

## Adviescommissie Omgevingskwaliteit - GEMERT BAKEL

	Aanvraag t.b.v. overleg Adviescommissie Omgevingskwaliteit
Datum ingekomen	7 november 2024
Datum advies	13 oktober 2024
Tijdstip	14:15-14:30
Plaats	Gemeentehuis, Ridderplein 1 te Gemert
Aanwezig	[REDACTED]
Afwezig m.k.	[REDACTED]
Notulist	[REDACTED]

### 1. Initiatief

#### Gegevens:

Objectnaam: Kasteel Gemert  
Adres: Esp 3 Bakel  
Status: Gemeentelijk monument  
Monumentnummer: GM\_2022\_004  
Zaaknummer:  
Aanvrager: [REDACTED]  
Eigenaar:  
Soort adviesvraag: Adviesverzoek / Aanvraag omgevingsvergunning

#### Vraag aan adviescommissie Gemert-Bakel:

Wijziging vergunning

#### Overlegde documenten in bijlage:

1. Eerdere adviezen
2. Tekeningen en toelichting van [REDACTED]

#### Achtergrond:

Gewijzigde vergunning voor Esp 3

#### (Nieuwe) feiten en omstandigheden:

#### Juridisch kader:

- Erfgoedverordening gemeente Gemert-Bakel 2023 dd. 9 februari 2023;

#### Beschrijving cultuurhistorische waarden:

Gemeentelijk monument

#### Toelichting eigenaren en/of adviseurs:

Het plan betreft een wijziging op de verleende vergunning van de linkse woning in de gesplitste boerderij. Deze woning krijgt nieuwe eigenaren.

**De architect licht de wijzigingen toe.**

Er zijn destijds een aantal zaken vergund die nog niet zijn uitgevoerd, zoals een groot raam in de voorgevel en een inpandige loggia. De nieuwe eigenaren willen dit niet uitvoeren en de bestaande situatie handhaven. De vorige eigenaar heeft zonder vergunning een leemkachel geïnstalleerd. Gevraagd wordt om legalisatie hiervan.

De commissie vindt alle voorgestelde wijzigingen voorstelbaar behalve de legalisering van de leemkachel. Op dit onderdeel adviseert de commissie negatief vanwege de onlogische plaatsing en het verlies aan bouwhistorische belevingswaarde van de plattegrond. De commissie heeft begrip voor het voldongen feit waar de nieuwe eigenaren mee geconfronteerd worden, maar formeel gezien zit de fout niet bij hen. Dit kan gezien worden als een verborgen gebrek bij de verkoop van het huis is waarvoor de verkopende partij aansprakelijk gesteld kan worden. Ook vraagt de commissie om te kijken of de indeling in de voormalige deel beter kan worden afgestemd op de beleving en de constructieve structuur van de ruimte in de dwarsrichting, de gebinten tot aan de nok – het vergunde ging hier beter op de aanwezige houtconstructie waardoor het monument in het gebruik duidelijker te begrijpen is, bijvoorbeeld waren er 2 gebinten volledig in het zicht gebleven. Met het ingediende schetsontwerp is dit niet meer het geval.

De bouwhistoricus merkt op dat ze het bouwhistorisch onderzoek lastig te interpreteren vindt omdat er geen uitspraak wordt gedaan over de waardes. De architect geeft aan dat de commissie het destijds als voldoende heeft beoordeeld voor behandeling van de plannen.

**Toelichting belanghebbende**

N.v.t.

**Advies van de adviescommissie Gemert-Bakel:**

De commissie vindt de wijzigingsvoorstellen voorstelbaar, met uitzondering van de legalisering van de leemkachel. De positionering van dit bouwwerk heeft negatieve gevolgen voor de bouwhistorische belevingswaarde van de plattegrond van de boerderij. Het schetsontwerp van de deel wijkt qua ruimtelijke structuur af van de vergunning. Een verbetering is hier wenselijk.

**Conclusie:**

Wijzigingen voorstelbaar, met uitzondering van de legalisering van de leemkachel. Positionering van de van het bouwwerk moet verbeterd worden.

Vastgesteld te Gemert-Bakel, d.d. 19 november

De voorzitter,

De secretaris,

