

Programma van Eisen Ruimte kasteel Gemert

Aanvrager: [REDACTED]

Project: **Kasteel Gemert**

Geactualiseerde versie d.d. 8 juli 2021

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

De ontwikkelruimte voor de herbestemming is omschreven in het ontwikkelperspectief Heerlijk Vrij in Brabant met een Ruimtelijk kader (opgesteld door [REDACTED] architecten). [REDACTED] heeft het kasteel gekocht en heeft in maart 2018 een totaalplan ter toetsing bij de gemeente ingediend.

In 2018 zijn de volgende kaders door de gemeenteraad vastgesteld:

Erfgoedkader, Programma van Eisen adviesgroep Ruimte en de afweging van het college.

Voor de toetsing van de plannen zijn twee adviesgroepen geformeerd:

Adviesgroep Ruimte en Adviesgroep Erfgoed.

Het hiervoor genoemde totaalplan is door [REDACTED] in november 2019 vervangen door het Masterplan Kasteel. In het Masterplan heeft de ontwikkelaar zijn planvoornemen - wensbeeld met de gemeenteraad gedeeld en de gemeenteraad heeft hiermee op 30 januari 2020 ingestemd en heeft hierbij enkele restricties kenbaar gemaakt.



Masterplan Kasteel november 2019

Vervolgens is er door [REDACTED] een omgevingsdialoog gevoerd die tot gevolg heeft gehad dat de (tijdelijke) parkeerlocatie is verschoven van de ommuurde tuin naar de landerijen.

De nieuwe inzichten en wijzigingen/aanpassingen (op basis van de op 21 januari 2021 aan de adviesgroepen gepresenteerde definitieve plankaart voor de herbestemming van het

kasteel) hebben ertoe geleid dat de kaders die in 2018 zijn vastgesteld, moeten worden geactualiseerd, rekening houdend met de ontwikkelingen en de eisen van nu.



Plankaart kasteel Gemert Januari 2021

Om die reden hebben de adviesgroepen ingestemd met het herdefiniëren van de kaders alvorens over te gaan tot het adviseren van de volgende fasen. De kaders moeten immers zorgen voor een transparante toetsing voor eenieder.

De basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen zoals weergegeven in het Programma van Eisen, blijft het Ruimtelijk kader van [REDACTED] Architecten). De aanpassingen met betrekking tot de ontwikkelingen in de ommuurde tuin en de parkeerlocaties zijn mede gebaseerd op nadere onderzoeken van In Arcadië (Onderzoekscentrum en planbureau voor groen erfgoed).

Inmiddels zijn op basis van de huidige kaders vergunningen verleend voor de fasen 1a (Hoofdbucht, sloop refter en aanleg bouwbrug) en 1b (Voorburch, Jezuïetenvleugel, Donjon, tijdelijk parkeren).

Programma van Eisen Ruimte.

Bij iedere ingreep moet bouwhistorisch en archeologisch onderzoek plaatsvinden.

1. Woningbouwprogramma

In het ontwikkelperspectief worden geen concrete aantallen genoemd. Op basis van de oppervlakten zijn inschattingen voor de aantallen woningen gemaakt. Daarom is een ruime bandbreedte opgenomen tussen de 75 en de 90 woningen waar in het woningbouwprogramma rekening mee is gehouden. Dit om te voorkomen dat de destijds geldende woningbouwcontingenten van de provincie een obstakel konden vormen.

Programma van Eisen:

- *Op basis van het woningbouwprogramma zijn maximaal 90 woningen mogelijk. Daarmee ontstaat geen "recht" op deze aantallen. Woningbouw is geen doel op zich. De locatie moet de woningaantallen kunnen dragen en dit vergt een kwalitatieve ruimtelijke afweging.*

2. Duurzaamheid

Programma van Eisen:

- De 8 centrale waarden van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling moeten gerespecteerd worden: zie onderstaand schema
Deze waarden zijn impliciet in de verschillende onderdelen van de kaders opgenomen.

Kernwaarden voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling

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

www.ruimtemettoekomst.nl

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

3. Milieu

Programma van Eisen:

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

4. Water en riolering

Grondwater

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

Programma van eisen:

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

Regenwater

Regenwater van extra verhard oppervlak (totale verharding in het plan, **niet** te verminderen met wat er gesloopt wordt) in beginsel binnen perceelsgrenzen vasthouden. Uitgangspunt gemeentelijk waterbeleid is 60 mm waterberging (60 liter per m² verhard oppervlak). Deze waterberging dient bij voorkeur bovengronds te worden gevonden, boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG).

