

Waardstellend onderzoek oude akkers

Ruimte-voor-Ruimtewoning Paashoefsedijk

Gemeente Gemert-Bakel



Datum: 5 september 2018
Projectnummer Buro SRO: 32.90.06





Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:
Bezoekadres vestiging Arnhem

Telefoon

E-mail:

Internet:

Dhr. L. Arends
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
026 – 35 23 125
arnhem@buro-sro.nl
www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging onderzoeksgebied	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Omschrijving onderzoeksgebied	7
2.1	Historische achtergrond	7
2.2	Huidige situatie	11
Hoofdstuk 3	Waardering	15
3.1	Beleid	15
3.2	Waardering	19
Hoofdstuk 4	Conclusies	21
Bronnen	22

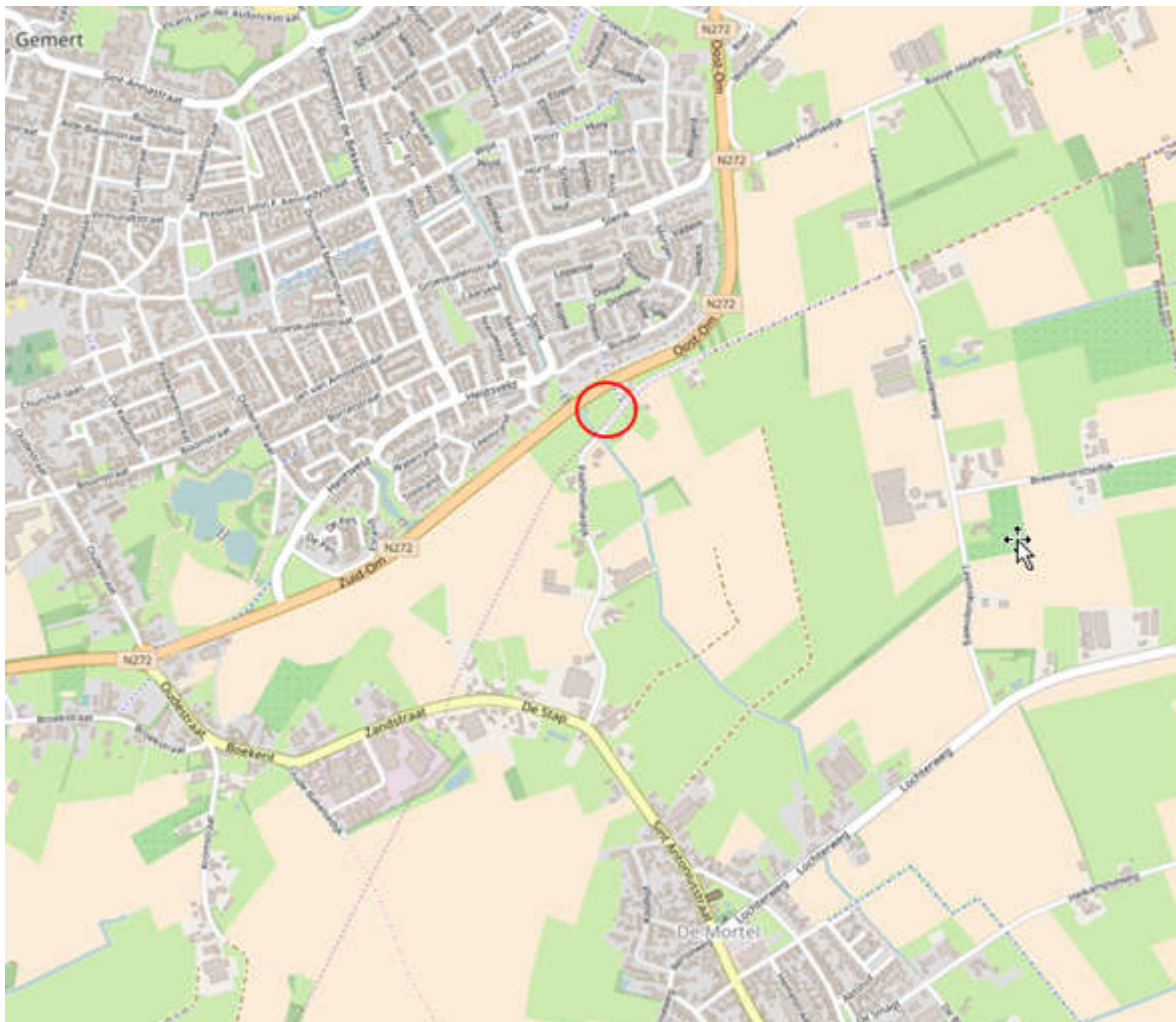
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om, met gebruikmaking van de regeling Ruimte-voor-Ruimte, één woning te realiseren op een weiland aan de Paashoefsedijk. Op basis van het op 5 juli 2018 vastgestelde bestemmingsplan geldt een bouwverbod op deze gronden. Van dit bouwverbod kan worden afgeweken als wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden van het oude akkercomplex niet onevenredig worden aangetast. Hiervoor dient een cultuurhistorisch onderzoek met waardestelling voor de locatie te worden uitgevoerd. Voorliggend onderzoek is in dat kader opgesteld. Hierin wordt de vraag beantwoord of het verantwoord is dat er op de betreffende locatie wordt afgeweken van het bouwverbod binnen het akkercomplex.

