

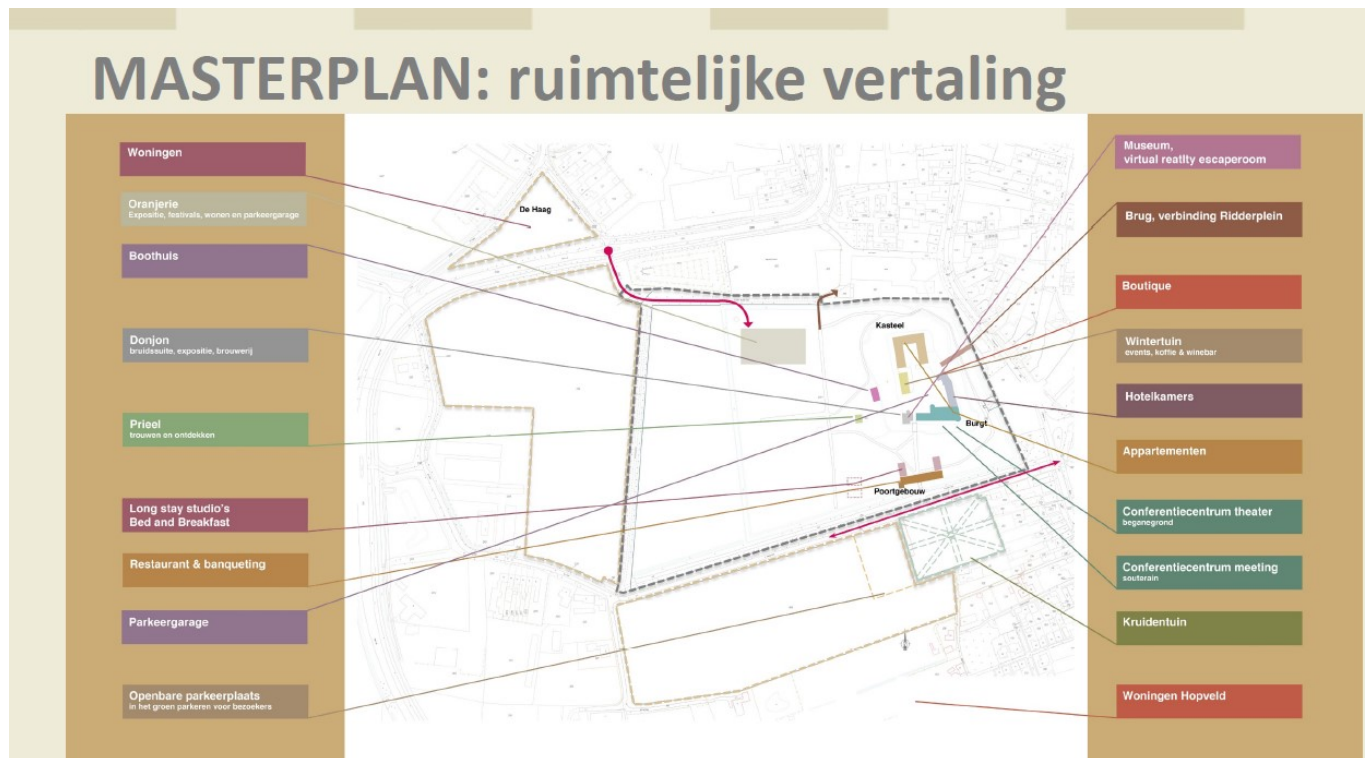
Programma van Eisen adviesgroep Ruimte

Aanvrager: BL Huisvesting

Project: **Kasteel Gemert**

Omschrijving plan:

Het vlekkenplan Kasteel Gemert d.d. 28 maart 2018 betreft de herontwikkeling van het kasteelcomplex met tuin en landerijen.



In 2016 en 2017 hebben de gemeente Gemert-Bakel, de provincie Noord-Brabant en de Congregatie van de Heilige Geest samengewerkt aan het op gang brengen van een proces dat moet leiden tot een herbestemming van het kasteel van Gemert. De gemeente streeft daarbij naar behoud van het kasteelcomplex door duurzame herbestemming en breed maatschappelijk gedragen toekomstige exploitatie.

De ontwikkelruimte voor de herbestemming is omschreven in het ontwikkelperspectief Heerlijk Vrij in Brabant met een Ruimtelijk kader. Het ontwikkelperspectief en de Visie Bereikbaarheid Kasteel Gemert zijn als toetsingskaders voor het vlekkenplan toegepast.

Voor de toetsing van het vlekken plan zijn twee adviesgroepen geformeerd. Adviesgroep Ruimte en Adviesgroep Erfgoed.

Het advies van de adviesgroep Erfgoed en het Programma van Eisen van de adviesgroep Ruimte en de reactie van de Provincie moeten de ontwikkelaar richting geven om te komen tot de volgende stap, het schetsplan.

Programma van Eisen Adviesgroep Ruimte.

1. Woningbouwprogramma

In het ontwikkelperspectief worden geen concrete aantallen genoemd. Op basis van de oppervlakten zijn inschattingen voor het aantal woningen gemaakt. Daarom is een bandbreedte opgenomen tussen de 75 en de 90 woningen waar in het woningbouwprogramma rekening mee is gehouden.

Programma van Eisen:

- *Op basis van het woningbouwprogramma zijn maximaal 90 woningen mogelijk.*

2. Duurzaamheid

Programma van Eisen:

- *De 8 centrale waarden van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling moeten gerespecteerd worden: zie onderstaand.*

Kernwaarden voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling

 Gezonde omgeving	Wij zorgen voor een gezonde en veilige omgeving voor mens en natuur.	 Gebiedskwaliteiten benutten	We benutten de intrinsieke kwaliteiten voor een herkenbare, mooie en afwisselende omgeving voor mens en natuur.
 Zorgvuldig ruimtegebruik	Wij zien ruimte als een kostbare voorraad; elke functieverandering leidt tot een betere benutting van onze ruimte.	 Mentaal eigenaarschap	Wij richten het proces zo in dat mensen zich "eigenaar" van het gebied voelen en daardoor medeverantwoordelijkheid nemen voor gebruik en beheer van het gebied.
 Toekomstbestendig	Wij houden rekening met veranderingen en onzekerheden in de toekomst en met langdurig beheer.	 Vitaliteit	Wij richten een gebied zo in dat stimulerende voorwaarden gecreëerd worden voor mens en ondernemingen om zich te ontplooiën en te ontwikkelen en hun direct leef- en werkomgeving daarvan te laten profiteren.
 Niet afwentelen	Wij lossen problemen die mogelijk ontstaan door onze ontwikkeling hier en nu op. We benadelen andere mensen of ecosystemen niet door onze activiteiten. Toekomstige generaties beschikken over dezelfde voorraden en mogelijkheden als wij.	 Identiteit	We geven vorm aan een herkenbare gebiedsidentiteit, gebaseerd op voormalige, bestaande en/of toekomstige kwaliteiten, die het vermogen heeft om mensen te binden.

