

Bijlage 5 Belangenafweging en standpunt college t.a.v. ontwikkellocaties in het kasteelplan Kasteel van Gemert d.d. 28 maart 2018

Inleiding

Het vlekkenplan van BL Huisvesting d.d. 28 maart 2018 is als totaalplan ter toetsing voorgelegd aan de adviesgroep Ruimte en de adviesgroep Erfgoed.

De adviesgroep Ruimte heeft het Ruimtelijk kader Kasteel Gemert als toetsingskader toegepast.

De adviesgroep Erfgoed heeft op basis van de door hen geaccordeerde documenten, de bouwhistorische verkenning en quickscan tuin historisch onderzoek, het Erfgoedkader opgesteld.

De belangenafweging van het college is gebaseerd op de volgende documenten:

- De reactie van de provincie Noord-Brabant op het kasteelplan/vlekkenplan Kasteel van Gemert (adviesgroep Ruimte);
- Het Programma van Eisen (adviesgroep Ruimte);
- Het Erfgoedkader Kasteel Gemert (adviesgroep Erfgoed)

Bovenstaande documenten geven de ontwikkelaar voldoende informatie om het plan eventueel aan te passen. Omdat de uitkomsten van de adviesgroepen op enkele ontwikkellocaties discrepanties vertonen, heeft er op basis van bovenstaande documenten een belangenafweging plaatsgevonden. Deze afweging heeft geleid tot een standpunt van het college van de gemeente Gemert-Bakel. Het uitgangspunt voor het standpunt is "Behoud door ontwikkeling". Dit standpunt en de documenten geeft de ontwikkelaar de mogelijkheid om het huidige plan eventueel aan te passen.

<i>Locatie Hopveld</i>	
Ruimte	Provincie: De locatie ligt buiten de grenzen van het 'bestaand stedelijk gebied' en past niet binnen de Verordening ruimte buiten het ruimtelijk kader en de functionele beschrijving van het complex Kasteel Gemert. De ontwikkeling van woningen op deze locatie is niet passend binnen de Verordening ruimte. Mocht de ontwikkeling van woningen noodzakelijk zijn voor de financiering van de herontwikkeling van Kasteel Gemert dan adviseren wij om op zoek te gaan naar andere locaties. Programma van Eisen: Woningbouw is ruimtelijk niet voorstelbaar op deze locatie. Deze optie valt hierdoor af.
Erfgoed	Locatie valt buiten het erfgoedkader.
Standpunt college	Woningbouw op de locatie Hopveld is niet mogelijk.

<i>Parkeerterrein ten westen van de ommuurde tuin</i>	
Ruimte	Provincie: De locatie is gelegen buiten het complex en buiten 'bestaand stedelijk gebied'. Gezien de locatie en de uitstraling van een parkeerterrein op

	het complex is naar onze mening het voorziene parkeerterrein op de betreffende locatie een onwenselijk ontwikkeling. In ieder geval draagt een (groot) permanent parkeerterrein op die locatie niet bij aan het behoud/herstel van het complex. De ontwikkeling zou daar zelfs eerder afbreuk aan doen. 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.
Erfgoed	De landbouwgronden ten zuiden en westen van het Rijksbeschermd complex zijn door hun landelijke uitstraling en openheid van belang voor de beleving van kasteel Gemert en van de Kasteellaan en kennen een positieve waardering.
Standpunt college	Parkeren ten westen van de ommuurde tuin is niet mogelijk.

<u>Locatie poortgebouw (5.1)</u>	
Ruimte	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).
Erfgoed	Herbestemming van het poortgebouw dient rekening te houden met de waarden van het poortgebouw. Reconstructie van de ooit aanwezige vleugels in hun oorspronkelijke afmetingen is strijdig met de hoog gewaardeerde tuinaanleg en de doorgaande historische ontwikkeling. Het terugbrengen van twee kleine, bescheiden volumes ten behoeve van het afbakenen van de eerste binnenhof, is echter denkbaar. Een dergelijke ontwikkeling mag niet fysiek ingrijpen in de hooggewaardeerde tuin en de beleving van de tuin. Architectonisch dienen deze bij voorkeur in een eigentijdse vorm te worden ontworpen, maar wel passend binnen de karakteristiek van het

	poortgebouw
Standpunt college	Het aanbrengen van twee volumes (gebaseerd op de historische footprint: maximaal 7 bij 12 meter en max. goothoogte 4 meter en max. nokhoogte van 7 meter) bij het poortgebouw is voorstelbaar mits voldaan wordt aan de voorwaarden van het Ruimtelijk PvE en het Erfgoedkader.

