



STICHTING IN ARCADIE

Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling 'Ommuurde Tuin' Kasteel Gemert

April 2023

1. Inleiding en leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld in het kader van de herontwikkeling van de zogenoemde Ommuurde Tuin van Kasteel Gemert, waar een 13-tal woningen gebouwd worden en een moestuin terugkeert. Het beeldkwaliteitsplan is een bijlage bij het 'Bestemmingsplan Ommuurde Tuin' van de gemeente Gemert-Bakel. Hierin is ook het beleidskader voor de herontwikkeling van het gehele kasteelcomplex, waarvan de Ommuurde Tuin deel uitmaakt, vastgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan bevat randvoorwaarden waaraan het plan voor herontwikkeling van de voormalige, ommuurde moestuin moet voldoen. Het doel is om de ruimtelijke kwaliteit van deze bijzondere historische plek duurzaam te borgen. Voor de gemeente is het een kader voor toetsing van het uitgewerkte plan in het proces van beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag.

Voor de herontwikkeling van het kasteelcomplex heeft de gemeente Gemert-Bakel een Ruimtelijk kader en een Erfgoedkader vastgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke condities resp. de condities vanuit de cultuurhistorische waarden opgenomen. Deze condities zijn ook voor de uitwerking van beeldkwaliteitscriteria een relevante onderlegger.

Voor het kasteelcomplex als geheel en voor de voormalige moestuin in het bijzonder zijn kernwaarden geformuleerd, die mede gebaseerd zijn op bouwhistorisch onderzoek en op aanvullend tuinhistorisch onderzoek van bureau In Arcadië.

Hieronder worden eerst de relevante elementen uit het Erfgoedkader van de gemeente opgesomd die betrekking hebben op het kasteelcomplex als geheel. Aansluitend worden de kernwaarden van het kasteelcomplex weergegeven.

Daarna wordt ingegaan op de locatie van de voormalige ommuurde moestuin. Hier worden allereerst de betreffende elementen uit het Erfgoedkader opgesomd. Daarna worden de relevante resultaten van het tuinhistorisch onderzoek samengevat en volgen de kernwaarden, die uitgangspunt vormen voor de formulering van de beeldkwaliteitscriteria.

In een volgende paragraaf worden de beeldkwaliteitscriteria weergegeven.

2. Het Kasteelcomplex

2.1. Erfgoedkader

In het gemeentelijke Erfgoedkader zijn de volgende aspecten opgenomen die relevant zijn voor het beeldkwaliteitsplan:

- De beleving van het kasteelcomplex dient gewaarborgd en waar mogelijk versterkt te worden, zowel in historische gelaagdheid en ruimtelijke en visuele zin als qua sfeer.
- De afleesbaarheid van de historische ontwikkeling dient behouden te blijven.
- De historische situatie met openheid aan de westzijde en geslotenheid aan de oostzijde dient gewaarborgd te blijven.
- Het complex moet bereikbaar blijven via de bestaande verbindingen/paden.
- De sequentie van (binnen-)hoven en de opbouw in zichtlijnen naar en vanaf de Hoofdburcht dienen gerespecteerd en waar mogelijk versterkt te worden.
- De toekomstige hoogten en volumes van de gebouwen moeten de historische bouwhoogte en de ruimtelijke structuur respecteren.
- Herstel van de visuele relatie tussen Voorburcht en Hoofdburcht is een belangrijk uitgangspunt, het zicht op de Hoofdburcht vanuit de Voorburcht dient te worden gewaarborgd.
- Herstel van de gracht als historische scheiding tussen Voorburcht en Hoofdburcht is denkbaar.
- Zorgvuldige omgang met en behoud en versterking van de kwaliteiten van de landschapstuin en de omliggende landschapsstructuur van open ruimten en weilanden omzoomd door (dubbele) bomenlanen is een vereiste.
- Ingrepen in de aanleg mogen de waardevolle bomen en beplantingsstructuur niet aantasten, dat geldt uiteraard ook voor de wortelstelsels.
- Opschoning in de beplanting is echter nodig. Ten behoeve van de instandhouding en opschoning is een apart beheerplan voor de gehele tuinaanleg noodzakelijk. Hiervoor zal nog aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn, zoals aangegeven in het tuinhistorisch rapport (versie 16 juli 2018).
- Een verbinding vanaf het Ridderplein over de gracht(en) naar de tuin en/of gebouwen zal de geslotenheid, rugwaartse relatie en indirecte verbinding van het complex met het plein tot op zekere hoogte verstoren. Een fiets- en/of voetgangersverbinding met respect voor de cultuurhistorische waarde is voorstelbaar. De verbinding mag daarbij uitsluitend toegankelijk zijn voor professionele bevoorrading (in vervoermiddelen van beperkte afmetingen) en hulpdiensten.
- Het is denkbaar om de loskoppeling van Hoofd- en Voorburcht te herstellen.