1.2 Ligging onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied ligt aan de Paashoefsedijk in een weiland ten westen van de Paashoefsedijk 32-34. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het onderzoeksgebied (rode cirkel) in de omgeving.



Globale ligging onderzoeksgebied: bron, openstreetmaps.org

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de historische achtergrond van het onderzoeksgebied beschreven. De waardering van de cultuurhistorische waarden in het onderzoeksgebied op basis van het gemeentelijke beleid zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Ten slotte bevat hoofdstuk 4 de conclusie van het onderzoek.

Hoofdstuk 2 Omschrijving onderzoeksgebied

2.1 Historische achtergrond

Op de topografische kaart van 1850 is te zien dat het onderzoeksgebied in het beekdal van De Rips ligt. Destijds lag het op redelijk grote afstand van de kern Gemert. Aan weerszijden van het beekdal waren boerderijen gelegen, met daarachter de bijbehorende akkers. Aan de oostzijde van het onderzoeksgebied, de plek van Paashoefsedijk 32-34, is sprake van een oude bewoningplek. Op de kaart van 1850 is deze al te zien. Ter plekke van het onderzoeksgebied lagen twee weides aan de Paashoefsedijk. Dit beeld blijft gelijk tot ongeveer 1960, wanneer een groot deel van de akkers tussen de historische kern van Gemert en het onderzoeksgebied worden bebouwd. De kern Gemert breidt steeds verder uit.

In de jaren 80 van de vorige eeuw wordt tegelijkertijd met de ruilverkaveling de waterloop De Rips verlegd. Deze lag op enige afstand van het onderzoeksgebied, maar na de verlegging ligt de beek direct ten westen van het onderzoeksgebied. De twee weiden in het onderzoeksgebied zijn destijds samengevoegd en de oorspronkelijke perceelsbeplanting is verdwenen.