www.ruimtemettoekomst.nl

De in het HOOR van de gemeente Gemert- Bakel (Handboek Ontwerp Openbare Ruimte, zie bijlage 1) verwoorde uitgangspunten, behalve voor de bomen, zijn van toepassing. Voor bomen is het Handboek Bomen (Norminstituut Bomen) van toepassing (zie bijlage 2)

3. Milieu

Programma van Eisen:

- *Onderzocht/gemotiveerd moeten worden dat de bedrijfsactiviteiten nabij de nieuwe woningen mogelijk zijn (voldoende afstand wordt gehouden) en waarbij een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden.*

4. Water en riolering

Grondwater

Bij de bouwwerkzaamheden is het onttrekken van een grondwater een aandachtspunt dat niet onderschat moet worden. Er mag geen verstoring plaats vinden van de waterhuishouding in het gebied in verband met de onomkeerbare gevolgen voor de bomen. Er zitten mogelijk leemlagen in de ondergrond die niet doorboord mogen worden vanwege diepe kwel onder grote druk en de problemen die je dan over je afroept.

Programma van eisen:

- *Een compleet bemalingsplan moet door initiatiefnemer worden opgesteld. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het onttrekken en lozen van grondwater. Uit het bemalingsplan blijkt op welke manier er, voor/tijdens en na de werkzaamheden voldoende water voor de bomen behouden blijft. De gegevens hiervoor zijn overgenomen uit een Bomeneffectanalyse. De Bomeneffectanalyse geeft aan op welke manier er bemaling toegepast kan worden gericht op behoud van de bomen.*
- *Onderzoek naar de ligging van de voorkomende leemlagen die het diepe grondwater keren bij ontwikkeling van kelders. De gevolgen van eventuele beschadigingen van deze laag tijdens de bouw zoals het afvoer van water en de kosten van de provinciale vergunning hiervoor zijn voor rekening van de ontwikkelaar.*

Regenwater

Regenwater van extra verhard oppervlak in beginsel binnen perceelsgrenzen vasthouden. Uitgangspunt gemeentelijk waterbeleid is 43 mm waterberging per m² verhard oppervlak.

Bij nieuwbouw met meer dan 2000 m² verhard oppervlak zijn waterschapsnormen voor waterberging leidend. Zie www.brabantkeur.nl o.a. Artikel 13.5: Bijlage 1: Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.

Programma van eisen:

- *Een onderbouwd plan hoe regenwater wordt geborgen wordt gevraagd conform de watertoets (gemeente en waterschap).*

Riolering

Deze ontwikkeling zorgt voor meer afvalwater op de gemeentelijke riolering. Daarom toetst de gemeente ook of de effecten van de hemelwatervoorzieningen op de riolering. De initiatiefnemer moet aantonen dat het ontwerp klimaatbestendig is.

Programma van eisen:

- *Een rioleringsplan voor zowel de verwerking van afvalwater als de verwerking van regenwater wordt gevraagd. Hierin moet naar voren komen dat:*
 - *Afvalwater vanuit de verschillende ontwikkelingen moet worden aangesloten op de openbare riolering die al in de omgeving ligt.*
 - *Een bui 09 (T = 5) zonder problemen kan worden verwerkt door het systeem en een bui 10 (T=10) geen overlast veroorzaakt.*
 - *Er inzicht is wat er gebeurt met het gebied als er een bui T = 100 valt. Zijn er dan panden die risico vormen voor wateroverlast binnen het plangebied.*

Aanbeveling:

RoyalhaskoningDHV heeft voor de kern Gemert het rioleringsmodel opgesteld. Bij de uitwerking van het rioleringsplan kan het handig zijn deze partij te benaderen.

5. Ruimtelijke kwaliteit (stedenbouw, groen en cultuurhistorie)

Kasteel, burcht, kapel, refter, wintertuin:

Het plan voorziet in een aantal maatregelen die de leesbaarheid van de oorspronkelijke hoofdropzet van het kasteel weer herkenbaar maken. Het slopen van de refter en de kapel past in die lijn en is vanuit dat oogpunt ruimtelijk voorstelbaar. Door het amoveren van bebouwing kunnen historische zichtrelaties hersteld worden. Het ligt dan minder voor de hand om ter plaatse van de te slopen kapel een nieuwe bouwmassa (ook al is het een transparant paviljoen) te realiseren.

De beoogde ingrepen kunnen een grote impact hebben op de aanwezige natuurwaarden, hiervoor dient vooraf een onderzoek naar mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en diersoorten gedaan te worden. (zie ook onder flora & fauna).

Het realiseren van een voetgangersbrug is ruimtelijk goed voorstelbaar.

Het aanpassen van de Jezuïetenvleugel is onder voorwaarden voorstelbaar. Deze aanpassingen zijn alleen voorstelbaar indien deze geen afbreuk doen aan de kernwaarden. Het is een op zichzelf staande vleugel, die geen kopie is of mag worden van de zuidvleugel.

Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage onder het binnenhof van het kasteel heeft naar verwachting een grote impact en is ruimtelijk slecht voorstelbaar. De contour van het binnenhof is zodanig amorf dat het nagenoeg onmogelijk zal zijn om een efficiënte parkeergarage te realiseren. Voor de locatie binnenhof dient o.a. rekening te worden gehouden met belangen bescherming van monumenten, archeologie en beperkingen voor een herinrichting van het maaiveld van de binnenhof, indien hier een parkeergarage wordt gerealiseerd.

Ruimtelijk heeft de inrit naar de parkeergarage vanuit het Ridderplein een enorme impact op het gebied. Dat is een serieus risico afhankelijk van de ontwerpkeuzes en het budget. Het is ook een inbreuk op kernwaarden als geslotenheid en het feit dat er nooit een aansluiting vanaf die kant is geweest, altijd alleen vanaf de zijkanten. Tegen deze achtergrond de aanbeveling om voor het oplossen van het parkeerprobleem een ruimer gebied, ook buiten het plangebied, te onderzoeken.