<i>Locatie Jezuïetenvleugel (5.2)</i>	
Ruimte	Voorwaarden aanpassingen Jezuïetenvleugel: 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.
Erfgoed	Herbestemming van de Jezuïetenvleugel dient rekening te houden met de waarden van de Jezuïetenvleugel. De aanpassingen van de Jezuïetenvleugel dienen binnen de bestaande hoofdvorm te blijven. Het interieur van deze vleugel biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. De westgevel van de Jezuïetenvleugel kan, op grond van zijn latere aanpassingen, worden gewijzigd in relatie tot een eventuele nieuwe interne indeling.
Standpunt college	Het behoud van de gevels en kap aan de grachtzijde en het handhaven van de contouren van de bebouwing zorgen voor ondersteuning van de kernwaarden. Een ontwikkelruimte van het gehele binnenwerk en de hofgevel van de oostvleugel, conform het ruimtelijk PvE, is voorstelbaar.

<i>Locatie Kapel (5.3)</i>	
Ruimte	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 hoofdopzet 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.
Erfgoed	Sloop van de kapel is denkbaar, waarbij voor een eventuele vervanging meerdere mogelijkheden zijn, die in ieder geval moeten zorgen voor herstel van de visuele relatie tussen voorburcht en kasteel. Zicht op het kasteel vanuit de voorburcht dient te worden gewaarborgd. Nieuwe bouwvolumes dienen daarom zodanig ondergeschikt te zijn dat het zicht op de hoofdburcht niet wordt belemmerd. Bouwen op de plek van de vroegere leslokalen ("kassen") is denkbaar in een vergelijkbare ondergeschikte hoofdvorm en volume. Bouwen op de plek van de huidige kapel is denkbaar mits ondergeschikt in hoofdvorm en binnen de belijning van de linker vleugel van het kasteel.
Standpunt college	De sloop van de kapel is voorstelbaar. Een eventuele vervanging van de kapel conform het Ruimtelijk PvE en het Erfgoedkader

<i>Locatie Refter (5.4)</i>	
Ruimte	Het plan voorziet in een aantal maatregelen die de leesbaarheid van de oorspronkelijke hoofdopzet van het kasteel weer herkenbaar maken. Het slopen van de refter past in die lijn en is ruimtelijk voorstelbaar. Voorwaarden locatie refter: dient aangesloten te worden op de Jezuïetenvleugel, dient de geslotenheid van de huidige gevel aan het Ridderplein te respecteren, is een op zich zelf staande vleugel en geen kopie van de Jezuïetenvleugel, doet geen afbreuk aan de kernwaarden van de locatie.
Erfgoed	Er is geen ruimtelijke verbinding tussen het kasteelplein en het Ridderplein; de gesloten wand tussen kasteelplein en Ridderplein moet in stand worden gehouden. Herbestemming van de refter is denkbaar in het licht van de doorgaande ontwikkeling van het complex in het verleden. Vervanging door een nieuw volume (al dan niet met een beperkte zichtrelatie met Ridderplein) is denkbaar in het licht van de doorgaande ontwikkeling van het complex naar de toekomst toe.
Standpunt college	Sloop en vervanging van de refter conform het Ruimtelijk PvE is voorstelbaar. Een loskoppeling van de hoofd- en voorburcht in de vorm van een doorgang (voor fietsers en voetgangers) is voorstelbaar.

<i>Verbinding Ridderplein</i>	
Ruimte	Het realiseren van een voetgangersbrug is ruimtelijk goed voorstelbaar.
Erfgoed	De toegankelijkheid van het complex dient bereikt te worden via de bestaande paden. Dit betekent dat een nieuwe toegang vanaf het Ridderplein ongewenst is vanuit cultuurhistorisch oogpunt.
Standpunt college	Een verbinding vanaf het Ridderplein over de gracht(ten) naar de tuin of gebouwen zal de geslotenheid, rugwaartse relatie en indirecte verbinding van het complex met het plein tot op zekere hoogte verstoren. Maar de mogelijke ruimtelijke, publieke of commerciële wens voor zo'n verbinding kan ook aanleiding zijn om de loskoppeling van hoofd- en voorburcht te herstellen.