2.2. Kernwaarden

Op basis van uitgevoerde cultuurhistorische en bouwhistorische onderzoeken worden de volgende kernwaarden onderscheiden:

- De belevings- en esthetische kwaliteiten van het kasteelcomplex zijn hoog.
- De historische ontwikkeling van het complex als kasteel en later als klooster, is nog sterk afleesbaar.
- De historische gelaagdheid is een essentiële kwaliteit: er is in de loop der eeuwen aangelegd, gebouwd, vervangen en bijgebouwd. De 'organische' groei van het complex, die nauw samenhangt met de wisselende functie ervan draagt sterk bij aan de hoge complexwaarde.
- De situering van het complex ten opzichte van zijn omgeving is een belangrijke karakteristiek en waarde: de open landschappelijke verbinding met de landerijen aan de westzijde en de beslotenheid ten opzichte van de dorpskern van Gemert aan de oostzijde.
- Het kasteel is altijd met zijn rug naar het dorp gekeerd geweest en kreeg alleen toegangen aan de zuid- en de noordzijde.

- Het contrast tussen de openheid en het extraverte karakter van de landerijen enerzijds en de geslotenheid en het introverte karakter van de tuinen anderzijds is een kwaliteit.
- De sequentie van (binnen-)hoven vanaf de Ommuurde Tuin naar de cour van de Hoofdburcht is een belangrijke karakteristiek en een leesbare en beleefbare kwaliteit.
- De opeenvolging van vista's (door de verschillende poorten en gebouwen) naar en vanaf de Hoofdburcht is een belangrijke karakteristiek en een leesbare en beleefbare kwaliteit. Deze hangt ook samen met een toenemende gebouwhoogte van de Ommuurde Tuin naar de Hoofdburcht.
- De openheid en de vorm van de verschillende hoven dragen bij aan de hoge waardering van het kasteelcomplex. De Voorburcht maakt deel uit van de sequentie van (binnen-) hoven en de opbouw van vista's naar en vanaf de Hoofdburcht. Vanuit de Voorburcht is een goed zicht op de Hoofdburcht daarom essentieel.
- De aanleg van de bij de beschermde buitenplaats behorende landschapstuin is hoog gewaardeerd.
- Daarnaast zijn de (dubbele) bomenlanen als omzoming van de open ruimten en weilanden van groot belang, evenals de variëteit in boomsoorten en overige beplanting.