Programma van eisen:

- *Het slopen van gebouwde (relatief nieuwere) toevoegingen aan het kasteel, zoals de kapel en de refter, het verbouwen van sommige bouwdelen en het herstel van de leesbaarheid én presentatie van de oorspronkelijke hoofdropzet is in principe ruimtelijk voorstelbaar. Voor het toevoegen van nieuwe bouwmassa (zoals het glazen paviljoen) zoals beoogd in het voorliggende plan dient het ruimtelijk effect vooraf in beeld te worden gebracht én zorgvuldig afgewogen te worden. Conform de voorwaarden zoals hieronder gesteld worden.*
- *Voorwaarden nieuwe bouwmassa locatie kapel-voormalige kassen: mag niet breder worden dan de bestaande vleugels van de hoofdburcht, dient ondergeschikt te zijn aan de bestaande vleugels van de hoofdburcht, dient de zichtlijnen van en naar de hoofdburcht te waarborgen en te respecteren, dient de karakteristieke openheid van de hoofdburcht te respecteren.*

- *Voorwaarden nieuwe bouwmassa locatie kapel-vervanging kapel: mag niet breder worden dan de bestaande vleugels van de hoofdburcht, dient ondergeschikt te zijn aan de bestaande vleugels van de hoofdburcht, dient de zichtlijnen van en naar de hoofdburcht te waarborgen en te respecteren, dient de karakteristieke openheid van de hoofdburcht te respecteren.*
- *Voorwaarden locatie refter: dient aangesloten te worden op de Jezuietenvleugel, dient de geslotenheid van de huidige gevel aan het Ridderplein te respecteren, is een op zich zelf staande vleugel en geen kopie van de Jezuietenvleugel, doet geen afbreuk aan de kernwaarden van de locatie.*
- *De ingrepen in de bestaande bebouwing dienen gepaard te gaan met een ecologisch plan voor behoud van de bestaande natuurwaarden.*
- *Voorwaarden aanpassingen Jezuietenvleugel: mag niet breder worden dan de zuidvleugel (max. 14 m), de waarden van de zuidvleugel worden gerespecteerd en blijven zichtbaar, de architectuur is afwijkend van de historische bouw, de “knik” in bebouwing is karakteristiek en dient gerespecteerd te worden, de goot- en bouwhoogten mogen niet hoger worden dan de bestaande, de openheid van de binnenplaats en de vista’s vanaf en naar de hoofdburcht blijven behouden.*
- *Een ondergrondse parkeervoorziening onder het binnenhof van het kasteel is ruimtelijk moeilijk voorstelbaar; er dient rekening te worden gehouden met serieuze uitdagingen en beperkingen. De inritconstructie onder de kasteelgracht is ruimtelijk niet voorstelbaar. Nader onderzoek is noodzakelijk.*
- *Zie voor verkeer, parkeren en ontsluiting in dat hoofdstuk.*

Poortgebouw, bed & breakfast, long- stay- woningen:

In het Masterplan van BL Huisvesting wordt gesproken over ‘long stay studio’s’ en een B&B in het poortgebouw en/of in de nieuw te bouwen vleugels direct naast het poortgebouw. Tijdens de presentatie van 5 april 2018 bleek het concept ‘vleugels’ vast tegen het bestaande poortgebouw te zijn verlaten en is er een andere idee met als uitgangspunt ‘vrijstaande gebouwen in het parkgedeelte’ gepresenteerd. Dat is niet consistent en hierdoor verwarrend.

In de beoordeling zijn wij (de gemeente) uitgegaan van het laatstgenoemde idee van vrijstaande gebouwen. Het hoofdargument tijdens de presentatie was dat dat uit respect voor de bestaande tuininrichting met volwassen bomen nodig zou zijn. Dat is op zich een lovenswaardig uitgangspunt. Tegelijk ligt het niet voor de hand om twee blokken aan vrijstaande nieuwe bebouwing (de long-stay-studio’s of B&B) letterlijk in het park te realiseren. (N.b. op plekken waar nooit bebouwing heeft gestaan.) Het is ruimtelijk niet goed te verantwoorden hier bebouwing toe te voegen. De uitleg dat op deze locatie geen (waardevol) groen aanwezig is, is geen sterk argument. Het hier toevoegen van bebouwing kan ondanks dat op de te bebouwen locatie zelf geen zware bomen staan een zwaardere aantasting van het kasteelpark betekenen dan het realiseren van het oorspronkelijke plan met de ‘vleugels’ vast tegen het poortgebouw aan. Dat heeft vooral te maken met de benodigde ontsluitings-, infra- en verkeersstructuur door het park heen om de gebouwen volwaardig te laten functioneren. Het voorliggende plan is sowieso vaag over de exacte locatie én de omvang van de toe te voegen woningen. Hierdoor is het voornemen lastig te beoordelen.

Ruimtelijk heeft het de voorkeur om terug te grijpen naar de oorspronkelijke opzet: het poortgebouw te voorzien van twee vleugels in één laag met kap.

Programma van eisen:

- *Een uitbreiding van het poortgebouw met als referentie de historische situatie (twee vleugels, met een footprint van max. 7 bij 12 meter en met max. goothoogte van 4 m en max. bouwhoogte van 7 m) conform de opzet in het Masterplan (en afwijkend van de presentatie op 5 april '18) is ruimtelijk voorstelbaar. Indien hiervoor bomen moeten verdwijnen, dient vroegtijdig onderzocht te worden of ze verplant kunnen worden.*
- *Het realiseren van vrijstaande bebouwing in de kasteeltuin heeft naar verwachting ruimtelijk een grotere impact dan het toevoegen van vleugels aan het poortgebouw en staat het herstel van het parkgedeelte mogelijk in de weg. De kansen en de impact van de realisatie van vleugels aan het poortgebouw nader onderzoeken.*
- *Planmatig en met oog voor duurzaam behoud van de bomen omgaan met nutsvoorzieningen: een geconcentreerd tracé voor alle kabels en leidingen. In samenspraak vinden van een boomvriendelijke locatie voor het tracé. Vakkundig toezicht tijdens de uitvoering (instellen onafhankelijke bomenwacht, zie p.v.e. kasteelpark).*

Carré:

Het is niet vanzelfsprekend om een gebouw te plaatsen in het bomencarré. Het betreft een plek op het landgoed die nooit bebouwd is geweest. De kernwaarde uit het 'ruimtelijk kader' nl. de sequentie van open ruimtes wordt erdoor aangetast.