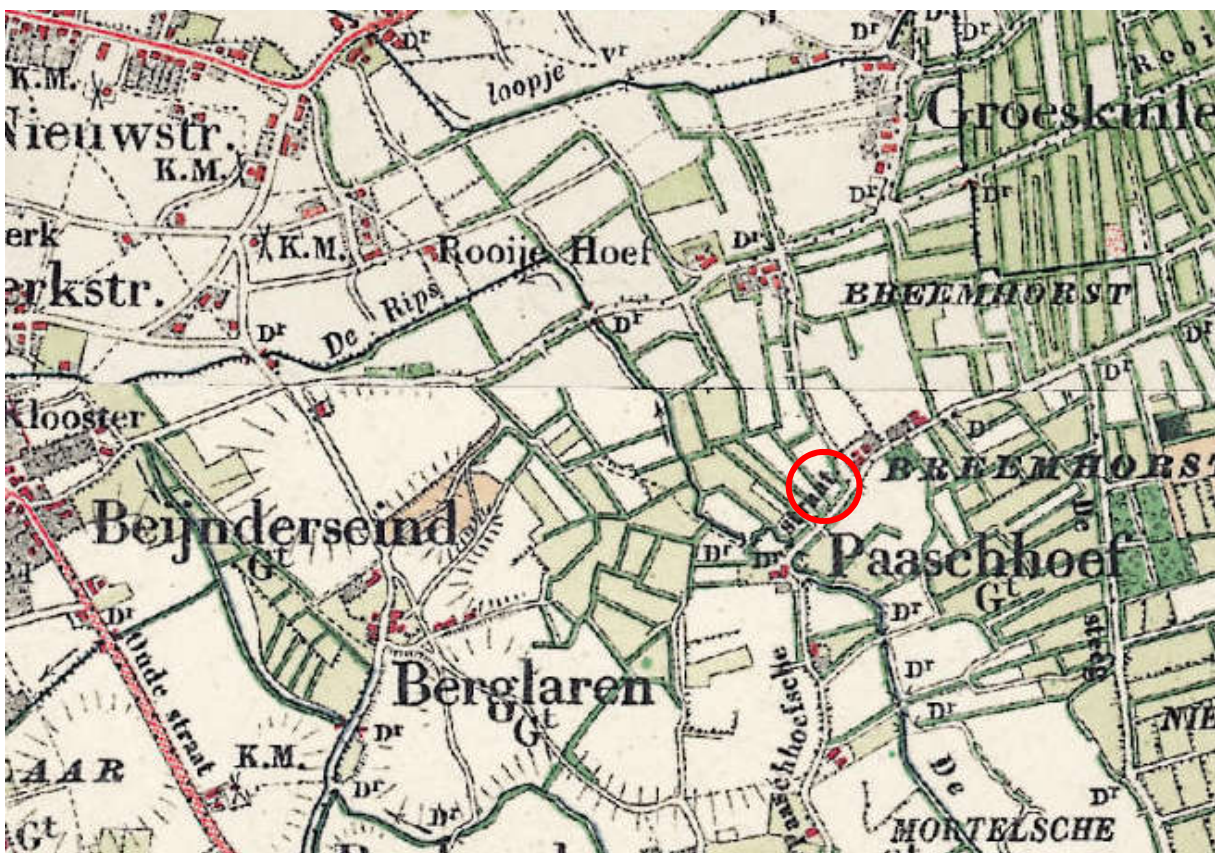
Na de aanleg van de Zuid-Om in 1992 grenst het onderzoeksgebied in het noorden aan deze hoofdweg met aan de overzijde de bebouwde kom van Gemert. De tussenliggende akkers zijn dan geheel verdwenen. Tussen de Zuid-Om en het onderzoeksgebied is afschermdende beplanting aangebracht: de huidige noordelijke houtwal. In de jaren 80 van de vorige eeuw wordt er ook aan de overzijde van de Paashoefsedijk bebouwing gerealiseerd. Recent zijn aan de overzijde van de Paashoefsedijk een aantal BIO-woningen gerealiseerd, aan weerszijden van de voormalige bedrijfswoning van de gesaneerde varkenshouderij. Navolgende historische kaarten tonen de ontwikkeling van het onderzoeksgebied en zijn omgeving door de jaren heen.



Historische kaart ca. 1850 met onderzoeksgebied rood omcirkeld (bron: <https://www.topotijdreis.nl/>)



Historische kaart ca. 1900 met onderzoeksgebied rood omcirkeld (bron: <https://www.topotijdreis.nl/>)



Historische kaart ca. 1925 met onderzoeksgebied rood omcirkeld (bron: <https://www.topotijdreis.nl/>)