Bedachtzaam omgaan met het aanbrengen van verhard oppervlak (niet onnodig verharden), inbrengen van grote groene vlakken, groene daken, toepassen van halfverharding, zijn aan te bevelen in grotere ontwikkelingen om de ruimteclaim van waterberging te minimaliseren.

Bij grotere nieuwbouwprojecten zijn ook waterschapsnormen voor waterberging (en afvoer) leidend. Zie www.brabantkeur.nl o.a. Artikel 13.5: Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.

Riolering

Deze ontwikkeling zorgt voor meer afvalwater op de gemeentelijke riolering. Daarom toetst de gemeente ook de effecten van de vuilwater- en hemelwatervoorzieningen op de riolering.

De initiatiefnemer moet aantonen dat het ontwerp geen negatieve effecten op de gemeentelijke (vuilwater) riolering heeft en dat het ontwerp klimaatbestendig is.

Programma van eisen:

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

Aanbeveling:

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

5. Ruimtelijke kwaliteit (stedenbouw, groen en cultuurhistorie)

Kasteel, burcht, kapel, refter, wintertuin:

Het plan voorziet in een aantal maatregelen dat de leesbaarheid van de oorspronkelijke hoofdropzet van het kasteel weer herkenbaar maakt. Het slopen van de refter en de kapel past in die lijn en is vanuit dat oogpunt ruimtelijk voorstelbaar. Door het amoveren van bebouwing kunnen historische zichtrelaties hersteld worden. Het ligt dan minder

voor de hand om ter plaatse van de te slopen kapel een nieuwe bouwmassa (ook al is het een transparant paviljoen) te realiseren.

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

Het realiseren van een fiets- en/of voetgangersverbinding met respect voor de cultuurhistorische waarden is voorstelbaar. De verbinding mag daarbij uitsluitend toegankelijk zijn voor professionele bevoorrading (in vervoermiddelen van beperkte afmetingen) en hulpdiensten.

Het aanpassen van de Jezuïetenvleugel is onder voorwaarden voorstelbaar. Deze aanpassingen zijn alleen voorstelbaar indien deze geen afbreuk doen aan de kernwaarden en het eindresultaat van de Jezuïetenvleugel geen concurrentie aangaat met de zuidvleugel.

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

Een inrit naar een ondergrondse voorziening vanaf het Ridderplein heeft Ruimtelijk een enorme impact op het gebied en is daarom niet voorstelbaar.

Programma van eisen:

- *Het slopen van gebouwde (relatief nieuwere) toevoegingen aan het kasteel, zoals de kapel en de refter, het verbouwen van sommige bouwdelen en het herstel van de leesbaarheid én presentatie van de oorspronkelijke hoofdopzet is in principe ruimtelijk voorstelbaar. Voor het toevoegen van nieuwe bouwmassa (zoals het glazen paviljoen) zoals beoogd in het voorliggende plan dient het ruimtelijk effect vooraf in beeld te worden gebracht én zorgvuldig afgewogen te worden. Conform de voorwaarden zoals hieronder gesteld worden.*
- *Voorwaarden nieuwe bouwmassa locatie kapel-voormalige kassen: mag niet breder worden dan de bestaande vleugels van de hoofdburcht, dient ondergeschikt te zijn aan de bestaande vleugels van de hoofdburcht, dient de zichtlijnen van en naar de hoofdburcht te waarborgen en te respecteren, dient de karakteristieke openheid van de hoofdburcht te respecteren.*
- *De kademuur moet doorlopen, bij ontwerpen buiten de kadeliijn, moet de rondgang gewaarborgd blijven. Overkragende ontwerpen buiten de contouren van het eiland zijn niet voorstelbaar.*
- *Voorwaarden locatie refter: dient aangesloten te worden op de Jezuïetenvleugel, dient de geslotenheid van de huidige gevel aan het Ridderplein te respecteren, is een op zichzelf staande vleugel en geen kopie van de Jezuïetenvleugel, doet geen afbreuk aan de kernwaarden van de locatie.*
- *De ingrepen in de bestaande bebouwing dienen gepaard te gaan met een ecologisch plan voor behoud van de bestaande natuurwaarden.*
- *Voorwaarden aanpassingen Jezuïetenvleugel: mag niet breder worden dan de zuidvleugel (max. 14 m), de waarden van de zuidvleugel worden gerespecteerd en blijven zichtbaar, de architectuur is afwijkend van de historische bouw, de "knik" in*

