

AANGETEKEND

Gemeente Gemert-Bakel

t.a.v. de gemeenteraad

Postbus 10000

5420 DA GEMERT

Tevens per e-mail aan: [gemeente@gemert-](mailto:gemeente@gemert-bakel.nl)

[bakel.nl](mailto:gemeente@gemert-bakel.nl) per fax op: [REDACTED]

Datum	27 september 2023	Behandeld door	[REDACTED]
Ons kenmerk	01220239	E-mail	[REDACTED]
Uw kenmerk	VT/51821-2023	Telefoonnummer	[REDACTED]
Onderwerp	Aanvulling zienswijze ontwerpbestemmingsplan	Faxnummer	[REDACTED]

Geachte heer, mevrouw

Namens cliënten, [REDACTED] wonende aan de [REDACTED] dien ik hierbij een aangevulde zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert'. Namens cliënten is eerder reeds tijdig een pro forma zienswijze ingediend (**bijlage 1**).

Evenals cliënten, kunnen de bewoners [REDACTED] te Gemert zich ook niet verenigen met uw ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan en ontwerpvergunning. De onderhavige door ondergetekende ingediende zienswijzen zullen daarom in grote lijnen corresponderen met de zienswijzen die zijn ingediend door of namens de bewoners van [REDACTED]

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Ommuurde tuin, Kasteel Gemert

Cliënten wonen ten zuiden van het plangebied en zijn eigenaar van de woning gelegen op het [REDACTED]. Dit plan heeft voor cliënten nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning

Eisers hebben gelijktijdig met deze zienswijze ook een zienswijze ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten 'bouwen', 'uitvoeren van een werk of werkzaamheden' en 'monumenten' voor het restaureren van een tuinmuur, de reconstructie van een kas en het bouwen van 13 patiowoningen met het kenmerknummer 37539-2023.

Cliënten wensen de ingediende zienswijze integraal onderdeel te maken van deze zienswijze, opdat eventuele gronden uit die zienswijze die naar uw oordeel thuis horen in deze procedure (en andersom) ook van deze zienswijze onderdeel uitmaken (**bijlage 2**).

Bezwaren tegen gefaseerde ontwikkeling

Cliënten zijn van oordeel dat in dit geval ten er ten onrechte voor is gekozen om de ontwikkeling tot herbestemming van het kasteel de omgeving daarvan gefaseerd uit te voeren. De voordelen die daarvoor worden gegeven (inspelen op trems, ten behoeve van financiering en deels al eerder openbaar toegankelijk) zijn niet van dien aard dat daardoor de nadelen van de opsplitsing worden weggenomen.

Het gefaseerd uitvoeren van de ontwikkeling maakt dat er steeds stapsgewijs nadelen worden veroorzaakt die erg lastig geheel in oogschouw kunnen worden genomen.

Deze beoogde samenhang die een onderdeel vormt van het toetsingskader blijkt daarbij duidelijk uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan:

“Binnen de ruimtelijk kader is aangegeven dat alle toekomstige bestemmingen van het complex een functioneel samenhangend geheel vormen. Daarbij dienen alle functies deel uit te maken van één hoofdfunctie en functioneel ook echt met elkaar te maken te hebben. Onderdeel van deze ambitie is de behoefte aan kwalitatieve voorzieningen. Daarbij past tevens de functie wonen in de vorm van woningen.”

Ook is dit ten behoeve van een goede afweging van de gemeenteraad noodzakelijk, zie hiervoor ook: *“De gemeente is, indien nodig, bereid om op basis van een door de gemeenteraad goedgekeurd totaalplan, het bestemmingsplan te wijzigen.”*

Hierbij moet nog worden opgemerkt dat een Masterplan zoals is opgesteld onvoldoende duidelijk en daarbij bindend is om aangemerkt te kunnen worden als een deugdelijk totaalplan van de gehele ontwikkeling.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en planafbakening had ervoor gekozen moeten worden om alles in één totaalplan vast te leggen. Hierbij wensen cliënten erop te wijzen dat dit niet maakt dat het gehele bestemmingsplan ook gelijktijdig moet worden gerealiseerd. Daarbij kunnen uiteraard op gefaseerde wijze de nodige stappen in worden gezet.

Het plan tast het woongenot van cliënten aan

Cliënten zijn woonachtig aan [REDACTED] e Gemert. Deze woning bevindt zich volledig aan de buitenzijde van het dorp en aan de rand van het stedelijk gebied. De woning is vrij gelegen en zij genieten van veel rust en privacy. Daarnaast is er vanaf het perceel direct zicht op de ommuurde tuin en het daarachter liggende kasteel. De woning samen met de tuin(muur) en het kasteel vormen daarbij een prachtig uitzicht. Ter illustratie hiervan zijn foto's toegevoegd die illustreren en visualiseren wat het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt (**bijlage 3**). Het moge duidelijk zijn dat naar aanleiding van de geprojecteerde woningen cliënten aanzienlijk inboeten aan (historisch) uitzicht. In de zienswijze die zich richt tegen de ontwerpvergunning die ter inzage is alsmede in onderstaande passage komt nadrukkelijk aan bod dat de historische zichtlijnen die verloren gaan met de beoogde komst van de 13 patiowoningen ten onrechte verloren gaat: het gaat immers niet alleen om 'regulier' uitzicht dat in kwestie verloren gaat bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan zal aan deze rust, privacy, uitzicht en historisch aanzicht van het ensemble een einde maken, doordat er 13 wooneenheden komen met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Cliënten zullen dit opvolgend nader toelichten.

Cliënten vrezen dat het plan voor geluidsoverlast zorgt

Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast (waaronder begrepen met verkeersbewegingen samenhangende geluiden, zoals het dichtslaan van autoportieren). Daarnaast is er een sprake van een intensivering van het gebruik van het plangebied waardoor ook geluidsoverlast zal ontstaan. Denk hierbij niet alleen aan leef geluiden, maar ook aan bijvoorbeeld (cumulatief) geluid van warmtepompen en airco-installaties. U hebt in dit kader eveneens nagelaten te motiveren waarom er geen strijd zal plaatsvinden met artikel 3.8 lid 2 Bouwbesluit 2012, hetgeen mogelijk leidt tot handhavingsprocedures in de toekomst, mocht het plan ongewijzigd worden vastgesteld. Er is alleen een akoestisch onderzoek gedaan naar de gevolgen van wegverkeerslawaai voor de toekomstige bewoners, de gevolgen voor cliënten zijn niet in kaart gebracht. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht. Het plan is dus niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt.

Dit aspect dient alsnog te worden onderzocht en de resultaten daaruit dienen meegenomen te worden in de besluitvorming.

Ophoging peil en waterhuishouding In het kader van het bestemmingsplan wordt het peil in het plangebied opgehoogd van +14,6 m ± +15,0 m NAP naar een egale 15,05 m NAP. Dit zal zorgen voor onaanvaardbare gevolgen in de afwatering en waterhuishouding op het perceel van cliënten. Deze gevolgen zijn daarbij onvoldoende zorgvuldig onderzocht.

Ruimtelijk kader van [REDACTED] en zichtlijn vanaf Hopveld

In de door de raad vastgestelde kaders van 8 juli 2021 is het navolgende bepaald: "Het eerder vastgestelde Ruimtelijk kader van [REDACTED] d.d. 17 mei 2017 is ongewijzigd en blijft van toepassing." Dit ruimtelijke kader is bijgevoegd (**bijlage 4**).

Dit ruimtelijke kader is echter ten onrechte geen onderdeel geworden van de stukken behorende bij (de toelichting) van het bestemmingsplan, noch komt dit stuk terug in de motivering in de plantoelichting. Dit is op zichzelf al een ernstig motiveringsgebrek.

Daarbij is een van de bevindingen uit het rapport van [REDACTED] dat er historische zichtlijnen zijn vanaf vanuit het Heuvelsepad over de ommuurde tuin naar het poortgebouw (zie pagina 19 en 56). Ook wordt o.a. het navolgende weergegeven:

"Het respecteren van al deze cultuurhistorische waarden houdt in dat de ommuurde tuin als landschappelijke ruimte te ervaren moet zijn, dat het geheel herkenbaar moet zijn doordat de rondlopende muur zichtbaar is, dat het Hopveld in ere hersteld zou moeten worden, dat vanaf deze route (eventueel over de muur heen gezien) het gehele poortgebouw zichtbaar moet blijven en dat de volume en hoogte van de nieuwbouw lager dan het poortgebouw moet blijven. Stedenbouwkundig mag het niet de huidige bebouwing van Schoorswinkel

overstijgen en zich hierin voegen. Tevens moet de ommuurde tuin als opmaat naar het open landschap te ervaren zijn. De bouwvlek beslaat daarom bijna het gehele oostelijk gedeelte met behoud van de zichtlijn vanaf het Hopveld en ca. 5m los van de muur. Het paviljoenachtige karakter wordt gewaarborgd door deze bouwvlek maar voor ongeveer de helft te bebouwen in maximaal twee volumes. Hierdoor kan de eromheen lopende muur er tussendoor en erlangs nog gezien worden, ter ondersteuning van kernwaarden G en L."

Hieruit blijkt dat de zichtlijnen vanaf het Hopveld op het poortgebouw moeten worden gewaarborgd (wat toentertijd nog werd beoogd de woningen meer oostelijk te plaatsen). Echter is hier op grond van de navolgende motivering van afgezien:

"Het tuin historisch onderzoek en de waardenstelling van In Arcadië van 4 november 2020 concludeert dat het voorstelbaar is de bouwvlek alleen te realiseren aan de west- zijde van de ommuurde tuin. De voorgestelde zichtlijn vanaf Hopveld komt hiermee te vervallen, omdat deze oorspronkelijk niet aanwezig is geweest."

Naar oordeel van cliënten wordt onvoldoende gemotiveerd op basis waarvan wordt geconcludeerd dat deze zichtlijnen oorspronkelijk niet aanwezig zijn geweest. Er wordt niet weergegeven wanneer deze zichtlijnen zouden zijn onderbroken en voor welke periode gezien op het totaal van de historie van het kasteel en de ommuurde tuin. Dit komt ook geheel niet terug in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Naar oordeel van cliënten zijn deze zichtlijnen wel degelijk historisch en dienen deze gewaarborgd te worden. Waarbij zoals voorgaande deze zichtlijnen op zichzelf een grote culturele waarde hebben.

Afwijking van eerdere beleidsuitgangspunten

Clënten wensen te verwijzen naar de toelichting behorende bij het momenteel geldende bestemmingsplan, Centrumgebied Gemert 2012.

"paragraaf 4.5.2

Duurzaamheid en rust en ruimte

Gemert-Bakel heeft als Millenniumgemeente oog voor duurzaamheid. Behalve de keuze voor duurzame bouwmaterialen stimuleert de gemeente energiebesparende maatregelen en start met woningbouwcorporatie Goed Wonen een proefproject voor duurzame woningen. Leefbaarheid in het centrum vraagt om rust en ruimte, licht en lucht tussen de woningen. Zuinig ruimtegebruik betekent dan in dit geval dat niet alle groene plekken worden volgebouwd. Het biedt ruimte voor ontmoeting en ontspanning in de vorm van rust en ruimte. Daarom worden de komende 10 jaar, gedurende de reikwijdte van deze visie, geen nieuwe woningen gebouwd in de ommuurde tuin van het kasteel, aan de Heilige Geestlaan en Kasteellaan, aan de Hoef, in Schoorswinkel en aan de Witte Brug.

4.7. Groen en landschap

Kasteeltuin De kasteeltuin bevat momenteel verschillende tuinstijlen De sobere rechte lijnen zijn de meest oorspronkelijke stammend uit de Middeleeuwen. Veel van de inrichting rondom het kasteel aan de 28 voorkant is niet ouder dan ongeveer 100 jaar. De functie van het kasteel

*verandert door de eeuwen heen en daarmee de tuin. De visie op een kasteeltuin is de ontwikkeling van wilde natuur te bevorderen door delen te laten verwilderen terwijl andere delen juist geknipt en geschoren worden in de oorspronkelijke Hollandse tuinstijl. Symmetrisch met een haaks padenpatroon en beeldentuin. Zodat opnieuw van verre het kasteel gezien wordt; zowel vanaf het Ridderplein als vanuit De Hoef en het daardoor alleen al meer publiek wordt. De coniferen, veel esdoorns en laurierkers kunnen in deze visie worden verwijderd om vervolgens per boom en struik te bekijken wat de waarde is ten opzichte van de gestelde ruimtelijke en beleavingsdoelen van de tuin. In de ommuurde tuin wordt met zorg de bijzondere korstmossen en varens op de oude muur in stand gehouden. **Die tuin is niet bedoeld om te bebouwen.**"*

Hieruit leiden cliënten af dat in het bestaande bestemmingsplan een weloverwogen keuze is gemaakt om:

- a. bestaande openbare (groene) ruimten worden behouden;
- b. kasteeltuin en ommuurde tuin worden beschermd tegen bebouwing;

Er valt niet in te zien waarom deze uitgangspunten nu terzijde worden geschoven ten behoeve van de ontwikkeling in de kasteeltuin. Er blijkt uit de toelichting niet waarom de aantasting van groen door te bouwen in de ommuurde tuin eerst niet en nu wel aanvaardbaar is.

Cliënten dreigt door het plan hun uitzicht te verliezen

Nu hebben cliënten een ruim uitzicht over de ommuurde tuin en daarachter kasteel Gemert. Cliënten hebben na uitvoering van het plan direct zicht op de nieuwe woningen die worden aangelegd en kunnen daar tussendoor hopelijk nog net het kasteel zien. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Dit kan in feite alleen door de maximale bouwhoogte terug te brengen tot maximaal de hoogte van de muur van de kasteeltuin. Volledigheidshalve wordt andermaal naar bijlage 3 verwezen.

Door dit plan is inblik in de woning en tuin van cliënten mogelijk

De inblik maakt inbreuk op de tot dusver ruim aanwezige privacy. Dit aspect is niet meegenomen in de belangenafweging, dit is tenminste niet gemotiveerd.

Indien het plan toch verder in procedure wordt gebracht zijn aanpassing van het plan nodig om de privacy te beschermen. Hierbij is de meest voor de hand liggende oplossing om de maximale bouwhoogte terug te brengen (naar bijvoorbeeld de hoogte van de muur van de kasteeltuin).

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Onderhoud en beheer

In de plantoelichting wordt stilgestaan bij onderhoud en beheer en de rol van de Landgoedeigenaar, maar er wordt niet ingegaan op welke wijze dit juridisch wordt

gewaarborgd. Nu de plantoelichting niet juridisch bindend is, kan enkel worden geconcludeerd dat het onderhoud en beheer aldus niet kan worden gehandhaafd of gewaarborgd middels het nu ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Financiële noodzaak

In het bestemmingsplan wordt weergegeven dat de komst van de woningen op de voorgenomen locatie noodzakelijk is voor de herontwikkeling van het kasteel en daarbij behorende onderdelen.

"Met de aantallen woningen in de concrete actuele plannen kan tegemoet gekomen worden aan de kaders, maar is ook wel de meest kritische ondergrens bereikt van wat nodig is om de integrale herontwikkeling financieel mogelijk te maken"

Echter ontbreekt een sluitende financiële motivering waarom dit aantal woningen nodig is om de herontwikkeling mogelijk te maken. Dit terwijl het navolgende wordt gesteld:

"De nu voorliggende woningbouwplannen zijn noodzakelijk voor het behoud en herstel van de rijksmonumenten, en ook voor een duurzame exploitatie in de toekomst."

Dit is nogal een vergaande stelling, zonder daarbij inzicht te verschaffen in de achterliggende getallen. Er dient ter motivering hiervan naar oordeel van cliënten inzichtelijk te worden gemaakt om welke kosten het gaat, welke inkosten al worden verworven (waaronder subsidies) en welke bijdrage aan dit plaatje zal worden geleverd door de realisatie van de woningen.

Doordat dit ontbreekt, is er sprake van een motiveringsgebrek.

Strijd met art. 3.69 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Doordat de ontwikkeling plaatsvindt in het landelijke gebied beperkt artikel 3.68 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de nieuwvestiging van burgerwoningen. Er wordt bij de plantoelichting weergegeven dat een beroep wordt gedaan op de uitzondering daarop uit art. 3.69 onder c van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant:

"de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing."

Waarbij de definitie van bebouwing is:

"bouwwerken;"

In de plantoelichting wordt het navolgende weergegeven:

"In artikel 3.69 Afwijkende regels wonen, is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van de bebouwing."

Met de beoogde ontwikkeling worden 13 patiowoningen binnen de ommuurde tuin gerealiseerd. De nieuwe invulling binnen de grenzen van de cultuurhistorisch waardevolle muren is noodzakelijk om deze voor de toekomst in stand te kunnen houden. Daarnaast is deze

ontwikkeling financieel benodigd voor het behoud van het kasteel. Er wordt ingezet op herbestemming: er ontstaat een nieuwe eigentijdse functie, maar het cultureel erfgoed wordt hiermee in stand gehouden."

Cliënten kunnen zich op twee redenen niet vinden.

Ten eerste wordt er niet voldaan aan de uitzondering zoals weergegeven in art. 3.69 onder c. Er is namelijk geen sprake van vestiging van meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bebouwing beperkt zich immers tot bouwwerken volgens de definities behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Waarbij alleen de muur als bouwwerk kan worden aangemerkt, echter komen de woningen niet in deze bebouwing (niet in de muur, de tuin op zichzelf is immers geen bouwwerk). Derhalve blijft de beperking van art. 3.68 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant onverminderd gelden.

Daarnaast wordt niet financieel onderbouwd waarom deze woningen nodig zijn voor het behoud van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing waar het in terecht komt. De enkele weergave dat dit noodzakelijk is, is onvoldoende. Daarnaast wordt ten onrechte het behoud van het kasteel als belang aangevoerd. Daar ziet de bepaling in kwestie (en het bestemmingsplan) immers niet op. Tevens is er juist (zoals voorgaande nader gemotiveerd) juist een sprake van een aantasting van de cultuurhistorische bebouwing dankzij de komst van de woningen.

Gezien het voorgaande is er naar oordeel van cliënten sprake van strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Onvoldoende aandacht besteed aan cumulatie met andere projecten In de aanmeldnotitie wordt het navolgende weergegeven:

"Cumulatie met andere projecten

De ontwikkeling maakt deel uit van de herbestemming van het kasteelcomplex. De herontwikkeling van het gehele kasteelcomplex valt onder de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage, waardoor een m.e.r. procedure niet hoeft te worden doorlopen. Voor de andere ontwikkelingen wordt een aparte aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld."

Deze motivering kan naar oordeel van cliënten geen stand houden, daar er op deze wijze ten onrechte niet wordt getoetst aan alle relevante aspecten van bijlage III bij de mer-richtlijn. In dit geval met name bijlage III onder 1 sub b) de cumulatie met andere projecten;

De beoordeling van de milieugevolgen van alle nauw met elkaar samenhangende projecten is op grond van art. 7.17 Wet milieubeheer verplicht en daarbij kan niet worden volstaan met de verwijzing dat onder de drempelwaarden wordt gebleven (dat is relevant of er een 'formele' m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen, maar niet voor de voorgeschreven vormvrije m.e.r.- beoordeling.)

Hierbij is het relevant dat er niet op een andere wijze een MER is uitgevoerd of m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden van de cumulatieve milieugevolgen van het gehele project (zoals weergegeven in het Masterplan).

Door het plan op te knippen in kleinere projecten en daarbij geen aandacht te besteden aan het gehele project en andere projecten in de omgeving, wordt nagelaten de cumulatieve gevolgen voor het milieu te beoordelen. Hierdoor kan de aanmeldnotitie het m.e.r.-beoordelingsbesluit (of die nou is genomen of niet) hoe dan ook niet dragen.

Ontbreken definitie patiowoningen

In art 5.2.1. onder c van de planregels staat het navolgende:

- a. *"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio', uitsluitend patiowoningen;"*

Er ontbreekt echter een definitie van patiowoningen, dit komt in strijd met de rechtszekerheid. Het betreft immers een concrete planregel die verwijst naar een op meerdere manieren uit leggen/definiëren begrip. Het opnemen van een definitie is noodzakelijk ten waarborging van de rechtszekerheid.

Parkeerverbod

Naar oordeel van eiser dient er naast het parkeerverbod op de Heilige Geestlaan maar ook een verbod op de Kasteellaan te worden vastgesteld.

Cliënten willen u verzoeken hierover alvast een standpunt in te nemen.

Onderzoek wegverkeerslawaaï

In het onderzoek wegverkeerslawaaï zijn enkele foutieve uitgangspunten, waardoor de uitkomsten onjuist (en te optimistisch) zijn:

- Voor de Heilige Geestlaan is uitgegaan van dicht asfaltbeton. Dit klopt niet, het zijn heel mooie maar erg luidruchtige waaltjes van het kleine soort.
- Voor de stenen muur rond het bouwplan is uitgegaan van een hoogte van 2 meter. Ook dit klopt niet, de muur is max. 1,88 hoog.
- Er zouden enkele obstakels liggen op de wegen nabij het plan waar in de geluidberekening is rekening gehouden. Het is cliënten onduidelijk welke obstakels worden bedoeld.
- Er wordt uitgegaan van extra verkeer ten gevolge van de bouw in de ommuurde tuin maar niet van het in gebruik nemen van de het kasteel als hotel, restaurant, bewoning, eventing en het daarbij behorende verkeer.

Ontbrekende stukken

Cliënten missen nog diverse stukken bij het bestemmingsplan die wel betrokken hadden moeten worden bij de besluitvorming, waaronder begrepen.

- een positief advies van de Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed (RCE)

- een positief advies van de provincie Noord-Brabant
- Het eerder vastgestelde Ruimtelijk kader van [REDACTED] d.d. 17 mei 2017

Clënten vragen u het bestemmingsplan niet vast te stellen

In ieder geval vragen zij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Met vriendelijke groet,



jurist Bestuursrecht



BIJLAGE 1

**AANGETEKEND**

Gemeente Gemert-Bakel
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10000
5420 DA GEMERT
Tevens per e-mail aan: gemeente@gemert-bakel.nl

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden

Datum	8 september 2023	Behandeld door
Ons kenmerk	01220239	E-mail
Uw kenmerk	Ontwerpbestemmingsplan 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert'	Telefoonnummer
Onderwerp	Pro forma zienswijze	Faxnummer

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënt, [redacted] e Gemert, dien ik hierbij een pro forma zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert'. Bijgaand treft u aan een afschrift van de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad (**bijlage 1**).

De gronden in de aangevulde zienswijze trachten zijn belangen die verbonden zijn aan zijn eigendom(men) te waarborgen.

Deze zienswijze dient met name om de termijn veilig te stellen. Ik verzoek u mij een aanvullende termijn te geven voor het aanvullen van de zienswijze.

Tot slot verzoek ik u bij verdere correspondentie inzake deze kwestie ons bovengenoemd kenmerk te vermelden, waarvoor alvast dank.

Met vriendelijke groet,

Jurist Bestuursrecht



BIJLAGE 1

Ontwerpbestemmingsplan 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert' ter inzage samen met het besluit om geen m.e.r. op te stellen, de ontwerp omgevingsvergunning uitgebreide procedure én de zakelijke beschrijving

Het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel maakt bekend dat:

- met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan met ID-nummer NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01 ter inzage ligt;
- gelet op het bepaalde in artikel 2, lid 5, sub b van het Besluit m.e.r., de artikelen 7.1 en 7.17 van de Wet milieubeheer én het rapport 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert: aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' hiervoor geen m.e.r. op te stellen;
- het ontwerp van de omgevingsvergunning uitgebreide procedure voor de activiteiten 'bouwen', 'uitvoeren van een werk of werkzaamheden' en 'monumenten';
- voor deze planontwikkeling een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is afgesloten en een planschadeverhaalsovereenkomst in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Toelichting

Ten behoeve van het restaureren van een tuinmuur, de reconstructie van een kas en de realisatie van 13 patiowoningen binnen de ommuurde tuin zijn het bestemmingsplan én de omgevingsvergunning uitgebreide procedure voorbereid met de toepassing van de coördinatieregeling.

De beoogde planontwikkeling betreft planonderdeel 2a van het 'Eindontwerp Kasteel Gemert' en is door de betrokken adviesgroepen getoetst aan het gemeentelijke beleid én de geherdefinieerde kaders zoals deze eerder door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Daarnaast zijn de planstukken beoordeeld in het kader van het wettelijke vooroverleg.

Aan de bijlagen van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan en een landschappelijk inpassingsplan gekoppeld om erop toe te zien dat de bouwaanvragen van voldoende esthetische kwaliteit zijn en in de omgeving passen. Het beeldkwaliteitsplan zal na de vaststelling door de gemeenteraad tevens onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Op grond van de onderzoeken en afwegingen in het rapport 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert: aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling', blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet noodzakelijk. De aanmeldingsnotitie is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Er is gekozen tot het sluiten van een anterieure grondexploitatie overeenkomst waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot het ruimtelijk initiatief. Het kostenverhaal is hier verzekerd. Het sluiten van een dergelijke overeenkomst is een wettelijke voorwaarde om bij een herziening van het vigerende bestemmingsplan af te kunnen zien van de vaststelling van een exploitatieplan. Het betreft een overeenkomst tussen partijen op basis van het burgerlijk recht. Onderdeel van deze anterieure overeenkomst is een planschadeverhaalsovereenkomst waarbij het verhaal op eventuele planschade bij de initiatiefnemer wordt gelegd.

Stukken inzien

- U kunt het ontwerpbestemmingsplan inclusief het besluit om geen m.e.r. op te stellen en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan online inzien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze planstukken liggen met ingang van 1 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage;
- Voor het inzien van het ontwerp van de omgevingsvergunning uitgebreide procedure kunt u via www.gemert-bakel.nl een afspraak maken om deze in het gemeentehuis in te komen zien. Het ontwerp van de omgevingsvergunning ligt met ingang van 1 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage;
- De zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst inclusief de planschadeverhaalsovereenkomst is raadpleegbaar via www.gemert-bakel.nl en ligt met ingang van 1 augustus 2023 gedurende twee weken ter inzage.

Mocht u niet in de gelegenheid zijn om deze stukken online te bekijken, dan kunt u via www.gemert-bakel.nl een afspraak maken om deze in het gemeentehuis in te komen zien.

Zienswijze indienen

- Iedereen heeft de gelegenheid binnen de hierboven vermelde termijn zijn of haar zienswijze(n) op:
 - o het ontwerpbestemmingsplan en/ of ontwerpbeeldkwaliteitsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad van Gemeert-Bakel;
 - o het ontwerp van de omgevingsvergunning uitgebreide procedure kenbaar te maken bij het college van burgemeester en wethouders;
- Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbeslissing in de zin van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen geen zelfstandig bezwaar en beroep mogelijk is, tenzij een belanghebbende door dit besluit rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen. Eventuele bezwaren tegen dit m.e.r.-beoordelingsbesluit kunt u gedurende bovengenoemde termijn inbrengen als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- Een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst betreffen; overeenkomsten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee is het geen besluit in de zin van het bestuursrecht en staat er voor derden geen zienswijze(n), bezwaar of beroep tegen open;
- Crisis- en herstelwet. Op het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing omdat het plan meer dan 11 woningen bevat. Verdere informatie over de Crisis- en herstelwet is te raadplegen op www.wetten.overheid.nl.

Wij vragen u om zienswijze(n) bij voorkeur schriftelijk in te dienen. Een zienswijze moet gedurende bovengenoemde termijnen worden gericht aan het juiste bestuursorgaan, zijn ondertekend en tenminste volgende zaken bevatten: naam en adres van de indiener; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze(n) zijn gericht en de gronden van de zienswijze(n). Mocht het echt niet anders kunnen, dan kunt u een afspraak maken om uw zienswijze(n) mondeling in te dienen.