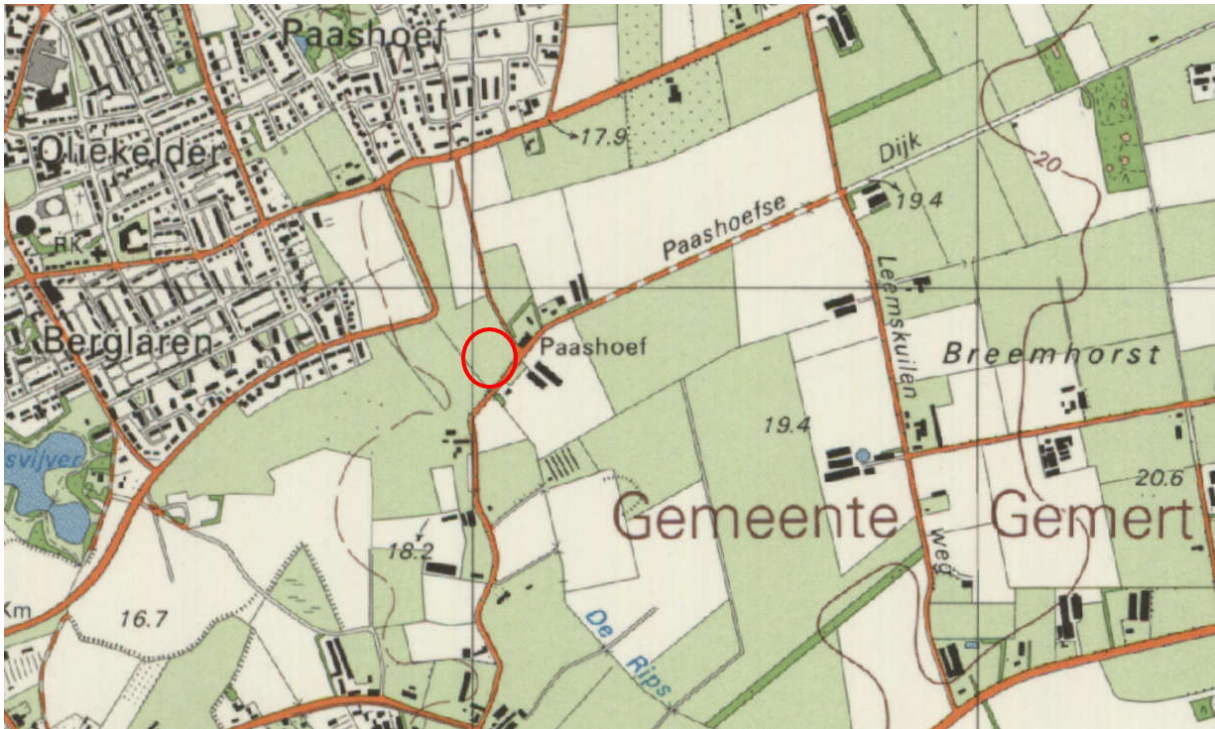
Waardstellend onderzoek oude akkers Ruimte-voor-Ruimte woning Paaschoesedijk



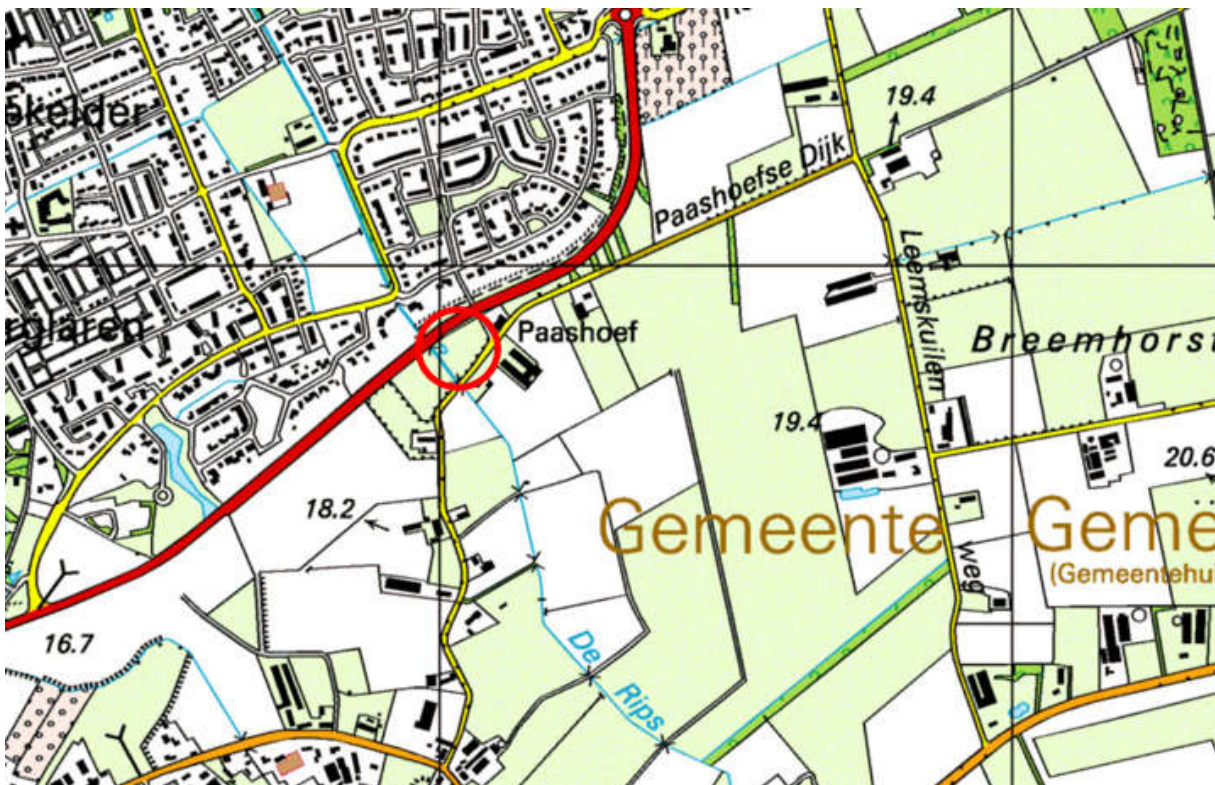
Historische kaart ca. 1973 met onderzoeksgebied rood omcirkeld (bron: <https://www.topotijdreis.nl/>)