bebouwing is karakteristiek en dient gerespecteerd te worden, de goot- en bouwhoogten mogen niet hoger worden dan de bestaande, de openheid van de binnenplaats en de vista's vanaf en naar de hoofdburcht blijven behouden.

- *Een ondergrondse parkeervoorziening onder het binnenhof van het kasteel is ruimtelijk moeilijk voorstelbaar; er dient rekening te worden gehouden met serieuze uitdagingen en beperkingen. Nader onderzoek is noodzakelijk.*
- *Een beperkte ondergrondse voorziening aansluitend op en ten behoeve van het kasteel is onder voorwaarden voorstelbaar.*

Zie voor verkeer, parkeren en ontsluiting in dat hoofdstuk.

Jezuïetenvleugel voorburcht.

Een ontwerp waarbij een terras aan en/of boven de grachten wordt toegepast, is niet voorstelbaar.

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

In het masterplan van [REDACTED] is gesproken over vleugels direct naast het poortgebouw. In de beoordeling is uitgegaan van het laatstgenoemde idee van vrijstaande gebouwen.

Ruimtelijk heeft het de voorkeur om terug te grijpen naar de oorspronkelijke opzet: het poortgebouw te voorzien van twee vleugels in één laag met kap. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een waardevolle tuinaanleg en de bomen.

Programma van eisen:

- *Een uitbreiding van het poortgebouw met als referentie de historische situatie (twee vleugels, met een footprint van max. 7 bij 12 meter (exclusief een eventueel tussenlid) en met maximale goothoogte van 4 m en maximale bouwhoogte van 7 m) conform de opzet in het Masterplan d.d. november 2019 is ruimtelijk voorstelbaar. Indien hiervoor bomen moeten verdwijnen, dient vroegtijdig onderzoek te worden of ze verplant kunnen worden.*

De vleugels kunnen middels een transparant tussenlid (max. 5 meter) worden verbonden met het hoofdgebouw. De vleugels mogen dicht op het poortgebouw staan, waardoor het tussenlid kleiner kan zijn. De footprint van de vleugels dient wel gelijk te blijven. Het tussenlid is een verbindingsstuk en geen uitbreiding van het oppervlak van de vleugels.

- *Het realiseren van vrijstaande bebouwing in de kasteeltuin heeft naar verwachting ruimtelijk een grotere impact dan het toevoegen van vleugels aan het poortgebouw en staat het herstel van het parkgedeelte mogelijk in de weg. De kansen en de impact van de realisatie van vleugels aan het poortgebouw nader onderzoeken.*
- *Planmatig en met oog voor duurzaam behoud van de bomen omgaan met nutsvoorzieningen: een geconcentreerd tracé voor alle kabels en leidingen. In samenspraak vinden van een boomvriendelijke locatie voor het tracé. Vakkundig toezicht tijdens de uitvoering (instellen onafhankelijke bomenwacht, zie P.v.E. kasteelpark).*

Carré:

Het is niet vanzelfsprekend om een gebouw te plaatsen in de bomencarré. De kernwaarde uit het 'ruimtelijk kader' nl. de sequentie van open ruimten wordt erdoor aangetast.

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

Een transparant gebouw in een eigentijdse, meer contrasterende architectuur is eerder passend in de carré. Hierdoor wordt het uitzonderlijke en solitaire karakter van het gebouw meer benadrukt.

Auto's in het zicht en een ondergrondse parkeergarage zijn niet voorstelbaar onder meer vanwege inbreuk op het kwetsbare gebied. In de nabije omgeving is er een mogelijkheid om te parkeren.