BIJLAGE 2

AANGETEKEN

Gemeente Gemert-Bakel
t.a.v. het college van B&W
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Tevens per e-mail aan: gemeente@gemert-bakel.nl en per fax op [redacted]

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden

Datum 27 september 2023
Ons kenmerk 01240900
Uw kenmerk 37539-2023 / VT/51821-2023
Onderwerp Aanvulling zienswijze ontwerpvergunning

Behandeld door [redacted]
E-mail [redacted]
Telefoonnummer [redacted]
Faxnummer [redacted]

Geachte heer, mevrouw

Namens cliënten, [redacted] wonende aan [redacted] Gemert, dien ik hierbij een aangevulde zienswijze in tegen het ontwerpbesluit (met kenmerknummer 37539-2023) dat u tegelijk hebt gepubliceerd met het ontwerpbestemmingsplan 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert'. Namens cliënten is eerder reeds tijdig een pro forma zienswijze ingediend (**bijlage 1**).

Cliënten wonen ten zuiden van het plangebied en zijn eigenaar van de woning gelegen op het perceel [redacted]. Dit plan heeft voor cliënten nadelige gevolgen.

Evenals cliënten, kunnen de bewoners van [redacted] te Gemert zich ook niet verenigen met uw ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan en ontwerpvergunning. De onderhavige door ondergetekende ingediende zienswijzen zullen daarom in grote lijnen corresponderen met de zienswijzen die zijn ingediend door of namens de bewoners van [redacted].

Zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan

Cliënten zullen gelijktijdig met deze zienswijze een zienswijze zullen indienen tegen het onderliggende bestemmingsplan 'Ommuurde tuin, Kasteel Gemert'.

Het moge duidelijk zijn dat als dit ontwerpbestemmingsplan niet wordt vastgesteld of wordt gewijzigd de voorliggende ontwerpvergunning niet of niet in haar huidige vorm in stand kan blijven.

In aanvulling daarop wensen cliënten de ingediende zienswijze integraal onderdeel te maken van deze zienswijze, opdat eventuele gronden uit die zienswijze die naar oordeel thuis horen in deze procedure (en andersom) ook van deze zienswijze onderdeel uitmaken (**bijlage 2**).

Diverse fouten dankzij verouderde stukken

Doordat het voorliggende project en bouwplan gedurende diverse malen is gewijzigd, zijn er een aantal onjuistheden komen te staan in de stukken behorende bij de omgevingsvergunning. Naar oordeel van cliënten dient zowel op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel, alsmede op grond van het rechtszekerheidsbeginsel te worden gewaarborgd dat al deze onjuistheden worden gecorrigeerd. Opvolgend worden diverse van de onjuistheden opgesomd, dit is echter geen limitatieve opsomming en dienen alle stukken te worden nagelopen:

- Bijlage 1a-c: 6 woningen in bijlage 1a en 6 woningen in bijlage 1b en 6 woningen in bijlage 1c maakt 18 woningen totaal, in plaats van de daadwerkelijke geplande 13 stuks
- RAPPORTAGE BOUWFYSICA, AKOESTIEK EN BRANDVEILIGHEID: Spreekt over 14 woningen (in plaats van 13). Ook zouden er 6 hoekwoningen zijn, wat onjuist is.
- 4-20.007.02-DO-03A (geanonimiseerd).pdf 2 zijden van het blok met 6. Aanzichten kloppen niet met de benamingen. 'Binnengebied westerlijke gevel' en 'Westzijde totaal' komen niet overeen met situatie zoals geschetst in 4- 20.007.02-DO-02A (geanonimiseerd).pdf dd. 05-11-2021
- Bijlagen toelichting Bijlage 17 Stikstofberekening reë Verbeelde rijrichting van het vrachtverkeer is niet in overeenstemming met bijlage W01 - Bouwplaat inrichting (geanonimiseerd).pdf 11-10-2022 –
- MM20088_Basis-003_2023-05-26 (geanonimiseerd). 26-05-2022 Constructieve Uitgangspunten => Figuur 1-3 gaat uit van een goothoogte van 3 meter, terwijl die volgens de overige tekeningen 3,15 meter is.

Aantasting Rijksmonument

De verleende omgevingsvergunning ziet mede op het wijzigen van het rijksmonument, naar oordeel van cliënten had deze activiteit niet vergund mogen worden doordat de komst van de woningen zorgt voor een onaanvaardbare aantasting van het beschermde rijksmonument. Cliënten verwijzen hiervoor mede naar de ingediende zienswijze tegen het bestemmingsplan (vide bijlage 2).

De ommuurde tuin is daarbij mede beschermd als onderdeel van het gehele kasteel en kasteelpoort, waaronder begrepen de zichtlijnen op de rijksmonumenten.

Eerder is bij besluit van 8 juli 2021 is het navolgende bepaald: "Het eerder vastgestelde Ruimtelijk kader van [REDACTED] d.d. 17 mei 2017 is ongewijzigd en blijft van toepassing." Dit ruimtelijke kader is bijgevoegd (bijlage 3).

Dit ruimtelijke kader is echter ten onrechte geen onderdeel geworden van de stukken behorende bij (de toelichting) van het bestemmingsplan, noch komt dit stuk terug in de motivering in de plantoelichting. Dit is op zichzelf al een ernstig motiveringsgebrek. Het stuk vormt evenmin een onderdeel van de bestreden ontwerpvergunning.

Daarbij is een van de bevindingen uit het rapport van [REDACTED] dat er historische zichtlijnen zijn vanaf vanuit het Heuvelsepad over de ommuurde tuin naar het poortgebouw (zie pagina 19 en 56). Ook wordt o.a. het navolgende weergegeven:

“Het respecteren van al deze cultuurhistorische waarden houdt in dat de ommuurde tuin als landschappelijke ruimte te ervaren moet zijn, dat het geheel herkenbaar moet zijn doordat de rondlopende muur zichtbaar is, dat het Hopveld in ere hersteld zou moeten worden, dat vanaf deze route (eventueel over de muur heen gezien) het gehele poortgebouw zichtbaar moet blijven en dat de volume en hoogte van de nieuwbouw lager dan het poortgebouw moet blijven. Stedenbouwkundig mag het niet de huidige bebouwing van Schoorswinkel overstijgen en zich hierin voegen. Tevens moet de ommuurde tuin als opmaat naar het open landschap te ervaren zijn. De bouwvlak beslaat daarom bijna het gehele oostelijk gedeelte met behoud van de zichtlijn vanaf het Hopveld en ca. 5m los van de muur. Het paviljoenachtige karakter wordt gewaarborgd door deze bouwvlek maar voor ongeveer de helft te bebouwen in maximaal twee volumes. Hierdoor kan de eromheen lopende muur er tussendoor en erlangs nog gezien worden, ter ondersteuning van kernwaarden G en L.”

Hieruit blijkt dat de zichtlijnen vanaf het Hopveld op het poortgebouw moeten worden gewaarborgd (wat toentertijd nog werd beoogd de woningen meer oostelijk te plaatsen). Echter is hier op grond van de navolgende motivering van afgezien:

“Het tuin historisch onderzoek en de waardenstelling van In Arcadië van 4 november 2020 concludeert dat het voorstelbaar is de bouwvlek alleen te realiseren aan de west- zijde van de ommuurde tuin. De voorgestelde zichtlijn vanaf Hopveld komt hiermee te vervallen, omdat deze oorspronkelijk niet aanwezig is geweest.”

Naar oordeel van cliënten wordt onvoldoende gemotiveerd op basis waarvan wordt geconcludeerd dat deze zichtlijnen oorspronkelijk niet aanwezig zijn geweest. Er wordt niet weergegeven wanneer deze zichtlijnen zouden zijn onderbroken en voor welke periode gezien op het totaal van de historie van het kasteel en de ommuurde tuin. Dit komt ook geheel niet terug in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Naar oordeel van cliënten zijn deze zichtlijnen wel degelijk historisch en dienen deze gewaarborgd te worden. Waarbij zoals voorgaande deze zichtlijnen op zichzelf een grote culturele waarde hebben.

Quikscan flora en fauna

Dit document dateert van 29 april 2020 en is dus ouder dan 2 jaar. Dit onderzoek kan niet zondermeer gebruikt worden in deze procedure, daar er niets is gemotiveerd waarom deze verouderde gegevens nog voldoende actueel zijn.

0-meting

Cliënten zijn van oordeel dat er dankzij de bouwwerkzaamheden een aanzienlijke kans is op schade aan hun woning. Er dienen op voorhand maatregelen getroffen te worden om dit nadeel te voorkomen en er dient een 0- meting plaats te vinden om er zorg voor te dragen dat eventuele schade is te herleiden aan de bouwactiviteiten en opvolgend zullen worden hersteld op kosten van de uitvoerder.

Cliënten vraagt u geen vergunning te geven

Als u toch een vergunning geeft vraag ik u rekening te houden met de bezwaren van cliënten.

Met vriendelijke groet,



Jurist Bestuursrecht



BIJLAGE 3

Foto's huidige uitzicht:







Visualisatie uitzicht mét geprojecteerde woningen:





BIJLAGE 4



Gemert, 4 september 2017

Opmerkingen historische feiten

De Heemkundekring De Kommanderij geeft in haar uitgebreide reactie tijdens de consultatiefase aan dat dit ruimtelijk kader historische onvolkomenheden bevat (voornamelijk in hoofdstuk 3). De Congregatie heeft daarom in goede samenwerking met de Heemkundekring De Kommanderij de opmerkingen opgetekend en kennis genomen van deze opmerkingen.

De Congregatie heeft geconstateerd dat de opmerkingen van groot belang zijn voor de geschiedschrijving, maar niet zorgen voor een andere conclusies in het ruimtelijk kader. Voor Bureau [REDACTED] s de Heemkundekring een nieuwe bron. De opmerkingen kunnen daarom niet zonder nader onderzoek en wederhoor worden verwerkt in het rapport. De Congregatie heeft er daarom voor gekozen om de opmerkingen niet te verwerken in het ruimtelijk kader. De opmerkingen worden gepubliceerd en overgedragen aan de toekomstige eigenaar en zijn input voor het verdere ontwikkelproces.

De opmerkingen zijn afkomstig van de heren [REDACTED] van de heemkundekring De Kommanderij. Beiden zijn zeer deskundig op het gebied van de Duitse Orde. Sommige opmerkingen betreffen feiten als bijvoorbeeld jaartallen en brongebruik, andere opmerkingen zijn aanbevelingen die de heren vanuit hun kennis en kunde maken. Mevrouw [REDACTED] beleidsmedewerker archeologie en monumenten van de gemeente Gemert-Bakel) heeft deze opmerkingen ingevoerd in het document.

Leeswijzer

De opmerkingen zijn opgenomen in de kantlijn van dit document en zichtbaar in het programma Adobe Acrobat Reader. Door op een gemarkeerde tekst of doorhaling te klikken, wordt de toelichting zichtbaar in de kantlijn. De opmerkingen in dit document kunnen dus niet letterlijk worden overgenomen en vragen om nader onderzoek, uitwerking en redactie.



Ruimtelijk kader

W422 Kasteel Gemert

17 Mei 2017

Inhoudsopgave

	Verantwoording	4
1.	Inleiding	5
2.	Ruimtelijke kader	7
	2.1 Onderzoeksaanpak	7
	2.2 Ruimtelijke begrippen	9
3.	Historische beschrijving	10
	3.1 Cultuurhistorie	10
	3.2 Landschapshistorie	13
	3.3 Stedenbouwhistorie	16
	3.4 Tuinhistorie	20
	3.5 Bouwhistorie	23
	3.6 Gebouwtypologie	27
	3.7 Overzicht historische ontwikkeling	28
4.	Kernwaarden	30
	A. Instandhouding landgoed	30
	B. Functioneel geheel	30
	C. Randligging	31
	D. Rug naar het dorp	31
	E. Relatie kerk met kasteelcomplex	32
	F. Ligging aan het open landschap	32
	G. Sequentie besloten tuinen-open landschap	33
	H. Stelsel van Bomenlanen	33
	I. Parkcomplex naar binnen gekeerd	34
	J. Dubbelsysteem van kasteelgrachten	34
	K. Nutsgebruik tuinen kasteelcomplex	35
	L. Sequentie verdedigingslinies	35
	M. Sequentie van (binnen-)hoven	36
	N. Opbouw vista's naar kasteel	36
	O. Opbouw vista's vanaf kasteel	37
	P. Toenemende gebouwhoogte	37
	Q. Historische tijdlagen gebouwenensemble	38
	R. Instandhouding bouwwerken	38
5.	Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden	40
	5.1 Locatie Poortgebouw	44
	5.2 Locatie Voorburcht-Jezuïetenvleugels	46
	5.3. Locatie Kapel	48
	5.3.a Locatie Kapel – voormalige kassen	49
	5.3.b Locatie Kapel – vervanging kapel	51
	5.3.c Locatie Kapel – in voorhof	53
	5.4 Locatie Rafter	55
	5.5 Locatie Ommuurde Tuin	56
	5.6 Bouwdeel Bomencarré	59
	5.7 Bouwdeel De Haag	61
6.	Functies	63
7.	Ontsluiting	64
8.	Parkeren	66
9.	Conclusies	68
10.	Literatuurlijst	70
11.	Bronvermelding afbeeldingen	71

Verantwoording

Het Kasteel van Gemert betreft het samenhangend geheel van het klooster- of kasteelcomplex met bijgebouwen, tuinen en landerijen dat eigendom is van de Congregatie van de Heilige Geest. Het eigenlijke kloostercomplex met het omringende park en enkele van de direct aangrenzende landbouwgronden is aangewezen tot Historische Buitenplaats en geniet bescherming onder de Monumentenwet. De congregatie heeft het voornemen om het complex te verkopen. Verwacht wordt dat een eventuele koper het complex een nieuwe bestemming zal willen geven waarbij aanpassingen aan de bestaande gebouwen en eventuele verdere ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwbouw) op het terrein een belangrijke rol zouden kunnen spelen. Hierbij is van belang een zo duidelijk mogelijk beeld te geven van de eventuele mogelijkheden tot (her-)ontwikkeling van delen van het bestaande gebouwencomplex – zoals vervanging of amoveren van bouwdelen, op- en aanbouwen – alsmede eventuele verdere ontwikkelingen op het terrein – zoals nieuwbouw – die binnen de liggende kaders van de monumentenbescherming en ruimtelijke ordening denkbaar zijn om tot een (financieel) haalbaar initiatief te komen.

Eerder dan de herontwikkelingsmogelijkheden binnenin en aan de te behouden gebouwen zelf, die kunnen worden omschreven in een zogenaamd 'transformatiekader', gaat het er in het geval van het Kasteel van Gemert voortsom om de ruimtelijke mogelijkheden voor (her-)ontwikkelingen voor het terrein en op complexniveau te verkennen en hiervoor een ruimtelijk kader te formuleren.

De Congregatie van de Heilige Geest heeft na verkennende gesprekken met de gemeente Gemert-Bakel, de Erfgoedfabriek van de provincie Noord-Brabant en ons bureau aan  Architecten BNA B.V. (Prof.ir.  in samenwerking met Quadrat Atelier voor Stedebouw Landschap en Architectuur (Ir.  beiden te Rotterdam, op 21 november 2016 opdracht gegeven voor een ontwerpend onderzoek om een dergelijk ruimtelijk kader voor ontwikkeling van het Kasteel van Gemert op te stellen.

Dit ontwerpend onderzoek is uitgevoerd op basis van diverse locatiebezoeken en de informatie die eerder bijeen is gebracht in de stukken, zoals opgenomen in de literatuurlijst achterin.

Op basis van een analyse van de cultuurhistorische aspecten, en vervolgens de verdere architectonische en landschappelijke kwaliteiten, zijn mogelijke ontwikkellocaties geïdentificeerd en besproken met de genoemde belanghebbenden. Hierbij is een zo kansrijk mogelijke voorselectie gemaakt.

De cultuurhistorische analyse en voorselectie van ontwikkellocaties is vervolgens voorgelegd aan vertegenwoordigers van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de monumentencommissie van Gemert-Bakel voor een informele toetsing op basis van de beschermde status.

Uiteindelijk biedt dit ruimtelijk kader een reeks van negen mogelijke ontwikkellocaties waarbij de kansen en risico's globaal in kaart zijn gebracht.

De conclusies van het ontwerpend onderzoek zijn op 22 maart 2017 aan de Stuurgroep Kasteel van Gemert gepresenteerd aan de hand van een Powerpoint presentatie en goedgekeurd. De schriftelijke uitwerking van het ruimtelijk Kader is op 17 mei 2017 aan de opdrachtgever aangeboden.

1. Inleiding

Het Kasteel van Gemert is een **vesting- en kloostercomplex** ontstaan vanaf ca. 1400 onder de Duitse Orde. Het vormt tot op de dag van vandaag een samenhangend geheel van gebouwen, tuinen, grachten, bomenlanen en landerijen. De ligging in het groene landschap én direct tegen de dorpskern van Gemert zijn uniek. De relatie met het dorp is tweeërlei: de ontstaansgeschiedenis en groei van kasteel en dorp gaan hand in hand, maar als klooster vertegenwoordigt het ook een in zichzelf gekeerde, eigen wereld. Ook ruimtelijk geldt dat het kasteel het dorpsplein domineert en zich er tegelijk van afwendt. Die paradoxale relatie heeft ook een belangrijke rol gespeeld in het ontwerpend onderzoek waarvan dit ruimtelijk kader de weerslag vormt.

De eigendoms- en gebruiksgeschiedenis van het complex is grotendeels institutioneel, onder leiding van respectievelijk de Duitse Orde, de Jezuiten en de Congregatie van de Heilige Geest. Het is daardoor vrijwel altijd een samenhangend geheel gebleven. Alleen een periode van een kleine eeuw vanaf ca. 1800 bracht wisselende private eigenaren en een uiteenlopend gebruik, waarna de congregatie er weer een functioneel en ruimtelijk geheel van gemaakt heeft.



Afb. 1 – Luchtfoto maart 1981, linksboven het kasteelcomplex met kerk

Dit ruimtelijk kader betreft het gebied dat nu eigendom is van de congregatie. Het samenhangend geheel van gebouwen, tuinen en landerijen noemen we het **klooster- of kasteelcomplex**. Een groot deel van de gebouwen, de tuinen inclusief de 'ommuurde tuin', de Heilige Geestlaan en Kasteellaan met bomenrijen, en één door bomenlanen omzoomde landerij aan de westkant is beschermd als Historische Buitenplaats.

De paters en broeders van de congregatie zijn in 2010 vertrokken. Sindsdien staan de gebouwen grotendeels ongebruikt. Enkele ruimten worden gebruikt door de beheerders van de gebouwen en terreinen. De gebouwen zijn qua draagstructuur, gevels en daken tot op heden goed onderhouden. De begraafplaats met gedenkmuur is nog wel in gebruik door de congregatie. Ook de tuinen worden zo goed mogelijk in stand gehouden. De landerijen zijn verpacht aan boeren bedrijven.

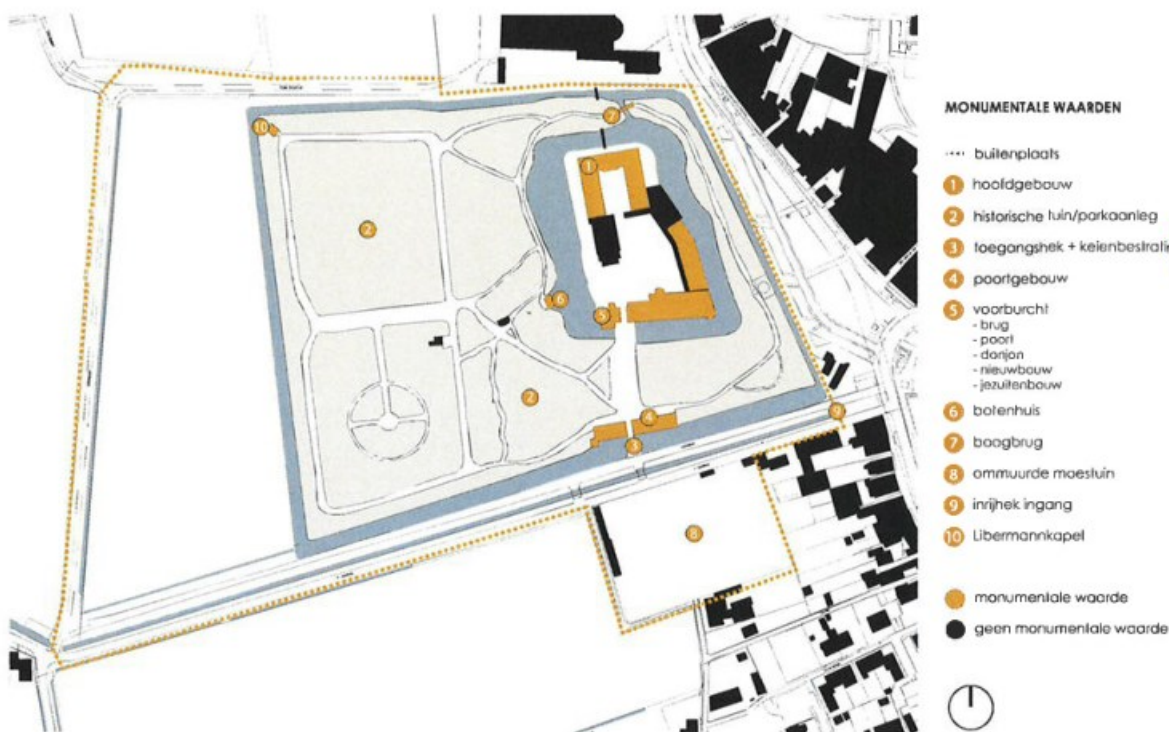
De congregatie is voornemens het complex af te stoten en zoekt naar geïnteresseerden die het complex willen aankopen en er een passende nieuwe toekomst aan willen geven. Naast de hoogte van het financiële

bod wordt ook waarde gehecht aan wat kandidaten kwalitatief te bieden hebben.

Over wat die kwaliteiten inhouden bestaan tussen de verschillende belanghebbenden – de congregatie, de gemeente, de monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed – echter verschillen van inzicht. Daardoor dreigt een patstelling te ontstaan ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van het complex, en daarmee de kansen op duurzaam herstel en instandhouding ervan.

Om te bevorderen dat er een goede en financieel haalbare nieuwe bestemming voor het complex zal worden gevonden en tegelijk de mogelijk bijbehorende ontwikkeling van het kasteel een richting te geven die past bij haar eigen geschiedenis en bij de veelzijdige relatie met het dorp Gemert, is door de congregatie en de gemeente besloten een gezamenlijk Ontwikkelperspectief op te stellen. Dit Ontwikkelperspectief bestaat uit verschillende onderdelen ten aanzien van diverse aspecten van de (her-)ontwikkeling van het kasteel.

Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de mogelijke aanpassingen, transformaties en uitbreidingen worden ontwikkeld met respect voor en mogelijk de versterking van de beleving van de cultuurhistorische waarden van het complex. Op voorspraak van de Erfgoedfabriek van de Provincie Noord-Brabant is daarom als onderdeel van het Ontwikkelperspectief dit 'ruimtelijk kader' geformuleerd, waarin de ruimtelijke



Afb. 2 – Historische buitenplaats Kasteel Gemert met bouwwerken en tuinen beschermd als monument



2. Ruimtelijk kader

Dit ruimtelijk kader is een specifiek op het (her-)ontwikkelings- en biedingsproces voor het Kasteel van Gemert afgestemd document dat het 'laadvermogen' van het complex in kaart brengt ten aanzien van de kansen voor nieuwe ontwikkelingen, transformatie en de toevoeging van bouwvolumes voor een nieuw functioneel programma, die denkbaar zijn om tot een levensvatbaar initiatief te komen en tegelijkertijd de cultuur-historische waarden voldoende respecteren en ondersteunen. Het document kadert de ruimtelijke mogelijkheden in, maar legt juist ook de kansen bloot en biedt daarmee heldere randvoorwaarden voor eventuele herontwikkelingen. Het gezamenlijk proces om tot deze randvoorwaarden te komen heeft ook bijgedragen aan het creëren van draagvlak en consensus tussen de direct betrokken partijen (congregatie en gemeente) en het verbeteren van het draagvlak onder de verdere belanghebbenden (provincie, RCE en monumentencommissie).

Het is niet de bedoeling van dit document om voor de (her-)ontwikkeling van elk bouwdeel van het complex de transformatiemogelijkheden van exterieur en interieur tot in detail aan te geven. Wel wordt eventuele gegadigden een beeld gegeven van hoeveel, waar en welke aan-, uit- en nieuwbouwmogelijkheden er binnen de historische buitenplaats en de verdere landerijen van de congregatie zijn. De uiteindelijke transformatie van de buitenplaats in de vorm van eventuele renovatie, verbouwing en nieuwbouw van de gebouwen en tuinen zal pas op basis van een integraal (her-)ontwikkelingsplan onder andere getoetst worden door de gemeentelijke monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

2.1 Onderzoeksaanpak

De opbouw van het ontwerpend onderzoek zoals weergegeven in dit ruimtelijk kader is als volgt geweest. Een volledig cultuurhistorisch onderzoek van gebouwen en terreinen viel buiten de scope van de opdracht. Een ruimtelijk-historische verkenning is daarom uitgevoerd aan de hand van bestudering van diverse bestaande studies en publicaties, meerdere locatiebezoeken, en eigen analyses. Het hoofdstuk 'Historische beschrijving' is een samenvatting hiervan voor zover relevant geacht voor de cultuurhistorische kernwaarden en de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het complex. Op basis van deze verkenning zijn de cultuurhistorische ruimtelijke kernwaarden bepaald en beschreven.

Op basis van cultuurhistorische en ruimtelijke analyse zijn bebouwings-, parkeer en ontsluitingsmogelijkheden voor het complex onderzocht. Vervolgens zijn mogelijke ontwikkellocaties geïdentificeerd. Hierbij is rekening gehouden met de geldende globale kaders van ruimtelijke ordening. Deze locaties zijn nader onderzocht ten aanzien van o.a. positie, volume, mogelijke functies, architectonische en landschappelijke randvoorwaarden van mogelijk bouwvolumes. Deze mogelijkheden zijn getoetst aan de beschreven kernwaarden en in de Werkgroep afgestemd met gemeente, congregatie en provincie. Die afstemming wil niet zeggen dat deze partijen op voorhand zullen instemmen met de voorgestelde mogelijkheden. Zo voldoet eventuele bebouwing op de landerijen niet aan het vigerende bestemmingsplan en zal de gemeente zelf nog moeten bepalen of en onder welke voorwaarden zij hieraan zullen meewerken. Wel is vastgesteld of bepaalde ontwikkelmogelijkheden bij elk van de belanghebbenden op voldoende draagvlak kan rekenen, en is een zo kansrijk mogelijk voorselectie gemaakt.