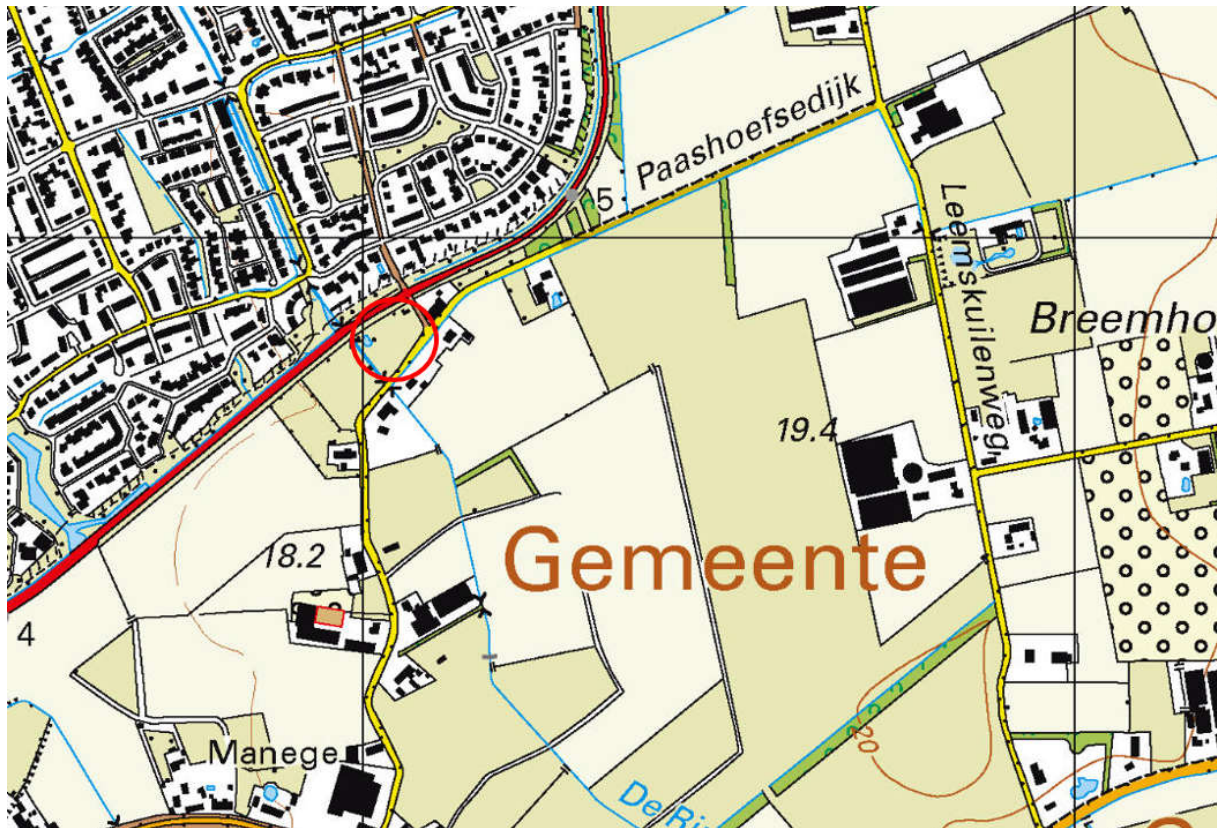
Historische kaart ca. 1984 met onderzoeksgebied rood omcirkeld (bron: <https://www.topotijdreis.nl/>)