Programma van eisen:

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

Dat betekent:

- *Landschap/ruimte*
 - *De uitkomsten van de BEA (BomenEffectAnalyse) zijn leidend voor de locatie en grootte van het nieuwe gebouw, de ontsluiting én de werkwijze tijdens uitvoering. Globaal geldt:*
 - *De in het meest recente Handboek Bomen (Norminstituut Bomen) verwoorde uitgangspunten zijn van toepassing.*
 - *Respecteer een veilige afstand tot de bomen. In de laan is de grootste boomkroon bepalend voor de afstand.*
 - *Maximaal 1/3 van het oppervlak van het grasveld tussen de boomkronen, het bebouwingsvlak zo noordelijk mogelijk plaatsen.*
- Het uitgangspunt voor het bomencarré is 2/3 deel open (grasveld) en 1/3 deel bebouwd, gerekend binnen de projectie van de boomkronen

Logistiek en parkeren

De bomenlanen (Ridder Rutgerlaan, Scheidiuslaan) kunnen niet geschikt worden gemaakt als ontsluiting voor autoverkeer; bomenlanen zijn uitgevoerd in halfverharding en dat moet ook zo blijven. In stand houden als wandel en fietsverbinding.

- *Voor de ontsluiting dient een comfortabele wandel-/ fietsverbinding richting de kerk en de openbare parkeerplaats Hofgoed (bruggetje over de gracht) en Landerijen aangelegd te worden. De verbinding is tevens voorwaarde voor een ontwikkeling in het bomencarré.*
- *Parkeervoorzieningen en auto's in het zicht binnen het carré zijn niet voorstelbaar.*
- *Parkeren dient plaats te vinden op de parkeervoorziening op de landerijen.*
- *Planmatig en met oog voor duurzaam behoud van de bomen omgaan met nutsvoorzieningen: een geconcentreerd tracé voor alle kabels en leidingen. Ook hier zijn de aanbevelingen uit de BEA van toepassing. In samenspraak vinden van een boomvriendelijke locatie voor het tracé. Vakkundig toezicht tijdens de uitvoering (instellen onafhankelijke bomenwacht, zie P.v.E. kasteelpark).*

Bebouwing

- *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*
- *Een bijzondere woonvorm met een hoogwaardig architectonische uitstraling is, als andere functies uiteindelijk niet mogelijk blijken, voorstelbaar en zal moeten voldoen aan de eisen die aan het bouwwerk worden gesteld.*
- *Een eenduidig, paviljoenachtig gebouw, zonder buitenruimte en met een minimale verharding, met een hoogwaardige architectonische kwaliteit is voorstelbaar.*
- *Compact (paviljoenachtig) bouwvolume in twee bouwlagen (maximale bouwhoogte van 7,5 m) is ruimtelijk voorstelbaar. De uitstraling is open, transparant (geen grote gesloten gevelvlakken) en alzijdig. Voor wat betreft architectuur en materialisatie onderscheidt het zich van de overige bebouwing van het complex. Ook ten opzichte van de bomen en parkinrichting moet het paviljoen contrasterend zijn. Het gebouw komt letterlijk te staan in het grasveld. Een eigen buitenruimte past daar niet bij.*
- *Een ontwikkeling in het kader van traditionele woningbouw is niet toegestaan.*

De Haag:

Het gebied van de Haag is onderdeel van het eeuwenoude landgoed van de Duitse Orde. Het gebied is nooit bebouwd geweest. Het ligt daarom in eerste instantie niet direct voor de hand om deze ruimte te bebouwen. Anderzijds is het gebied ruimtelijk afgesneden van het landgoed door de buitenring en hierdoor is de historische context niet meer goed leesbaar. Mede gezien de aanwezige (woon)bebouwing rondom deze bebouwing is het in principe denkbaar om hier kleinschalige bouwvolumes te realiseren, in een ondergeschikte architectuur. Het is tevens een kans een nieuwe entree tot de kern te realiseren.

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

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

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

Programma van eisen:

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

Kasteelpark:

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

Een goed plan begint bij een zorgvuldige inventarisatie van de bestaande situatie met betrekking tot de groene aanleg en de padenstructuur en de overige elementen in de aanleg zoals de grafkelder en het oorlogsgedenkteken (vredesmaagd), de bruggen en de paviljoens. Op dit moment zijn de gegevens nog gefragmenteerd en beperkt ontsloten. Hierdoor is het niet goed mogelijk om de impact van de beoogde ingrepen te beoordelen.