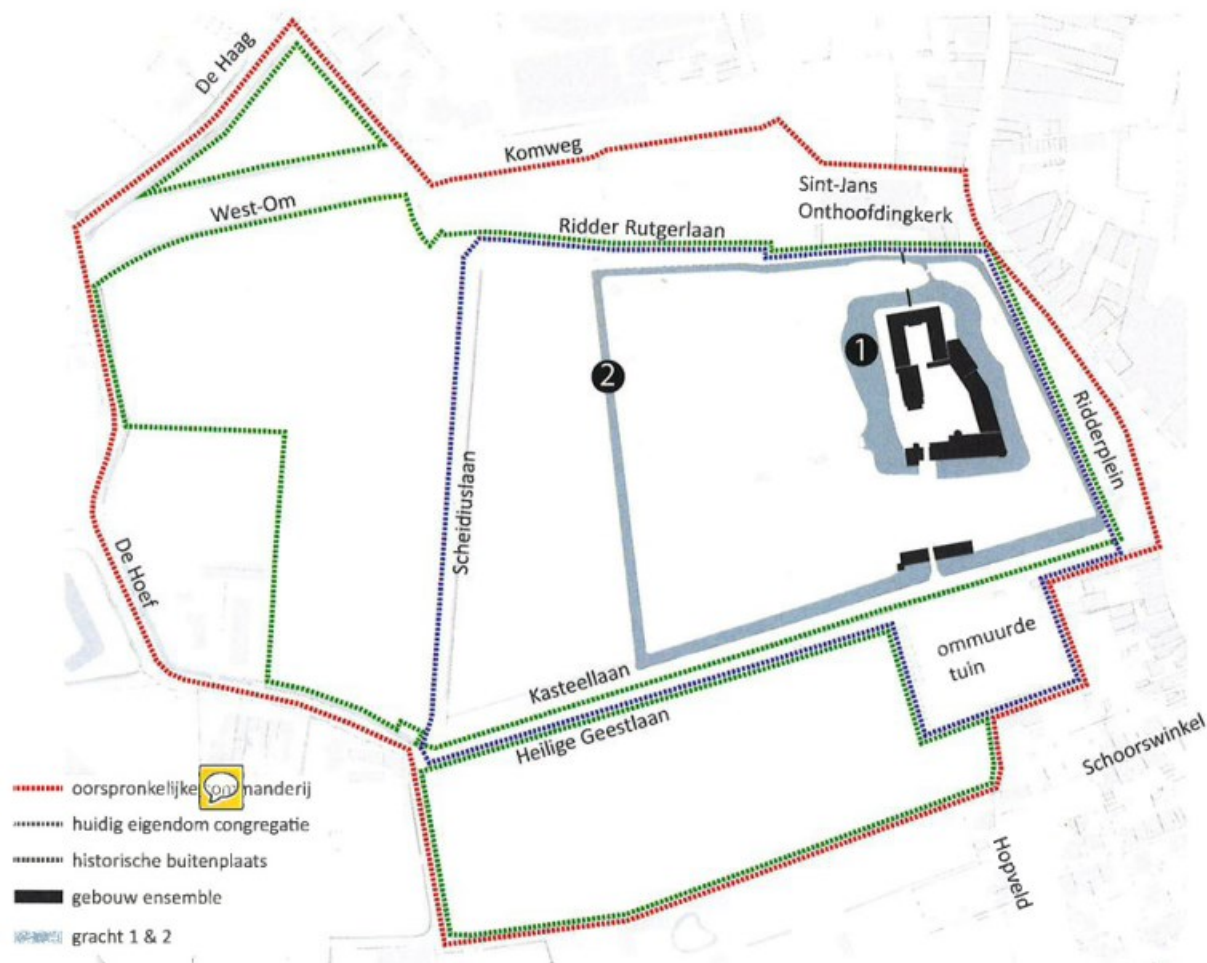
De cultuurhistorische analyse en voorselectie van ontwikkellocaties is vervolgens voorgelegd aan vertegenwoordigers van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de monumentencommissie voor een informele toetsing op basis van de beschermde status. Dit heeft geleid tot een aanscherping van de cultuurhistorische kernwaarden. Hierbij is met name de Historische Buitenplaats zelf in ogenschouw genomen. De overwogen ontwikkelingsmogelijkheden op de daarbij behorende landerijen zijn naar aanleiding hiervan komen te vervallen.

In dit ruimtelijk kader worden ook uitspraken gedaan over de mogelijk toekomstige functies voor onderdelen van het kasteelcomplex waarbij is aangegeven welke functies voor de hand liggen en welke minder of niet. Omdat deze studie vooral een ruimtelijk kader wil bieden is de sturing in functies slechts indicatief en niet randvoorwaardelijk. De beoogde programmering zal door de gegadigden wel getoetst moeten worden aan

de kernwaarden uit hoofdstuk 4, inclusief de mogelijke gevolgen ten aanzien van (auto-)bereikbaarheid, parkeren, aan- en afvoer, afvalbeheer, vermijden van private buitenruimten en dergelijke.

Omdat parkeren een duidelijk ruimtelijke component heeft en van invloed kan zijn op de cultuurhistorische kernwaarden wordt hieraan in een afzonderlijk hoofdstuk aandacht besteed. Hierin wordt op grond van de kernwaarden aangeduid waar wel en waar niet geparkeerd kan worden. Deze aanduidingen zijn wel randvoorwaardelijk. Parkeren kan een sterk beperkende factor blijken voor de ontwikkeling van het complex. Op de terreinen zijn vanuit de cultuurhistorie en ruimtelijk gezien weinig mogelijkheden. Getalsmatig valt het parkeren buiten het kader van deze studie. Het wordt aanbevolen de parkeernormen, parkeerhoeveelheden, medegebruik en mogelijkheden buiten de terreinen van het kasteel vooraf te bepalen en op te nemen in het Ontwikkelperspectief.

Voor de ontsluiting van het complex geldt dat deze naast een functionele component ook ruimtelijke gevolgen kan hebben. In een apart hoofdstuk geven wij daarom de mogelijkheden voor extra ontsluitingen aan in relatie tot de beschreven cultuurhistorische kernwaarden.



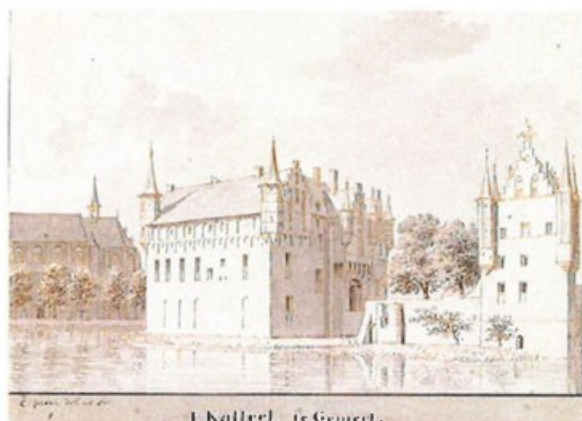
Afb. 3 – Overzicht van de diverse begrenzingen en eenheden van het landgoed

2.2 Ruimtelijke begrippen

In dit rapport worden begrippen gehanteerd die elkaar overlappen en misschien voor verschillende uitleg vatbaar zijn. Daarom hieronder een verduidelijking wat er met begrippen bedoeld wordt.

- Commanderie: Het gebied wat als Commanderie van de Duitse Orde gold, zoals weergegeven op een kaart uit de achttiende eeuw. Het huidige **kloostercomplex** valt vrijwel samen met dit gebied. Alleen de **boerderijen** langs De Hoef zijn ooit afgestoten.
- **Klooster- of kasteelcomplex** of kortweg complex of landgoed: Het (samenhangend) geheel van gebouwen, tuinen en landerijen zoals die nu onder het eigendom van de Congregatie vallen.
- Historische Buitenplaats of kortweg de buitenplaats: De gebouwen met tuinen, lanen, ommuurde tuin en één landerij die vallen onder beschrijving van de RCE en dus beschermd zijn onder de Monumentenwet.
- Gebouwenensemble of ensemble: De hoofdburcht met hof, voorburcht met donjon en voorhof en het poortgebouw als samenhangende hoofdbebouwing van het complex.
- Eerstegracht of binnengracht: De gracht rond de hoofdburcht en voorburcht.
- Tweede gracht of buitengracht: De gracht rond de tuinen, behalve de ommuurde tuin.
- Tuinen: Alle gronden binnen de tweede gracht plus de ommuurde tuin, met uitzondering van de gebouwen en terreinen binnen de eerste gracht.
- Park: Alle tuinen binnen de tweede gracht, behalve de gebouwen en terreinen binnen de eerste gracht.
Dus de tuinen minus de ommuurde tuin.
- Carrés: de rechthoekige, omzoomde tuinen aan de westzijde van het park. De omzoming omvat aan de noordzijde het recreatie- of voetbalveld en aan de zuidzijde de huidige begraafplaats.
- Ommuurde Tuin: de rechthoekige (voormalige moes)tuin met muur en enkele opstallen aan de zuidzijde van de Heilige Geestlaan
- Landerijen: De landbouwgronden buiten de tweede gracht, met uitzondering van de ommuurde tuin.

Dit hoofdstuk is een samenvatting van diverse geraadpleegde onderzoeken en studies die de geschiedenis van het complex beschrijven, voor zover die van belang zijn geacht voor dit ruimtelijk kader. Nieuw of aanvullend historisch onderzoek valt buiten de scope van deze studie. Dit hoofdstuk is gebaseerd op een combinatie en interpretatie van reeds beschikbare bronnen.



Afb. 4 – De eerste bouwwerken van het kasteelcomplex: kerk, voorburch en donjon 1725-1735



Afb. 5 – Kasteel met voorhof en zicht op de donjon vanaf het dorpslint ten tijde van de Duitse Orde; door

3.1 Cultuurhistorie

In cultuurhistorisch opzicht worden vier hoofdperioden onderscheiden:

- Soevereiniteit Gemet onder Commanderij Duitse Orde 1366-1800; Residentie landcommandeur, bewoning door ridders en priesters, eigen boerderij, samenhang met eigen kerk van de Orde; Ontstaan huidige omvang landgoed en huidige structuur gebouwensemble.
- 1800-1881 na confiscatie door Napoleon; overgeleverd aan diverse eigenaren en gebruik; [redacted] legt huidige landschapspark aan.
- 1881-1916 Jezuïetenklooster; vervangende nieuwbouw na afbranden oude voorburch.
- 1916-heden Nederlandse provincie van de Congregatie van de Heilige Geest; [redacted]

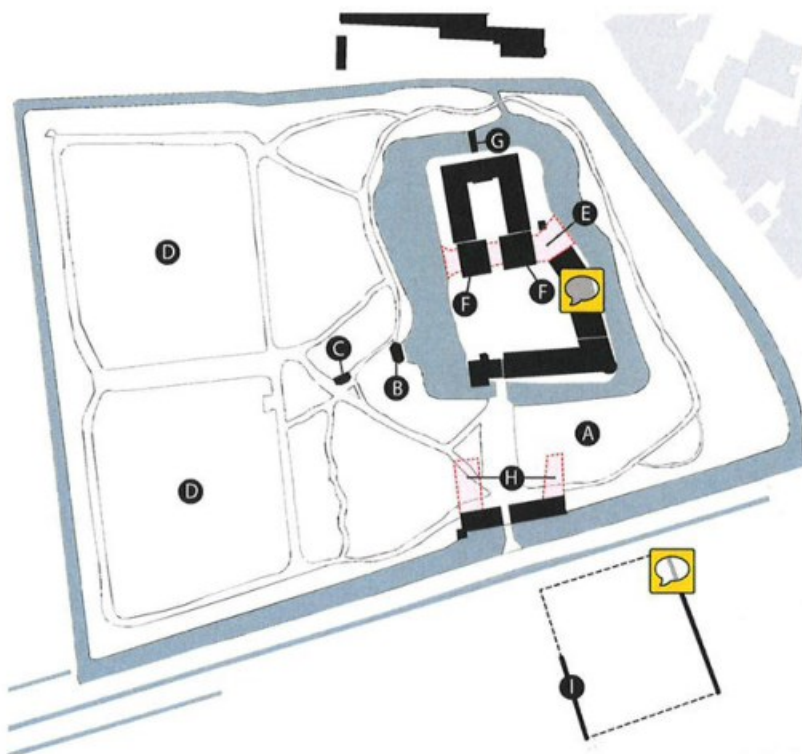
In de periode van 1366-1800 is Gemert eigendom van de Duitse Orde. Het wordt bestuurd vanuit de commanderij, het kasteel met kerk, tuinen en galerijen, die fungeert als de residentie van de commandeur. Gemert krijgt een eigen parochie, los van Breda. Het ontstaan en de groei van het kasteel en van het dorp Gemert vallen in deze periode samen. Hierbij regeerde 'het kasteel' over Gemert. Maar het commanderijcomplex stond ook ten dienste van de gemeenschap. Onder meer de kerk, de Sint-Jans Onthoofdingkerk, had een publieke functie.

De Duitse Orde was niet alleen belangrijk voor Gemert. Gemert was één van de belangrijkste soevereine landcommanderijen van de Duitse Orde. Het complex is dus ook een cruciaal onderdeel van de geschiedenis van de Orde.

Het kasteelcomplex, de kerk en de landerijen vormden als commanderij een functionele eenheid. Er was waarschijnlijk een directe verbinding voor de bewoners van het kasteelcomplex over de gracht naar de kerk. Een directe verbinding vanuit de hoofdburcht over de gracht is verdedigingstechnisch onlogisch en is ook op geen enkele tekening, kaart of prent te vinden. Wel is een verbinding vanuit de tuin van het kasteel naar het voorplein van de kerk op sommige prenten zichtbaar.

Na het vertrek van de Duitse Orde rond 1800 werd de kerk losgemaakt van het kasteelcomplex. Er ontstond een periode van wisselend eigendom en gebruik waarin de functionele eenheid minder sterk was. Het complex werd (soms tegelijkertijd) gebruikt als zomerhuis, weeffabriek en burgermeesterwoning.

Ook de relatie met Gemert was hierdoor onsamenvattend. Bijzonder is wel dat het complex, zonder kerk en begraafplaats, in die hele periode kennelijk wel onder één eigendom bleef. Het complex raakte in deze periode sterk verwaarloosd. Pas vanaf 1869 liet de nieuwe kasteelheer het gebouwcomplex grondig opknappen en ontwikkelde het tot een buitenplaats. Hij legde de landschapstuin(A) met bos(B) en theepaviljoen(C) en de carrés(D) aan, versterkte de bomenlanen rond de tuinen en landerijen, dempte de tussengracht(E) en bouwde oranjerieën(F) tegen de hoofdburcht. Ook verscheen er (opnieuw?) een brug(G) aan de noordkant van de hoofdburcht. Ten behoeve van de tuinaanleg werden de dwarsvleugels(H) van het poortgebouw gesloopt. Een nieuwe boerderij voor beheer van de landerijen werd gebouwd bij De Hoef. De tuin in Schoorswinkel werd (deels) ommuurd(I). Na de ontstaansfase tijdens de Duitse Orde is deze relatief korte periode aan het eind van de negentiende eeuw bepalend geweest voor de huidige uitstraling van met name de tuinen en de relatie met het omliggende landschap.

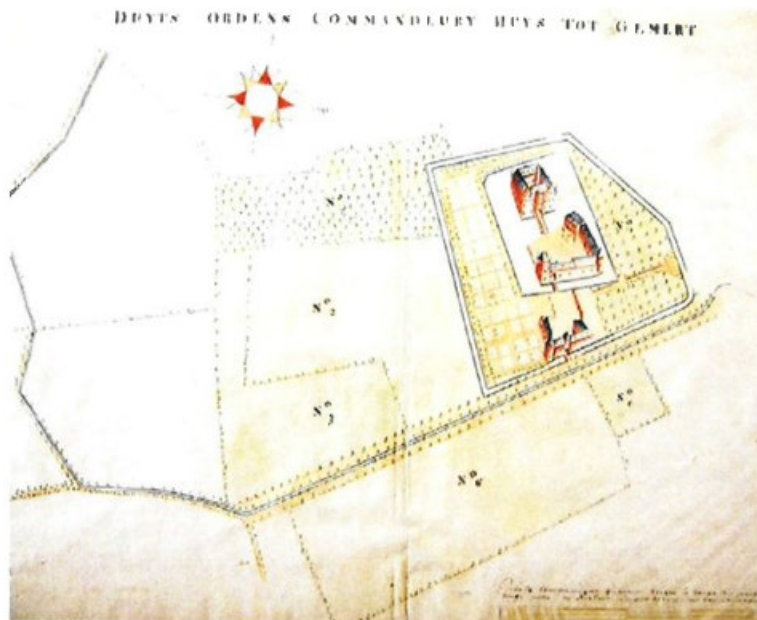


Afb. 6 – Buitenplaats E.H. Scheidius, 1869-1881

Tijdens de vrij korte periode onder de Jezuïeten, 1881-1916, werd het complex in sterke mate zelfvoorzienend en daarmee ontstond een functionele eenheid die verder verzelfstandigd raakte van het dorp. Na een brand in 1883 werd de hoofdburcht gerenoveerd in Franse stijl en werden later de vleugels van de L-vormige voorburcht herbouwd, wat we nu de Jezuïetenvleugels noemen. Deze vleugels zijn veel hoger dan de voorgaande, wat de afwending van het dorp versterkte.

Vanaf 1916 werd het kasteel bewoond door de paters en broeders van de Congregatie van de Heilige Geest, die het in 1928 in eigendom verwierf. Het fungeerde als hoofdzetel en opleidingscentrum voor de congregatie. In 1931 werd de oost gracht verschoven ten gunste van het ontstaan van het Ridderplein (toen Borretplein). Het kasteel kwam daarmee te liggen aan wat het essentiële dorpsplein van Gemert is geworden.

Aankankelijk was het kloostercomplex nog in hoge mate zelfvoorzienend en afgezonderd van de gemeenschap van Gemert. Het kreeg een eigen kapel in 1936 en met de bouw van een nieuwe refter is in 1961 de voorhof visueel helemaal afgesloten geraakt van het Ridderplein. Net als de Sint-Jans Onthoofdingskerk kwam het kasteel zo meer met de rug naar het dorpsplein te liggen.



Afb. 7 – De 18e eeuwse plattegrond van de commanderij

De bouw van een nieuwe pastorie zorgde ervoor dat ook de kerk verder geïsoleerd raakte van de dorpskern. Het zuidelijk carré in de tuin werd rond 1980 ingericht als begraafplaats voor de priestergemeenschap.

De zelfvoorzienendheid en isolatie veranderen echter ingrijpend in de jaren '60. Het aantal priesterroepingen in Europa daalt sterk. De ~~oranjerieën~~ worden gesloopt, boerderij De Hoef verkocht, de landerijen verpacht, en de ommuurde tuin voorziet niet langer in de levensbehoeften van het klooster. Tegelijk wordt de ~~landschaps~~tuin opengesteld voor publiek, de donjon als trouwlocatie in gebruik genomen en wordt de aula in de Jezüietenvleugel dé Gemertse gemeenschapszaal. kasteel en Gemert zijn meer dan ooit een eenheid.

Sinds het vertrek van de congregatie in 2010 en de leegstand van de gebouwen is de wisselwerking met het dorp sterk afgenomen.  tuinen zijn niet meer publiek toegankelijk en de aula wordt niet meer door de gemeenschap gebruikt. De begraafplaats is aangevuld met een gedenkmuur en nog steeds in gebruik bij de congregatie.

Het eigendom van de congregatie en daarmee de omvang van het gehele landgoed is nog ongeveer gelijk aan het gebied dat tot de commanderij uit de tijd van de Duitse Orde hoorde.

3.2 Landschapshistorie

In de periode dat het kasteel in eigendom was van de Duitse Orde waren er naast het kasteelterrein nog de nodige percelen grond, die hoofdzakelijk geëxploiteerd worden door de boerderij die aan het kasteel verbonden was. De boerderij was aanvankelijk op de voorburcht gevestigd in de dwarsvleugels van het poortgebouw. Het tegenover de voorburcht gelegen perceel werd aan het begin van de zeventiende eeuw aangekocht om een beter schootsveld te verkrijgen. Pas na de bouw van het poortgebouw en de aanleg van de buitengracht is een groot gedeelte van het terrein binnen de buitengracht als tuin ingericht. De gronden buiten de buitengracht hadden een agrarische functie, inclusief de percelen tegenover het poortgebouw. De kasteelboerderij wordt in 1874 verplaatst vanuit de vleugels van het poortgebouw naar een nieuw gebouwde hoeve aan de westkant van het kasteel in een gebied dat later de naam **De Hoef** krijgt. Uniek is dat alle percelen buiten de buitengracht die eigendom waren van de Duitse Orde onbebouwd zijn.



Afb. 8 – Het kasteel, met tuinen en landerijen; begin 19e eeuw

In de negentiende eeuw wordt de westelijke buitengracht verder naar het westen verplaatst, waardoor het kasteelpark werd uitgebreid. Hierdoor ontstaat binnen de grachten plaats voor de aanleg van ~~het huidige carré's met recreatieveld en boomgaard, de latere begraafplaats van de paters en broeders.~~

Ten tijden dat de orde van de Jezuïeten en later de Congregatie van de Heilige Geest het kasteel als centrum voor de priesteropleiding gebruikten worden de percelen tegenover het poortgebouw in gebruik genomen als moestuin. De percelen grond tegenover het poortgebouw worden hiervoor in westelijke richting uitgebreid. Geheel in de lijn met het meer besloten karakter van kloosterorden wordt de moestuin door de Jezuïeten van een ommuring voorzien. Het Heuvelse pad dat aanvankelijk direct aansloot op de poort wordt om de ommuurde tuin heen geleid.

In de twintigste eeuw wordt de dorpskern van Gemert uitgebreid in oostelijke richting. Het kasteelcomplex en het achterland van de vroegere Commanderie van de Duitse Orde, is hierdoor vrijwel onveranderd gebleven. De plattegrond van de Commanderie uit de achttiende eeuw is nog vrijwel gelijk aan die van vandaag. Alleen ten gevolge van de doorsnijding van het oorspronkelijke terrein van de Commanderie door de aanleg van de rondweg West-Om is het gebied tussen West-Om, De Haag en Jezuïetenlaan afgesneden geraakt van de gronden van de Commanderie.

Situatie 1925



Situatie 1950



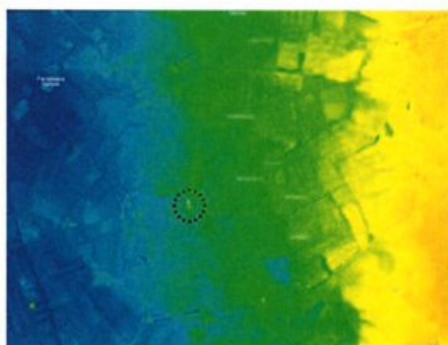
Situatie 1970



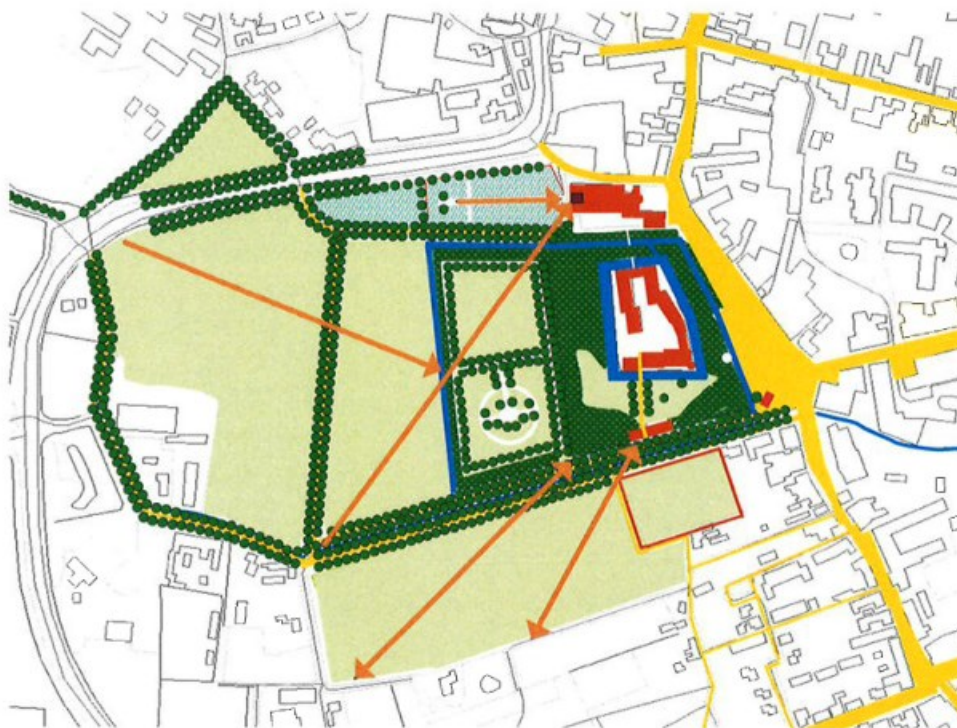
Situatie 2000



Afb. 9 – Topografische kaarten Gemert en omgeving, van polycentrisch lint naar excentrische dorp. Groei aan de oostzijde van het dorpslint terwijl aan de westzijde het landschap open blijft



Afb. 10 – Hoogtekaart en luchtfoto's, het kasteel op de grens van hoog en laag en dorp en landschap



Afb. 11 – Zichtlijnen vanuit het openlandschap naar de buitenplaats; heden



Afb. 12 – Zicht vanuit de landerijen op de buitenplaats met transparante bomenrijen, dichte bossages, kerktoeren, ommuurde tuin; heden

3.3 Stedebouwhistorie

Tot de Tweede Wereldoorlog bestaat Gemert vooral uit een noord-zuid georiënteerd bebouwingslint met meerdere kernen op de kruispunten met andere wegen. Eén ervan wordt gevormd door een pleintje, de Plaatse, op de kruising met de huidige Kapelaanstraat. Het deel van het lint ten noorden van het kasteel ontwikkelt zich in eerste instantie tot het centrum van Gemert. In de jaren '30 het Borretplein (nu Ridderplein) wordt aangelegd en na de oorlog het dorp zich daarachter aan de oostzijde verder ontwikkelt, verschuift het centrum van Gemert meer naar het zuiden. Het centrum komt dan direct tegen het kasteel aan te liggen.

Waar aanvankelijk het kasteelcomplex in een park lag is, met de verkoop van het oostelijke deel van het park aan de gemeente en de aanleg van het vergrote huidige Ridderplein, de situering van het complex geheel gewijzigd. Het kasteelcomplex grenst nu vrijwel direct aan het Ridderplein.



Afb. 13 – Kadastrale kaart 1811-1832 (Beeldbank van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)



Afb. 14 – Oudste prent van Gemert met kasteel uit 1636, de sfeer is landelijk, de bebouwing van de voorhof kleinschalig, het kasteel is zeer goed zichtbaar vanaf het dorpslint.



Afb. 15 – Ligging aan het Ridderplein, jaren '40



Afb. 16 – Borretplein nu Ridderplein met muzikentent, ca. 1940

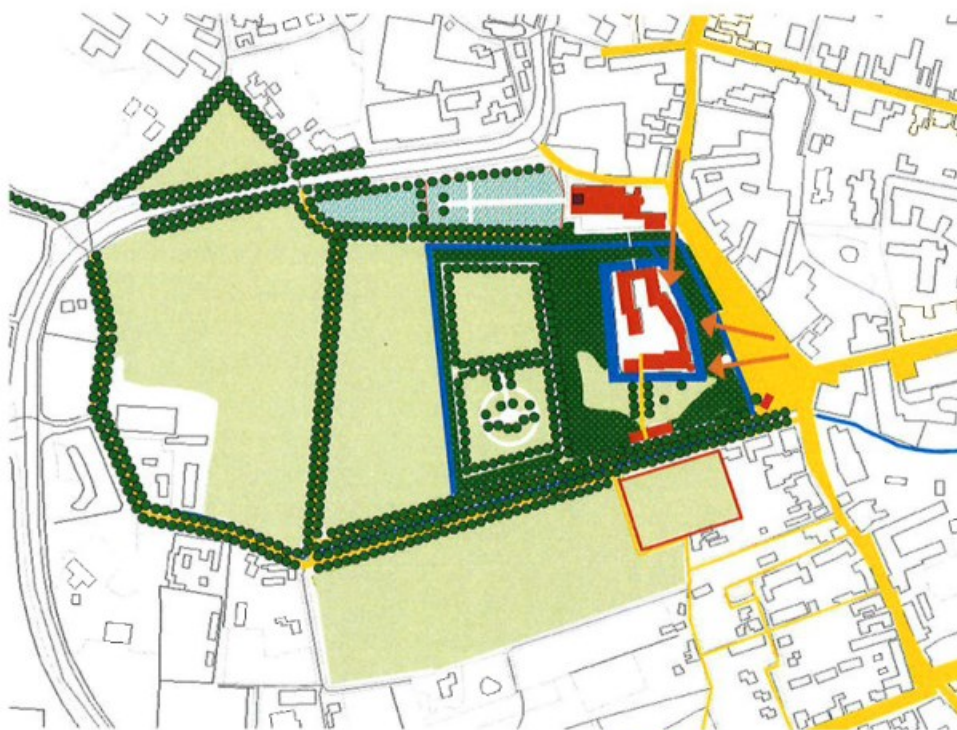
Op de plek waar de Kasteellaan aansluit op het Ridderplein-Binderseinde stond aanvankelijk een muzikentent. Deze is in de loop der jaren vervangen door een winkelpaviljoen (de huidige vishandel) met erachter parkeerplaatsen. Deze situatie verstoort de ruimtelijke aansluiting van de Kasteellaan op het Ridderplein.