3. De Ommuurde Tuin

3.1. Erfgoedkader

- De Ommuurde Tuin dient als voormalige moestuin herkenbaar te blijven.
- Belangrijke zichtlijnen tussen de tuin en andere delen van het kasteelcomplex mogen niet worden belemmerd.
- Een bescheiden bebouwing van een deel van de tuin is denkbaar mits de ommuurde tuin als geheel een groene uitstraling krijgt.
- Bebouwing met een beperkt volume, maximaal één laag met eventueel een kap, is denkbaar. De bebouwing mag het Poortgebouw en de bebouwing van het naburige gebied Schoorswinkel niet overstijgen, de maximale bouwhoogte is daarmee 6,5 m.
- De historische muur rondom de tuin is een te respecteren element (rijksmonument) en dient aan de binnenzijde te grenzen aan (semi-)openbare ruimte. Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid op de muur van waardevolle begroeiing.
- Het gebruik van de bestaande doorgangen voor de ontsluiting van de Ommuurde Tuin is uitgangspunt.
- De omsloten ruimte moet als geheel beleefbaar blijven en mag niet gefragmenteerd, opgedeeld of te zeer beperkt worden.
- Er moet een vrije groene ruimte van 5m vanaf de tuinmuur vrij gehouden blijven van bebouwing en verharding. Ruimte tegen en nabij de muur moet gebruikt worden voor tuininrichting.
- De tuinmuur en het woningensemble inclusief het groen moeten als één samenhangend ruimtelijk concept worden ontworpen waarbij de opzet en indeling van het plangebied, zoals te zien op de (lucht)foto's uit de jaren '30/'50 van de 20e eeuw, leidend zijn.
- Parkeervoorzieningen zijn denkbaar mits de Ommuurde Tuin een groene uitstraling behoudt.
- De verkaveling en positie van woningen moet ruimtelijk zo effectief mogelijk zijn.
- Er moet effectief gebruik gemaakt worden van tuineigen volumes en verschijningsvormen. Uitgangspunten zijn een groene identiteit, natuurlijke materialen, ruimte voor groene elementen, waaronder beplanting en ecologie.
- Aansluiting van de privétuinen op de binnenzijde van de tuinmuur is voorstelbaar. Wel dient er een ruimte van minimaal één meter ten behoeve van het onderhoud van de muur te worden vrijgehouden.
- Schuttingen ten behoeve van het afschermen van de privétuinen zijn niet toegestaan. Een afscherming is mee-ontworpen met de woningen in een houten lattenstructuur.
- De bestaande schuuropstallen tegen de westelijke tuinmuur moeten worden geïntegreerd in het plan.

3.2. Bijzonderheden uit het aanvullende tuinhistorische onderzoek

De vroegere moestuin is in haar huidige vorm en omvang aangelegd tijdens de bewoning door het echtpaar [REDACTED] (1869-1881). Het gebied was daarvoor in gebruik als akker en volle-grondsteelt en behoorde van oudsher tot de agrarische landerijen van het kasteel.

De Ommuurde Tuin is in twee fasen tot stand gekomen. Het meest oostelijke deel is aangelegd omstreeks 1869 en was gecentreerd op de oranjeriekas waarvan tot op heden bouwkundige resten bewaard zijn gebleven. In de directe nabijheid van deze kas waren verschillende rijen koude bakken, die niet bewaard zijn gebleven. De tuin is omstreeks 1874 uitgebreid in westelijke richting, waarbij het voetpad door de Schoorswinkel is verplaatst en om de tuin heen gelegd.

De Ommuurde Tuin is als moestuin in gebruik gebleven tot de laatste paters omstreeks 2004 vertrokken. Sindsdien ligt de moestuin binnen de muren braak; de oude indeling van paden, teeltbedden en beplantingen is niet meer aanwezig.

Historische ontwerptekeningen voor de ommuurde tuin zijn niet bekend. De verdwenen tuininrichting en de vorm van de oranjeriekas zijn bekend door middel van oude fotografische afbeeldingen en tot op heden bewaard gebleven bouwkundige resten van de oranjeriekas.

3.3. Kernwaarden

- De Ommuurde Tuin is in hoofdstructuur (een open ruimte waar zich ooit de moestuin bevond met de omringende tuinmuur) nog gaaf aanwezig, de opstallen, de inrichting en het gebruik als moestuin zijn dat niet.
- De moestuin heeft een beeldbepalende ligging tegenover de hoofdentree van het kasteelcomplex.
- De moestuin maakt onderdeel uit van de sequentie van (binnen)hoven vanaf de Ommuurde Tuin via de Neerhof direct achter het Poortgebouw naar het plein van de Voorburch tot aan de erecour van de Hoofdburcht.
- De moestuin was in het verleden niet voor het publiek toegankelijk, hij had een zuiver utilitair doel;
- De ommuurde tuin kent als structuur en als onderdeel van het ensemble van het Kasteel van Gemert, een hoge tuinhistorische waarde, uitgezonderd de momenteel geheel ontbrekende tuininrichting.
- Er is sprake van een omsloten ruimte of anders gezegd een 'omhulde leegte'



4. Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan Ommuurde Tuin

Op basis van het Erfgoedkader, het tuinhistorisch onderzoek en de mede daarop gebaseerde kernwaarden kunnen de volgende uitgangspunten afgeleid worden.

