



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v.
Postbus 1000
5420 DA Gemert

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

Olonummer

Onze referentie
1317465

Datum 20 december 2022
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam	
Adres	Ridderplein 15
Postcode/plaats	5421CW Gemert
Gemeente/provincie	Gemert-Bakel; Noord-Brabant;
Monumentnummer	529545

Geacht college,

Op 24 november 2022 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) bovengenoemd monument¹. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. De aanvraag is deels te beschouwen als een herziening en/of wijziging van een eerder ingediend plan (zie ons advies d.d. 1 april 2020). Enkele andere onderdelen zijn te beschouwen als nieuw of aanvullend. De keldervertrekken van de hoofdburcht worden verbouwd tot hotelkamers (in plaats van woningen). Voor de ontsluiting van de kamers worden ondergrondse gangen aangelegd en gevelopeningen gemaakt in de funderingsmuren. Tot slot worden een tweetal doorgangen (deuren) in de oostelijke en westelijke buitengevel van het kasteel vervangen.

Advies

Centrale vraag is of het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het pand. Bij de beoordeling is het aanwijzingsbesluit met de registeromschrijving betrokken, evenals de aangeboden planstukken.

Het advies is de gevraagde omgevingsvergunning *te verlenen*, met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Het plan detailleert t.a.v. de hotelkamers waar en op welke wijze de mechanische ventilatie en rioolafvoer zijn bedacht.

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).

- Ten behoeve van het verwijderen van de sierbestrating op de binnenplaats wordt een sloopvergunning aangevraagd.
- De sierbestrating op de binnenplaats wordt, na de grondwerkzaamheden, hersteld.
- Ten aanzien van de volgende planonderdelen en werkzaamheden worden de volgende aanvullende documenten opgevraagd:
 - Aanpak werkzaamheden en bouwkundige details behoud in situ archeologische en bouwhistorische restanten op de binnenplaats;
 - Details en aanpak feitelijke bouwkundige situatie funderingsmuren;
 - Bouwkundige details en consoliderende maatregel van de vrijgelegde middeleeuwse funderingsmuren;
 - Bouwkundige details en consoliderende maatregel muurdoorbraken funderingsmuren;
- De aanbeveling is een lichtplan op te stellen dat ondersteunend is aan de monumentale en bouwhistorische waarden.

Motivering

Aan het advies ligt de volgende motivering ten grondslag:

- *Hotelfunctie aanvullend op de middeleeuwse context*
Het voorstel is ruimte te maken voor hotelkamers in de kelderlaag van de hoofdburcht. Dit is een wijziging op het eerste plan. Gedachte was de keldervertrekken om te vormen naar wonen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is nooit voorstander geweest van het laatste. Naast een beperkte woonkwaliteit in termen van licht, lucht en klimaat, zijn de bouwhistorisch waardevolle en monumentale ruimten te delicaat voor het woonprogramma. Dit geldt in het bijzonder voor de middeleeuwse gewelven en wanden. De hotelfunctie is in meerdere opzichten een verbetering. De belangrijkste is dat de eigenheid en monumentaliteit van de kelderlaag een (commerciële) kracht en kans is in plaats van een zwakte en bedreiging. De verwachting is dat de ruimtelijke aanpak, inrichting en het marktmodel datgene versterkt wat zich bouwkundig en bouwhistorisch al aandient. Op basis van de aangeleverde documenten wordt de verwachting deels ingevuld. De verkaveling en positionering van de noodzakelijke voorzieningen (sanitair, kasten, toilet) zijn zorgvuldig ingepast en grijpen zo min als mogelijk in, in de monumentale waarden van de individuele ruimtes. Voor de noodzakelijke punten op de i worden de volgende opmerkingen gemaakt:
 - Het is onbekend waar en op welke wijze de ventilatie en rioolafvoer is bedacht. Verzoek is de geactualiseerde documenten alsnog aan te leveren.
 - De aanbeveling is een lichtplan op te stellen dat ondersteunend is aan de monumentale en bouwhistorische waarden. Uiteraard ontziet het lichtplan fysiek het middeleeuwse muurwerk (kabels, leidingen en armaturen).
- *Een 'radicaal' plan: informatie en aanvullingen vereist*
De hotellogistiek (individueel benaderbare kamers) vereist de aanleg van een externe gang. Deze wordt langs de funderingsmuren van beide

vleugels van het gebouw onder het maaiveld aangelegd. Hoewel de gangstructuur zich buiten de middeleeuwse contour bevindt, is de ingreep radicaal om verschillende redenen:

- Sloop rijksmonumentale keienbestrating binnenplaats hoofdburcht;
- Volledige verstoring bodem binnenplaats (dus archeologie);
- Bouwkundige en ruimtelijke vrijlegging funderingsmuren hoofdburcht;
- Verwijderen middeleeuws muurwerk t.b.v. doorgangen naar de individuele hotelkamers;
- Bouwkundig/aardkundig behoud en visueel toegankelijk maken archeologische restanten

Bovenstaande opsomming geeft aanleiding tot het maken van de volgende vragen en/of opmerkingen:

- *Sloop en herstel keienbestrating:* bij het ontgraven van de binnenplaats wordt de rijksmonumentale keienbestrating verwijderd (monumentnummer 529547). Het verwijderen van de bestrating vereist een sloopvergunning. Deze is niet onbespreekbaar, onder de voorwaarden dat de bestrating na de noodzakelijke grondwerkzaamheden hersteld wordt.
- *Omgang vrijkomend archeologisch/bouwhistorisch materiaal:* De bodem van de binnenplaats wordt volledig verstoord. De ambitie is het vrijkomend (en onderzocht) archeologische en bouwhistorisch materiaal in situ te behouden en vrij te leggen. Vraag is of de ambitie zich uitsluitend beperkt tot hetgeen nu blootgelegd is? Hoe wil men omgaan met de mogelijk nog andere aan te treffen restanten? Mogelijk leidt dit tot een aanpassing van het plan.
- *Visueel vrijleggen restanten:* Gedachte is de resten zichtbaar te maken vanuit de ondergrondse gang (glasplaat). Een interessante en navolgbare aanpak. De bouwkundige complexiteit van de ambitie blijkt echter nog onvoldoende uit de aangeleverde documenten. Zowel in de huidige planstukken, als tijdens het bouwproces. Daarbij komt de vraag naar voren of de archeologische resten op de binnenplaats overdekt worden of niet? Het advies is de aanpak te verdiepen en verder uit te werken. Verzoek is de geactualiseerde documenten alsnog aan te leveren.
- *Omgang funderingsmuren:* de aanleg van de ondergrondse gangen dwingt tot bouwkundig onderzoek en verdere uitwerking van het plan. Aandachtspunten hierbij zijn:
 - De positionering van de nieuwe gangstructuur en het verloop van de funderingsmuren berust, zoals het zich laat aanzien, vooralsnog op aannames. Mogelijk dwingt de vorm en contour van de muren tot plaanpassing. Het advies is het onderzoek en de aanpak verder uit te werken. Verzoek is de geactualiseerde documenten aan te leveren.

- Wat is de bouwkundige aanpak en consoliderende maatregel van de vrijgelegde middeleeuwse funderingsmuren? Het advies is de aanpak te verdiepen en verder uit te werken. Verzoek is de geactualiseerde documenten alsnog aan te leveren.
- *Verwijderen middeleeuws muurwerk:* Op een aantal plaatsen worden doorgangen gemaakt in het middeleeuwse muurwerk. De principiële stellingname is dat dit bespreekbaar is, maar dat de uiteindelijke consoliderende maatregel en vormgeving verdere uitwerking verlangt. Het verzoek is de geactualiseerde documenten alsnog aan te leveren.
- *Vervangen deuren in zijgevels*
De aanvraag om de deuren in de beide vleugeldelen te vervangen is akkoord. Het verzoek is de oost-west-oriëntatie (benaming op de tekeningen) aan te passen, want deze is niet correct (met de aangeduide oostgevel is de westgevel bedoelt, en viceversa).

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het bouwplan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het pand. Het advies is de bouwvergunning te verlenen met daaraan verbonden het hierboven genoemde voorschriften.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

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