De toegang naar het kasteel vanuit het dorp is altijd indirect of overhoeks geweest. Vóór de bouw van het poortgebouw lijkt er vanaf de toenmalige Plaatse, in het verlengde van de Kapelaanstraat, een pad naar het kasteel te leiden. Dit pad is later wellicht opgenomen in de aanleg van de Hollandse tuin tussen de eerste en tweede omgrachting.



Tussen het kasteel en de kerk hebben mogelijk een directe verbinding over de gracht een verbinding via de tuin bestaan. Het gebied **naast** de kerk, achter de hoofdburcht, was het Vrijthof en de historische locatie van het kerkhof. Het is lange tijd een publieke toegangsrouten geweest naar het voorplein en de entree van de kerk. Het had daardoor ook een meer representatieve uitstraling. In 1934 is daar de pastorie gebouwd. Tegenwoordig is dit gebied echter afgesloten, ook bij de voorzijde van de kerk door de bouw van de overkapping. De bruggen in de kasteeltuin richting de kerk en hoofdburcht leiden nu naar gesloten deuren. Het gebied tussen kasteel en kerk wordt tegenwoordig gekenmerkt door achterkanten en ontoegankelijkheid.

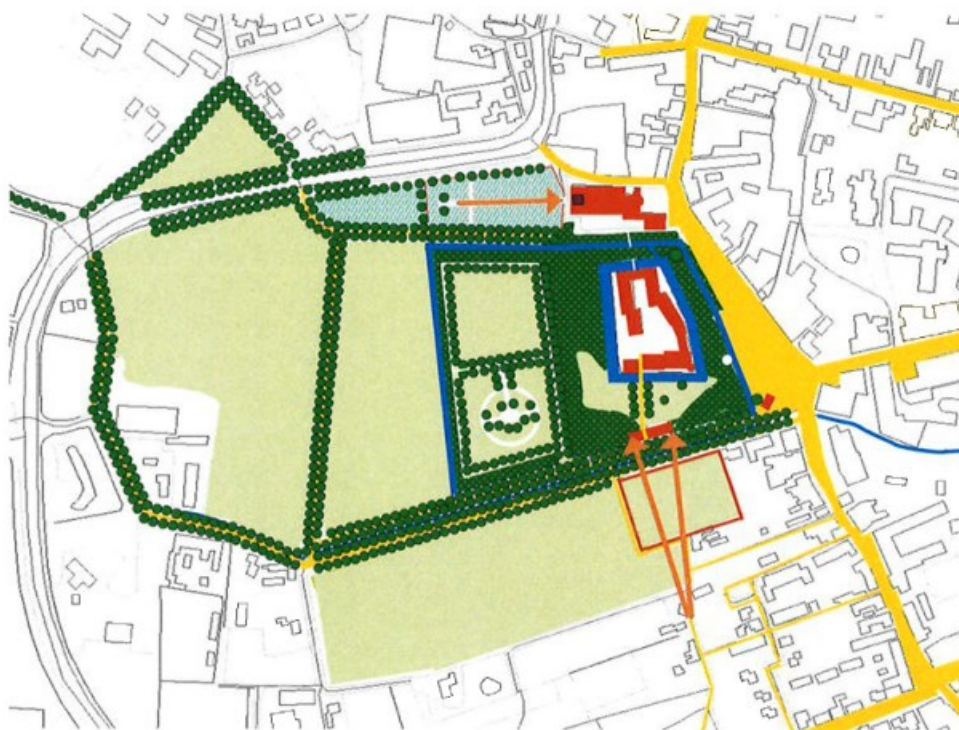
Het Heuvelsepad in het Hopveld vormt van oorsprong een informele, landschappelijke route naar het kasteel en voert door dit kleinschalig gebied met boomgaarden en tuinen. In de laatste jaren is het gebied sterk verweven met de stegen achter het lint. Het logische, enigszins gekromde tracé van het Hopveld dat rechtstreeks uitkomt bij de kasteelpoort, is met het sluiten van de ommuring van de tuin eind negentiende eeuw onderbroken. Het pad maakt een dubbele knik rondom de ommuurde tuin om vervolgens enkele tientallen meters naast de kasteelpoort uit te komen. Aan de achterzijde van het Binderseind is de aanvankelijke structuur met tuintjes, opstallen en akkers getransformeerd naar een informele kleinschalige woonbuurt met woningen van één bouwlaag met kap, ontsloten door stegen en voetpaden haaks op het lint. De percelen zijn afgescheiden door beukenhagen. Doordat de bebouwing ondergeschikt is aan de hogere bebouwing langs het lint, is een zorgvuldige overgang naar de landerijen tot stand gebracht.



Afb. 17 – Zichtlijnen vanuit het dorp en vanaf het Ridderplein; heden



Afb. 18 – Zicht op het kasteel vanuit het dorp en vanaf het Ridderplein; heden



Afb. 19 – Zichtlijnen vanuit het Heuvelsepad over de ommuurde tuin naar het poortgebouw



Afb. 20 – Zicht op ommuurde tuin en poortgebouw vanaf het Heuvelse pad met kleinschalige bebouwing

3.4 Tuinhistorie

In de ontwikkeling van de tuinen zijn enkele stadia te onderscheiden.

In de periode waarin sprake is van een omgracht middeleeuws kasteelcomplex was het omliggende gebied waarschijnlijk in gebruik als landbouwgrond en er was, nog geen sprake van tuinen.

Aan het einde van de zestiende, begin zeventiende eeuw is het grondgebied naar het zuiden toe uitgebreid en werd de waterloop Rips over een lengte van ca. 400 meter gekanaliseerd, rond die tijd werd ook het poortgebouw (1607) neergezet en waarschijnlijk kwam toen ook de dubbele gracht tot stand. Aan weerszijden van het poortgebouw lagen twee dwarsvleugels die een hof vormden. Aan weerszijden van dit complex lagen tuinen in eenvoudige renaissancestijl met een symmetrische ordening van plantvakken. Op



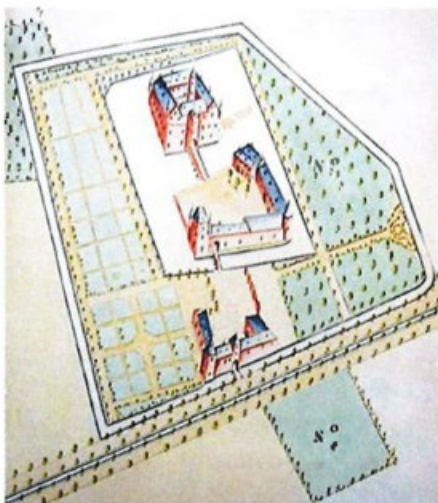
Afb. 21 – op dit fragment is een verbinding tussen kasteeltuin en voorplein van de kerk te zien; fragment uit Gezicht op kasteel Gemert, Romeyn de Hooghe, 1700



Afb. 22 – op dit fragment is een verbinding tussen kasteeltuin en voorplein van de kerk te zien; fragment uit Gezicht op kasteel Gemert, Romeyn de Hooghe, 1700

sommige prenten is vanuit de Hollandse Renaissancetuin een verbinding te zien langs de eerste omgrachting naar de voorkant van de kerk.

Nadat het kasteelcomplex tussen 1869 en 1879 onder [redacted] was opgeknapt, zijn de tuinen heringericht in Engelse landschapsstijl met slingerende wanden en grasparterres. De binnengracht is hierbij vergraven tot een vijverpartij, met rondom een slingerende rondwandeling met beplanting van magnolia, moerascipres, conifeer, plataan, kastanje, eik en beuk. In het park werden een botenhuis en prieel gebouwd. De toegangslaan tussen poortgebouw en voorburch is beplant met rijen monumentale kastanjabomen. In de zuidoosthoek van de tuin staat een mammoetboom uit 1860-1870. Aan de westzijde



Afb. 23 – Gebouwenensemble en tuinen, 2e helft 18e eeuw

wordt het terrein uitgebreid met geometrische structuren en rechte lanen en ingericht met twee carrés met lanen van linde, eik en beuk. De moestuin, de latere ommuurde tuin, is waarschijnlijk in deze periode verplaatst naar de overzijde van de Kasteellaan.

In 1930 verkoopt de Congregatie van de heilige Geest het oostelijk deel van het kasteelpark aan de gemeente. Hiervoor wordt de buitengracht naar het westen verlegd en ontstaat het huidige Ridderplein als marktplein voor Gemert. Doordat de bomen van het park grotendeels gekapt zijn heeft het Kloostercomplex nu een meer open relatie met het Ridderplein. Het plaatsen van een herdenkingsmonument voor de gevallen in WOII in het park van het kasteel versterkt de interactie tussen kasteelcomplex en de Gemertse gemeenschap.

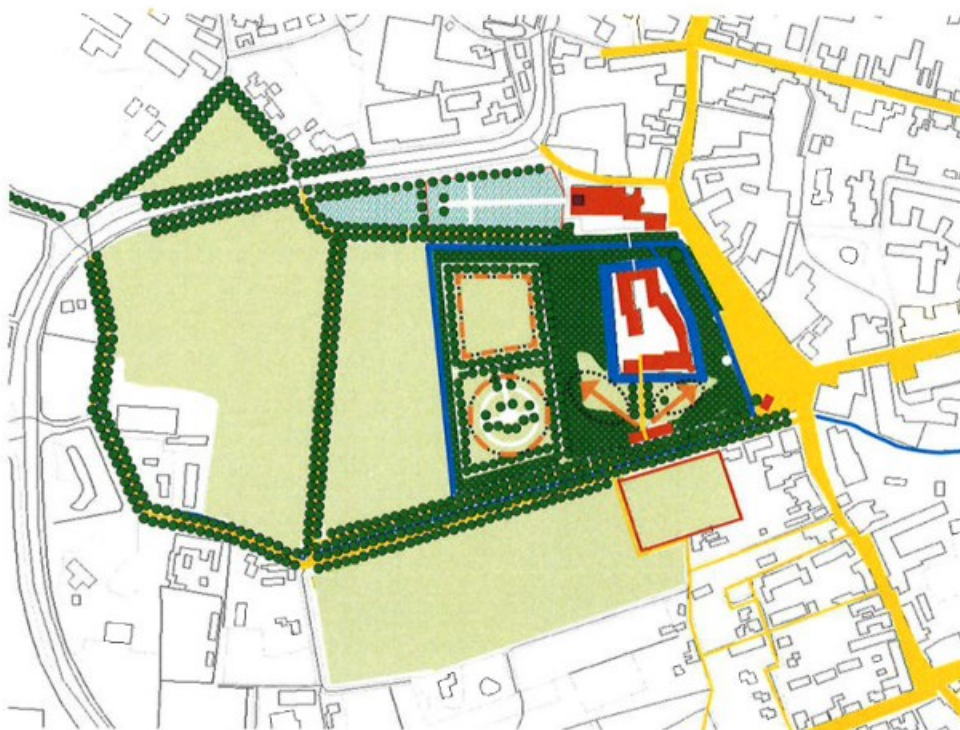
Het zuidelijke carré was in gebruik als boomgaard en vormde samen met de moestuin een belangrijk bijdrage aan het deels zelfvoorzienende karakter van het kloostercomplex. In de noordwesthoek van het terrein bevindt zich een kapel uit 1954. In 1980 is de boomgaard opgeheven en is deze plek als begraafplaats voor de Congregatie van de Heilige Geest ingericht.



Afb. 24 – Kasteel met tuinen, het zuidelijk carré als boomgaard en het groen bij het Ridderplein gerooid; luchtfoto 24 mei 1934



Afb. 25 – Deze ontwerptekening van [redacted] uit 1937 laat een verdere uitbreiding van de carrés naar de landerij westwaarts zien.



Afb. 26 – Open ruimtes in de tuinen



Afb. 27 – Links: open vlekken in de landschapstuin tussen voorburcht en poortgebouw; rechtsboven de besloten noordelijke carré ruimte en rechtsonder het nu als begraafplaats ingerichte zuidelijke carré

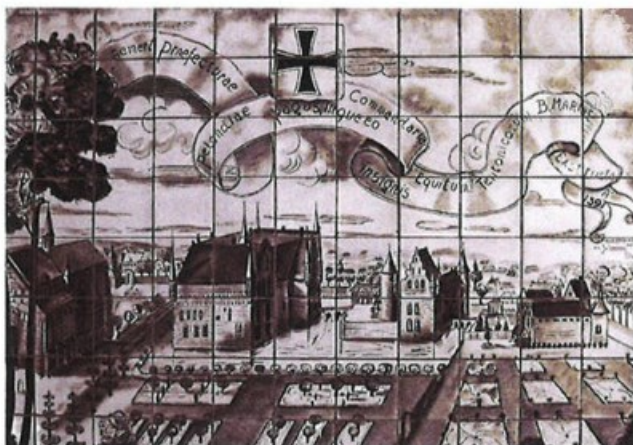


3.5 Bouwhistorie

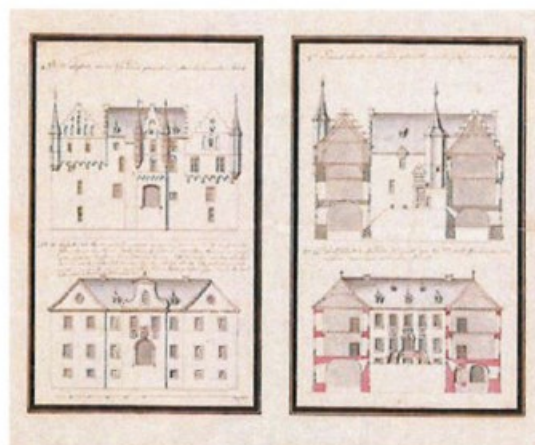
Vanaf de tijd van de Commanderij onder de Duitse Orde is stapsgewijs de huidige structuur van het gebouwensemble ontstaan. De hoofdburcht was vanaf ca.1400, eerst een gesloten waterburcht met een gracht direct er omheen. Iets later is de donjon als verdedigingswerk gebouwd en rond 1550 de voorburcht met poort. De voorburcht kreeg een L-vorm, waardoor het complex zich afkeerde van het dorp, toen alleen nog een lint op die plek. Na het westelijk landschap en de landerijen van de Commanderij bleef het ensemble meer geopend. Aan deze kant lag later ook de moestuin. De voorburcht was deels in gebruik als boerderij. De gracht werd eromheen aangelegd. Later volgde een tweede omgrachting en werd rond 1600 als extra verdediging het poortgebouw gebouwd, waarvan de twee dwarsvleugels als nieuwe boerderij aan een entreeplein dienden. Aan de overzijde van de tweede gracht werd een stuk grond aangekocht om het schootsveld vrij te houden. De hoofdburcht werd rond 1750 ingrijpend verbouwd tot een U-vorm.

Het uiteindelijk drievoudige systeem van gracht, burcht, poort en brug is typisch voor een stapsgewijs gegroeide verdedigingsstructuur. Opvallend is de ontwikkeling van het systeem van noord naar zuid, evenwijdig aan het oude dorpslint. Dit komt deels door de geologische ondergrond, het ensemble ligt op de grens van droog naar nat. Maar ook de basis van de koppeling met de oorspronkelijk bijbehorende parochiekerk en doordat de ligging zijwaarts tegen het lint is bepalend. Het kasteel heeft zich daarna vanaf de kerk verder ontwikkeld.

Eigenlijk verandert er in de periode na de Duitse Orde niets meer aan de constellatie en omvang van het gebouwensemble. Pas rond 1870 brengt diverse wijzigingen aan. Met de aanleg van het landschapspark verdwijnen de twee dwarsvleugels van het poortgebouw. De meest ingrijpende verandering voor de structuur van de gebouwenreeks is het dempen van de gracht en hoofd- en voorburcht en de bouw van twee kassen/oranjerieën (geen groentekassen) aan weerszijden van de brug over de slotgracht. De leesbaarheid van de verdedigingswerken (gracht, poort, brug) op deze plek is daarmee verdwenen. Later raakt de leesbaarheid van de sequentie van verdedigingswerken nog verder vertroebeld door de bouw van de kapel (1936) en de refter (1961) op de plek van de kassen. Daarbij keert het gebouwcomplex zich nog meer af van het dorp. De afsluiting naar het Ridderplein is vanaf 1961 volledig. De zijwaartse ruimtelijke relatie met het dorp verandert in een rugwaartse. Misschien was door de aanleg van het plein in 1931 en daardoor de verkleining van de tuin het dorp te dichtbij gekomen?



Afb. 28 – Het gebouwensemble, inclusief kerk als reeks met doorzichten ter plaatse van grachten, vestingen en brug tegeltableau in het Jezuietengebouw



Afb. 29 – Herbouw hoofdburcht tot een U-vorm; ca. 1740



Afb. 30 – Impressie verbouw hoofdburcht en tuinen door [redacted]; rond 1870



Afb. 31 – Overzicht gebouwenensemble vlak voor de grote brand in 1883



Afb. 32 – Zicht vanaf het Ridderplein vóór de grote brand in 1883, met de lagere voorhof bebouwing en doorkijk naar donjon



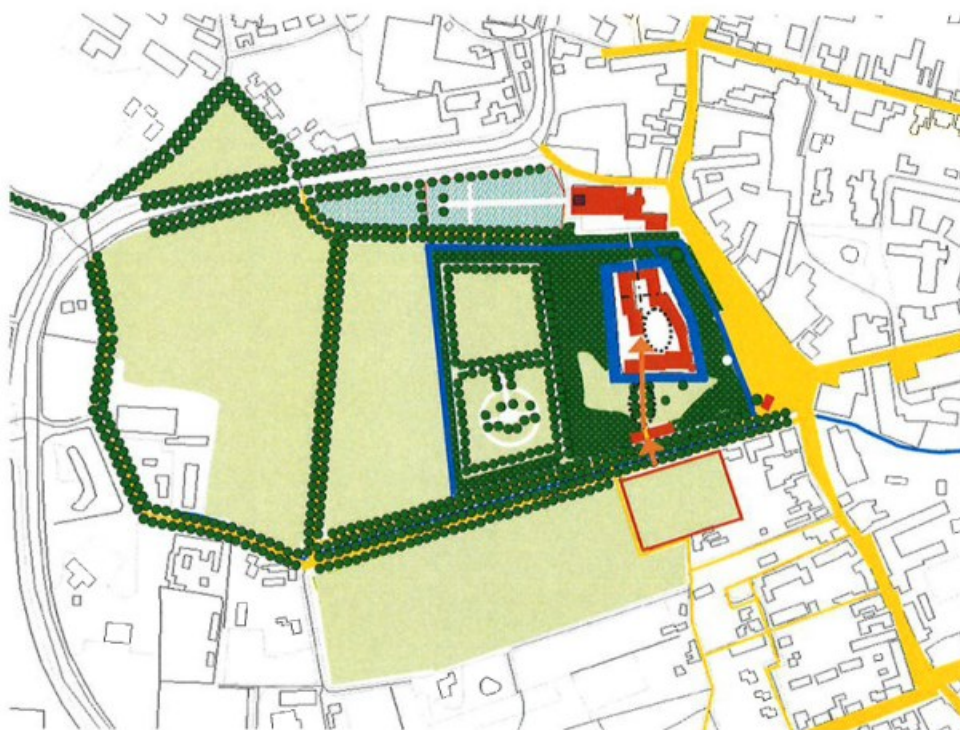
Afb. 33 – Idem, met de veel hogere Jezuietenbouw, begin 20e eeuw



Afb. 34 – Zicht op de binnenkant van de pas gebouwde Jezuietenvleugel, ca 1909



Afb. 35 – De hoofdburcht met kassen



Afb. 36 – Benadering van de kasteel vanaf het Ridderplein via een reeks grachten, bruggen, burchten en hoven



Afb. 37 – Benadering van het kasteel van Ridderplein tot voorburcht



Afb. 38 – Voorburch met poort, voorhof met hoofdburcht en weer terug

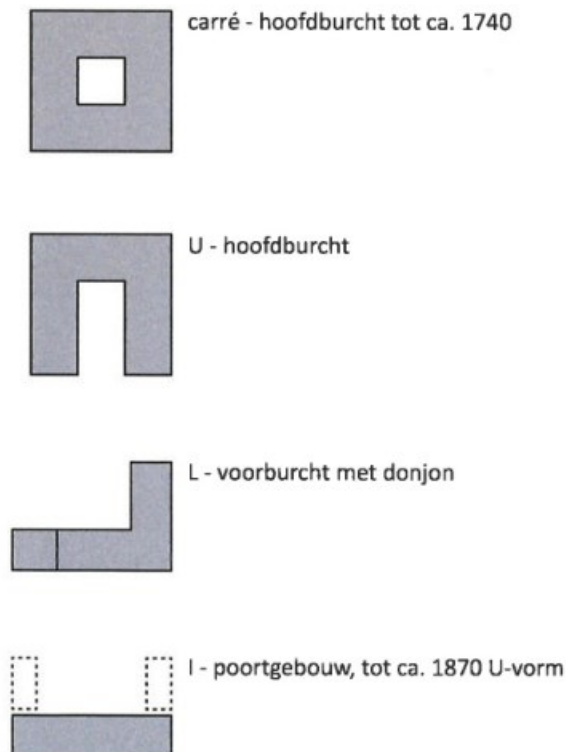
3.6 Gebouwtypologie

De gebouwen van het ensemble zijn op meerdere manieren te karakteriseren. Er zijn indelingen mogelijk op basis van onder andere vorm, structuur, ontsluiting en bouwstijl. Omdat in dit kader geen transformatiepotentieel voor de gebouwen zelf beschreven wordt, is de typering beperkt tot de hoofdvorm en de opbouw van de dwarsdoorsnede.

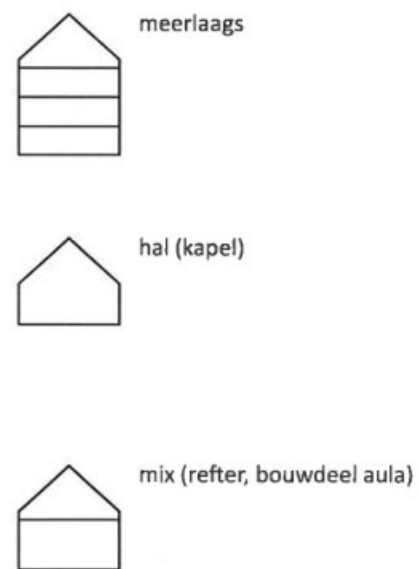
De meeste van de huidige bouwdelen van het ensemble hebben als basis een langgerekte bouw met kap met een I, L, of U vorm. Uitzondering op de langgerekte bouw waren de oranjerieën die tussen ca. 1870 en ca. 1960 tegen de hoofdburcht stonden. De donjon is een andere uitzondering, maar maakt, mede ondersteund door de richting van de kap, al vroeg deel uit van de L-vormige voorburcht.

Tot het eind van de 19e eeuw kennen alle bouwdelen een verticale opbouw van één of meerdere lagen met daarop een kap. De ruimte onder de kap vormt een al of niet bruikbare zolderruimte. Pas rond 1870 wordt een hal-achtig gebouwtipe geïntroduceerd in de vorm van de twee oranjerieën tegen de hoofdburcht. Dit type bestaat uit een extra hoge ruimte met een dak of kap. De kapel is ook een voorbeeld van een hal-achtig type en op dit moment het enige nog aanwezige binnen het ensemble. Een mengvorm is het type dat bestaat uit een hal-achtige ruimte met daarop eventueel nog één of meer reguliere verdiepingen voorzien van een kap. De huidige refter is zo'n mengvorm. Ook de zuidvleugel van de Jezuïetenbouw heeft bij de herbouw een grote aula gekregen op de begane grond, waardoor dat deel ook ander dit type valt.

De verschillende bouwdelen van het ensemble kennen onderling verschillende verdiepingshoogten en dus vloerniveaus. Het onderscheid in bouwperiodes van het ensemble is daarom mede aan de niveauverschillen in de vloeren afleesbaar.