Het bomencarré vormt het te respecteren ruimtelijk-landschappelijke kader van een mogelijke bebouwing op het omliggende grasveld. In het 'ruimtelijke kader' zijn bruikbare suggesties gedaan over de positie van de bebouwing in de ruimte en de te respecteren afstanden t.o.v. de lanen. De uiteindelijke positie is afhankelijk van de mogelijkheden die er zijn onderbouwd door de uitkomsten van een op te stellen Bomeneffectanalyse. Naar verwachting kan maximaal 1/3 van het grasveld een andere functie hebben dan grasveld. Het is belangrijk dat een gebouw als een solitair in de ruimte komt te staan, een iconisch gebouw op het grasveld. Een gebouw zonder een eigen buitenruimte, zonder kleinschalige afleiding, uit respect voor de plek waar het gebouw mag staan. De bebouwing dient zich zoveel mogelijk aan de noordelijke helft van het carré te bevinden, zodat het grootste deel van de ruimte open blijft. Op deze manier blijft een groot grasveld aan de zonnige kant van de bebouwing over en wordt de ingang naar de begraafplaats gerespecteerd.

De voorgestelde uitstraling/architectuur van de carré past niet bij het totale kasteelcomplex en de locatie in het bomencarré. Het gebouw zou volgens het voorstel een klassieke uitstraling hebben, maar zal nooit dezelfde kwaliteit en karakter hebben als de historische bebouwing van het kasteelcomplex. Een transparant gebouw in een eigentijdse, meer contrasterende architectuur zou eerder passend zijn in het carré. Hierdoor wordt het uitzonderlijke en solitaire karakter van het gebouw meer benadrukt.

Auto's in het zicht zijn op deze plek absoluut ongewenst. Parkeren elders of de aanleg van een parkeergarage onder het gebouw is dan ook voorwaardelijk. Een parkeergarage onder het gebouw zal zorgvuldig onderzocht moeten worden om te voorkomen dat het grondwaterregime wordt aangetast. Het diepe grondwater staat hier onder druk en er is grote kans op waterschade indien ondoorlatende lagen worden aangetast. Daarnaast is het waarschijnlijk dat een parkeergarage het wortelstelsel van de bomenlanen onherstelbaar zal aantasten.

Een specifiek aandachtspunt is daarnaast de ontsluiting van het gebied i.r.t. de groene kernkwaliteiten van het kasteelpark. De Ridder Rutgerlaan waar nu de ontsluiting over gepland is, is niet geschikt voor autoverkeer; het geschikt maken zou ten koste gaan van de monumentale bomen langs dit fietspad. Door deze omstandigheden is een

parkeergarage onder het gebouw in het carré erg moeilijk te ontsluiten en is ook een traditionele woonfunctie in dit gebouw moeilijk te realiseren.

Programma van eisen:

- *De duurzame instandhouding van de beeldbepalende lanen rondom het grasveld is een vereiste. De volwassen bomen vormen een volledig groen kader rondom de ingesloten open ruimte. Dit maakt deze locatie een bijzondere, bijna magische plek. Het is ruimtelijk niet uitgesloten om hier een ontwikkeling toe te staan, maar deze dient zich te schikken in de kenmerken en voorwaarden van de ruimte.*

Dat betekent:

- *De uitkomsten van de BEA (BomenEffectAnalyse) zijn leidend voor de locatie en grootte van het nieuwe gebouw, de ontsluiting én de werkwijze tijdens uitvoering. Globaal geldt:*
 - *De in het meest recente Handboek Bomen (Norminstituut Bomen) verwoorde uitgangspunten zijn van toepassing.*
 - *Respecteer een veilige afstand tot de bomen. In de laan is de grootste boomkroon bepalend voor de afstand.*
 - *Maximaal 1/3 van het oppervlak van het grasveld tussen de bomen, het bebouwingsvlak zo noordelijk mogelijk plaatsen.*
- *De bomenlanen (Ridder Rutgerlaan, Scheidiuslaan) kunnen niet geschikt worden gemaakt als ontsluiting voor autoverkeer; bomenlanen zijn uitgevoerd in halfverharding en dat moet ook zo blijven. In stand houden als wandel en fietsverbinding.*
- *Het gebouw komt letterlijk te staan in het grasveld. Een eigen buitenruimte past daar niet bij.*
- *Voor de ontsluiting dient een comfortabele wandel-/ fietsverbinding richting de kerk en de openbare parkeerplaats Hofgoed (bruggetje over de gracht) aangelegd te worden. De verbinding is tevens voorwaarde voor een ontwikkeling (woningbouw of anderszins) in het bomencarré.*
- *Binnen het bomencarré dient te worden vermeden dat personenauto's in het zicht zijn.*
- *Een ondergrondse parkeervoorziening is ruimtelijk voorstelbaar op deze locatie, maar de inrit en de voorziening zelf mag geen invloed hebben op de duurzame instandhouding van de bomenlanen.*
- *Een ondergrondse parkeervoorziening mag daarnaast geen structureel effect hebben op het grondwaterregime. Let op dat de ondoorlatende grondlaag niet geperforeerd wordt. De gevolgen van eventuele beschadigingen van deze laag tijdens de bouw zoals het afvoer van water en de kosten voor de provinciale vergunning hiervoor zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Nader onderzoek noodzakelijk.*
- *Planmatig en met oog voor duurzaam behoud van de bomen omgaan met nutsvoorzieningen: een geconcentreerd tracé voor alle kabels en leidingen. Ook hier zijn de aanbevelingen uit de BEA van toepassing. In samenspraak vinden van een boomvriendelijke locatie voor het tracé. Vakkundig toezicht tijdens de uitvoering (instellen onafhankelijke bomenwacht, zie p.v.e. kasteelpark).*
- *Compact (paviljoenachtig) bouwvolume in twee bouwlagen (max. bouwhoogte van 7,5 m) is ruimtelijk voorstelbaar. De uitstraling is open, transparant (geen grote gesloten gevelvlakken) en alzijdig. Voor wat betreft architectuur en materialisatie onderscheidt het zich van de overige bebouwing van het complex. Ook ten opzichte van de bomen en parkinrichting moet het paviljoen contrasterend zijn.*

De Haag:

Het gebied van de Haag is onderdeel van het eeuwenoude landgoed van de Duitse Orde. Het gebied is nooit bebouwd geweest. Het ligt daarom in eerste instantie niet

direct voor de hand om deze ruimte te bebouwen. Anderzijds is het gebied ruimtelijk afgesneden van het landgoed door de buitenring en hierdoor is de historische context niet meer goed leesbaar. Mede gezien de aanwezige (woon)bebouwing rondom deze bebouwing is het in principe denkbaar om hier kleinschalige bouwvolumes te realiseren, in een boerderijstijl. Het is tevens een kans een nieuwe entree tot de kern te realiseren.