1. Nieuwbouw binnen de Ommuurde Tuin mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de volgende kernwaarden:
 - Sequentie en contrast besloten tuinen – open landschap
 - Nutsgebruik van de tuinen
 - Sequentie van (binnen)hoven
 - Opbouw vista's naar de Hoofdburcht
 - Opbouw vista's vanaf de Hoofdburcht
 - Toenemende gebouwhoogte van Ommuurde Tuin naar Hoofdburcht
 - Instandhouding bestaande bouwwerken, waaronder de tuinmuur.
2. Het respecteren van de kernwaarden houdt in dat de Ommuurde Tuin als landschappelijke ruimte ervaren kan worden, dat het geheel als moestuin herkenbaar moet zijn, doordat de rondlopende muur zichtbaar is en dat het volume en de hoogte van de nieuwbouw lager blijven dan het Poortgebouw. Stedenbouwkundig mag het niet de huidige bebouwing van Schoorwinkel overstijgen en moet het zich daarnaar voegen. Ook moet de Ommuurde Tuin als schakel naar het open landschap te ervaren zijn. De bebouwing blijft 5m los van de muur.
3. Vanuit de cultuurhistorische betekenis van de Ommuurde Tuin als moestuin (nutsvoorziening) zijn verschillende functies mogelijk, die ondersteunend zijn aan het programma van het kasteelcomplex. Hiermee wordt dan tevens voldaan aan de kernwaarde functionele eenheid, dat wil zeggen dat de activiteiten en functies in de Ommuurde Tuin deel uitmaken van het functioneren van het landgoed als geheel. Overige kernwaarden worden niet per definitie gehinderd door enig gebruik, daarom zijn zowel bijzondere als generieke functies mogelijk, incl. (zorg)wonen.
4. Geprivatiseerde buitenruimten dienen mee ontworpen te worden in het integrale herontwikkelingsplan.
5. Naar analogie van de oorspronkelijke moestuin kan binnen de ommuring een tuin met lage beplanting aangelegd worden. Ook aanleg van een parkeervoorziening is denkbaar in combinatie met groenaanleg, wat kan worden gezien als een hedendaagse interpretatie van 'nutsgebruik'. Bereikbaarheid en beheersvoorzieningen zoals afvalberging zijn aandachtspunten.
6. Behalve de muur als bouwwerk is ook de begroeiing ervan deels beschermd. Er dient ook met andere natuurwaarden rekening gehouden te worden.

NB: de gebruikte afbeeldingen in hoofdstuk 4 en 5 zijn referentiebeelden passend bij de situatie die voor ogen is: een combinatie tussen natuur en architectuur