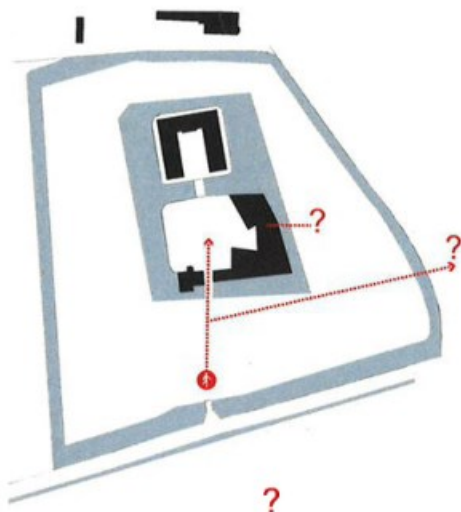
Afb. 39a – typologie gebouwworm



Afb. 39b – typologie opbouw dwarsdoorsnede

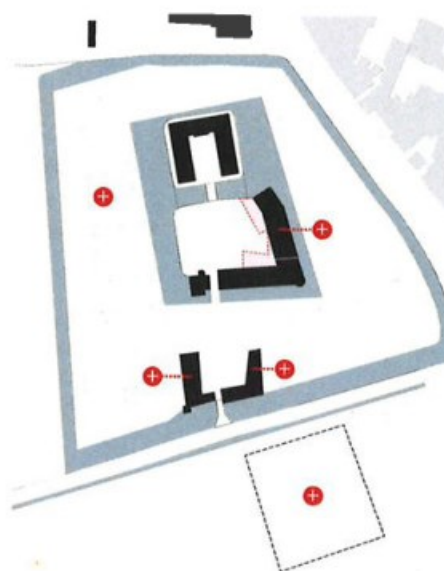


3.7 Overzicht historische ontwikkeling



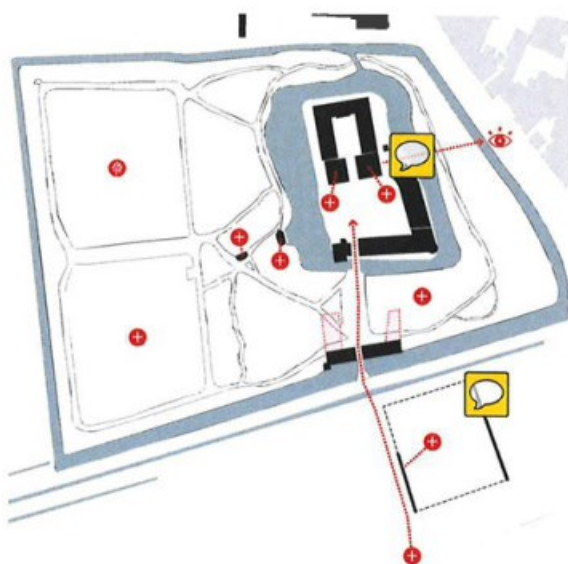
Afb. 40 – Eerste grachte, bouwen en tuin als Com-
manderij van de Duitse Orde; periode 1400-1600

- + bouw Sint-Jans Onthoofdingskerk (1437)
- + bouw kasteel (1400-1435)
- + bouw donjon
- vorm voorburcht onduidelijk



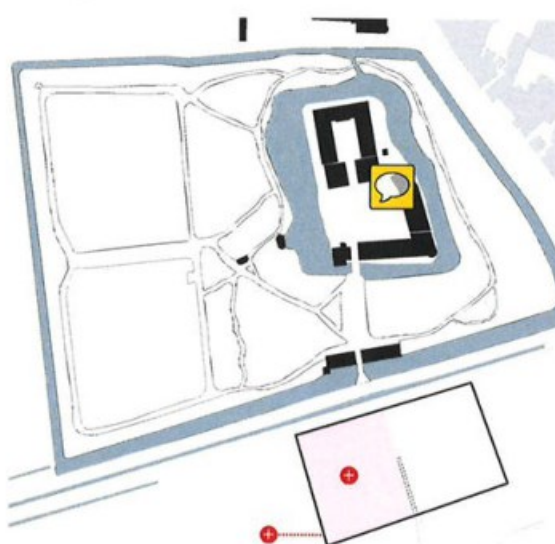
Afb. 41 – Latere uitbreidingen onder de Duitse Orde;
periode 1600-1800

- + gewijzigde voorburcht
- + poortgebouw met vleugels (1607)
- + perceel aangekocht Schoorswinkel (nu ommuurde tuin)
- + bebouwing dorpskern
- + aanleg Hollandse tuin met fruitbomen en moestuin



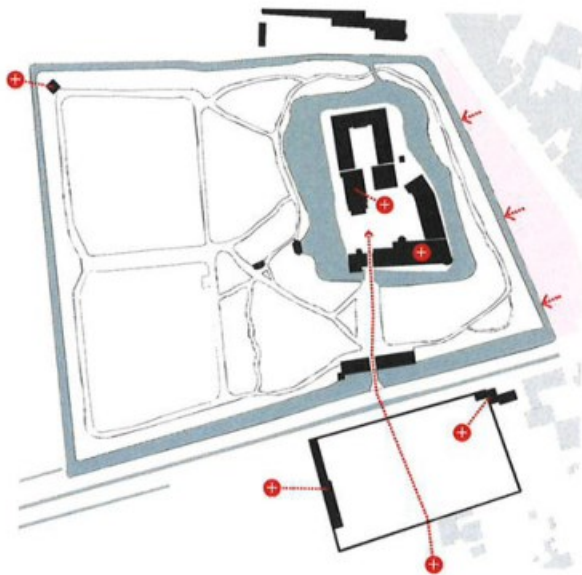
Afb. 42 – Na Napoleon, met wijzigingen aan grachten,
gebouwen en tuinen door Scheidius; periode 1800-1881

- + aanleg pad langs ommuurde tuin
- + uitbreiding verharding eiland (tussengracht gedempt)
- + deel gemetselde muur om ommuurde tuin (1869)
- + bouw botenhuis (1875)
- + bouw theepaviljoen (1875)
- + aanleg carre's (1879)
- + aanleg landschapstuin (1879)
- sloop vleugels poortgebouw



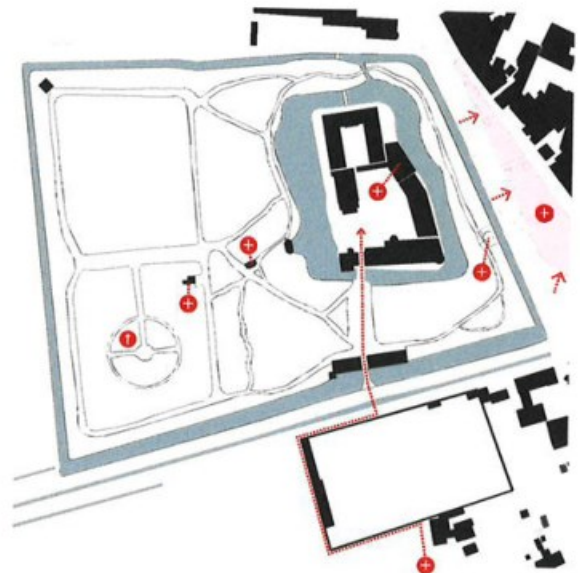
Afb. 43 – Tijdens de Jezuïeten; 1881-1916

- + uitbreiding perceel Schoorswinkel (nu ommuurde tuin)
- + uitbreiding muur rondom ommuurde tuin (1900)
- + bebouwing Schoorswinkel
- + herbouw vleugels voorburcht (1906-1909)



Afb. 44 – Wijzigingen van buitengracht en gebouwen door de Congregatie van de Heilige Geest; periode 1916-1960

- + ontstaan Ridderplein (1931)
- + bouw kapel (1936)
- + nieuwbouw voorburcht (1941)
- + herbouw deel Jezuitenvleugel (1943)
- + schuur en ~~orangerie~~ in ommuurde tuin (1953)
- + hopveld pad hersteld door ommuurde tuin (1953)
- + bouw Libermann kapel (1954)



Afb. 45 – Meest recente toevoegingen en aanpassingen door de Congregatie; periode 1960 tot heden

- + oorlogsmonument Charles Eyck
- + bouw refter (1961)
- + een carre veranderd in begraafplaats voor paters (ca. 1970)
- + huidig prieel geschonken door de harmonie (2006)
- + bouw gedenkmuur op begraafplaats
- + bouw voliere
- + ~~hopveld pad loopt langs de muur~~
- + herinrichting Ridderplein

4. Kernwaarden

De cultuurhistorische en ruimtelijke analyses in dit ruimtelijk kader, inclusief de verwijzingen naar andere beschrijvingen en studies, hebben geleid tot de definitie van cultuurhistorische kernwaarden. Het betreft ruimtelijke kernwaarden die zijn ontleend aan de cultuurhistorische achtergronden van het complex, en die deze beleefbaar en begrijpelijk maken.

De beschrijving van de kernwaarden vindt plaats aan de hand van eenvoudige diagrammen die telkens één kernwaarde weergeven. Hiermee is iedere kernwaarde tot haar essentie gereduceerd. Toch is enige complexiteit onvermijdelijk omdat de beschreven waarden nu eenmaal vaak uit meerdere samenhangende onderdelen of aspecten bestaan. Daarom is per diagram een toelichting gegeven.

Sommige kernwaarden en de beschrijving ervan kunnen elkaar wat overlappen. Dit is veroorzaakt door de historische gelaagdheid. Vaak is de kernwaarde gebaseerd op hetgeen in de huidige situatie van de cultuurhistorische aspecten nog beleefbaar is, maar soms ook bestaat een kernwaarde uit de combinatie van een eerdere toestand (bijvoorbeeld de route door de ommuurde tuin) met de huidige. In een enkel geval kunnen kernwaarden elkaar tegenspreken (bijvoorbeeld: hoe meer de hoofd- en voorburcht losgekoppeld zouden worden, hoe minder duidelijk de rugligging naar het dorp zou worden).

A. Instandhouding landgoed

Hoewel de Duitse Orde al ruim twee eeuwen uit Gemert verdwenen is komt het huidige Kasteelcomplex met landerijen nog voor een groot deel overeen met de situatie ten tijde van hun vertrek: qua eigendomsbegrenzing, functionele eenheid, ligging ten opzichte van de dorpskern, ligging in het landschap en omvang en typologie van het gebouwenensemble. Deze periode is niet alleen de oudste en langste fase in haar geschiedenis maar is vooral bepalend geweest voor de belangrijkste kenmerken van het huidige complex. Andersom is het kasteelcomplex een belangrijk bruggehoofd  veest van de Duitse Orde, als een van de weinige soevereine landcommanderijen. De cultuurhistorische waarde van dit aspect kan niet overschat worden. Het behoud van het complex in fysieke zin en als geheel is daarmee evident.

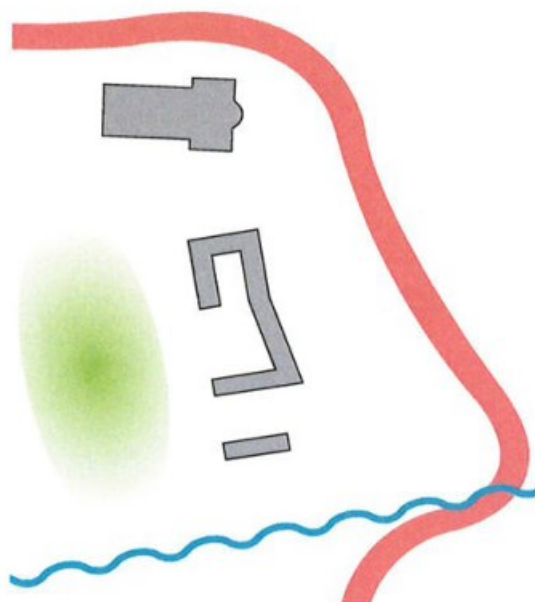
B. Functioneel geheel

De buitenplaats met landerijen zijn als commanderij en  vrijwel voortdurend een functioneel geheel geweest van verdediging, bewoning en economische zelfvoorzienendheid. Dat laatste middels het boerenbedrijf, boomgaarden, moestuinen en landbouw- en weidegronden. Alleen in een relatief korte periode in de negentiende eeuw is het gebruik minder samenhangend geweest. Het complex is in die periode ook verwaarloosd geraakt.

Als kernwaarde geldt daarom dat het totaal van gebouwen, tuinen en landerijen bestaat uit een functioneel samenhangend geheel.

C. Randligging

Door bodemgesteldheid, gebiedseigendom en de relatieve eenheid van het kloostercomplex zelf, ontwikkelt de bebouwde kom van Gemert zich met name oostwaarts. Het oorspronkelijke dorpslint blijft daardoor aan de rand van het dorp liggen. Het kasteel en de kerk houden hierdoor een solitaire positie in het open landschap, aan de rand van het dorp maar tegen de dorpskern aan. Kerk, kasteel (met voorburcht) en poortgebouw zijn vanuit het dorp (Ridderplein) herkenbaar als een 'ensemble van solitaire bouwvolumes' in een groene omgeving. Het dorp is er aan de noordzijde en - in mindere mate - de zuidzijde deels omheen gevouwen.



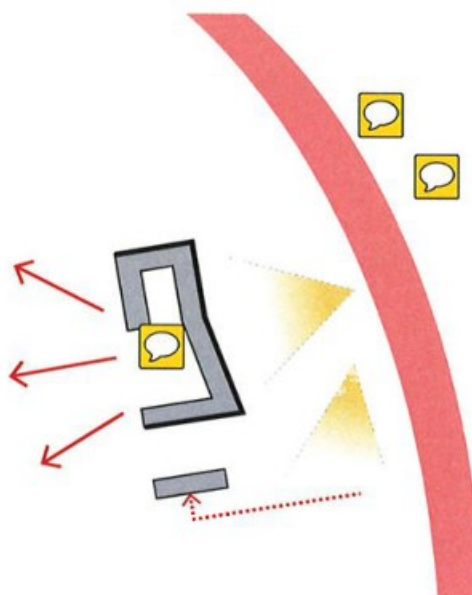
Afb. 46 - Kernwaarde C

D. Rug naar het dorp

Zowel ruimtelijk als functioneel heeft het kasteel zich altijd in meer of mindere mate afgewend van het dorp. De ontwikkelingsrichting is van noord naar zuid en evenwijdig aan het lint geweest. Dat laatste geldt ook voor de ontsluitingsrichting maar deze is altijd indirect geweest, vanuit het dorpslint eerst westwaarts en dan noordwaarts naar de poort.

De ruimtelijke positie van het kloostercomplex aan het dorpslint is in de loop der eeuwen gewijzigd. De afstand tussen beide is **steeds** kleiner geworden (verplaatsing gracht), de tuinaanleg **meer** open en de bebouwing **steeds** hoger (Jezuïetenvleugels, mansardekap op hoofdburcht). De eerste bebouwing van de voorburcht laat al een afsluitende wand naar het dorp zien. Tot halverwege de negentiende eeuw waren de hoofd- en voorburcht nog gescheiden door water, later bleef alleen een zichtlijn er tussendoor bestaan. Sinds de bouw van de refter in 1961 zijn hoofd- en voorburcht gekoppeld tot één gesloten geheel naar het Ridderplein.

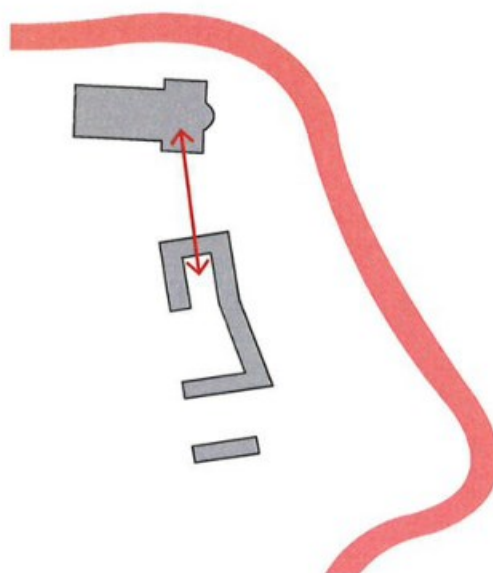
De bebouwing is zich dus **steeds** prominenter aan het plein gaan presenteren, terwijl de geslotenheid toenam, waardoor het kloostercomplex sterk zichtbaar is in de ruimtelijke structuur van Gemert en als dominant **varen** wordt. De robuuste bebouwing van de Jezuïetenvleugel, refter en hoofdburcht, die de ruimtelijke begrenzing van het Ridderplein aan de westzijde vormt, bepaalt voor een belangrijk deel het beeld van het plein. De zichtrelatie tussen plein en kloostercomplex is een cultuurhistorische kernwaarde. In de richting van de tuinen ten westen is de bebouwing altijd meer open geweest. Ondanks de in 1936 gebouwde kapel opent de voorhof zich vooral langs de donjon richting vijvergracht, botenhuis en tuin.



Afb. 47 - Kernwaarde D

E. Relatie kerk met kasteelcomplex

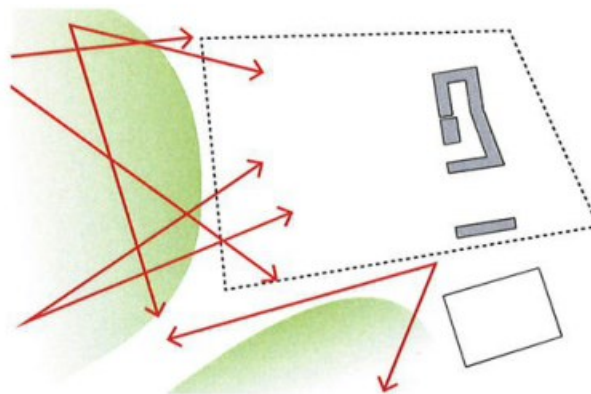
De oorspronkelijke burcht en Sint-Janskerk zijn als onderdeel van één commanderij gesticht en gebouwd. Hierdoor is sprake van een historische relatie. Daarnaast is er sprake van een functionele relatie: de kerk diende voor de erediensten van de bewoners van de burcht. Sommige bronnen vermelden een route vanuit de as van de burcht via een brug over de gracht naar de kerk. Tenslotte is er ook sprake van een ruimtelijke relatie. Poortgebouw, burcht en kerk vormen een ensemble van met hun rug naar het dorp gekeerde solitair.



Afb. 48 – Kernwaarde E

F. Ligging aan het open landschap

De grotere uitbreidingen van het lintdorp Gemert in de vorige eeuw hebben plaatsgevonden aan de noord- en oostzijde van de dorpskern. Hierdoor is de westzijde gespaard gebleven van een verstedelijking met uitzondering van de kleinschalige woonbebouwing ter plaatse van het Schoorswinkel. Hierdoor grenst het kasteelcomplex aan de zuid- en westzijde nog aan open landerijen. De landschappelijke ligging van het complex is hiermee sinds de zestiende eeuw vrijwel onveranderd gebleven. Het kasteelcomplex maakt feitelijk de overgang van dorpskern naar open landschap. De Kasteellaan en Heilige Geestlaan vormen samen met de open maar gedeeltelijk omzoomde landerijen een waardevolle overgang van dorpskern naar de broekontginningen in het stroomdal van de Aa. Vanaf de Kasteellaan-Heilige Geestlaan en de Scheidiuslaan is ruim zicht op de landerijen. Andersom is vanuit het landschap het kloostercomplex sterk waarneembaar. Doordat het landschap aan de zuid- en westzijde een agrarisch gebruik heeft met een open inrichting is er vanaf de zijde van de Hoef en het West-Om van veraf zicht op het door bomen omzoomde kloostercomplex. Er is sprake van een contrast tussen de lineaire boomstructuren en de open landerijen.

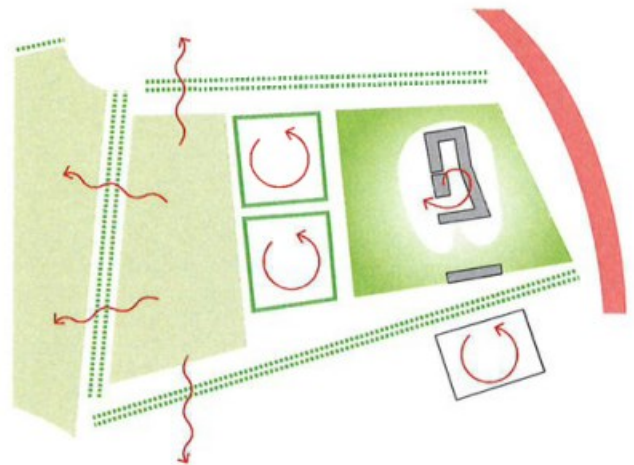


Afb. 49 – Kernwaarde F

G. Sequentie besloten tuinen – open landschap

Van oost naar west, en in mindere mate ook van noord naar zuid kent de tuin- en landschapsaanleg zoals die rond 1870 door [] werd gerealiseerd een stansgewijze overgang van gesloten naar open. [] de sequentie is nog altijd duidelijk aanwezig. Vanaf de gesloten bebouwing naar het Ridderplein geeft de omsloten hof tussen de voor- en hoofdburcht de eerste opening naar het westen. De tuinbeplanting om het gebouwensemble heen is relatief dicht en besloten. Westwaarts vormen de met bomen en lage beplanting omsloten carrés enigszins introverte open ruimten. Daarna komen de lineair met bomen omzoomde landerijen die op ooghoogte transparant zijn naar de omliggende velden.

Naar het zuiden gaat de reeks van het park via bomenlanen naar de eveneens wat naar binnen gekeerde ommuurde tuin, die juist boven de muur weer zicht op de omgeving biedt.

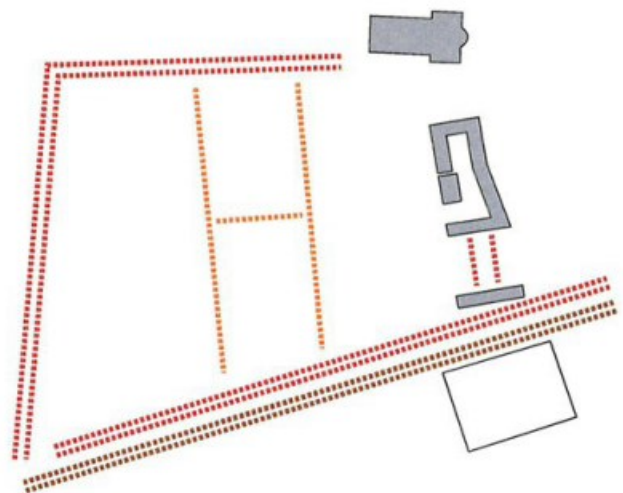


Afb. 50 – Kernwaarde G

H. Stelsel van Bomenlanen

In de zeventiende eeuw zijn de eerste rijen bomen ontstaan langs het poortgebouw. Tot eind negentiende eeuw worden er lanen toegevoegd, waarmee de huidige structuur is ontstaan. De dubbelstructuur Heilige Geestlaan met laanbeplanting van eik en de Kasteellaan met de laanbeplanting van beuk zijn van elkaar gescheiden door de gekanaliseerde waterloop van De Rips. Samen met de Scheidiuslaan (beplant met rode beuk) en Ridder Rutgerlaan (beplant met eik) is sprake van een monumentaal stelsel van bomenlanen om het kasteelcomplex. Tussen poortgebouw en voorburcht bevindt zich nog een korte laan van kastanjabomen.

De lineaire, meestal rechte, structuur van deze lanen contrasteert met het omliggende landschap in vorm en de manier waarop de landerijen ruimtelijk begrensd worden. In tegenstelling tot de tuinen waar sprake is van veel onderbegroeiing zijn deze lanen op ooghoogte, tussen de boomstammen door, juist transparant.

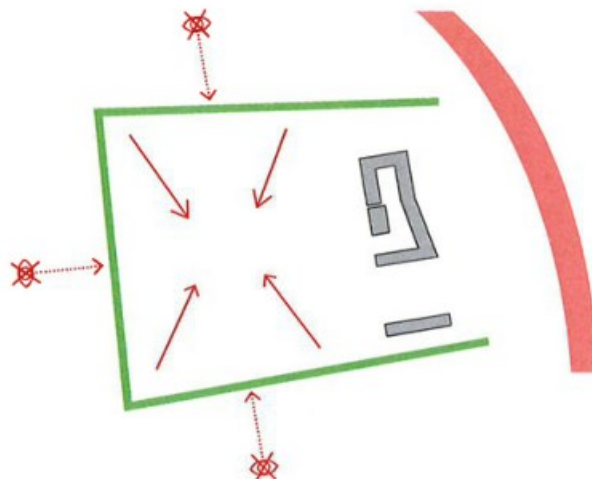


Afb. 51 – Kernwaarde H

I. Parkcomplex naar binnen gekeerd

Het kasteelcomplex ligt in een park dat aan drie zijden is omgeven door een robuuste gordel van beplanting. Geheel passend bij het gebruik als klooster, versterkt dit het introverte karakter van het complex. Aan de zuidzijde wordt deze gordel gevormd door de beuken en eiken langs de dubbelstructuur Kasteellaan-Heilige Geestlaan en de dichte beplantingsgordel van de carré's. Aan de westzijde en noordzijde is het terrein aan het zicht onttrokken door een dichte gordel van taxus en laurier. Door deze onderbegroeiing zijn de bomenrijen hier veel minder transparant.

Door de transformatie die in de ~~achttiende eeuw~~ heeft plaatsgehad aan de oostzijde is de groene ruimte hier meer open naar het Ridderplein. De bebouwing vormt hier de ruimtelijke begrenzing van het plein.

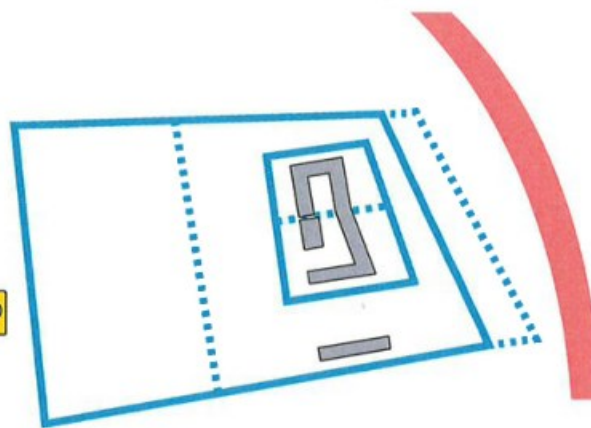


Afb. 52 – Kernwaarde I

J. Dubbelsysteem van kasteelgrachten

Hoewel niet uniek is de historische aanwezigheid van de twee grachten wel kenmerkend voor het complex. Sinds de vijftiende eeuw bevindt zich een gecombineerde gracht rond hoofd- en voorburcht. Tot ~~halverwege de negentiende eeuw~~ had deze nog een tussengracht voor de hoofdburcht langs. De tweede omgrachting ~~lijkt al kort na de eerste aangelegd te zijn~~. Eerst nog rondom de toenmalige Hollandse (nuts)tuin, waar nu de landschapstuin is, later is deze  verder naar het westen rondom de beide carrés heen getrokken. Behalve bij het poortgebouw is deze gracht niet meer dan een brede sloot, maar wel belangrijk voor de afwatering en begrenzing van het park.

Aan de oostzijde is in de twintigste eeuw een deel van het terrein afgestoten ten behoeve van de vergroting van het huidige Ridderplein. De buitengracht is daarbij verlegd en dicht op de binnengracht gekomen, zodat er maar een smalle strook land tussenin is overgebleven. Met name vanaf het Ridderplein zorgt deze dubbele gracht voor de functionele en ruimtelijke onbereikbaarheid van het kasteel, ondanks de prominente aanwezigheid. Het is daarmee een essentieel onderdeel van de paradoxale relatie van het kasteel met het dorp. Dit effect wordt versterkt door de excentrische ligging van de grachten ten opzichte van elkaar.

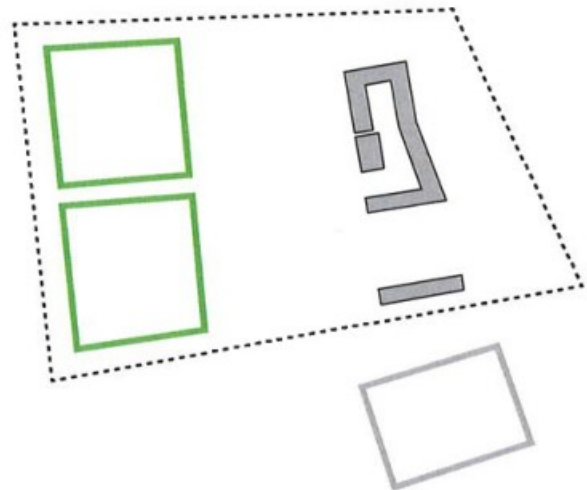


Afb. 53 – Kernwaarde J

K. Nutsgebruik tuinen kasteelcomplex

Nuts voorzieningen zoals bijgebouwen en tuinen zijn altijd onderdeel geweest van het complex, dat gedurende langere periode zelfvoorzienend is geweest. Door groei van het complex en aanleg van de landschapstuinen zijn de nutsvoorzieningen steeds verder naar buiten geschoven. Aan de westzijde van de huidige landschapstuin bevindt zich het nutsgedeelte van de negentiende-eeuwse tuinaanleg. Dit bestaat uit twee carré's, door bomen omzoomde rechthoekige ruimten van elkaar gescheiden door een lindenlaan. Ten zuiden van deze laan lag tot 1980 een boomgaard. Daarna is door de congregatie op deze plek een begraafplaats aangelegd. Deze wordt aan het zicht onttrokken door een omzoming met een onderbegroeiing van laurier en taxus. Het noordelijke deel bestaat uit een open veld begrensd door lanen van beuk en eik, dat werd gebruikt als voetbalveld.

Aan de overzijde van de Kasteellaan-Heilige Geestlaan ligt de voormalige rechthoekige moestuin die uiteindelijk geheel is ommuurd. De laat negentiende-eeuwse moestuinmuur wordt geleed door pijlers/steunberen en beëindigd door een ezelsrug. Doorgangen zijn geflankeerd door pijlers. De muur omkadert het domein waar de paters en broeders jarenlang hun eigen gewassen verbouwden. De muur heeft hierdoor een historische betekenis.

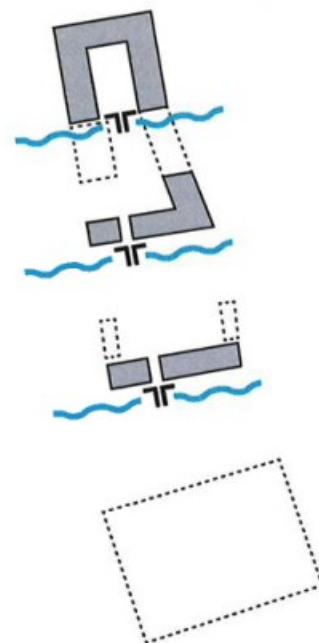


Afb. 54 – Kernwaarde K

L. Sequentie verdedigingslijnies

Het gebouwensemble kent een historisch gegroeide reeks van bouwwerken omringd door water waarover bruggen zijn aangebracht. Hoewel de gracht langs de toegang van de hoofdburcht gedempt en bebouwd is (eerst met oranje-rijen, nu met kapel en refter) is de combinatie van bouwwerk, water en brug nog altijd (beperkt) afleesbaar door de hoogteverschillen, muren en poort.

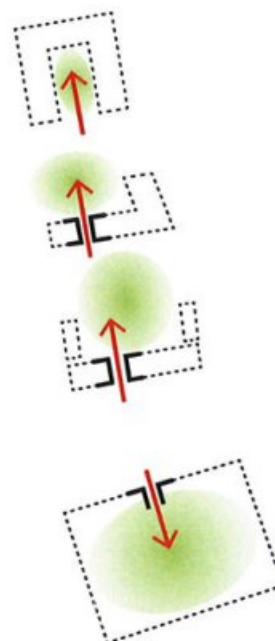
Voorlangs de voorburch met Donjon is de gracht met brug nog in tact, evenals voor het poortgebouw waar sprake is van een ophaalbrug. Kenmerkend is dat de bebouwing steeds direct in het water staat (stond).