De locatie ligt overigens wel buiten de grenzen van het 'bestaand stedelijk gebied' volgens de Verordening Ruimte. Hier zou een grenscorrectie noodzakelijk zijn. Ook volgens de 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020' ligt de locatie niet binnen 'stedelijk gebied', maar binnen 'primair woon- en leefgebied'.

Aan de Haag 109 is nog een agrarisch bedrijf bestemd. Geborgd dient te worden dat de woningen voldoende afstand hanteren tot het bedrijf en dat er een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Uitgaande het een akker- of tuinbouw bedrijf betreft, dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden. Met een akoestisch onderzoek zal moeten worden aangetoond wat de consequenties zijn voor het bedrijf aan De Haag. Daarnaast kan met het akoestisch onderzoek het woon- en leefklimaat worden gemotiveerd.

De driehoek ligt in de invloedssfeer van de West-Om/Komweg. De geluidsbelastingen als gevolg van deze wegen zijn hoog. In het rekenmodel is nog geen rekening gehouden met de Noord-Om. Met een akoestisch onderzoek moeten de belastingen wordt bepaald en zal duidelijk moeten worden of er een hogere waarde procedure noodzakelijk is en/of er eventueel een aanpassing van de bebouwde komgrens noodzakelijk is.

Programma van eisen:

- *Gezien de bestaande aantasting van de leesbaarheid van de historische context (afsnijding door de buitenring) is hier een ontwikkeling met een beperkte omvang voorstelbaar. Hierbij kan worden gedacht aan 2 bouwvolumes met maximaal 3 woningen in boerderijstijl. Gezien de ligging grenzend aan en de overgang naar het landelijk gebied bedraagt de goothoogte max. 4 meter en de bouwhoogte max. 7 meter. De architectuur is eigentijds/modern.*
- *De ruimtelijke voorstelbaarheid van enige ontwikkeling in dit gebied staat los van de procedurele hobbels (o.a. grenscorrectie i.v.m. buiten bestaand stedelijk gebied) die hiervoor genomen moeten worden. Nader onderzoeken.*
- *Gemotiveerd dient te worden dat voor de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden en dat omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd.*

Kasteelpark:

De ambitie moet zijn de waardes van het park te behouden en te versterken. De nieuwe bebouwing dient zich in te passen binnen de landschappelijke kaders.

Een goed plan begint bij een zorgvuldige inventarisatie van de bestaande situatie. Op dit moment zijn de gegevens nog gefragmenteerd en beperkt ontsloten. Hierdoor is het niet goed mogelijk om de impact van de beoogde ingrepen te beoordelen.

Met name een hoogtemeting en het inzichtelijk maken van de omvang van de kroonprojecties én boomwortels zijn zinvol om in beeld te brengen. Deze gegevens zijn een aanvulling op de reeds gedane boomtechnische bestandsopname door een gespecialiseerd bureau. De samengevoegde gegevens moeten op een kaart worden gezet en vervolgens dienen zij als randvoorwaarden voor het ontwerp.

Wat het groen van het kasteelpark betreft, is er sprake van achterstalligheid. Met name de lagere begroeiing met groenblijvende heesters is lange tijd niet meer onderhouden waardoor de leesbaarheid én de ruimtelijkheid van het park sterk vermindert is. De volwassen lanen en de solitaire bomen zijn de eigenlijke waarde en beeld dragers van het park. Ook hier is sprake van achterstallig beheer, maar dit is in de meeste gevallen corrigeerbaar. Het is wenselijk om deze op basis van een op te stellen groenvisie en een beheerplan gefaseerd én ecologisch verantwoord de karakteristieke waarde van het park weer zichtbaar te maken. Het verdient aanbeveling om te onderzoeken wat het 'uitsmeren' van maatregelen over een langere tijdsruimte kan opleveren voor beleving en natuurwaarden.

Programma van eisen:

- *Duurzaam behouden, d.w.z. voor de komende generaties veilig stellen van de ruimtelijke kwaliteit, refererend aan de kernwaarden voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling, dient het centrale uitgangspunt voor het kasteelpark te zijn.*
- *Een Bomen Effect Analyse waarin onderstaande zaken zichtbaar zijn meegenomen/opgenomen.*
- *De bomen in het kasteelpark zijn cultuurtechnisch gebaat bij een zo veel als mogelijk ongewijzigde situatie. Voor de recreatieve gebruikswaarde van het gebied en de betere leesbaarheid van de ruimtelijke structuur dient het achterstallige onderhoud weggewerkt te worden én tegelijk een meerjarenplan gemaakt te worden voor een duurzame instandhouding. In dat plan dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de bestaande en de potentiële natuurwaarden van het gebied.*
- *Het is zaak om alle voor het duurzaam behouden van de groenkwaliteit relevante factoren in beeld te hebben vóór een verdere uitwerking van het plan.*
- *De gegevens over de bomen dienen aangevuld te worden door individueel per boom informatie toe te voegen over:*
 - *maaiveldhoogte ter plaatse stamvoet, (naast alle andere obstakels en kunstwerken)*
 - *werkelijke radius van de boomkroon op tekeningen te zetten.*
- *In principe is het gebied onder de ruime kroonprojectie van bomen (d.w.z. gemeten radius boomkroon plus 1,5 m radius) 'verboden terrein' voor alle tijdelijke en permanente ingrepen. Immers de bomen zijn gebaat bij een ongewijzigde situatie. Het graven van sleuven en het enkel berijden van de boomschijf met voertuigen kan een enorm negatieve impact hebben. Tegen deze achtergrond is het zaak om het volgende te doen:*
- *inrichten van een onafhankelijke, bekwame, met instemming van de gemeente aan te wijzen bomenwacht, die tijdens de periode van uitvoering van werken de belangen van het groen bewaakt, het mandaat heeft om in te grijpen en desnoods het werk stil kan leggen.*
- *vroegtijdig (in de ontwerpfase) in beeld brengen waar binnen de ruime kroonprojectie van bomen gewerkt moet worden en wat de mogelijke impact is van de werken op het groen, zoals waar de vervoersbewegingen zullen plaatsvinden en hoeveel ruimtebeslag daarvoor nodig is, de afmeting en locatie van depots, containers en ketens, de locaties voor het parkeren van busjes van (onder-) aannemers enz. Daarbij dient ook bekend te zijn of en hoe tijdelijk in het grondwaterregime ingegrepen moet worden (bronbemaling). Het is cruciaal om hier voorafgaand een beeld van te hebben om op een boomvriendelijke manier hierop te kunnen sturen. Op basis van dat ruimtelijke beeld dient door een vakbekwame partij een of meerdere BEA's (BomenEffectAnalyse) gemaakt te worden. Bij de noodzaak van bijvoorbeeld een tijdelijke bemaling kan dan het uitsluiten van een bepaalde periode van bemaling of een retourbemaling geëist worden. Tegen de achtergrond van het mogelijke effect op een planning is het nadrukkelijk zaak om hier vroegtijdig van gedachten over te wisselen. Bij een vervoersroute onder de kroonprojectie van bomen kan fysieke*

