



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v.
Postbus 10000
5420 DA Gemert

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Olonummer

Onze referentie
1188358

Datum 08 oktober 2021
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam Ommuurde tuin
Adres Ridderplein 15
Postcode/plaats 5421CW Gemert
Gemeente/provincie Gemert-Bakel; Noord-Brabant;
Monumentnummer 529552

Geacht college

Op 2 augustus 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument.¹ U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Het betreft de bouw van woningen in de ommuurde tuin van de buitenplaats kasteel Gemert, de herinrichting van het terrein en de reconstructie van de voormalige kas/orangerie. De omgevingsvergunning is onderdeel van een uitgebreide procedure. Bij de stukken zit een (ontwerp) bestemmingsplan toegevoegd. Deze motiveert planologisch de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan is doorgenomen, maar het feitelijke advies legt zich toe op de bouwaanvraag.

Advies

Centrale vraag is of het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van de locatie, de nabij gelegen monumenten en de buitenplaats. Bij de beoordeling is het aanwijzingsbesluit met de registeromschrijving betrokken en is kennis genomen van de relevante planstukken.

Het advies is de gevraagde omgevingsvergunning vooralsnog *niet te verlenen*. De wijzigingen in het plan die in dit advies gevraagd worden, zijn te groot en te omvangrijk, om een procesmatige doorgang (ja, mits) te verantwoorden. In willekeurige volgorde worden de volgende punten genoemd:

- Het advies is het bouwblok van de woningen te verkleinen op basis van de kernwaarde van de tuin (omhulde leegte);

¹ De juridische grondslag is vastgelegd in artikel 2.26, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

- Het advies is de verschijningsvorm van de nieuwbouw specifiek tuin- en buitenplaats eigen te maken;
- Er wordt inzage gevraagd in de gevolgen van het bouwproces voor de historische en monumentale omgeving (groene en bouwkundige elementen). Er wordt een bouwplaatsinrichting opgevraagd inclusief de aan-en afvoer van het groot materieel.

Door het wijzigen van het plan op basis van de adviezen en het aanvullen van informatie, is de verwachting dat er positief geadviseerd kan worden. Het voorstel is bovenstaande met de initiatiefnemer (en adviseurs), de monumentencommissie, provincie en medewerkers van uw gemeente te bespreken.

In onderstaande motivering worden de verschillende punten nader toegelicht.

Toelichting

Aan het advies ligt de volgende motivering ten grondslag.

1. Omhulde leegte als kernwaarde

De kernwaarde van een tuin ligt in de omhulde leegte (grond en muur). Leegte die in ieder geval in de 19^{de} eeuw bedoeld was voor het verbouwen van voedsel. Het is van belang om de omhulde ruimte als geheel beleefbaar te houden en niet te fragmenteren, op te delen of te beperken. De verleiding is om daarmee iedere bouwkundige ontwikkeling te blokkeren. De opgave is echter na te denken over de wijze waarop een ontwikkeling zich verhoudt tot de omhulde leegte. Slaagt men erin de leegte als kernwaarde te behouden? Maakt men hierin effectief **gebruik van de bouwstenen 'verkaveling en positie' en 'volume en verschijningsvorm'**? **Hoewel de bouwstenen nauw met elkaar samenhangen, worden de thema's afzonderlijk beschouwd.**

- *Verkaveling en positie*

Uit het bijgevoegde tuinhistorisch onderzoek is op te maken dat wat we nu de **'ommuurde tuin' noemen, tot ca. 1874 zeker de helft** kleiner was. Het pad Hopveld vormde de westelijke grens van het terrein. Dit veranderde door de aankoop van het naastgelegen perceel. Niet alleen werd het terrein aanmerkelijk vergroot, ook kwam het pad aan de nieuwe westelijke grens te liggen. Gelijkijdig of aansluitend werd de tuinmuur opgericht. Met voorgaande in gedachte pleiten de planmakers voor een reconstructie van het historisch gezien oudere tuinsegment (herstel tuin en kas) en de bouw van woningen op het latere toegevoegde perceel. Het verkavelingsplan is dus geënt op een cultuurhistorisch-landschappelijke benadering². Overtuigd de ingezette koers? De verkaveling en positie is op basis van de kernwaarde (omhulde leegte) neutraal. Het cultuurhistorisch motief is navolgbaar, maar bovenal is een oostelijke of westelijke positie binnen de context van de ommuurde tuin en de kernwaarde niet direct van belang. Van belang is of de omhulde leegte wordt gewaarborgd. De verschillen met het vorige plan zijn opvallend: de ondergrondse parkeeroplossing is verdwenen waarmee de totale bouwkundige volume aanmerkelijk verkleind is. Ook de footprint van de

² Het voorstel volgt daarmee niet de traditionele verkavelingslogica: van bouwverdichting aan het lint naar incidentele bebouwing, tuinen en landschap.

nieuwbouw is verkleind. Ondanks dat het aantal woningen 'slechts' met één is teruggebracht. De afstand van de bebouwing tot de tuinmuur is vergroot en gelijktijdig zijn het aantal bouwkundige ingrepen in de muur geminimaliseerd. Aanzienlijke verbeteringen. Desondanks is de footprint aanzienlijk. De historische grens tussen de beide percelen, in de onderbouw van het plan opgevoerd als landschappelijk-historische demarcatielijn, wordt bouwkundig ruimschoots overschreden. Dit is exclusief de noodzakelijke verharding van het terrein ten behoeve van de weg en het parkeren. Gevolg is dat meer dan de helft van het tuinoppervlak en daarmee ook het zicht op de muur in beslag wordt genomen door het woonprogramma. Daarnaast wordt de muur nabij de nieuwbouw zowel boven- als ondergronds bouwkundig ingeklemd tussen de nieuwe en bestaande wegen (Hopveld/Kasteellaan en de nieuwe ontsluitingsweg) en de parkeerplaatsen aan de binnenzijde van de tuin. Sorteert het plan hierin voor op een (onbedoelde) civiel steriele ruimte of is er een reële kans op vertuining en landschap?