Afb. 55 – Kernwaarde L

M. Sequentie van (binnen-)hoven

Het kasteelcomplex is in verschillende stadia uitgebreid. Daarbij is behalve de binnenplaats van de hoofdburcht een reeks van hoven ontstaan tussen de hoofdburcht, de voorburcht met donjon en het poortgebouw. In zekere zin kan de ommuurde tuin ook tot deze opeenvolgende reeks gerekend worden. De toegang tot het kasteelcomplex ligt aan de Kasteellaan. De benadering van de hoofdburcht verloopt door de poort in het poortgebouw, de landschapstuin, de poort tussen Donjon en voorburcht om vervolgens op het binnenplein van de voorburcht te komen. Daaraan grenst de halfopen hof van de hoofdburcht. De poorten liggen verschoven ten opzichte van elkaar waardoor de hoofdburcht niet in een rechte zichtlijn waargenomen kan worden. De benadering van de hoofdburcht geschiedt hierdoor via een sequentie van geschakelde ruimten gescheiden door smalle doorgangen. De ruimten zijn richting de hoofdburcht licht oplopend, en toenemend besloten, formeel en verhard.

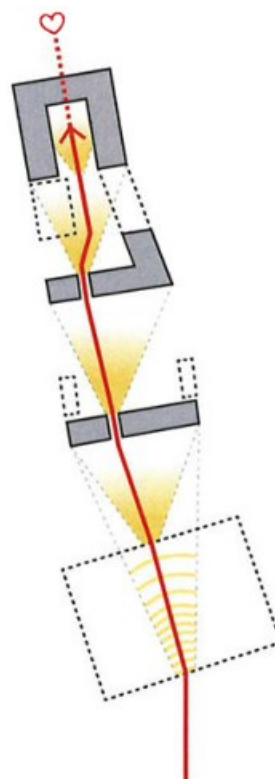


Afb. 56 – Kernwaarde M

N. Opbouw vista's naar kasteel

Voortkomend uit kernwaarde L en M is er sprake van een opeenvolging van zichtvelden of 'vista's', beginnend vanaf het Hopveld omhoog bewegend naar de hoofdburcht toe. Steeds is sprake van de zichtbaarheid van een gevelfront, gevolgd door een smalle doorgang, waarna direct weer een volgend gevelfront zich aandient. De gevelfronten worden steeds smaller en hoger, met doorgangen en zichrichtingen die telkens iets verspringen. Ook het uiteindelijke zicht op de hoofdburcht verspringt en verloopt via een 'bajonet' om de kapel heen. De hoofdburcht is symmetrisch, als hoogtepunt in de reeks.

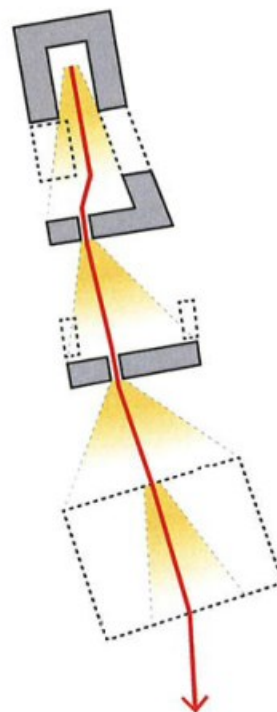
NB: Van het zichtveld vanaf het Hopveld is nu alleen sprake wanneer over de tuinmuur heen gekeken wordt maar dit was vroeger wel als vrij zicht aanwezig. Hier is dus sprake van een historische gelaagdheid die zich leent voor herinterpretatie.



Afb. 57 – Kernwaarde N

O. Opbouw vista's vanaf kasteel

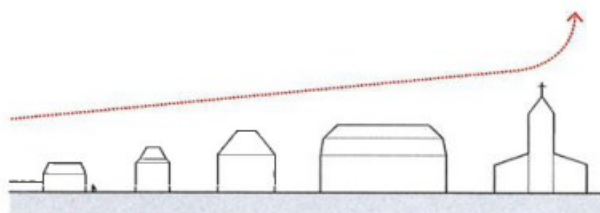
In basis analoog aan kernwaarde N, maar dan andersom. In deze richting verbreden de gevelaanzichten zich en zijn (waren) de (voormalige) vleugels beter zichtbaar, waardoor de nadruk meer ligt op de beleving van de tussenruimten dan de gebouwen als objecten. Het is nu uiteraard aflopend, steeds minder formeel, steeds groener, steeds meer open, uitlopend in landelijk gebied. In tegenstelling tot kernwaarde N speelt de ommuurde tuin in deze richting gezien in de huidige situatie al een belangrijke rol in deze opbouw, vanwege de aanwezige poort in de tuinmuur.



Afb. 58 – Kernwaarde O

P. Toenemende gebouwhoogte

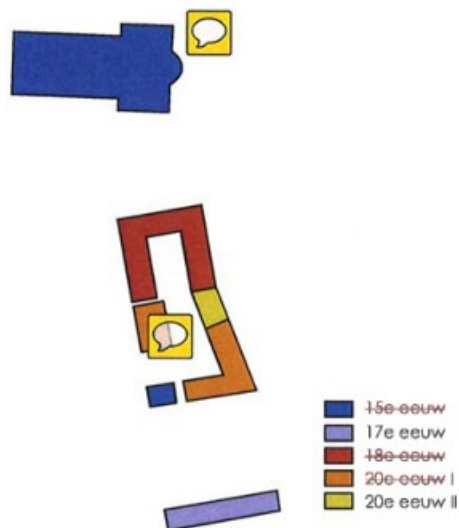
Van tuinmuur naar kerk neemt de hoogte van de bouwwerken toe. Dit benadrukt de van oudsher grote samenhang tussen kasteel en kerk. De toenemende hoogte van de overige bebouwing van het ensemble hangt samen met eerder beschreven sequentie, de opeenvolging in tijd en toenemende importantie van bij- naar hoofdgebouw(en).



Afb. 59 – Kernwaarde P

Q. Historische tijdlagen gebouwenensemble

De bouwdelen van hoofdburcht, de voorburcht en het poortgebouw zijn in verschillende perioden ontstaan, van begin vijftiende eeuw tot heden. Hoewel de huidige herkenbare bouwfase lang niet altijd samenvalt met het ontstaan van een bouwdeel, zoals het geval is bij de hoofdburcht en de Jezüietenvleugels, is deze fasering als zodanig goed afleesbaar aan de te onderscheiden bouwdelen. Dit onderscheid en de diversiteit van de historische tijdlagen vormt een cultuurhistorische kernwaarde van het complex.

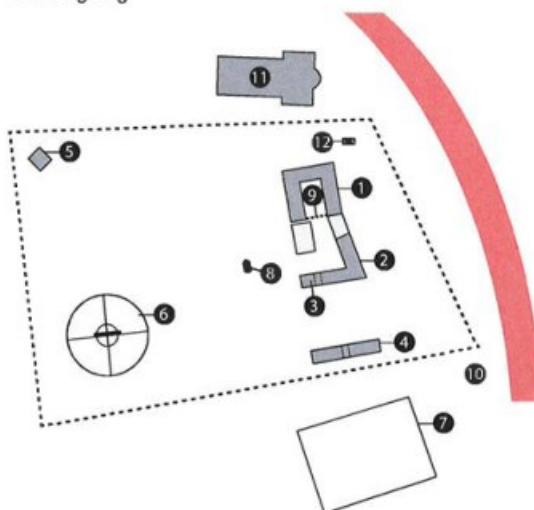


Afb. 60 – Kernwaarde Q

R. Instandhouding bouwwerken

Een groot aantal bouwdelen van het complex is beschermd vanwege hun cultuurhistorische waarde. Zie hiervoor de redengevende omschrijving van de RCE. Vanwege de aard, het voortgezet gebruik en de waarde voor de congregatie en de betekenis van de congregatie voor het kasteel en het dorp moet de begraafplaats met gedenkmuur hieraan gelijkwaardig worden geacht. Daarom is deze als kernwaarde toegevoegd. Hoewel buiten het kloostercomplex gelegen moet ook de Sint-Jans Onthoofdingkerk hier vermeld worden.

1. kasteel
2. voorburcht
3. donjon + poort
4. poortgebouw
5. kapel
6. begraafplaats + herdenkingsmuur
7. muur + ommuurde tuin
8. boothuis
9. hekwerk + bestrating
10. toegangshek
11. Sint-Jan Onthoofdingkerk
12. boogbrug



Afb. 61 – Kernwaarde R



5. Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden

In de actuele opvattingen over instandhouding van monumenten wordt het principe van 'behoud door ontwikkeling' inmiddels breed ondersteund. In dat perspectief is in deze studie onderzocht welke nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen van het Kasteel van Gemert denkbaar zijn om een haalbare herbestemming van het complex te bevorderen en tegelijkertijd de cultuurhistorische kernwaarden zoals beschreven in het vorige hoofdstuk voldoende te respecteren en te ondersteunen. Eerder dan de herontwikkelingsmogelijkheden binnen en aan de te behouden gebouwen zelf, gaat het in dit geval voornamelijk meer om de ruimtelijke mogelijkheden voor (her-)ontwikkelingen op complexniveau en het omliggende terrein. De vraag hoe deze mogelijkheden in te kaderen vormt de kern van deze studie.

Hiertoe zijn vele denkbare ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden getoetst aan de cultuurhistorische kernwaarden. Hierbij is meestal sprake van een interpretatie van de kernwaarden en soms ook van een afweging tussen het belang van de ene waarde boven de andere. Bij de bepaling van de hieronder beschreven ontwikkelingsmogelijkheden zijn cultuurhistorische argumenten leidend geweest maar hebben soms in tweede instantie ook ruimtelijke afwegingen een rol gespeeld. Dit is sterker het geval bij ontwikkelingsmogelijkheden buiten het gebouwensemble zelf.

De ontwikkelingsmogelijkheden 5.1 t/m 5.4 (allen binnen het gebouwensemble) zijn gebaseerd op een cultuurhistorische analyse van de eerdere bouwfases en vroeger aanwezige bouwvolumes. In sommige gevallen kan sprake zijn van een ondersteuning van de cultuurhistorische waarden indien bijvoorbeeld een aangetaste ruimtelijke structuur of een versturende latere ingreep kan worden hersteld. Het verzilveren van deze ontwikkelingsmogelijkheden vergt een scherpe (her-)interpretatie van de cultuurhistorische gegevens. De voorwaarden voor de omvang van het mogelijke bouwvolume zijn gebaseerd op cultuurhistorische en ruimtelijke argumenten. Op deze locaties is de kans op archeologische sporen reëel aanwezig zodat dit mogelijk nader onderzocht zal moeten worden.

De ontwikkelingsmogelijkheden 5.5, 5.6 en 5.7 (allen in de tuin en landerijen) zijn naast cultuurhistorische argumenten ook gebaseerd op (nog) aanwezige ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. De gedachte hierachter is de overtuiging dat pro-actief voldoende kansen moeten worden geboden voor een succesvolle herontwikkeling, zolang deze geen onevenredige nadelige invloed hebben op de instandhouding van de beschreven cultuurhistorische kernwaarden.

Welke en hoeveel ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er benut worden zal afhangen van de voor te stellen (her-)ontwikkelingsplannen voor het complex. Daarbij is het essentieel dat de beoogde plannen in samenhang beoordeeld kunnen worden. Er zal dus een integraal ontwikkelingsplan opgesteld moeten worden.

Uitgangspunt bij wijzigingen aan het complex zou moeten zijn hoe één of meer kernwaarden ondersteund zouden kunnen worden, en welke ingrepen in de bouwvolumes of landschapsaanleg daarbij aansluiten. Het verwijderen of toevoegen van bouwvolume of tuinonderdelen zal in elk geval geen onevenredige nadelige invloed mogen hebben op de kernwaarden. Het is echter denkbaar dat door een bepaalde interventie de beleving van één kernwaarde enigszins verzwakt wordt, maar dat daartegenover een andere kernwaarde juist beter ondersteund wordt. Het saldo kan dan positief genoemd worden. Een beoordeling van een dergelijk afweging kan gemaakt worden op basis van een meer concreet en samenhangend ontwikkelingsplan.

Een mogelijk bepalende factor voor de aard (functie) en omvang van de herontwikkelingsplannen is het parkeren. Een beperkte inventarisatie van mogelijke functies, parkeernormen en parkeerlocaties leert dat het benutten van alle hierna beschreven ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden waarschijnlijk niet mogelijk zal zijn. Dit hangt natuurlijk ook af van de afspraken die hierover met de gemeente gemaakt kunnen worden (zie hoofdstuk 8. Parkeren). Ook moeten geïntegreerde oplossingen worden mee-ontwikkeld voor (auto-)bereikbaarheid, aan- en afvoer, afvalbeheer, het vermijden van private buitenruimten (tuintjes, terrassen, erfafscheidingen) op maaiveld en dergelijke.

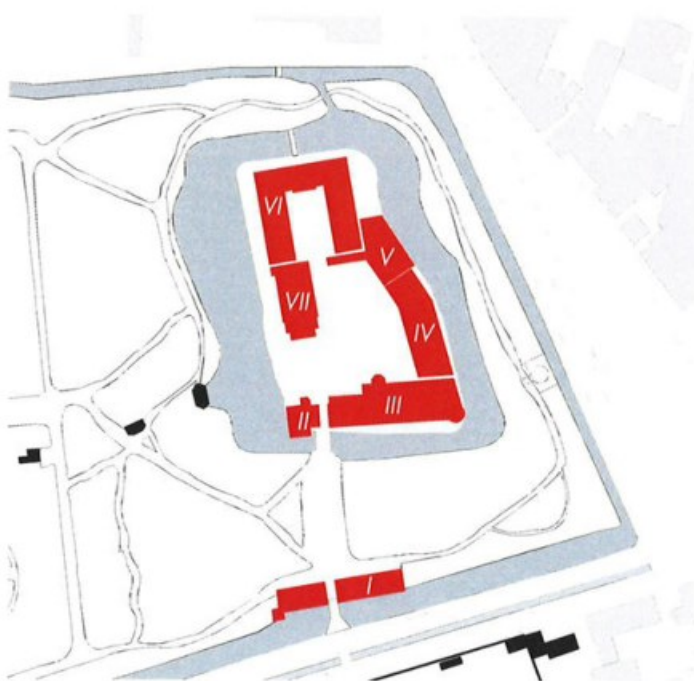
Voor alle ontwikkelingsmogelijkheden geldt tevens als voorwaarde dat deze in samenhang met de tevens monumentale tuinaanleg beoordeeld moeten worden. Soms zijn aanpassingen van de terreininrichting of de tuinaanleg noodzakelijk maar kunnen ook deze worden gekoppeld aan een (her-)interpretatie van historische tijdlagen.

De ontwikkelingsmogelijkheden kunnen door aanwezige waardevolle bomen en monumentale bestrating nog beperkt worden. Tijdens het maken van dit Ruimtelijk kader was er geen bomeninventarisatie beschikbaar. Eventuele bouwplannen moeten dus altijd in samenhang met de tuin- en terreininrichting gepresenteerd en beoordeeld worden. Ook dient op meerdere locaties in het park nog (nader) archeologisch onderzoek gedaan te worden.

Voor de architectuur van nieuwe bouwwerken zijn twee benaderingen denkbaar: Een eigentijdse, maar aangepaste architectuur met vorm, materiaal en/of kleurkenmerken overeenkomstig de bestaande architectuur of bouwstijlen, of anders een meer onderscheidende, eigentijdse architectuur die duidelijk mag contrasteren maar in vorm, detaillering, materiaal en/of kleur voldoende ondergeschikt blijft aan het historische ensemble en de kernwaarden ondersteund. Per locatie is aangegeven welke benadering meer of minder geschikt wordt geacht.

Omvang bouwvolume

De maximale omvang van het toe te voegen bouwvolume ontstaat niet uit het optellen van alle bouwlocaties. Omdat niet alle combinaties van ingrepen mogelijk zijn en een aantal bouw mogelijkheden met zich meebrengt dat er bouwvolume gesloopt moet worden hangt het maximaal bouwvolumes dus sterk af van keuzes die gemaakt worden. Die keuzes zullen eerder op kwalitatieve argumenten gebaseerd moeten zijn dan puur kwantitatieve.

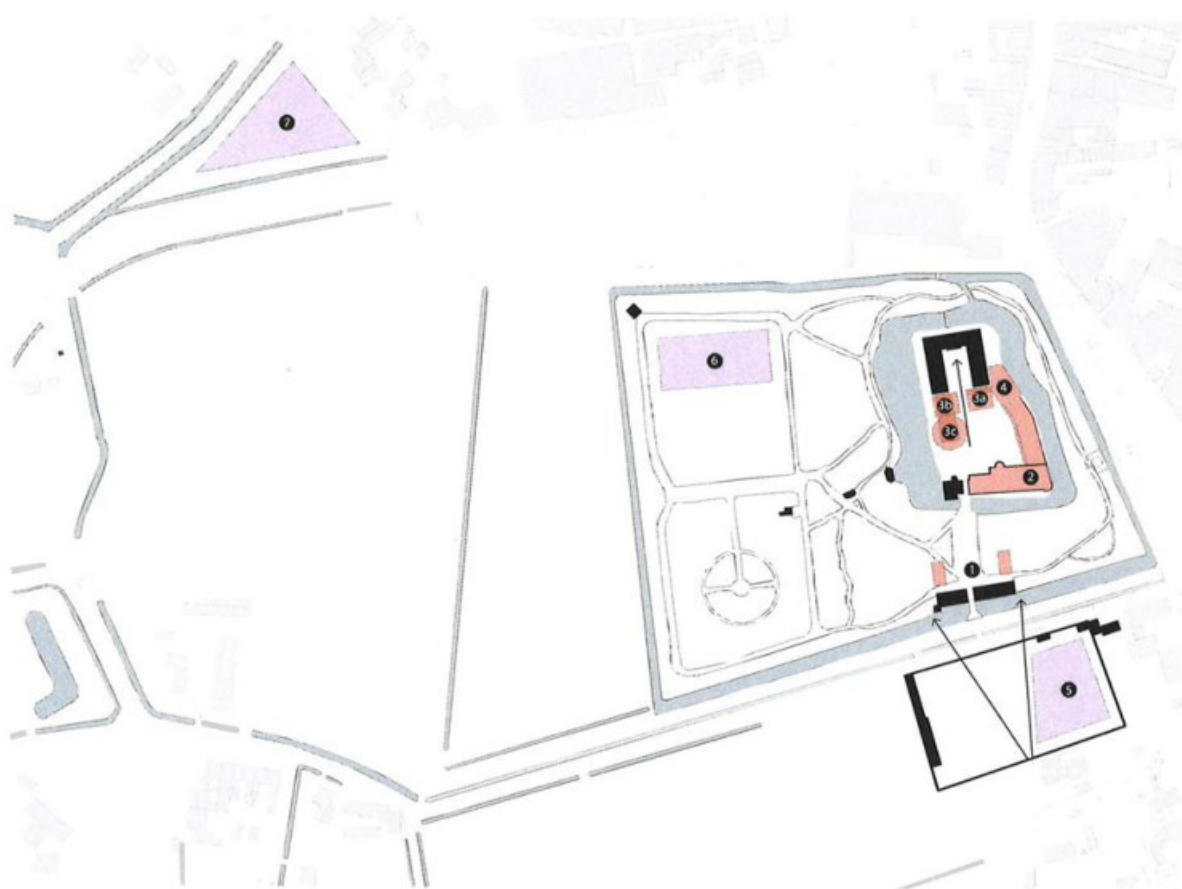


BOUWDELEN I t/m VII

I	poortgebouw	712 m2 BVO
II	donjon	442 m2 BVO
III	voorburcht	2100 m2 BVO
IV	voorburcht	1021 m2 BVO
V	refter	501 m2 BVO
VI	kasteel	2698 m2 BVO
VII	kapel	281 m2 BVO
totale oppervlakte		7755 m2 BVO

* oppervlakte maten ontleend aan document:
Ruimteanalyse herbestemming kasteel Gemert,
Convenantpartners Kasteel Gemert e.o 2008

Afb. 62 – huidige bouwdelen van het ensemble, met hun oppervlaktes



Afb. 63 – ontwikkelingsruimte, overzicht van de bouwlocaties

overzicht		wonen	overige	m2 BVO
5.1	toevoegen	x	x	264
5.2	toevoegen (entresol)	x	x	450
5.3a	verminderen	-	x	-
5.3b	toevoegen	x	x	388
5.3c	neutraal	-	x	-
5.4	toevoegen (entresol)	x	x	312
totaal transformatie				1400
5.5	nieuwbouw muur	x	x	2100
5.6	nieuwbouw carre	x	x	2400
5.7	nieuwbouw haag	x	x	900
totaal nieuwbouw				5400
totaal maximale ontwikkelruimte				6800

5.1 Locatie Poortgebouw

Deze ontwikkelingsruimte betreft de locatie direct ten noorden van het historische 'Poortgebouw' dat als zodanig behouden moet blijven. Hier zouden onder bepaalde condities twee nieuwe bouwvolumes kunnen worden opgetrokken, min of meer volgens de voetprint van de beide dwarsvleugels die daar tussen ca.1600 - ca.1870 aanwezig zijn geweest. Deze vleugels bevonden zich loodrecht op en aan de uiteinden van het poortgebouw.

De cultuurhistorische achtergrond voor het aanwijzen van deze locatie voert terug op de periode dat de huidige tuinen waren ingericht als geometrisch aangelegde Hollandse (productie-)tuinen en de beide vleugels dienden als huisvesting van de bijbehorende boerderij(en). Deze vormden tevens de zijwanden van een eerste voorhof van het kasteelcomplex - aan drie zijden omsloten door bouwvolumes en met een vrij zicht op de voor- en hoofdburcht aan de vierde kant. Met het uitplaatsen van de nutsfunctie is het boerenbedrijf rond 1874 verplaatst naar De Hoef. De dwarsvleugels zijn vervolgens verwijderd, het Poortgebouw vrijwel zeker aangepast (in elk geval de noordgevel ter plaatse van de vroegere aanhechtingen van de boerderijen) en de nutstuinen herschapen in een landschapspark in Engelse stijl.

Realisatie van nieuwe bouwvolumes op deze locatie kan onder voorwaarden een ondersteuning betekenen van de kernwaarden L (Reeks verdedigingslijnes), M (Reeks binnenhoven), N (Opbouw vista's naar kasteel) en O (Opbouw vista's vanaf kasteel). Uitgangspunt is dan wel dat beide volumes ook daadwerkelijk gebouwd zullen worden. Een aandachtspunt is de oorspronkelijke relatie tussen deze bouwvolumes met de geometrische nutstuinen er omheen. Deze is niet als kernwaarde benoemd omdat zowel de dwarsvleugels als de nutstuinen niet meer bestaan. Wel is er sprake van een bestaande relatie met de lineaire structuur van kastanjabomen die als (ondergeschikt) element in kernwaarde H is aangegeven, maar die hierdoor niet of nauwelijks onder druk komt te staan. Ten aanzien van de overige kernwaarden is deze ontwikkeloptie indifferent.

Bij ontwikkeling van elke locatie staat behoud van de nog aanwezige cultuurhistorische waarden voorop. Hier betreft dit met name dat het Poortgebouw als vrijstaand volume zonder dwarsvleugels en met de rond 1874 herziene gevels zoals dat sindsdien bestaat, in stand gehouden zou moeten worden. Ook zou een ontwikkeling de instandhouding van de Engelse landschapstuin inclusief de huidige padenstructuur niet in de weg moeten staan. Beide argumenten leiden er toe dat de 'nieuwe' dwarsvleugels ruim vrijgehouden moeten worden van het Poortgebouw. Als tussenmaat wordt voorgesteld ca. 5 m aan te houden, wat overeenkomt met de huidige goothoogte.

De omvang van de twee vleugels is op basis van de beschikbare kaarten en prenten zonder verder bouwhistorisch onderzoek niet precies te bepalen. Indien de 'nieuwe' dwarsvleugels ca. 5m vrij worden gehouden van het Poortgebouw wordt de resterende voetprint ingeschat als ca. 7x12m voor elk van de vleugels. Deze voetprint zou volledig bebouwd kunnen worden. De verdere omvang van het mogelijke bouwvolume wordt bepaald door de keuze om zowel goothoogte, nokhoogte als schaal (lengte en diepte) van de nieuwe vleugels ondergeschikt (lager) te laten zijn aan het huidige volume van het poortgebouw. De uitvoering van een tweede bouwlaag in de vorm van een kapverdieping, al dan niet met dakkapellen en dergelijke, ligt voor de hand. De architectuur zou noch historiserend noch sterk contrasterend moeten zijn maar eigentijds en terughoudend van karakter. Eventueel zou deze gestyled kunnen verwijzen naar de historische context. Analooq wordt ook een materialisatie voorgesteld die weliswaar eigentijds zou kunnen zijn maar is aangepast aan het bestaande Poortgebouw.

Binnen de geschetste ruimtelijke kaders is hier voor beide volumes in twee bouwlagen gezamenlijk een ontwikkelingsmogelijkheid voor circa 264 m² BVO.

Wat betreft een toekomstige bestemming bestaan er op cultuurhistorische gronden geen evidente beperkingen. Vanuit de geschiedenis zou een woonfunctie verdedigbaar zijn mits deze een alzijdig karakter krijgt; dus zonder geprivatiseerde buitenruimte, afvalbakken e.d. Een collectieve woonvoorziening (voor bijvoorbeeld ouderen) is op zich denkbaar maar de (auto-)bereikbaarheid, laden/lossen en parkeren is moeilijk oplosbaar. Dit aandachtspunt geldt ook voor bedrijfshuisvesting, een bijeenkomstenfunctie of horeca-achtige gebruik, dat overigens prima kan in aansluiting op een mogelijk (semi-)publieke functie van het kloostercomplex.

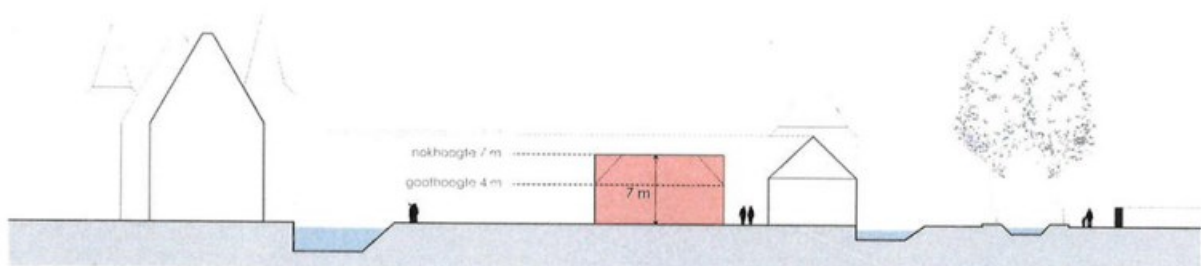
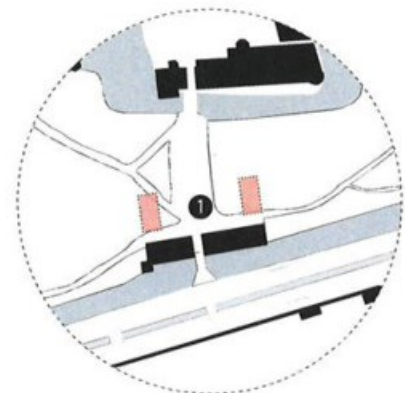
Er is een relatie tussen het optrekken van deze nieuwe bouwvolumes en de keuze om de huidige tuinaanleg te behouden of de Hollandse tuin (deels) te reconstrueren. Dit verband blijft in het kader van deze ruimtelijke verkenning buiten beschouwing en zal moeten worden beoordeeld op basis van een integraal (her-) ontwikkelingsplan voor het Kasteel van Gemert.