	Een fiets- en/of voetgangersverbinding met respect voor de cultuurhistorische waarde is voorstelbaar. De verbinding mag daarbij uitsluitend toegankelijk zijn voor professionele bevoorrading en hulpdiensten.
--	--

<i>Locatie ommuurde tuin (5.5)</i>	
Ruimte	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 is 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.
Erfgoed	De ommuurde moestuin dient als ommuurde groene ruimte herkenbaar te blijven. Belangrijke zichtlijnen mogen niet worden belemmerd. Een bescheiden bebouwing van een deel van de tuin is denkbaar mits de ommuurde tuin een groene uitstraling krijgt. Bebouwing met een beperkt volume, maximaal één laag met eventueel een kap, zijn denkbaar. Parkeervoorzieningen zijn denkbaar mits de ommuurde tuin een groene uitstraling krijgt.
Standpunt college	Een bescheiden bebouwing conform het ruimtelijk PvE en het Erfgoedkader is voorstelbaar. Parkeervoorzieningen (eventueel ondergronds), conform het ruimtelijk PvE en het Erfgoedkader, in combinatie met groenaanleg is voorstelbaar.

<i>Locatie Bomencarré (5.6)</i>	
Ruimte	Provincie: Het toevoegen van bebouwing en functies binnen de locatie bomencarré is op grond van de Verordening ruimte mogelijk. Er zal daar dan wel een goede onderbouwing aan ten grondslag moeten liggen met betrekking tot de relatie tussen het toevoegen van de bebouwing en functies op die locatie en het behoud/herstel van het kasteelcomplex.

	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 bebouwbaar, 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.
Erfgoed	Hoewel de Monumentencommissie van mening is dat een definitief bouwwerk onwenselijk is en slechts een tijdelijke voorziening hier mogelijk is, heeft de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) vanuit haar landelijke adviestaak een andere mening. De RCE is van mening dat vanuit landelijk beleid om ontwikkelperspectief te bieden, aan de

	noordzijde een paviljoenachtige bouwwerk onder voorwaarden denkbaar is. De Provincie Noord Brabant deelt de mening van de RCE. De voorwaarden zijn: Een (tijdelijk) bouwwerk: • is bescheiden van omvang en neemt daardoor slechts een klein deel van het carré in beslag; • mag het beeld van het kasteelcomplex vanuit het buitengebied niet verstoren; • staat op voldoende afstand van de (monumentale) bomen; • respecteert de hier aanwezige Libermannkapel van J. Magis (Rijksmonument 529554); • kent een ondergeschikte functie ten opzichte van het carré. Intensieve verkeersbewegingen en een hoog voorzieningenniveau zijn niet mogelijk vanwege de kwetsbare ondergrond en de kenmerkende beleving van rust en groen. Het zuidelijke carré blijft behouden als begraafplaats.
Standpunt college	Vanuit het principe “Behoud door ontwikkeling” is het voorstelbaar om onder voorwaarden vanuit het PvE en het Erfgoedkader een paviljoenachtig bouwwerk op deze locatie toe te staan. De traditionele woonfunctie op deze locatie is niet voorstelbaar.

<i>Locatie De Haag (5.7)</i>	
Ruimte	Provincie: Gezien de specifieke situatie dat De Haag onderdeel is van het landgoed van de Duitse Orde zien wij enige ruimte tot herbegrenzing van het ‘Bestaand stedelijk gebied’. Het is van belang dat er een duidelijke link/meerwaarde gelegd wordt met het behoud/herstel van het complex. 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.
Erfgoed	Bebouwing op De Haag is denkbaar vanwege de fysieke en visuele afscheiding van de rest van het landbouwgronden.
Standpunt college	Op de locatie De Haag is een ontwikkeling met een beperkte omvang (conform de gestelde voorwaarden van de provincie, het Programma van Eisen en het Erfgoedkader) voorstelbaar. Het college is, bij een ontwikkeling conform bovengenoemde voorwaarden, voornemens een verzoek tot herbegrenzing van het

	‘Bestaand stedelijk gebied’ aan het college van Gedeputeerde Staten te doen.
--	--

<i>Landerijen</i>	
Ruimte	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.
Erfgoed	Bebouwing van de landbouwgronden ten zuiden en westen van het rijksbeschermde complex zijn in strijd met de kernwaarden en daarom niet voorstelbaar.
Standpunt college	Bebouwing van de landbouwgronden is niet mogelijk.