stambescherming, een bescherming van de ondergrond d.m.v. stalen rijplaten tijdens de uitvoering geëist worden én ploffen van de grond na voltooiing van de werken. Ook hierover dient een BEA uitkomst te geven.

Ommuurde tuin:

De invulling van het ommuurde gedeelte ten zuiden van het poortgebouw als 'kruidentuin' is een denkbare invulling. Ook woningbouw, al dan niet gecombineerd met (ondergronds) parkeren is in de ommuurde tuin ruimtelijk voorstelbaar.

Programma van eisen:

- *Nieuwbouw in deze tuin mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur van het complex. Zichtlijnen zoals in het 'ruimtelijk kader' aangegeven moeten worden gerespecteerd.*
- *De bebouwing mag bestaan uit één laag met kap en mag het poortgebouw en de bebouwing van Schoorswinkel niet overstijgen (max. bouwhoogte 6,5 meter).*
- *De historische muur rondom de tuin is in alle scenario's een te respecteren element en dient aan de binnenzijde te grenzen aan (semi-)openbare ruimte. De muur ook een voor de natuurbescherming belangrijke structuur. Er zijn tijdens eerdere inventarisaties o.a. beschermde muurvarens gevonden. Nader onderzoek flora en fauna vereist.*
- *De ommuurde tuin kan mogelijk dienen als locatie om een deel van de behoefte aan parkeerruimte op te vangen. Een ondergrondse voorziening is ruimtelijk voorstelbaar, maar er dienen niet aanvaarbare effecten voor omwonenden en de openbare ruimte te worden vermeden. Ook de ontsluiting en het grondwaterregime zijn hier aandachtspunten (zie p.v.e. Verkeer en Water). Nader onderzoek is nodig.*

Hopveld:

In het plan wordt voor Hopveld een zware stedenbouwkundige verdichting beoogd. Er wordt een relatief groot aantal woningen op een relatief klein perceel voorgesteld. De locatie ligt aan de rand van de kern Gemert en vormt de overgang naar het buitengebied. Het lint Hopveld kenmerkt zich door vrijstaande bebouwingsvolumes op grote percelen. Door de grote onderlinge afstand tussen de bebouwing ontstaat een open lint met aan de westzijde doorzichten naar het buitengebied. Het voorgestelde plan gaat uit van een te hoge dichtheid en steekt te ver uit in het buitengebied. Het is niet passend in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Woningbouw is ruimtelijk niet voorstelbaar op deze locatie.

De locatie ligt overigens buiten de grenzen van het 'bestaand stedelijk gebied' volgens de Verordening Ruimte. Hier zou een grenscorrectie noodzakelijk zijn. Volgens de 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020' ligt de locatie slechts voor een klein deel binnen 'stedelijk gebied'. Het grootste deel van het plan Hopveld ligt binnen 'primair woon- en leefgebied', waarbinnen een dergelijke stedelijke ontwikkeling niet passend is.

De locatie ligt ook buiten het Ruimtelijk Kader Kasteel Gemert.

Programma van eisen:

- *Woningbouw is ruimtelijk niet voorstelbaar op deze locatie. Deze optie valt hierdoor af.*

De omliggende landerijen

De omliggende landerijen zijn van groot belang voor de ruimtelijke beleving van het kasteel. Ze vertegenwoordigen de ontstaansgeschiedenis van het kasteel maar ook van de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp Gemert. Door het bezit van de kasteelheren van Gemert aan de westzijde heeft het dorp zich alleen naar de oostzijde ontwikkeld. Dat is een zeer belangrijke ruimtelijke karakteristiek. Deze openheid, omzoomt en doorsneden door oude bomenlanen, moet worden gerespecteerd want deze bepaald ook nu nog de ruimtelijke aantrekkelijkheid van de kasteelomgeving.

De bomenlanen hebben een grote intrinsieke waarde. Het duurzaam behouden van deze lanen is voorwaarde.

Programma van eisen:

- *De openheid van de omliggende landerijen in stand houden;*
- *Duurzaam behouden, d.w.z. voor de komende generaties veilig stellen van de bomenlanen.*
- *De bomenlanen zijn cultuurtechnisch gebaat bij een zo veel als mogelijk ongewijzigde situatie. Voor de recreatieve gebruikswaarde van het gebied en de duurzame instandhouding van de beleefbaarheid van de ruimtelijke structuur dient een meerjarenplan gemaakt te worden. In dat plan dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de bestaande en de potentiële natuurwaarden van de bomenlanen in het gebied.*

6. Verkeer

Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel, 2017. Hierin zijn parkeernormen te vinden voor verschillende functies. Om het aspect parkeren goed te kunnen toetsen dient een parkeerbalans te worden opgesteld. In een parkeerbalans wordt het programma vertaald naar aantallen parkeerplaatsen. Op basis van de afzonderlijke functies kan met behulp van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 de parkeervraag worden bepaald. Voor functies waarvoor de Nota Parkeernormen geen richtlijnen geeft kan worden teruggevallen op de cijfers van het CROW (publicatie 317). De parkeerbalans is basis voor de verdere uitwerking van de concrete parkeeroplossingen. Binnen het vastgesteld ruimtelijk kader worden verschillende functies gerealiseerd met verschillende behoeften voor parkeren. Parkeeroplossingen moeten voorzien in de behoeften van de verschillende doelgroepen. De basis parkeerbehoefte dient op eigen terrein of directe omgeving te worden opgevangen.