5.1 LOCATIE POORTGEBOUW - TOEVOEGING OPPERVLAKTE

begane grond (2x 82m ²)	164 m ² BVO
eerste verdieping (2x 50m ²)	100 m ² BVO
totale oppervlakte	264 m² BVO

max. bebouwingspercentage bouwvlek
max. bouwhoogte

volledig
1 laag + kap
goothoogte ca. 4.50 m
nokhoogte ca. 7.00 m



5.2 Locatie Voorburch – Jezuïetenvleugels

Deze ontwikkelingsruimte betreft de twee vleugels die de L-vormige bebouwing rond de voorhof vormen, met uitzondering van de refter en de donjon met naastgelegen poort. De binnenkant (interieur) van deze vleugels zou geheel gewijzigd mogen worden alsmede de hofgevel (westgevel) van de oostvleugel, inclusief de uitbouw met verbindingsgang.

Hoewel de Jezuïetenvleugels (zuid- en oostvleugel) als rijksmonument zijn aangemerkt, zijn hier, na overleg met en ondersteund door monumentenzorg, transformatiemogelijkheden van met name het gehele binnenwerk en de hofgevel van de oostvleugel, inclusief de uitbouw van de verbindingsgang op de begane grond. Dit is gebaseerd op het historische gegeven dat de vleugels al deels een keer zijn herbouwd (zuidvleugel 1941, na oorlogsschade) en verbouwd (oostvleugel 1962, ivm nieuwbouw refter) en hier geen sprake is van grote cultuurhistorische waarden, met uitzondering van de hofgevel van de zuidvleugel, welke grenst aan de poort en donjon.

Door het behoud van de gevels en kap aan de grachtzijde zullen de kernwaarden D (Rug naar het dorp) en Q (Historische tijdlagen) ondersteund blijven. Het handhaven van de contouren van de bebouwing zorgt voor blijvende ondersteuning van kernwaarden G (Sequentie besloten tuinen – open landschap), M (Sequentie van hoven), N (Opbouw vista's naar kasteel en O (Opbouw vista's vanaf kasteel). Ten aanzien van de overige kernwaarden is deze ontwikkeloptie indifferent.

Met deze ontwikkelingsruimte is het mogelijk om in de vleugels nieuwe functies met andere verdiepingshoogten, ruimtestructuur en –afmetingen en eventueel vloerbelastingen te realiseren. Ook kan de uitstraling naar de hof en de daglichttoetreding worden heroverwogen, bijvoorbeeld met een veel hogere mate van transparantie en aanpassingen in het dakvlak. Het volume van de huidige verbindingsgang kan weer als nieuwe verbinding teruggebouwd worden of als functionele ruimte bij de begane grond getrokken worden. Onder nader te bepalen voorwaarden kan het hoger optrekken van dit volume niet op voorhand geheel worden uitgesloten.

Behoud van de bestaande contouren en de volledige gevels en kap aan de buitenkant van het complex (zuid- en oostgevel) zijn uitgangspunt. Ook de hofgevel van de zuidvleugel is waardevol omdat hiermee de leesbaarheid en het behoud van de extra hoogte van de huidige grote zaal op de begane grond (geen onderdeel van de oorspronkelijke bouw van 1909) bevestigd wordt. Beperkende factor kan de bestaande fundering zijn met mogelijk resten van de oorspronkelijke fundering uit de 15e eeuw of later. Dit moet bij ingrijpende wijzigingsvoorstellen voor de vleugels nader onderzocht worden.

Anders dan de sterk historiserende wijzigingen vanaf 1941, zouden aanpassingen als eigentijdse laag herkenbaar kunnen zijn, mits passend bij de bestaande elementen. Mede vanwege de te respecteren contouren met dakvorm, torentjes en dakkapellen zouden deze gestileerd kunnen verwijzen naar de historische context. De materialisatie zou meer eigentijds kunnen zijn, maar aangepast aan de bestaande gebouwen.

De aangegeven voetprint kan volledig worden benut. Het aantal m²'s BVO zal bij behoud van de contouren van de bebouwing in basis gelijk blijven. Door toevoeging van bijvoorbeeld een entresol in de dubbelhoge aula en mogelijk het optimaliseren van verdiepingshoogten en indeling van de kapruimte kan vloeroppervlakte gewonnen worden.

Vanuit de cultuurhistorie zijn in de toekomst diverse functies mogelijk. De laatste anderhalve eeuw hadden de vleugels een (collectieve) woonfunctie met gemeenschappelijke en ondersteunende ruimten. Daarvóór stonden op deze plek de bijgebouwen van de hoofdburcht met onder andere een boerderij en smidse. Op de voorhof is het altijd een komen en gaan van (langzaam)verkeer geweest. De bereikbaarheid voor auto's wordt echter sterk beperkt door het maximaal aantal beschikbare parkeerplaatsen en de technische specificaties van de poorten en bruggen. Het gebruik van de voorhof is en was collectief, geprivatiseerde buitenruimen zijn daarom niet wenselijk. Afvalbeheer en dergelijke zouden in pandig opgelost moeten worden en geen verstoring van de historische kwaliteiten mogen veroorzaken.

Hoewel sloop van de refter geen voorwaarde is bij deze ontwikkelingsmogelijkheid, is er wel een samenhang met dit bouwdeel die bij wijzigingen opnieuw bekeken en beoordeeld moet worden. De huidige verbindingsgang is gerealiseerd in samenhang met de refter en ook de aanpassingen aan de hofgevel zijn gedaan in verband met de bouw van de refter in 1961.

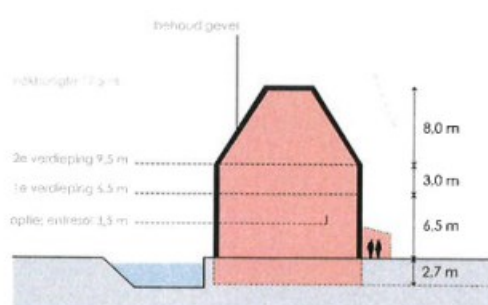
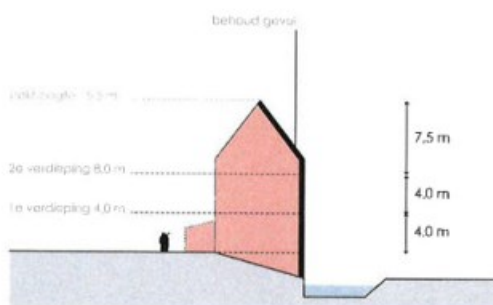
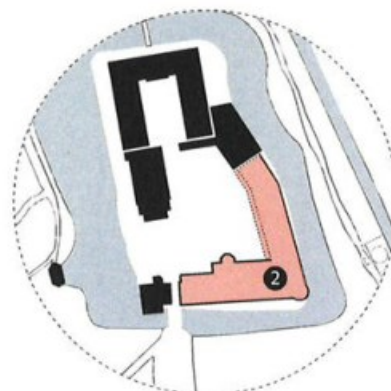
5.2 LOCATIE VOORBURCHT OOST - VERVANGBAAR OPPERVLAKTE

begane grond	415 m2 BVO
1e verdieping	303 m2 BVO
2e verdieping	303 m2 BVO
totale oppervlakte vervangbaar	1021 m2 BVO

BOUWDEEL VOORBURCHT ZUID - VERVANGBAAR OPPERVLAKTE

kelder	510 m2 BVO
begane grond	510 m2 BVO
1e verdieping	540 m2 BVO
2e verdieping	540 m2 BVO
totale oppervlakte vervangbaar	2100 m2 BVO
eventueel entresol	450 m2 BVO
saldo	450 m2 BVO

max. bebouwingspercentage bouwvlek	volledig
max. bouwhoogte	bestaande contouren aanhouden (incl. kloostergang)



5.3 Locatie Kapel

De kapel belemmert op dit moment in hoge mate het oorspronkelijk vrijere zicht vanuit de poort naast de donjon op de hoofdburcht met hof en toegangshek en vice versa. Tevens past de gesloten en nogal utilitaire uitstraling van de kopgevel van de kapel niet goed bij haar prominente positie in de encensering van de route naar de hoofdburcht. Bij vervanging van de kapel moeten deze aspecten dus verbeterd worden om de genoemde kernwaarden meer te ondersteunen.

Deze optie betreft diverse alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden (deels) op of nabij de positie van de huidige kapel. Dit impliceert dat de kapel uit 1936 in dat geval geamoveerd zou worden. Hoewel deze niet valt onder de bescherming van de Monumentenwet en gebleken is dat bij monumentenzorg geen grote bezwaren leven tegen sloop van dit gebouw, is het gebouw van architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde en hecht bovendien de Congregatie aan instandhouding van de kapel. Sloop kan daarom slechts als een denkbare optie beschouwd worden indien er sprake is van een grote en evidente ondersteuning van de cultuurhistorische waarde in het algemeen en revitalisatie van het complex als geheel.

Cultuurhistorisch kan deze ontwikkelingsruimte onderbouwd worden vanuit de aanwezigheid van een gracht tussen hoofd- en voorburcht van de 15e eeuw tot ca. 1870 en daarna de aanwezigheid van twee kassen (oranjerieën) in de gedempte gracht aan weerszijden van de brug. Met het dempen van de gracht, de bouw van de kassen en later de bouw van de kapel en tenslotte de refter zijn in toenemende mate cultuurhistorische waarden aangetast geraakt. Hoewel de kapel natuurlijk diverse kwaliteiten heeft (architectuur, grote markante ruimte, verdiepte ligging) biedt sloop ervan ook mogelijkheden om bepaalde kernwaarden van het complex te ondersteunen. Allereerst zou de gracht rond de hoofdburcht weer in ere hersteld kunnen worden en daarmee kernwaarden L (Sequentie verdedigingslinies), M (Sequentie van (binnen-)hoven), N (Opbouw vista's naar kasteel) en O (Opbouw vista's vanaf kasteel) ondersteunen. Ook kan de zichtbaarheid op de hoofdburcht vanaf de voorburcht verbeterd worden en vice versa (kernwaarden N en O). De kapel mag dus vervangen worden door een ander bouwvolume, onder voorwaarde dat andere kernwaarden hierdoor ook daadwerkelijk en krachtig ondersteund zouden worden.

Vervanging van de kapel heeft gevolgen voor de aanliggende elementen. Ten aanzien van de huidige cultuurhistorische waarden moeten de gevels van de hoofdburcht intact blijven. Op de metselwerk kopgevels van het souterrain kan aangesloten worden, mits deze gevels (in het interieur) behouden blijven. Brug, poort en hek die de hof van de hoofdburcht afsluiten moeten behouden blijven. Ook alle nu nog aanwezige elementen die de leesbaarheid van de oorspronkelijke burcht en gracht mogelijk maken (aflopend maaiveld, muren ter plaatse van voormalige brug) dienen behouden te blijven, tenzij het gaat om recente, niet monumentale onderdelen die vervangen worden door elementen die de leesbaarheid van de cultuurhistorie juist ondersteunen. Onderdelen en funderingen die tot de oorspronkelijke gracht, kades en/of brug behoren dienen behouden te worden. Er dient nog nader archeologische onderzoek gedaan te worden naar deze sporen. De boom (Esdoorn) tussen donjon en kapel staat waarschijnlijk onder bescherming.

Zoals gezegd bij onderdeel 5.2, heeft de voorhof diverse vormen van gebruik gekend met de daarbij horende diverse bouwtypologieën, zowel één grote ruimte als volumes met meerdere lagen en combinaties daarvan. Nieuwe bebouwing op deze locatie kan daarom uiteenlopende vormen aannemen, gebaseerd op een herinterpretatie van de cultuurhistorische gegevens. De bijbehorende randvoorwaarden zijn per variant echter verschillend, zie de volgende sub-paragrafen.

Net als bij 5.2 geldt ook hier voor alle varianten dat privé buitenruimten moeten worden uitgesloten en integrale oplossingen moeten worden ontwikkeld voor afvalbeheer en dergelijke.

De alternatieven 5.3.a, 5.3.b en 5.3.c sluiten elkaar uit en kunnen onderling niet gecombineerd worden. De alternatieven 5.3.a en 5.3.c moeten gecombineerd worden met sloop van de refter, waarbij er geen nieuwbouw op de plek van de refter (Locatie 5.4) mag plaatsvinden. De ontwikkelingsmogelijkheden 5.3.a en 5.3.c mogen dus niet met 5.4 gecombineerd worden.

5.3.a Locatie Kapel – voormalige kassen

Deze ontwikkelingsmogelijkheid opent de weg om het bouwvolume zoals dat door de beide kassen (oranjerieën) werd gevormd in een andere hoedanigheid opnieuw te realiseren, in combinatie met amovering van de kapel en de refter (zie Locatie 5.4.). Hierdoor zullen bovendien de kernwaarden L (Sequentie verdedigingslinies), M (Sequentie van (binnen-)hoven), N (Opbouw vista's naar kasteel) en O (Opbouw vista's vanaf kasteel) sterker ondersteund worden dan nu het geval is, terwijl kernwaarde D (Rug naar het dorp) zal worden afgezwakt. Afhankelijk van een specifiek uitgewerkt integraal ontwikkelingsvoorstel kan per saldo echter sprake zijn van een evidente versterking van de cultuurhistorische waarden als geheel. Ten aanzien van de overige kernwaarden is deze ontwikkeloptie indifferent.

Aan weerszijden van de 'brug' naar de toegangspoort van de hoofdburcht kunnen bouwvolumes gerealiseerd worden die dankzij hun verdiepte ligging op kelder- en grachtniveau op een interessante manier ruimte kunnen bieden aan diverse (bijzondere) functies. Tegelijkertijd moet, door hun beperkte bouwhoogte, de visuele verbinding tussen voorhof en hoofdburcht verbeteren (noord-zuid) en die tussen voorhof en Ridderplein (oost-west) herstellen. De maximale toelaatbare hoogte is 4m tot de bovenrand van het huidige metselwerk van de souterraingevel. Dit is iets lager dan de oorspronkelijke kassen om de zichtlijn met het Ridderplein te garanderen en daarmee kernwaarde M (Sequentie verdedigingslinies) verder te ondersteunen. Dit sluit tevens aan op de huidige geleding van de gevel en grijpt terug op de situatie van voor de bouw van de kassen. Dankzij de richting hoofdburcht aflopende voorhof zijn de volumes goed herkenbaar. De 'markering' van de vroegere gracht door de kassen leent zich voor een herinterpretatie in het ontwerp.

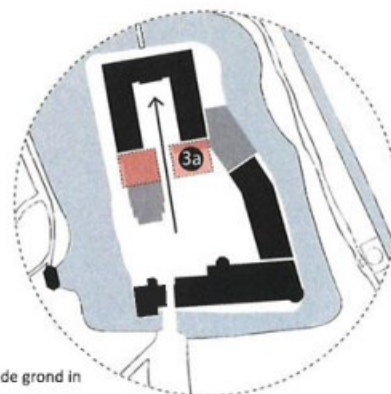
5.3a LOCATIE KAPEL + VOORZONE HOOFDBURCHT - TOEVOEGING OPPERVLAKTE

amoveren kapel	-281 m2 BVO
amoveren refter	-501 m2 BVO
oppervlakte amoveren	-782 m2 BVO

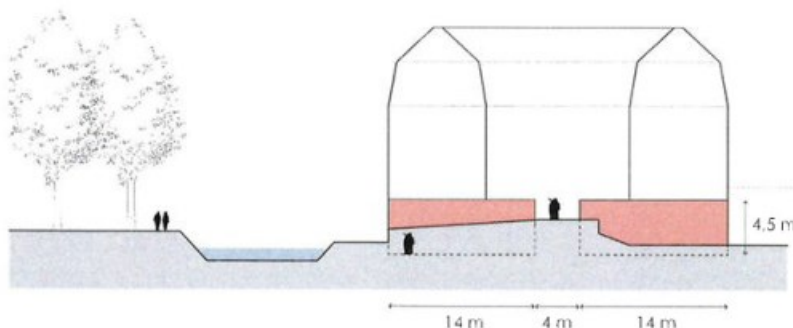
bouwdeel I	200 m2 BVO
bouwdeel II	200 m2 BVO
oppervlakte nieuwe bouwdelen	400 m2 BVO

saldo	-382 m2 BVO
-------	-------------

max. bebouwingspercentage bouwvlek	volledig
max. bouwhoogte	1 laag, hoogte maximaal tot borstwering brug kan wel dieper de grond in



nokhoogte kasteel 19 m



oorspronk. raam begane grond
kasteel 2.5 m vanaf maaiveld



De maximale afmetingen van het grondvlak per bouwvlek van ca. 14x14m komen, zover na te gaan, overeen met die van de voormalige kassen. Omdat meer dan één laag niet mogelijk is wordt het te realiseren oppervlak maximaal 2x200m² BVO. Door de amovering van kapel en refter is er echter sprake van een negatief saldo van ca -/- 382m² BVO.

Vanuit de cultuurhistorie en de ondersteuning van kernwaarde L zullen de beide volumes een gelijkwaardige uitstraling moeten hebben. Dit betekent een onderling gelijke behandeling van beiden volumes met een eigentijdse, onderscheidende uitwerking en materiaaltoepassing. Een glasachtige materialisatie met een ondersteunende structuur zou voor de hand liggen maar andere interpretaties worden niet op voorhand uitgesloten.

Vanuit de cultuurhistorie van deze specifieke bouwvolumes is een invulling met woningen, kantoren of een andere functie met kleine, gesloten ruimten niet logisch. Het betreft immers een herinterpretatie van de voormalige kassen op de plek waar ooit de tussengracht was. Een recreatieve, sportieve, publieke of tentoonstellingsfunctie is bijvoorbeeld wel goed denkbaar. Maar vanuit de historische betekenis van de kas als nutsvoorziening is ook een ondersteunende functie met een aantrekkelijke uitstraling mogelijk.

Net als voor de andere gebouwen rond de voorhof geldt dat de toegankelijkheid en het parkeren zeer beperkt zijn door de ruimte-capaciteit van de hof en de beperkingen als gevolg van bruggen en poorten. Zoals steeds is het vermijden van verstoringen als gevolg van afvalbeheer en dergelijke een belangrijk aandachtspunt.

5.3.b Locatie Kapel – vervanging kapel

Iets verschoven naar het westen kan in plaats van de huidige kapel een ander nieuw bouwvolume gerealiseerd worden. Deze optie kan verantwoord worden vanuit de historische aanwezigheid van bebouwing op deze plek sinds de bouw van de kassen en later de kapel. Voorwaarde is dat hiermee kernwaarden M (Sequentie (binnen-)hoven), N (Opbouw vista's naar kasteel) en O (Opbouw vista's vanaf kasteel) ondersteund worden. Ten aanzien van de overige kernwaarden is deze ontwikkeloptie indifferent maar deze mogen niet onder druk komen te staan. Om met name de kerwaarden N en O te versterken en de zichtlijnen te verbeteren moet het nieuwe volume iets naar het westen verschoven en min of meer in het verlengde van de westelijke vleugel van de hoofdburcht worden geplaatst. Het herstel van de gracht of terugbouwen van de kassen (5.3.a) moet in combinatie met deze optie worden uitgesloten. Daarom geldt hier niet de voorwaarde dat ook de refter zou moeten verdwijnen.

Net als de huidige kapel mag het nieuwe volume aansluiten op het souterrain van de hoofdburcht, maar niet op de gevel daarboven. De afstand tot de gevel van de hoofdburcht moet tenminste conform die van de huidige kapel zijn. Het nieuwe volume mag in ieder geval niet groter zijn dan het huidige als het gaat om (gemiddelde) hoogte, breedte en lengte. Overschreiding van de contour van de doorsnede zou minder goed aansluiten bij de cultuurhistorische waarden en ook de beoogde ondersteuning van kernwaarden in de weg zitten.

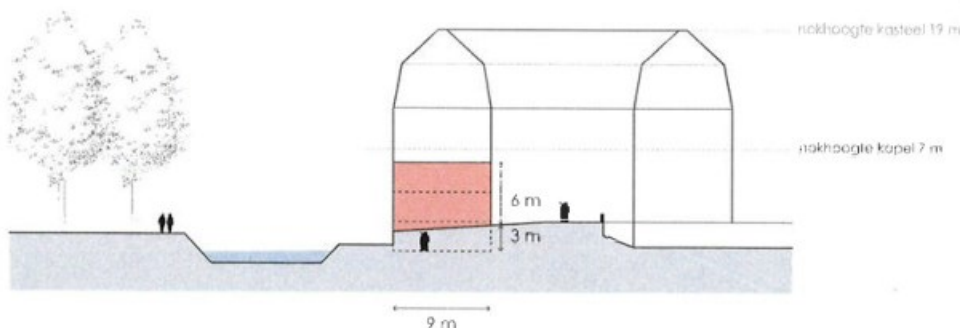
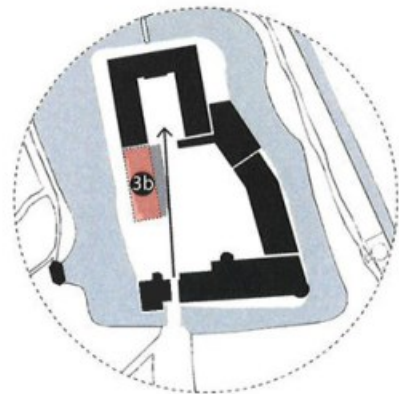
De bouwvlek kan volledig worden benut. De voetprint bedraagt dan ca 250m². Afhankelijk van het aantal verdiepingen kan het totale vloeroppervlak dan oplopen tot circa 640m², waarmee het oppervlak van de te amoveren kapel moet worden afgetrokken.

5.3b LOCATIE KAPEL + VOORZONE HOOFDBURCHT - TOEVOEGING OPPERVLAKTE

amoveren kapel	-281 m ² BVO
kelder	250 m ² BVO
begane grond	250 m ² BVO
1e verdieping	140 m ² BVO
totale oppervlakte	388 m² BVO

max. bebouwingspercentage bouwvlek
max. bouwhoogte

volledig
3 bouwlagen, ruim onder nokhoogte huidige kapel houden
kan eventueel wel dieper de grond in





De architectuur van de huidige kapel sluit qua materialisatie, kapvorm en dakkapellen teveel aan bij die van de Jezuïetenvleugel. Hierdoor lijkt het deel uit maken van de historische voorburcht, wat niet het geval is. Verwijzingen naar de historische context zijn bij vervanging daarom niet gewenst. De architectuur zou noch historiserend noch sterk contrasterend moeten zijn maar onderscheidend eigentijds en terughoudend van karakter, duidelijke ondergeschikt aan de hoofdburcht en de donjon. De uitstraling van de kop van de vleugel verdient speciale aandacht in relatie tot de routing en de zichtlijnen richting de hoofdburcht en terug (kernwaarden N en O). De nieuwe vleugel moet bij voorkeur een drie- of alzijdig karakter hebben. Het volume heeft bij voorkeur een eigen materialisatie die wel passend is bij de context.

Zoals eerder gezegd geldt vanuit de cultuurhistorie dat bebouwing van de voorhof zowel generieke als ondersteunende of bijzondere functies kan herbergen in zowel meerlaagse als halachtige gebouwtypen. Dat betekent dat ook (zorg)wonen of bedrijfsmatige functies in meerdere lagen op deze locatie mogelijk zijn. Er kunnen in plaats van de huidige grote ruimte meerdere lagen (maximaal 3) in het nieuwe volume gerealiseerd worden.

Bereikbaarheid, parkeren en beheersvoorzieningen zoals afvalberging zijn ook hier een aandachtspunt.

5.3.c Locatie Kapel – in voorhof

Anders dan een vervanging van de kapel door een nieuw volume kan ook voor een afwijkend bouwvolume gekozen worden. Dit kan een meer solitair volume zijn dat los van de hoofdburcht staat en als alzijdig georiënteerd object een zelfstandige positie inneemt op de voorhof.

De cultuurhistorische redenering is min of meer analoog aan die voor de beide vorige opties. Het bieden van een meer solitair alternatief geeft de mogelijkheid om wel nieuw (maar niet extra) bouwvolume op deze plek te realiseren en tegelijk enkele kernwaarden meer te ondersteunen. Door het volume echt los te koppelen van de hoofdburcht kan het oorspronkelijke onderscheid tussen hoofd- en voorburcht weer meer tot uitdrukking gebracht worden. Voorwaarde voor deze ontwikkelingsruimte is dan ook dat kernwaarde L (Sequentie verdedigingslijnes) erdoor benadrukt wordt. Daarom geldt hier als voorwaarde dat ook de refter wordt geamoveerd.

Tegelijk mag de beleving van kernwaarden N (Opbouw vista's naar kasteel) en O (Opbouw vista's vanaf kasteel) er niet door onder druk komen te staan. Ten aanzien van kernwaarden D (Rug naar het dorp) en G (Sequentie besloten ruimten – open landschap) geldt dat de relatieve openheid van de voorhof naar het westen richting water en tuin gewaarborgd moet blijven. Ten aanzien van de overige kernwaarden is deze ontwikkeloptie indifferent.

Op bijgaande tekening is een bouwvolume met een ronde plattegrond aangegeven maar deze vorm is niet voorgeschreven. Voorwaarde is wel dat het om een solitair, alzijdig georiënteerd paviljoen-achtig bouwvolume gaat dat in grondoppervlak niet groter is dan de huidige kapel. De maximale hoogte blijft net onder dat van de nok van de huidige kapel, zodat het volume ook maximaal vrijwel gelijk is. Het nieuwe volume mag dicht tegen het water van de gracht gebouwd worden. Dat biedt mogelijkheden tot verbijzondering in architectuur of functie terwijl er tegelijk ruimte ontstaat ten aanzien van de vista's van en naar de hoofdburcht (kernwaarden N en O).

5.3c LOCATIE KAPEL + VOORZONE HOOFDBURCHT - TOEVOEGING OPPERVLAKTE

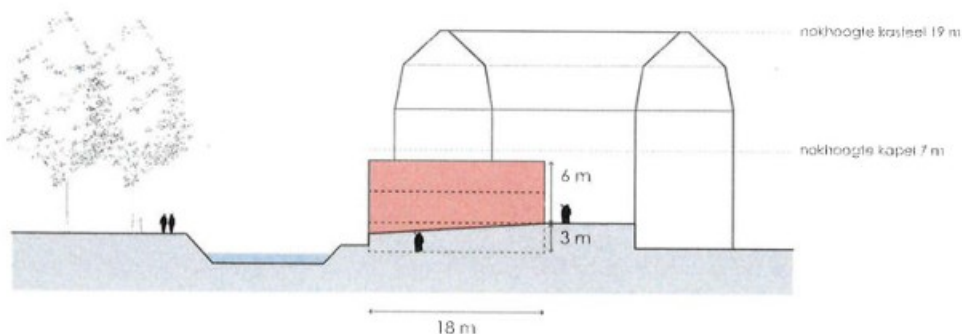
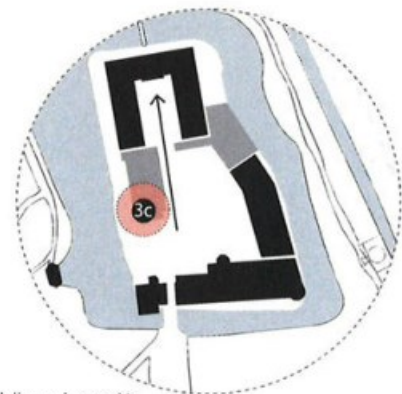
amoveren kapel	-281 m2 BVO
amoveren refter	-501 m2 BVO
oppervlakte amoveren	-782 m2 BVO

kelder	275 m2 BVO
begane grond	275 m2 BVO
1e verdieping	275 m2 BVO

oppervlakte nieuwe bouwdelen	825 m2 BVO
------------------------------	------------

saldo	43 m2 BVO
-------	-----------

max. bebouwingspercentage bouwvlek	volledig
max. bouwhoogte	3 bouwlagen, onder nokhoogte huidige kapel houden kan wel dieper de grond in



De architectuur en materialisatie van het paviljoen zouden ten opzichte van bouwoptie 5.3.b meer onderscheidend moeten kunnen zijn. Dit past bij de losse, solitaire positie en voorkomt het visueel dichtslippen van de westzijde van de voorhof, ter ondersteuning van kernwaarden D en G, aspect openheid naar het westen.