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

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

Programma van eisen:

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

Ommuurde tuin:

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

Programma van eisen:

- *Nieuwbouw in deze tuin mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur van het complex.*
- *De bebouwing mag bestaan uit één laag met kap en mag het poortgebouw en de bebouwing van Schoorswinkel niet overstijgen (maximale bouwhoogte 6,5 meter).*
- *De historische muur rondom de tuin is in alle scenario's een te respecteren element en dient aan de binnenzijde te grenzen aan (semi-)openbare ruimte. De muur heeft een voor de natuurbescherming belangrijke structuur. Er zijn tijdens eerdere inventarisaties o.a. beschermde muurvarens gevonden. Nader onderzoek flora en fauna vereist.*
- *In het Ruimtelijk kader van [REDACTED] is de ommuurde tuin als mogelijke locatie voor grootschalig parkeren aangewezen. Echter, nader onderzoek en de omgevingsdialoog hebben uitgewezen dat dit niet meer tot de mogelijkheden behoort. In tegenstelling tot het Ruimtelijk kader van [REDACTED] is geconcludeerd dat op basis van het 'Tuinhistorisch onderzoek en waardenstelling' van In Arcadië van 4 november 2020 het voorstelbaar is de bouwvlek alleen te realiseren aan de westzijde van de ommuurde tuin. De voorgestelde zichtlijn vanaf Hopveld komt hiermee te vervallen, omdat deze oorspronkelijk niet aanwezig is geweest. Er dient een vrije groene ruimte van 5 meter vanaf de tuinmuur te worden gevrijwaard van bebouwing en verharding.*
- *De tuinmuur en het woongebied inclusief 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 is.*
- *Aansluiting van de privétuinen op de binnenmuur is voorstelbaar. Wel dient er een ruimte van minimaal 1 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 groene afscherming (bijv. gaaswerk met begroeiing) is denkbaar.*
- *Het is voorstelbaar de bouwvlek op de twee grote westelijke moestuinvakken te realiseren in plaats van aan de oostzijde. (Tuinhistorisch onderzoek en waardenstelling In Arcadië).*
- *Het gebruik van de bestaande doorgangen voor de ontsluiting van de ommuurde tuin is uitgangspunt.*
- *Behoud en restauratie van de muur is uitgangspunt.*

De omliggende landerijen

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

De bomenlanen hebben een grote intrinsieke waarde. Het duurzaam behouden van deze lanen is voorwaarde. Een verdiepte en een landschappelijk goed ingepaste

(ondergrondse) parkeervoorziening op het gedeelte tussen Scheidiuslaan en De Hoef is voorstelbaar.

Programma van eisen:

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

6. Verkeer

Parkeren

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

Duurzaam behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het kasteel en zijn omgeving, refererend aan de kernwaardes voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling, dient het centrale uitgangspunt te zijn. Dat geldt ook voor parkeren.

Een groot parkeerterrein op maaiveld in het gebied ten westen van de ommuurde tuin is niet voorstelbaar. Dat is vanuit ruimtelijk-landschappelijk oogpunt ongewenst. Het gebied aan de westflank van Gemert is een bijzonder gaaf halfopen landschap met tal van doorzichten. Er wordt hierdoor verstedelijking in het landschap gedragen en dat is ongewenst.

Voor de overige opgave, die afhankelijk van de functies bepaald moet worden op basis van de Nota Parkeernormen, kan parkeren ondergronds gebeuren. Hiervoor is de ruimte onder het veld ten zuiden van de West-Om tussen de Hoef en de Scheidiuslaan het meest geschikt. Het aanbrengen van een bovengrondse, maar licht verdiepte en groen afgeschermd, parkeervoorziening is evenwel ook denkbaar.

NB: voor de provincie is een permanente bovengrondse parkeervoorziening op de landerijen niet voorstelbaar.

Voor het realiseren van een kwalitatief en kwantitatief goede parkeeroplossing zal mogelijk over de grenzen van het plangebied heen gekeken moeten worden.

Buiten het kader van het Masterplan kan in tweede instantie gezocht worden naar parkeerruimte. Mogelijkheden liggen die er bovengronds op de Komweg, die mogelijk in de verre toekomst afgewaardeerd wordt.