Historische kaart ca. 1993 met onderzoeksgebied rood omcirkeld (bron: <https://www.topotijdreis.nl/>)



Kaart ca. 1998 met onderzoeksgebied rood omcirkeld (bron: <https://www.topotijdreis.nl/>)



Kaart ca. 2016 met onderzoeksgebied rood omcirkeld (bron: <https://www.topotijdreis.nl/>)

2.2 Huidige situatie

Het onderzoeksgebied ligt in het buitengebied dicht tegen de kern van Gemert. Het onderzoeksgebied bestaat uit een grasvlakte, omringd door houtwallen en een haag. Ten noorden van de onderzoeklocatie loopt de provinciale weg N272, de Zuid-Om. Aan de andere kant van de Zuid-Om begint de bebouwde kom van Gemert. Ten oosten ligt een fietspad, die de oude route richting het noorden markeert. Aan het fietspad staan twee historische eiken. Grenzend aan het fietspad ligt de voormalige boerderij Paashoefsedijk 32-34. Het voorhuis van dit pand, Paashoefsedijk 34, is een gemeentelijk monument. Aan de zuidkant van het onderzoeksgebied staan recent gebouwde BIO-woningen. Aan de westzijde ligt de beek Rips met aangrenzend een houtwal. Navolgend een luchtfoto en enkele foto's van de huidige situatie in het onderzoeksgebied.



Luchtfoto met de onderzoeksgebied in het rood omkaderd: bron, PDOK.nl



Het onderzoeksgebied



Het onderzoeksgebied gezien vanaf de Paashoefsedijk en rechts het pand Paashoefsedijk 32-34



De Paashoefsedijk, met links het onderzoeksgebied



De overzijde van het onderzoeksgebied met een van de (in aanbouw zijnde) BIO-woningen en de woning van het voormalige agrarische bedrijf

Hoofdstuk 3 Waardering

3.1 Beleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft het beleid 'Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers' op 31 mei 2016 vastgesteld. Hierin zijn de oude akkercomplexen in de gemeenten begrensd, gewaardeerd en zijn de waardevolle en beschermenswaardige akkercomplexen aangewezen. Onder een oude akker wordt het volgende verstaan:

Een oude akker is een gebied dat op de topografische kaart van 1838 ofwel een aaneengesloten geheel van akkers is, of een afwisseling van akkers, weiden en ander grondgebruik die naar hun ligging en verkavelingsstructuur een oude indruk maken. Daar vallen de erg rechthoekige en soms nog maar half ontgonnen 'nieuwe erven' die veelal van na 1750 dateren niet onder.

De oude akkers zijn geïnventariseerd en begrensd. Vervolgens is iedere akker gekarakteriseerd en op basis daarvan gewaardeerd. De waardering heeft plaatsgevonden op basis van de volgende criteria:

1 Inhoudelijke kwaliteit

- Zeldzaamheid
- Informatiewaarde
- Ensemblewaarde
- Gaafheid & conservering

2 Beleving

- Schoonheid
- Herinneringswaarde

3 Representativiteit

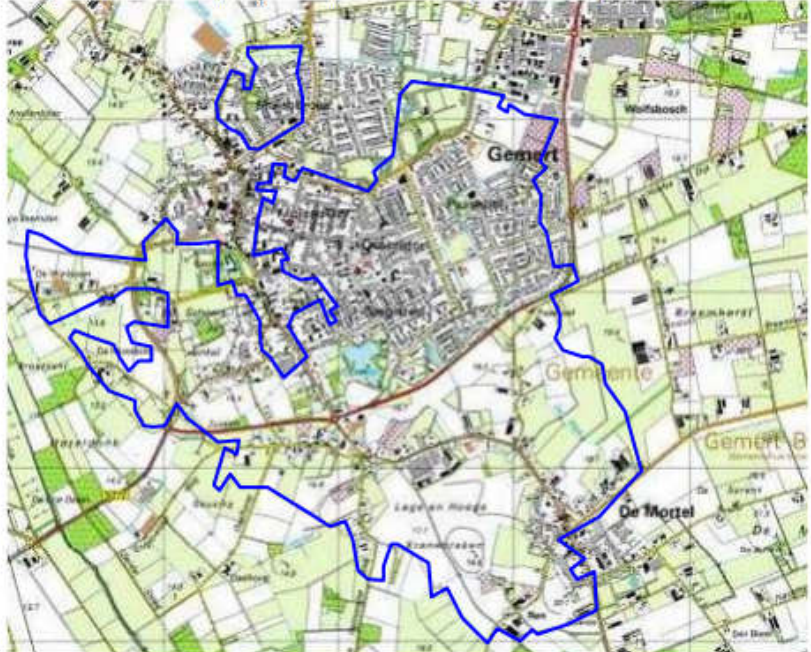
Op basis van deze waardering zijn een aantal akkercomplexen als waardevol en behoudenswaardig aangewezen. Voor deze gebieden wordt in het op 5 juli 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017' middels een dubbelbestemming geregeld dat activiteiten die een schadelijke invloed hebben op (mogelijk) aanwezige waarden zoveel als mogelijk worden voorkomen. Bij het verlenen van een aan de bestemming verbonden omgevingsvergunning voor bouw-, sloop- en/of aanlegactiviteiten, kunnen vervolgens beperkingen worden opgelegd aan het gebruik van het gebied. Hiervan kan worden afgeweken indien de activiteiten waarvoor vergunning wordt aangevraagd, geen onevenredig versturende consequenties opleveren ten aanzien van het belang van de oude akker.

