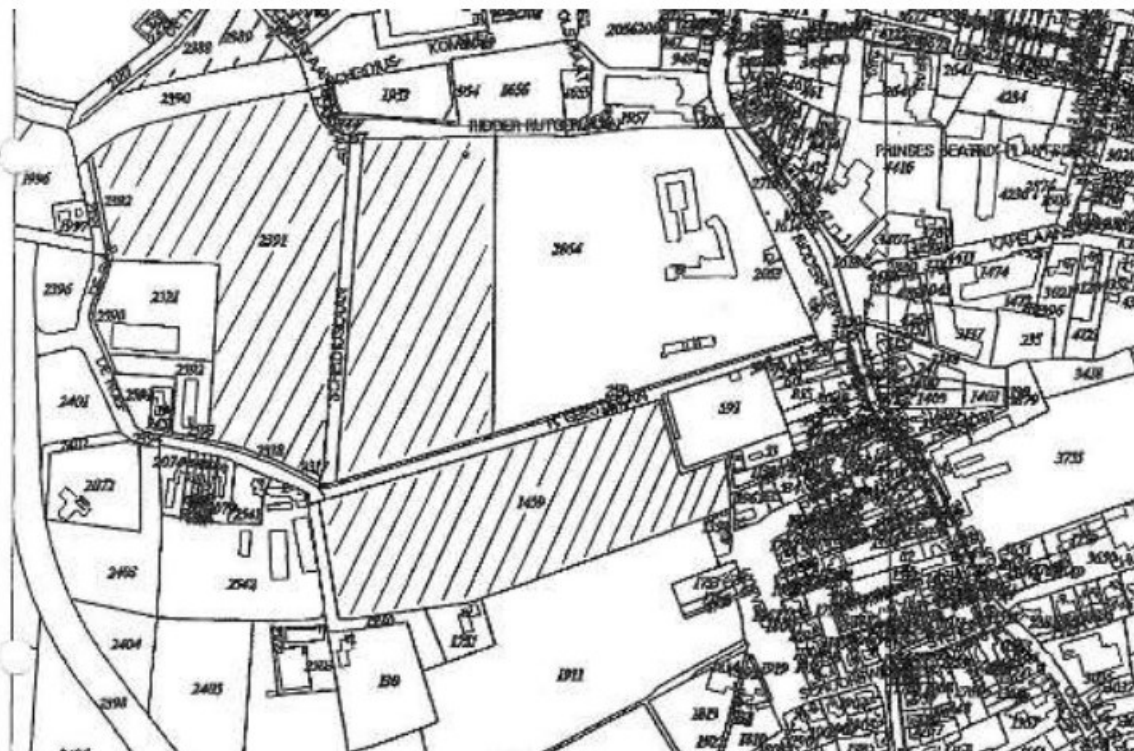
In de CHW maakt de gronden van de paters, met uitzondering van de driehoek gebiedje ten noorden onderdeel uit van de historische geografie (vlak) 'Landgoed kasteel Gemert'. De CHW kent voor het vlak ook een beschrijving van waarden en kenmerken en een toelichting

Consequentie

De Verordening ruimte en de CHW is voor de provincie het toetsingskader op basis waarvan ruimtelijke ontwikkelingen c.q. voorstellen voor structuurvisies en/of bestemmingsplanwijzigingen worden beoordeeld in de zin dat ze passen in of afwijken van het provinciaal beleid. Bij een afwijking kan de provincie besluiten een zienswijze in te dienen tegen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling tot en met de Raad van State aan toe (in uiterste gevallen)

Bijlage 5 Pachtovereenkomst

In 2003 is door de Congregatie een reguliere pachtovereenkomst gesloten met de bewoner van Hoef 1a in Gemert. De pacht is in eerste instantie aangegaan voor de duur van 6 jaar, het contract biedt daarnaast mogelijkheid tot verlenging. De Congregatie, als eigenaar van het kasteel, moet volgens de oude regels van het Pachtrecht, het object bij voorgenomen vervreemding eerst aanbieden aan de pachter: het voorkeursrecht van koop. Onder de nieuwe regels van het pachtrecht is deze regeling verruimd. Dit recht geldt alleen bij reguliere pachtovereenkomsten (daarvan is sprake). De eigenaar/verpachter kan de pachter bij voorgenomen verkoop passeren, dit alleen echter op voorwaarde dat wordt verkocht aan een 'veilige' verpachter. Onder een 'veilige' verpachter wordt verstaan, een verpachter die niet voornemens is het object zelf te gaan exploiteren.



Tekening van de, vanaf 2003, verpachte percelen (bijlage uit: reguliere pachtovereenkomst).

Aparte bijlagen (2 stuks)

- Ruimtelijk kader W422 Kasteel Gemert, [REDACTED] BNA BV en Quadrat.
- Uittreksel monumentenregister Complexnummer 529544, Historische Buitenplaats Kasteel Gemert, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.