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

Programma van eisen

- *Parkeren op maaiveld ten westen van de ommuurde tuin is gezien de ongewenste effecten ruimtelijk niet voorstelbaar.*
- *Opstellen van parkeerbalans waarin de functies uit het programma zijn vertaald naar parkeerbehoefte.*
- *Inzichtelijk maken van de parkeeroplossing boven- en ondergronds.*
- *Een (licht verdiepte) parkeerlocatie op onderstaand gedeelte van de landerijen is voorstelbaar onder de voorwaarden dat:*
 - *het talud langzaam aflopend is richting de landerijen;*
 - *het over de volledige breedte van het kasteelpark is;*
 - *de locatie landschappelijk wordt ingepast;*
 - *het parkeren visueel wordt afgeschermd door de landschappelijke inpassing;*
 - *de voorziening zo dicht mogelijk bij de grachten en als langgerekte voorziening wordt uitgevoerd;*
 - *de vrije karakteristieke bufferzone niet visueel wordt aangetast en het groene beeld van de buitenrand van de kasteeltuin in tact blijft;*
- *Ook een ondergrondse voorziening is ruimtelijk voorstelbaar, maar er dienen niet aanvaarbare effecten voor omwonenden en de openbare ruimte te worden vermeden. Ook de ontsluiting en het grondwaterregime zijn hier aandachtspunten (zie P.v.E. Verkeer en Water). Een ondergrondse parkeervoorziening mag daarnaast geen structureel effect hebben op het grondwaterregime. Let op dat de ondoorlatende grondlaag niet geperforeerd wordt. De gevolgen van eventuele beschadigingen van deze laag tijdens de bouw zoals het afvoeren van water en de kosten voor de provinciale vergunning hiervoor zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Nader onderzoek is noodzakelijk.*
- *De uitkomsten van de BEA (BomenEffectAnalyse) zijn leidend voor de locatie en grootte van de parkeervoorziening, de ontsluiting én de werkwijze tijdens uitvoering. Globaal geldt:*
 - *De in het meest recente Handboek Bomen (Norminstituut Bomen) verwoorde uitgangspunten zijn van toepassing.*
 - *Respecteer een veilige afstand tot de bomen. In de laan is de grootste boomkroon bepalend voor de afstand.*



- *De verbinding parkeerlocatie landerijen naar kasteel is voor langzaam-en wandelverkeer voorstelbaar.*

Locatie onder de grachten

Een ondergrondse parkeerlocatie onder de grachten is voorstelbaar conform de contouren van de inrichtingsschets van In Arcadië.

Programma van eisen:

- *Er moet worden aangetoond dat er geen schade optreedt aan de bestaande monumenten, de structuren en het monumentaal groen. Nader onderzoek is noodzakelijk;*
- *De kelder moet diep genoeg worden aangelegd zodat voldoende waterhoogte in de bovenliggende grachten aanwezig blijft, minimaal 1 meter, zodoende dat deze als gracht herkenbaar blijft én zijn watervoerende functie van het grachtenstelsel blijft vervullen;*
- *De ondergrondse parkeervoorziening mag geen structureel effect hebben op het grondwaterregime en de ondoorlatende grondlaag niet perforeren. De gevolgen van eventuele beschadigingen van deze laag tijdens de bouw, zoals het afvoer van water en de kosten voor de provinciale vergunning, zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Nader onderzoek is noodzakelijk;*
- *De oorlogsgraven en het oorlogsgedenkteken moeten behouden blijven.*
- *Zie programma van eisen t.b.v. ondergrond, omgeving en bomen;*
- *Er dient een kwantitatief en kwalitatief goede oplossing (op- en afrit) te worden gerealiseerd ten aanzien van de ontsluiting;*
- *De huidige inrichting en het profiel van de Kasteellaan mogen niet worden aangetast.*

Ontsluiting

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

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

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

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

Programma van eisen

- *Bepalen van de verkeersgeneratie (productie en attractie) van de verschillende functies*
- *Uitgewerkte ontsluitingsstructuur voor alle modaliteiten / doelgroepen*
- *Veilige, directe routes voor langzaam verkeer.*
- *Sluipverkeer uitsluiten.*
- *De huidige karakteristieke uitstraling van de Ridder Rutgerlaan, Scheidiuslaan, Kasteellaan en Heilige Geestlaan dient behouden te blijven.*

Logistieke routes

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

Het gemotoriseerd verkeer heeft de toegang tot de brug Ridderplein, Kasteellaan en West-Om/ Komweg.