4.1 Stedenbouwkundige opzet

- De Ommuurde Tuin vormt binnen het kasteelcomplex een omsloten ruimte met een eigen ruimtelijke identiteit als een gecombineerd woon- en groengebied. De Ommuurde Tuin wordt weer herkenbaar als de grote moestuin van het kasteelcomplex en blijft dat ook. Deze specifieke positie binnen het complex als geheel blijft behouden doordat handhaving van de bestaande historische tuinmuur en inrichting van de locatie als tuin met een relatief bescheiden toevoeging van woongebouwen uitgangspunten zijn bij de herontwikkeling.
- De bestaande tuinmuur wordt geïntegreerd in het project en zal niet worden gewijzigd. Er zal sprake zijn van bouwkundig herstel en consolidatie, conform de bestaande verschijningsvorm. De muur grenst aan de binnenzijde aan (semi-)openbare ruimte. De muur vormt ook voor de natuurbescherming een belangrijke structuur. Er wordt een open groene ruimte van 5m vanaf de tuinmuur vrijgehouden van bebouwing en verharding.
- De Ommuurde Tuin krijgt een groene uitstraling: het oostelijke deel van tuin wordt ingericht als groenvoorziening en niet openbare ruimte en het westelijke deel van de tuin wordt openbaar en benut voor woningen die refereren aan kassen en bijbehorende privétuinen (patio's).
- De niet bebouwde ruimte wordt gevormd door een groot aaneensloten groengebied dat zal bestaan uit een ruime moestuin in het oostelijke deel van het plangebied en een vijf meter brede strook aan de binnenzijde van de muur aan de overige drie zijden van het plangebied. De inrichting bestaat uit inrichtingselementen die passen bij het karakter van een historische moestuin: fruitbomen, vakken met moesgewassen en kruidachtige gewassen, grasvelden en (wandel) paden met een halfverharding.
- De Ommuurde tuin blijft als één ruimtelijke eenheid herkenbaar door de nieuwe woongebouwen als één gebouw cluster in de tuin te situeren, waardoor de omringende historische tuinmuur vanuit de groenstructuren en openbare ruimte onbelemmerd zichtbaar en beleefbaar is.
- De moestuin en het wooncluster inclusief groen worden als één samenhangend ruimtelijk concept ontworpen waarbij de opzet en indeling van het plangebied, zoals te zien op de (lucht)foto's uit de jaren '30/'50 van de 20e eeuw, leidend zijn.
- Het bouwcluster bestaat uit twee rijen van geschakelde patiowoningen, die aansluiten bij de sfeer van een tuin, met een kleinschalig karakter en geïnspireerd op kassen en schuren, maar eigentijds vormgegeven en met hoogwaardige detaillering. In het geheel zijn de privétuinen met afrastering mee ontworpen.
- De bebouwing kent een beperkt volume, maximaal één laag met eventueel een kap. De bebouwing wordt niet hoger dan het Poortgebouw en de bebouwing van Schoorswinkel, maximale bouwhoogte 6,5 m.
- Het gebied zal worden ontsloten vanaf de Heilige-Geestlaan. Er zal gebruik worden gemaakt van de twee bestaande openingen: een brede poort als toegang voor autoverkeer en een kleine poort voor voetgangers direct tegenover het Poortgebouw met ophaalbrug. De ontsluiting van de woningen voor auto- en fietsverkeer verloopt via een doodlopende straat, uitgevoerd in bruinrode gebakken straatklinkers. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk. De overige paden, die worden uitgevoerd in een licht gekleurde halfverharding, zijn bedoeld voor voetgangers.
- Parkeervoorzieningen worden zo ingepast dat de Ommuurde Tuin een groene uitstraling behoudt.

4.2. Inrichting van groenstructuur en openbare ruimte

- Het noordelijke deel van het plangebied zal worden ingericht als een volledig functionele moestuin ten dienste van het nieuwe hotel- of restaurantbedrijf dat wordt gevestigd in het kasteel.
- De indeling van paden en teeltbedden wordt gebaseerd op de verdwenen historische inrichting. De paden worden afgewerkt conform de traditionele inrichting van een historische moestuin, in een afwisseling van halfverharding en graspaden in de directe omgeving van de bouwwerken en poorten is een verharding van gebakken klinkers denkbaar.
- De beplanting dient overwegend te bestaan uit vruchtenbomen, leifruit, klein fruit, kruiden en moesgewassen. In de omgeving van de oranjeriekas is een bescheiden sierbeplanting denkbaar.
- Door de aanplant van leifruitbomen tegen de omringende muren is het opnieuw aanbrengen van traditionele houten leifruitrekken denkbaar.
- Het moestuingedeelte van de Ommuurde tuin is voor het publiek vanuit deze woonomgeving zichtbaar. De moestuin zelf is, vanwege de teelt van eetbare gewassen, voor consumptie bestemd, kwetsbaar en niet geschikt voor permanente openstelling. Het moestuingedeelte zal alleen onder begeleiding toegankelijk zijn voor bezoekers. Een lage geschoren haag (snoeihoogte ca 1 m) op de overgang van de tuin naar de naastgelegen woonomgeving en een afsluitende poort zijn daarom denkbaar. De inrichting van de moestuin zal de biodiversiteit in het plangebied bevorderen door middel van de traditionele inrichting en het beheer als moestuin.
- De groenstroken langs de tuilmuren in het bewoonde deel van de Ommuurde Tuin hebben als functie de historische tuilmuur en het karakter van het gebied als voormalige moestuin beleefbaar te maken. De groenstroken krijgen daartoe een eenvoudige groene inrichting, die past bij het karakter van een historische moestuin, zonder dat deze als functionele moestuin hoeft te worden gebruikt of ingericht. Daarbij kan worden gedacht aan gazon en een plantstrook voor bijvoorbeeld kleine sierheesters (bijv. hortensia of lavendel) of klein fruit. Ook is er plaats voor kleine sierbomen die bloeien en vruchten dragen, of klein formaat fruitbomen als appel, peer en pruim. Tevens is in bescheiden mate denkbaar dat er niet invasieve klimplanten tegen de muur worden geplant, zoals clematis en kamperfoelie. Het wortelstelsel van deze beplanting mag de fundering van de historische tuilmuur niet beschadigen. Het rondgaande pad door de groenstrook langs de tuilmuren zal worden afgewerkt als een half-verharding in afstemming met de paden in het moestuingedeelte van de Ommuurde Tuin.
- De smalle groenstroken tussen de woningen en de ontsluitingsweg zullen worden gevuld met vaste planten en kleine sierheesters.
- De inrichting van de groenstroken in het woongebied en langs de binnenzijde van de tuilmuren zal de biodiversiteit van het plangebied bevorderen door middel van de groene tuinachtige inrichting en het beheer als tuin.
- Het basismateriaal voor de ontsluitingsweg en de parkeervakken is gebakken straatklinkers in een kleurstelling die zorgvuldig dient te worden afgestemd op de kleur van de bakstenen van de historische tuilmuur. Eventuele betonnen opsluitbanden dienen onzichtbaar (met klik) te worden aangebracht.