Duurzaam behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het kasteel en zijn omgeving, refererend aan de kernwaardes voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling, dient het centrale uitgangspunt te zijn. Dat geldt ook voor parkeren. Op het terrein van het kasteel én de kasteeltuin kan slechts beperkt geparkeerd worden wegens het unieke karakter van het gebied en de grote kwetsbaarheid van de cultuur-historisch waardevolle boomstructuren. Grootschalige parkeervoorzieningen op maaiveld zijn daarom ongewenst.

In het voorlopige plan is beoogd om een groot parkeerterrein op maaiveld in het gebied ten westen van de ommuurde tuin te realiseren. Dat is vanuit ruimtelijk-landschappelijk oogpunt ongewenst. Het gebied aan de westflank van Gemert is een bijzonder gaaf halfopen landschap met tal van doorzichten. Een parkeervoorziening op maaiveld heeft hier niets te zoeken. Er wordt hierdoor verstedelijking in het landschap gedragen en dat is ongewenst. De oplossing van het parkeerprobleem verdient meer integraal te worden benaderd.

Binnen het aangegeven kader in het Masterplan is er bovengronds ruimtelijk alleen parkeren in de ommuurde tuin voorstelbaar, waarbij op maaiveld wel ruimte is voor bijvoorbeeld parkeren voor specifieke doelgroepen (gehandicapten, taxi's, halen en brengen). Voor de overige opgave, die afhankelijk van de functies bepaald moet worden op basis van de Nota Parkeernormen, dient parkeren ondergronds te gebeuren. Hiervoor is de ruimte onder het veld ten zuiden van de West-Om tussen de Hoef en de Scheidiuslaan het meest geschikt.

Voor het realiseren van een kwalitatief en kwantitatief goede parkeeroplossing zal mogelijk over de grenzen van het plangebied heen gekeken moeten worden. Buiten het kader van het Masterplan kan in tweede instantie gezocht worden naar parkeerruimte. Mogelijkheden liggen die er bovengronds op de Komweg, die in de komende jaren afgewaardeerd wordt en ondergronds onder het Ridderplein.

Het bestaande evenemententerrein kan dienen als overloopterrein. Dit terrein kan bijvoorbeeld gebruikt worden bij congressen of bij de opvang van extreme drukte. Aandachtspunt hierbij is wel is de looproute van parkeerterrein naar Kasteel. Deze dient aantrekkelijk, veilig en direct te zijn.

Programma van eisen

- *Parkeren op maaiveld ten westen van de ommuurde tuin is gezien de ongewenste effecten ruimtelijk niet voorstelbaar.*
- *Opstellen van parkeerbalans waarin de functies uit het programma zijn vertaald naar parkeerbehoefte*
- *Inzichtelijk maken van de parkeeroplossing bovengronds en ondergronds.*

Ontsluiting

De bereikbaarheid van het complex heeft nog diverse aandachtspunten. De oplossingsrichtingen zijn sterk gerelateerd aan de locatie van de parkeervoorzieningen. Een eventuele parkeervoorziening bij de Ommuurde tuin wordt ontsloten via de Heilige Geestlaan en/of Kasteellaan rekening houdend met de volgende uitgangspunten:

- Verkeersveiligheid van fietser en voetgangers heeft aandacht nodig. Met name de ingang bij het Poortgebouw is daarbij een aandachtspunt, vanwege de diverse verkeersstromen.
- De huidige karakteristieke uitstraling van de Kasteellaan en Heilige Geestlaan dient behouden te blijven. Onderzocht moet worden welke aanpassingen nodig zijn voor afwikkeling van verkeer.

Bij de verdere uitwerking van de ontsluiting van het gebied moet verder rekening worden gehouden met:

- Veilige, directe routes voor langzaam verkeer.
- Ontsluiting is gericht op bereikbaarheid van kasteel en voorzieningen; geen nieuwe potentiële doorgaande routes die kunnen lijden tot sluipverkeer

Programma van eisen

- *Bepalen van de verkeersgeneratie (productie en attractie) van de verschillende functies*
- *Uitgewerkte ontsluitingsstructuur voor alle modaliteiten / doelgroepen*

- *Veilige, directe routes voor langzaam verkeer.*
- *Sluipverkeer uitsluiten.*
- *De huidige karakteristieke uitstraling van de Ridder Rutgerlaan, Scheidiuslaan, Kasteellaan en Heilige Geestlaan dient behouden te blijven.*

Logistieke routes

Bevoorrading dient op een veilige wijze te gebeuren, in het bijzonder aandacht voor eventuele conflicten met langzaam verkeer. Bij voorkeur scheiding tussen snelverkeer en langzaam verkeer.

Programma van eisen

- *Conflicten tussen logistiek en langzaam verkeer oplossen in planvorming.*

7. Flora en fauna

Het advies is om de aanwezige natuurwaarden vroegtijdig in beeld te brengen. De geschatte ingrepen zijn zodanig van omvang én hebben een grote impact dat het waarschijnlijk is, dat dit consequenties heeft voor aanwezige beschermwaardige natuurwaarden. Het in beeld brengen is essentieel om 'aan de voorkant van het project' een strategie omtrent natuurwaarden te kunnen ontwikkelen die op een stevig fundament staat. Meten is weten: hierdoor kan een overtreding van de natuurbeschermingswet worden vermeden. Een strategie zou kunnen zijn om er natuur- inclusief te (ver-)bouwen. D.w.z. een strategie waarin behoud en bevorderen van natuurwaarde onderdeel van het project is, bv door meteen al uilen- en vleermuiskasten te integreren en plaatselijke natuurbeschermingsorganisaties hierin een rol te geven. Tegelijk kan dit een soort 'branding' zijn voor het project én er wordt draagvlak gecreëerd voor de noodzakelijke ingrepen.