De toegangen zijn slechts voor bevoorrading en hulpdiensten toegankelijk. Deze bevoorrading dient te geschieden met kleine (eventueel elektrische) busjes.

Programma van eisen

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

7. Flora en fauna

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

Het verdient aanbeveling om voor de waarborging van de kwaliteit een bekwaam adviesbureau te vragen dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus. De verwachting is dat een simpele QuickScan onvoldoende is om alle relevante gegevens boven tafel te krijgen. De aanbeveling is dan ook om een uitgebreide natuurinventarisatie te doen. Daarvoor zijn meerdere redenen: het gebouwencomplex is o.a. door de oudheid en bouwwijze een plek waar onder meer vleermuizen, (gier-)zwaluwen, huismussen, uilen en

andere roofvogels aangetroffen kunnen worden. Daarnaast is het complex al geruime tijd niet meer in gebruik en daardoor zijn er van zelf nieuwe kansen voor de natuur ontstaan. Het landgoed is eveneens een groene, rustige en ontoegankelijke enclave met een hoog verwachtingsgehalte qua natuurwaardes. Ook hier zijn drastische ingrepen nodig die mogelijk om redenen van de natuurwaardes, gefaseerd uitgevoerd moeten worden.

Programma van eisen:

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

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

8. Spelen

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

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

Programma van eisen:

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

9. Archeologie en ondergrondse bouwhistorie

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

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

geen archeologische verwachting. Hier is geen onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen tot vijf meter van de muur.

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

Procedure archeologie en bouwhistorie bij bodemingrepen in plangebied

Gezien de voorgenomen ingrepen en de daarmee gepaard gaande bodemingrepen is het aannemelijk dat de in het BP en in het archeologiebeleid vastgestelde oppervlakte- en diepte-ondergrenzen onderzoeksplicht (cumulatief, dus bij elkaar opgeteld) ruimschoots worden overschreden. Daardoor zijn bodemingrepen binnen het plangebied altijd onderzoeksplichtig, tenzij de gemeente anders oordeelt.

Hiervoor dient de volgende procedure te worden doorlopen:

Voorafgaand aan graaf-, sloop-, en / of bouwwerkzaamheden in het plangebied vinden de volgende handelingen plaats:

- een inventarisatie wordt gemaakt van voorgenomen ingrepen in de structuur van de gebouwen en van de bodemingrepen in en rondom de gebouwen. Van iedere ingreep wordt de aard en omvang beschreven (kaart met tabel/matrix en eventuele toelichting);
- de voorgenomen ingrepen worden voorgelegd aan- en beoordeeld door de monumentencommissie, die op basis van de aangeleverde gegevens beoordeelt of (voor welke onderdelen) en op welke wijze bouwhistorisch en/of archeologisch onderzoek dienen plaats te vinden;
- dit voorstel wordt afgestemd met de RCE;
- bij overeenstemming wordt door een gecertificeerd archeologisch bureau in combinatie met een erkend bouwhistoricus een archeologisch-bouwhistorisch Programma van Eisen (P.v.E.) opgesteld;
- het P.v.E. wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de monumentencommissie en de RCE – deze adviseren het college/ 'de minister' (al dan niet) akkoord te gaan met het P.v.E.;
- de bevoegde gezagen (Rijk-Gemeente) tekenen het P.v.E. bij een positief advies van monumentencommissie en RCE voor akkoord; de initiatiefnemer tekent het P.v.E. voor akkoord;
- initiatiefnemer selecteert (en contracteert) een gecertificeerd archeologisch bureau (hierna: bureau) en een erkend bouwhistoricus, met kennis en ervaring op het gebied van onderzoek van kastelen;
- bureau stelt op basis van P.v.E. en nadere informatie een praktisch Plan van Aanpak op, dat voor instemming wordt voorgelegd aan de monumentencommissie/RCE;
- Tijdens de uitvoering dient regelmatig toezicht gehouden te worden op de uitvoering en moet er ruimte voor onderzoek zijn bij geconstateerde afwijkingen;
 - omdat het gehele plan een langlopend proces is, vindt verslaglegging plaats in de vorm van deelverslagen.