De bouwvlek is indicatief maar geeft wel ongeveer de maximale voetprint aan, die volledig benut mag worden. Het beoogde volume kan vanaf waterniveau maximaal 3 lagen met programma herbergen, waarmee het totale vloeroppervlak maximaal ca. 825m² BVO. Dit is niet veel meer dan het vloeroppervlak van de te verwijderen kapel en refter samen.

Met deze ontwikkelmogelijkheid wordt mede beoogd dat kernwaarde M versterkt wordt door het herstellen van de zichtlijn vanaf het Ridderplein, tussen hoofd- en voorburcht door. Optioneel kan ook de tussengracht hersteld worden. De tussenruimte moet in elk geval zorgvuldig worden vormgegeven en de cultuurhistorische kernwaarden repecteren. Het voorzien van een verbinding tussen het nieuwe paviljoen en de hoofdburcht op souterrainniveau staat hiermee op gespannen voet maar wordt niet op voorhand uitgesloten.

Voor de mogelijke bestemming van deze bouwmogelijkheid geldt dat de bijzondere positie op de voorhof ook moet gelden voor de functie: bijzondere doeleinden, waarbij kantoorgebruik geen voorkeur heeft maar niet op voorhand wordt uitgesloten. Bijvoorbeeld woonfuncties worden niet passend geacht. Er mag geen sprake zijn van privé buitenruimten. Behoud van de boom (Esdoorn) verdient aanbeveling, het is niet duidelijk geworden of deze bescherming geniet. In elk geval dient de historische schansmuur tussen donjon en de huidige kapel gerespecteerd te worden en zal archeologisch vooronderzoek noodzakelijk zijn.

De alzijdigheid, losse positie en verspringing van maaiveld vragen om speciale aandacht voor de plek en uitstraling van een eventuele expeditie toegang. Afvalbeheer dient inpassend te worden opgelost. De intensiteit van het programma kan mogelijk sterk begrensd blijken door de beperkte parkeermogelijkheden en toegankelijkheid.

5.4 Locatie Refter

Deze ontwikkelingsruimte betreft de sloop en herbouw van de refter uit 1961, die geen bescherming geniet onder de Monumentenwet. Amoveren van de refter is een voorwaarde bij ontwikkelingsmogelijkheden 5.3.a en 5.3.c om zodoende de zichtlijn tussen hoofd- en voorburcht van en naar het Ridderplein te herstellen ter ondersteuning van kernwaarde L. Indien de kapel gehandhaafd blijft of vervangen wordt conform 5.3.b is realisatie van een vervangend volume op dezelfde locatie als de huidige refter, waarbij een andere ruimtelijke indeling en gebruik mogelijk wordt, ook een optie.

De cultuurhistorische referentie hiervoor is de huidige refter zelf. Kernwaarde D (Rug naar het dorp) blijft ermee ondersteund. Het vervangende volume kan dezelfde omvang en contour krijgen maar het kan ook een kleiner volume betreffen zodat én vervangende nieuwbouw én de zichtlijn gerealiseerd kunnen worden. Dat laatste ter verdere ondersteuning van kernwaarde L (Sequentie verdedigingswerken). Ten aanzien van de overige kernwaarden is deze ontwikkeloptie indiffernt.

Kernwaarde L speelt ook een rol bij het behoud van de verder aanwezige cultuurhistorische waarden in deze zone. De refter en bijbehorende omgang aan de hof zijn hier op souterrain niveau gelegen, maar wel goed zichtbaar vanuit de voorhof omdat het maaiveld hier afloopt. Deze situatie vindt zijn oorsprong in de tussengracht die hier ooit lag en waar later de kassen gebouwd zijn. Het verlaagde maaiveld waarop de refter gebouwd is zorgt daarmee voor afleesbaarheid van deze geschiedenis. Deze kwaliteit zou behouden moeten blijven bij de eventuele herbouw van de refter. De huidige refter is een gemengd bouwtype met een halvormige ruimte beneden en een verdieping daarop. Een nieuw gebouw op deze plek zal maximaal dezelfde omvang hebben als het bestaande, maar kan eventueel 3 lagen bevatten, waarmee het BVO toeneemt naar ruim 800 m². Vanuit het gebruik als eetzaal en kamers voor de paters en broeders en het historisch gebruik van de aansluitende Jezüetenvleugel zijn zowel generieke als bijzondere functies denkbaar: (zorg)wonen, horeca, bijzondere doeleinden inclusief kantoren of bedrijfsruimten.

Omdat deze ontwikkelingsmogelijkheid qua volume onderdeel blijft van de bebouwing van de voorburcht zullen de architectuur en materialisatie hierop afgestemd moeten zijn. Eventueel kunnen bijzondere elementen zorgen voor een accentuering van bijzondere functies in het gebouw. Mogelijk kan sloop en/of vervanging van de refter gepaard gaan met het maken van een (ondergeschikte) entree voor het kasteel vanaf het Ridderplein, zie hoofdstuk 7. Ontsluiting.

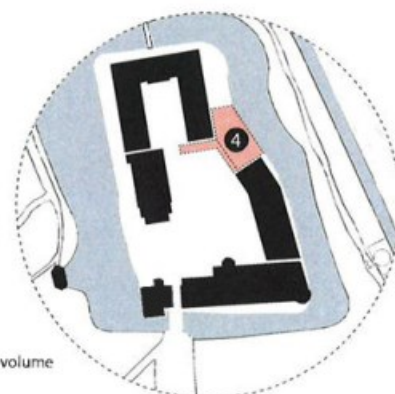
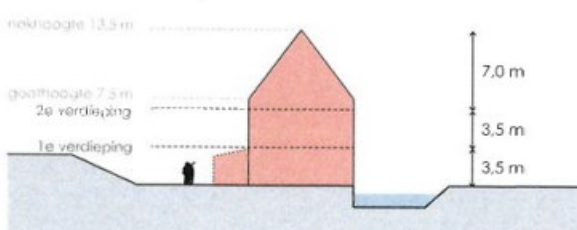
Bereikbaarheid, parkeren en beheersvoorzieningen zoals afvalberging zijn ook hier een aandachtspunt.

5.4 LOCATIE REFTER - VERVANGBAAR OPPERVLAKTE

begane grond	312 m ² BVO
eerste verdieping	189 m ² BVO
extra verdieping	312 m ² BVO
totale oppervlakte vervangbaar	813 m² BVO

max. bebouwingspercentage bouwvlak
max. bouwhoogte

volledig
huidige bebouwingshoogte
bestaande contour aanhouden
mogelijk extra verdieping te maken in bestaand volume



5.5 Locatie Ommuurde Tuin

Deze ontwikkelingsmogelijkheid valt in de categorie van opties die niet zijn ontleend aan de cultuurhistorische analyse. Er is in de ommuurde tuin nooit sprake geweest van substantiële bebouwing, behalve wat kleinere bijgebouwen en kassen aan de binnenkant tegen de terreinmuur. De ontwikkelingsruimte houdt in dat er vrijstaande paviljoenachtige bebouwing gerealiseerd mag worden binnen de ommuring en vrijstaand daarvan. Wat betreft de inrichting van de tuin behoort ook parkeren of zelfs het realiseren van ondergronds gebouwd parkeren tot de mogelijkheden, zie hoofdstuk 8. Parkeren.

De verantwoording voor eventuele bebouwing op deze plek vindt zijn oorsprong in het principe van Behoud door Ontwikkeling. Hierin spelen economische motieven ten behoeve van de instandhouding van de buitenplaats als geheel een belangrijke rol, ondersteund door een argumentatie op basis van een analyse van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. Als randvoorwaarde is daarbij gesteld dat nieuwbouw in deze tuin niet leidt tot onevenredige aantasting van de kernwaarden G (Sequentie besloten tuinen – open landschap), K (Nutsgebruik tuinen), M (Sequentie van (binnen-)hoven), N (Opbouw vista's naar kasteel), O (Opbouw vista's vanaf kasteel), P (Toenemende gebouwhoogte) en R (Instandhouding bouwwerken). Ten aanzien van de overige kernwaarden is deze ontwikkeloptie indifferënt.

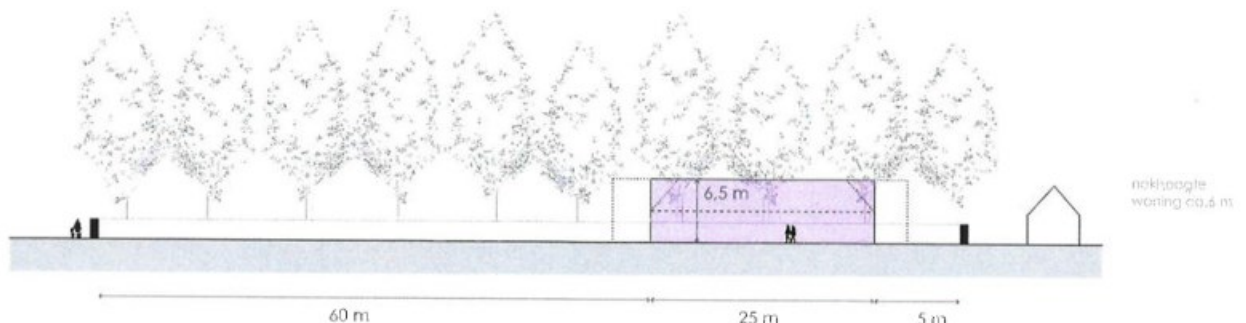
Het respecteren van al deze cultuurhistorische waarden houdt in dat de ommuurde tuin als landschappelijke ruimte te ervaren moet zijn, dat het geheel herkenbaar moet zijn doordat de rondlopende muur zichtbaar is, dat het Hopveld in ere hersteld zou moeten worden, dat vanaf deze route (eventueel over de muur heen gezien) het gehele poortgebouw zichtbaar moet blijven en dat de volume en hoogte van de nieuwbouw lager dan het poortgebouw moet blijven. Stedenbouwkundig mag het niet de huidige bebouwing van Schoorswinkel overstijgen en zich hierin voegen. Tevens moet de ommuurde tuin als opmaat naar het open landschap te ervaren zijn. De bouwvlek beslaat daarom bijna het gehele oostelijk gedeelte met behoud van de zichtlijn vanaf het Hopveld en ca. 5m los van de muur. Het paviljoenachtige karakter wordt gewaarborgd door deze bouwvlek maar voor ongeveer de helft te bebouwen in maximaal twee volumes. Hierdoor kan de eromheen lopende muur er tussendoor en erlangs nog gezien worden, ter ondersteuning van kernwaarden G en L.

5.5 LOCATIE OMMUURDE TUIN - TOEVOEGING OPPERVLAKTE

begane grond	1050 m2 BVO
kapverdieping	1050 m2 BVO
totale oppervlakte	2100 m2 BVO

max. bebouwingspercentage bouwvlek
max. bouwhoogte
speciale eisen

ongeveer de helft, maximaal twee bouwvolumes
2 lagen maximaal 6.50m
in geval van conferentie, kantoren, horeca:
paviljoen typologie aanhouden (dakoverstek buiten bouwvlek,
onderscheidende architectuur en materiaalgebruik
in geval van wonen: een laag + kap
aangepaste architectuur en materiaalgebruik





Met een hoogte van maximaal 6,5m wordt voldaan aan kernwaarde P en overstijgt het de bebouwing van Schoorswinkel niet. De bebouwing kan dan maximaal twee lagen hoog zijn met een maximaal BVO van ca. 2100 m². Het aangegeven maximale bouwvolume binnen de bouwvlek geeft slechts een indicatie van de vorm.

Vanuit de cultuurhistorie met het gebruik als nuttuin (kernwaarde K) zijn allerlei ondersteunende (ondergeschikte) functies voor het kasteel mogelijk. Hiermee wordt dan tevens voldaan aan kernwaarde B (Functionele eenheid), wat wil zeggen dat de activiteiten en functies in de ommuurde tuin deel uitmaken van het functioneren van het gehele landgoed. Overige kernwaarden worden niet per definitie gehinderd door enig gebruik, daarom zijn zowel bijzondere als generieke functies mogelijk, inclusief (zorg-)wonen.

Indien het paviljoen of paviljoens bestemd worden voor (zorg)wonen passen daar geen geprivatiseerde buitenruimten bij, deze zouden wellicht collectief kunnen zijn. De bovenste laag zal dan een kapvorm moeten hebben en architectuur en materialisatie moeten passen bij de huidige woonbebouwing van Schoorswinkel. Andere bestemmingen vragen juist om een meer onderscheiden, alzijdige en paviljoen-achtige uitstraling met een eventueel onderscheidende materialisatie.

Binnen de ommuring kan een tuin met lage beplanting worden aangelegd, naar analogie van de oorspronkelijke moestuin. Ook aanleg van een parkeervoorziening is denkbaar in combinatie met groenaanleg, wat kan worden gezien als een hedendaagse versie van 'nutsgebruik'. Hierop voortbordurend is ook ondergronds gebouwd parkeren met daarop groenvoorzieningen of een tuin denkbaar. De hellingbaan moet dan binnen de ommuring liggen, passen binnen het tuinontwerp en zorgvuldig aangelegd worden. Bereikbaarheid en beheersvoorzieningen zoals afvalberging zijn ook hier een aandachtspunt.

Behalve de muur zelf is ook de begroeiing ervan deels beschermd. Er dient mogelijk ook met andere natuurwaarden rekening gehouden te worden. Het is niet aannemelijk dat archeologische resten het bouwen in de ommuurde tuin belemmeren.



Afb. 64 – referentiebeeld: Villa Augustus



Afb. 65 – referentiebeeld: tuin kasteel Gerlach, Valkenburg

Afb. 66 – referentiebeeld: ontvangst paviljoen 't Loo
(architect



Afb. 67 – referentiebeeld: ondergronds parkeren, Maastricht

Afb. 68 – referentiebeeld: parkeergarage St.Jan,
S'Hertogenbosch

5.6 Locatie Bomencarré

Ook deze ontwikkelingsruimte valt onder de categorie van opties die niet zijn ontleend aan de cultuurhistorische analyse. Het betreft de mogelijkheid om een paviljoen-achtig volume te bouwen op het grasveld van het door bomenrijen gevormde noordelijk carré, het voormalige voetbalveld.

Vanuit de cultuurhistorische analyse bestaan er geen argumenten die per sé pleiten vóór bebouwing op deze plek, die immers altijd onbebouwd is gebleven. Vanuit het principe 'Behoud door Ontwikkeling' is echter gezocht naar ontwikkelmogelijkheden die de cultuurhistorische waarden niet onevenredig behoeven te verstoren, en de instandhouding van het landgoed (kernwaarde A) zouden moeten kunnen bevorderen.

De kernwaarden, met name F (Ligging aan het open landschap) en G (Sequentie besloten tuinen – open landschap), H (Stelsel van bomenlanen), I (Tuincomplex naar binnen gekeerd) en K (Nutsgebruik tuinen) moeten daartoe in voldoende mate gerespecteerd worden. Ten aanzien van de overige kernwaarden is deze ontwikkeloptie indifferent.

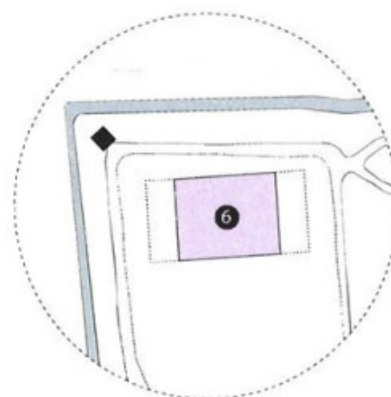
Voor deze ontwikkeloptie gelden vergelijkbare argumenten en regels als voor optie 5.5. Dat wil zeggen, behoud van de beleving van de carréruimte als geheel door zichtbaarheid bomenrijen rondom en het beleven van de landschappelijke ruimte door beperkte, compacte bebouwing. Op deze manier wordt de sequentie van tuinen, gesloten – naar binnen gekeerd – lineair omzoomd (kernwaarde G), niet verstoord. Het toevoegen van een paviljoen als contrapunt kan zelfs het naar binnen gekeerde van het carré versterken. Door de dichte omzoming van het carré met lage beplanting en de beperkte hoogte van het volume van maximaal twee bouwlagen zal het bouwvolume vanuit de ruimere omgeving niet dominant zichtbaar zijn en geen zichtlijnen significant verstoren (kernwaarde F).

De maten van de bouwvlek zijn bepaald aan de hand van een minimale afstand (min. 10m van kroon/stam) tot de bomen, nodig ter bescherming van de bomen, maar ook voor de verzelfstandiging van het paviljoen. De vlek bevindt zich aan de noordelijke helft van het carré zodat het grootste deel van de ruimte open blijft (kernwaarde G), dat de ingang naar de begraafplaats gerespecteerd wordt en er blijft op deze manier een groot grasveld aan de zonnige kant van het paviljoen over.

5.6 LOCATIE BOMENCARRÉ - TOEVOEGING OPPERVLAKTE

begane grond	1200 m ² BVO
1e verdieping	1200 m ² BVO
totale oppervlakte	2400 m² BVO

max. bebouwingspercentage bouwvlek	ruim driekwart, maximaal een bouwvolume bouwvlek bepaald door bomenkronen
max. bouwhoogte speciale eisen	2 lagen maximaal 7,50m binnen bouwvlek kan ten hoogste een bouwvolume gerealiseerd worden veld bomencarré 2/3 open & 1/3 bebouwd nieuwbouw heeft de typologie van een paviljoen onderscheidende architectuur en materiaalgebruik



Deze bouwvlek mag voor maximaal driekwart bebouwd worden met een compact volume, zodat het een paviljoenachtig bouwwerk wordt. Hiermee kan in twee bouwlagen circa 2400m² worden gerealiseerd.

De uitstraling zal open, transparant en alzijdig moeten zijn, zonder achterkant of grote gesloten gevelvlakken. Om het uitzonderlijke en solitaire karakter van het gebouw te benadrukken moet het zich in architectuur en materialisatie onderscheiden van de overige bebouwing van het complex. Ook ten opzichte van de bomen en tuininrichting moet het paviljoen contrasterend zijn. Dit doet ook recht aan het eigenstandige karakter, waarbij bomencarré en groen als geheel ervaarbaar blijven (kernwaarden G en H). Met twee bouwlagen wordt het gebouw maximaal ca. 2400 m² BVO. Het getekende maximale bouwvolume binnen de bouwvlek geeft een indicatie van de vorm die mogelijk is.

Vanuit de cultuurhistorie heeft deze plek een recreatief gebruik gehad binnen het geheel van de buitenplaats (kernwaarden B en K). De bestemming van het gebouw zal daarop moeten aansluiten met een bijzondere, collectieve of publieke functie zoals horeca, recreatie, wellness of sport. Een kantoorfunctie is daarom niet ideaal maar kan niet op voorhand worden uitgesloten indien deze een bijzondere ruimtelijke en architectonische kwaliteit bezit. Gezien het voorgaande is een bestemming met wonen nog minder voordehand liggend. Privé buitenruimten, parkeren, en opstellingen van afvalcontainers rondom het gebouw zijn hier beslist onwenselijk. De (auto-)bereikbaarheid is beperkt. Indien een nieuwe toegang aan de noordzijde (ontsluiting 7.c) gerealiseerd wordt is voetgangerstoegankelijkheid van een (semi-)publieke functie goed mogelijk, bijvoorbeeld vanaf het parkeerterrein naast de kerk of langs de zuidkant van de kerk vanaf het Ridderplein. Via deze ontsluiting kan ook incidenteel autoverkeer voor diensten of expeditie toegelaten worden. Parkeren bij het paviljoen zal de beleving van de tuin teveel verstoren. De paviljoenachtige bebouwing zal 'direct' op het gras moeten staan. De oorspronkelijke inrichting als grasveld blijft dus behouden. Hoewel er weinig archeologische resten op deze locatie te verwachten zijn, zal onderzoek nog moeten plaatsvinden.



Afb. 69 – referentiebeelden: Museum Voorlinden, Wassenaar (OMA architects)



Afb. 70 – referentiebeeld: Oranjerie SAS Nederland, Huizen



Afb. 71 – referentiebeeld: Theater landgoed de Horst, Driebergen (OTH architecten)



5.7 Locatie De Haag

Deze ontwikkelingsmogelijkheid betreft het driehoekige veld aan de andere kant van de ringweg dat is ontstaan na de aanleg van het West-Om en dat oorspronkelijk tot de grotere landerij behoorde. De ontwikkelpotentie op deze locatie bestaat uit kleinschalige bebouwing van maximaal drie volumes, passend bij de naastgelegen bebouwing.

Voor zover na te gaan was er nooit bebouwing op deze plek. De cultuurhistorische argumentatie bestaat daarom uit het ondersteunen van kernwaarde A (behoud van het landgoed) door het economisch draagvlak van de herontwikkeling verder te bevorderen. De overige kernwaarden worden door deze ontwikkeling niet onevenredig verstoord. Bijvoorbeeld de zichtlijnen van en naar het open landschap, het dorp, de kerk en het kloostercomplex (kernwaarden F en G) worden niet verder aangetast omdat de driehoek zich nu al bevindt te midden van de huidige bebouwing aan De Haag en de Jezuïetenlaan. Ten aanzien van de overige kernwaarden is deze ontwikkeloptie indifferent.

De bepaling van het mogelijke bouwvolume in korrelgrootte en hoogte is dan ook vooral ontleend aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten en context. Met een bouwvlek die rekening houdt met de rooilijnen van De Haag en de Jezuïetenlaan en een bebouwbaarheid ervan van minder dan de helft is alleen kleinschalige bebouwing mogelijk. Deze mag nog opgesplitst worden in maximaal 3 volumes om aan te sluiten bij de context. Het getekende maximale bouwvolume binnen de bouwvlek geeft slechts een indicatie van de vorm die mogelijk is. Het totale BVO zal maximaal ca. 900m² zijn, genoeg voor drie vrijstaande woonhuizen of twee grotere villa's of bedrijfsgebouwtjes.

Conform de tegenoverliggende woningen zal de hoogte maximaal drie lagen bestaan waarvan de derde laag bij een bestemming met woningen van een kapvorm voorzien moet zijn om. Bij een voorzieningen- of bedrijfsbestemming kan het volume iets meer onderscheidend zijn en is de kapvorm niet noodzakelijk. Architectuur en materiaalgebruik zijn altijd in hoge mate passend bij de omliggende bebouwing.

Hoewel het driehoekige kavel tot het grondgebied van de Congregatie hoort en ook tot de oorspronkelijke Commanderie is dit in de huidige situatie, met de ringweg, niet meer afleesbaar en niet logisch. Het is daarom verdedigbaar dat de driehoek niet als onderdeel van de functionele eenheid van het landgoed (kernwaarde B) beschouwd hoeft te worden. Voor de bestemming houdt dit in dat er diverse functies mogelijk zijn en dat

5.7 LOCATIE DE HAAG - TOEVOEGING OPPERVLAKTE

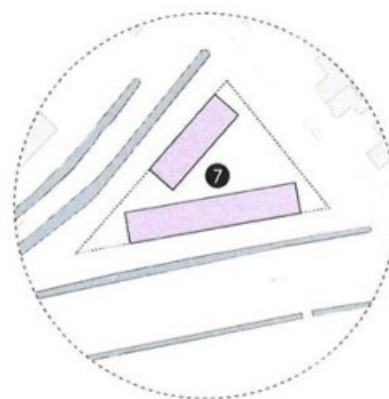
begane grond	120 m ² BVO
1e verdieping	120 m ² BVO
dak verdieping	60m ² BVO
oppervlakte per woning	300 m ² BVO

totale oppervlakte 3 woningen	900 m ² BVO
-------------------------------	------------------------

max. bebouwingspercentage bouwvlek
max. bouwhoogte

speciale eisen
functie

minder dan de helft, maximaal 2-3 volumina
2 lagen met kap / 3 bouwlagen afgestemd op bouwhoogte belendingen
aangepaste architectuur en materiaalgebruik
bijzondere doeleinden, kantoor, wonen
maximaal 3 vrijstaande woningen
maximaal 2 volumina voor andere functie



deze in dit specifieke geval los van het landgoed gezien kunnen worden. De bestemmingen zouden eerder moeten passen bij de omringende bebouwing die grotendeels uit vrijstaande woningen en boerderijen bestaat in mindere mate ook uit (kleine) bedrijven. Het terrein mag met privétuinen ingericht worden.

Naast de cultuurhistorische waarden ten aanzien van het landgoed spelen hier ook de waarden van De Haag als historisch lint een rol. De Gemeente Gemert-Bakel zal de stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze locatie nader uitwerken. De ontsluiting van deze locatie zal via de Jezuïetenlaan zal moeten plaatsvinden, met parkeren op eigen terrein en een integrale oplossing voor afvalbeheer en dergelijke.



Afb. 72 – referentiebeelden: Blackbird, Vortum-Mullem (Onix Architecten)

6. Functies

Ook aan de toekomstige bestemmingen kunnen vanuit de cultuurhistorische waarden eisen gesteld worden. Dat betekent niet dat het complex in de toekomst een klooster of residentie moet zijn en dat delen van de tuin weer moestuin moeten worden. Voor de toekomstige bestemming van het kasteel is allereerst kernwaarde B (Functioneel geheel) van belang. Alle toekomstige bestemmingen van het complex moeten dus een functioneel samenhangend geheel vormen. Daarbij dienen alle functies deel uit te maken van één hoofdfunctie en functioneel ook echt met elkaar te maken te hebben. De bestemming van ontwikkellocatie 5.7 mag hierop een uitzondering vormen.

Bij de verschillende ontwikkelopties in hoofdstuk 5 zijn steeds de randvoorwaarden ten aanzien van de mogelijke bestemmingen aangegeven en beargumenteerd, primair vanuit de cultuurhistorische analyse en secundair vanuit een beschouwing van de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten.

De bijgaande functiematrix is slechts een indicatie van mogelijkheden; deze zijn niet randvoorwaardelijk. In dit kader worden niet bij voorbaat bepaalde functies uitgesloten, zolang de impliciete gevolgen daarvan – zoals bereikbaarheid, parkeren, afvalbeheer en privatisering van buitenruimte – geen onevenredige afbreuk doen aan vastgestelde ruimtelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden. De functiematrix geeft slechts meer, minder en niet voordehand liggende functies aan voor de verschillende bouwdelen. Hierbij is steeds gekeken naar ligging, omvang en structuur van bouwdelen. De gewenste bereikbaarheid voor en hoeveelheid autoverkeer speelt ook een rol.

Bij nieuwbouw kan de voorgeschreven gebouwworm voor sommige functies bepalend zijn. De vraag is bijvoorbeeld of woningen goed passen in een paviljoenachtig (alzijdig) gebouw in een landschappelijk setting waar weinig of geen auto- en dienstverkeer mogelijk is en private buitenruimten en erfscheidingen onwenselijk zijn. Een zwembad of laboratorium lijkt moeilijk te realiseren in een historisch en ruimtelijk zeer gevoelig bestaand bouwdeel.

De in de matrix genoemde functies zijn niet beoordeeld in relatie tot elkaar als functioneel samenhangend. Dat moet beoordeeld worden op basis van een integraal (her-)ontwikkelingsplan.

functie	P-norm m2 bvo/pp	bouwdeel													
		bestaand							nieuw						
		I	II	III	IV	V	VI	VII	1	2	3a	3b	3c	4	5
museum	90														
bibliotheek	90														
theater-/concertzaal	13														
congres/seminar	17														
hotel	50														
horeca	9,4														
winkels	22,2														
wellness	11														
sport/fitness	28,6														
manege	36														
(kinder)boerderij	50														
(kinder)dagverblijf	60														
clubhuis	25														
crematorium	13														
opleidingen /onderwijs	17														
kantoren	40														
laboratoria	80														
kliniek	20														
ateliers/werkplaatsen	60														
gebouwd parkeren															
(zorg) woningen	100														

voor de hand liggend
niet ondenkbaar

Afb. 74 – Matrix-functies