Het verdient aanbeveling om voor de waarborging van de kwaliteit een bekwaam adviesbureau te vragen dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus. De verwachting is dat een simpele quickscan onvoldoende is om alle relevante gegevens boven tafel te krijgen. De aanbeveling is dan ook om een uitgebreide natuurinventarisatie te doen. Daarvoor zijn meerdere redenen: het gebouwencomplex is o.a. door de oudheid en bouwwijze een plek waar onder meer vleermuizen, (gier-)zwaluwen, huismussen, uilen en andere roofvogels aangetroffen kunnen worden. Daarnaast is het complex al geruime tijd niet meer in gebruik en daardoor zijn er van zelf nieuwe kansen voor de natuur ontstaan. Het landgoed is eveneens een groene, rustige en ontoegankelijke enclave met een hoog verwachtingsgehalte qua natuurwaardes. Ook hier zijn drastische ingrepen nodig die mogelijk om redenen van de natuurwaardes, gefaseerd uitgevoerd moeten worden.

Programma van eisen:

Ingrepen in de gebouwde en ongebouwde omgeving (zowel tijdelijk als permanent) dienen geen negatieve impact te hebben voor de aanwezige beschermwaardige natuur. Een overtreding van de Natuurbeschermingswet moet worden uitgesloten.

Er dient vroegtijdig (nog in de ontwerpfase) en met de kennis van nu ten minste een quickscan flora & fauna, maar beter een uitgebreide natuurinventarisatie, te worden gedaan door een adviesbureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus. Het vroegtijdig kennis nemen van de aanwezige natuurwaarden is cruciaal om te kunnen sturen op adaptatie en mitigatie. Ook kan door kennis een vertraging van de uitvoering worden vermeden. Het verdient aanbeveling om de filosofie van 'natuur- inclusief (ver-)bouwen' in overweging te nemen. Het geselecteerde adviesbureau dient vervolgens mee te mogen denken over de meest natuurvriendelijke oplossingen voor het ontwerp van gebouwde en ongebouwde omgeving.

8. Spelen

Het is wenselijk om de optie het landgoed openbaar toegankelijk te maken te onderzoeken. Door een openstelling ontstaat mogelijk meer draagvlak voor de gewenste ontwikkeling en een positief mentaal eigenaarschap van de bewoners van Gemert. Dat kan positief uitpakken voor het 'branding' van het project. Door toegankelijk wordt het park een onderdeel van een groter recreatief interessant groengebied aan de westelijke flank van Gemert. Mogelijk zou het landgoed een onderdeel kunnen zijn van een informele struin- en speelroute. Formele speelvoorzieningen zijn in het park minder voor de hand liggende toevoegingen.

Gezien de kwetsbaarheid van het kasteelpark, de begraafplaats en de nieuwe functies is het denkbaar om een 'venstertijd' - bijvoorbeeld van zonopgang tot -ondergang - af te spreken en buiten deze tijd het park fysiek af te sluiten. Het zou wenselijk zijn om de tuin op een logische wijze aan te sluiten op het bestaande netwerk aan openbare langzaam verkeersroutes. Nader onderzoek en afstemming met de gemeente is dan noodzakelijk.

Programma van eisen:

Aangezien het particulier eigendom betreft kunnen omtrent de bespeelbaarheid van de ruimte en het maken van ommetjes geen eisen worden gesteld.

9. Archeologie

Het plangebied kent op de beleidskaart archeologie (vastgesteld beleid 2016) verschillende zones. Het kasteelterrein binnen de grachten kent geen wettelijk beschermd archeologisch monument betreft, maar heeft op de beleidskaart op dit moment de status van 'waarde archeologie 2' (gebieden van archeologische waarde). Voor dergelijke terreinen geldt een onderzoeksplicht archeologie bij bodemingrepen groter dan 100 m² én dieper dan 40 cm . Bodemingrepen nu en in de toekomst zijn mogelijk tot 100 m² én 40 cm zonder omgevingsvergunning.

Voor de tuinen en akkers eromheen geldt (op basis van de beleidskaart) overwegend een 'waarde archeologie 5'. (middelhoge archeologische verwachting). Voor dergelijke terreinen geldt een onderzoeksplicht archeologie bij bodemingrepen groter dan 2500 m² én dieper dan 40 cm (dwz als beide ondergrenzen worden overschreden, dient een archeologisch (voor) onderzoek plaats te vinden.) Voor de ommuurde tuin geldt de waarde archeologie 7: geen archeologische verwachting. Hier is geen onderzoek meer noodzakelijk.

Een flink deel van het landschap aan de westkant maakt daarnaast deel uit van hoog gewaardeerde oude akkers en hebben in die zin (in het BP buitengebied) een gemeentelijk 'beschermd' status middels een dubbelbestemming (Waarde – Oude Akker), waaraan, net als voor archeologie, planregels zijn verbonden kunnen zijn.

In het bestemmingsplan Centrumgebied 2012 staan andere waarden opgenomen voor archeologie, namelijk een ondergrens van 250m² en 40 cm voor het terrein binnen de grachten. Dit komt omdat het bestemmingplan uit 2012 stamt en het herziene archeologiebeleid is vastgesteld in 2016. De dubbelbestemmingen in het BP Centumgebied zijn hier nog niet op aangepast.

Gezien de voorgenomen ingrepen en de daarmee gepaard gaande bodemingrepen is het aannemelijk dat de in het BP en in het archeologiebeleid vastgestelde oppervlakte en diepte ondergrenzen worden overschreden. Vanwege het grote belang van het archeologische bodemarchief in met name het terrein binnen de grachten, is de gemeente van zins om in het nieuw op te stellen bestemmingsplan de ondergrenzen uit het door de Raad vastgestelde

archeologiebeleid op te nemen, met bijbehorende regels voor sloop, bouw en aanleg. Dit geldt ook voor de delen die in een zone liggen met Oude Akkers, conform het vastegeestelbeleid Nota Oude Akkers.

Programma van eisen:

Voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen zijn archeologische rapporten vereist (met uitzondering voor de ommuurde tuin) waarin voldoende wordt aangetoond dat de archeologische resten niet (meer) aanwezig zijn of waarin wordt aangegeven op welke manier de resten behouden blijven (in situ of ex situ). Het betreft allereerst een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek op de locaties waar bodemingrepen gaan plaatsvinden. In het nieuwe bestemmingsplan zullen de ondergrenzen opgenomen worden welke zijn vastgesteld in het archeologiebeleid van 2016.