5. Beeldkwaliteitsplan

Hieronder worden de concrete beeldkwaliteitsaspecten beschreven waaraan het plan tegemoet zal (moeten) komen. De basis voor de invulling hiervan vormen de kernwaarden, de stedenbouwkundige hoofdopzet en de tuinhistorische analyse, zoals hiervoor omschreven.

5.1 Bestaande bebouwing

- Uitgangspunt bij beheer en onderhoud van de tuinmuur is behoud van het historische karakter door een consoliderende aanpak. Met dat uitgangspunt zullen de onderhoudswerkzaamheden op een terughoudende wijze worden uitgevoerd, met inachtneming van de restauratieladder. Indien mogelijk wordt er geconserveerd. De werkzaamheden aan de muur worden uitgevoerd volgens de URL Historisch Voegwerk.
- De korstmossen en muurplanten spelen een belangrijke rol voor het historische karakter en de natuurwaarde van de tuinmuur. Deze dienen zo veel mogelijk behouden te blijven. Dit onderdeel dient meegenomen te worden in het restauratieplan.
- De reconstructie van de historische orangeriekas vormt een belangrijk onderdeel van de beleving van de moestuin en wordt ingezet voor openbaar gebruik.
- De schuurtjes tegen de tuinmuur vormen een belangrijk onderdeel van de beleving van de moestuin en worden ingezet voor gebruik door de landgoedeigenaar.

5.2 Architectuur nieuwbouw

- De invulling van de locatie met woningbouw respecteert in hoge mate de karakteristieken van de buitenplaats. De woningen zullen een bijzondere kwaliteit uitstralen en passen binnen de ruimtelijke context waarbinnen ze zich zullen bevinden. Zie voor een nadere toelichting het Masterplan.
- De woningen sluiten qua schaal en verschijning aan bij de sfeer en het karakter van een (moes)tuin. Ze refereren in hun verschijningsvorm en beleving aan moestuineigen bebouwing, zoals kassen, schuren, pergola's etc.
- Door de positie en wijze van verkaveling wordt zo effectief mogelijk gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte.
- Het materiaal en kleurgebruik is passend binnen de sfeer en context en heeft een natuurlijke uitstraling. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke en duurzame materialen, zoals hout, glas en groen (beplanting en groene gevels en daken). Zonnepanelen worden (integraal) in de daken opgenomen.
- De nieuwbouw heeft een eigentijdse architectuur en hoogwaardige detaillering.

5.3 Erfafscheidingen

- Ten behoeve van het afschermen van de privétuinen worden erfafscheidingen uniform mee ontworpen. Deze dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen en in een bij de bebouwing passende kleurstelling.