De conclusie is dat de interventie te veel invloed heeft op de belevingswaarden van het monument. Het advies is het bouwblok te verkleinen. Is het denkbaar het bouwblok aan de zuid- en noordzijde in te korten, waarmee de ruimtelijke beleving van de tuin én muur versterkt wordt hetgeen de kernwaarde ten goede komt? Daarnaast is het advies om in het inrichtingsplan voor de ruimte tegen en nabij de muur garanties in te bouwen voor de mogelijkheden van vertuining en landschapsvorming. Tot slot is de aanbeveling de schuuropstallen tegen de westelijke tuinmuur te integreren in het plan ten einde het tuinkarakter te versterken.

- *Volume en verschijningsvorm*
Het plan gaat uit van bebouwing met een kap en knipoogt naar tuinverwante architectuur en vormgeving (orangerie/kas). Men heeft in die zin de patio woning ter zijde geschoven. In basis is het huidige voorstel een verbetering. Desalniettemin is het advies om naast het tuinkarakter, ook aansluiting te zoeken bij de (historische) context van de Kasteellaan, poortgebouw en de landschappelijke omgeving. Is een vingerwijzing naar de historische bouwkenmerken van het poortgebouw en de tuinmuur mogelijk, zonder letterlijke vertaling. Vanwege het landschappelijke karakter en de tuincontext **is nieuwbouw met een 'groen' karakter een zinvolle** denkrichting (optelsom van natuurlijke materialen, ruimte voor groene elementen, waaronder beplanting en ecologie). De huidige architectonische verschijningsvorm wordt als te algemeen en te weinig specifiek eigen beschouwd binnen de context van de ommuurde tuin en de kernwaarden. In combinatie met een beperkter programma en wellicht een meer verticaal gelede vormgeving en volumewerking, is nieuwbouw in de tuin zeker denkbaar.
- 2. *Bouwkundige relatie muur en nieuwbouw*
De bouwkundige relatie tussen de historische (en monumentale) onderdelen van de tuin en omgeving en de nieuwe onderdelen is op onderdelen kritisch. Zowel tijdens de uitvoering van de bouw als na de voltooiing daarvan. Daarover worden de volgende vragen gesteld:
 - o **In de beschouwing Geotechnische risico's** voor historische tuinmuur Kasteel Gemert d.d. 30 juli 2021 is de boorstelling voor de avengearपालen en de mobiele kraan niet meegenomen in de risico

beschouwing. Juist deze onderdelen vormen een groot risico voor de bestaande monumentale tuinmuur.

- o Hoewel niet gebruikelijk in deze fase van het vergunningsproces is het advies een bouwplaatsinrichting en de aan- en afvoer van het groot **materieel op te stellen. Hierin moeten de risico's t.a.v. het erfgoed** en de bestaande bomen zo goed als mogelijk beperkt worden (zoals mechanische beschadiging en een te groot gewicht op het wortelstelsel). Tevens dienen de beschermende maatregelen tijdens de bouw van muur en bomen te worden omschreven.
- o In de beschouwing wordt gesproken over de aanleg van de riolering als risico. In de planvorming door de gemeente moet dit nadrukkelijk worden meegenomen.
- o Het advies is de poort te beveiligen tegen aanrijdingen en beschadigingen.

3. *Afspraken over de consolidatie van de tuinmuur*

Het plan detailleert hoofdzakelijk de nieuwbouw binnen de historische muren van de tuin. Uit de parallel lopende subsidieaanvraag voor de tuinmuur wordt de consolidatie-gedachte van de tuinmuur verder uitgewerkt. Ten aanzien van de documenten worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- o De werkzaamheden aan de muur dienen uitgevoerd te worden volgens URL Historisch voegwerk. De omschrijving is akkoord, uitgaande van 40% vervanging. Voor het inboetwerk en de afwerking van de voegen in de muur worden tijdens de uitvoering diverse proefmonsters gezet ter beoordeling van de monumentencommissie en de RCE.
- o Per vak van de muur wordt tezamen met vertegenwoordiging van de monumentencommissie en RCE gekeken naar de beste en meest passende consoliderende oplossing.
- o Advies is een bouwplaatsinrichting en de aan- en afvoer van het groot materieel aan te leveren ter beoordeling van de monumentencommissie en de RCE;
- o De feitelijke en fysieke tuininrichting en de reconstructie van de kas/orangerie is nog nader te bepalen. Het advies is op termijn de plannen hierover aan te bieden aan de adviserende partijen.

Conclusie

Het advies is de gevraagde omgevingsvergunning vooralsnog niet te verlenen. Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het bouwplan afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van de locatie en de buitenplaats. De gevraagde aanpassingen in het plan zijn te groot en te omvangrijk om een procesmatige doorgang (ja, mits) te verantwoorden.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

Onze referentie
1188358

Adviseur architectuurhistorie regio Noord-Brabant en plv. Limburg