Het onderzoeksgebied is onderdeel van het omvangrijke akkercomplex Schoorswinkel / het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker. Het akkergebied bevat het zuidelijke gedeelte van de kern van Gemert en het buitengebied tussen Gemert en De Mortel. Het betreft een groep akkercomplexen op dekzandruggen met daartussen een aantal beken.

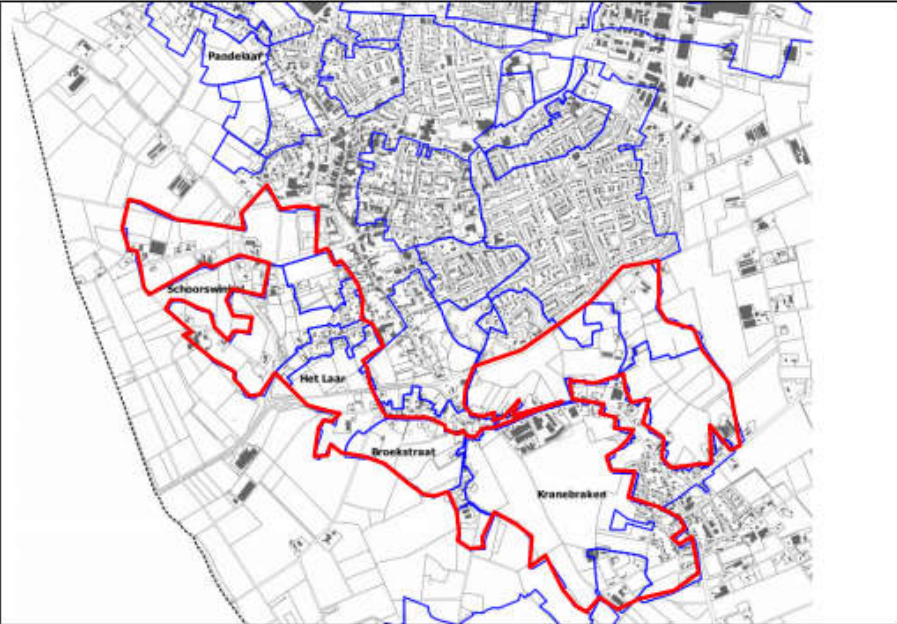


Uitsnede kaart Oude Akkersmet onderzoekgebied omcirkeld

Voor dit akkercomplex is aangegeven dat het gebied deels een gemiddelde en deels een lage waarde heeft. Het deel waarbinnen het onderzoeksgebied ligt is gekwalificeerd als 'gemiddeld'. In de navolgende tabel is de waardering van dit akkercomplex opgenomen.

Toponiem	Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	<p>Het akkergebied bevat het zuidelijke gedeelte van de kern van Gemert en het buitengebied tussen Gemert en De Mortel. De wegen Sint Annastraat, Molenstraat en De Haag en Wijnboomlaan vormen de noordelijke begrenzing van het akkergebied. In het zuidwesten strekt het gebied zich uit tot De Breuk van Gemert-zuid en in het oosten vormt de Peelrandbreuk de grens.</p> <p>Het betreft een groep akkercomplexen op dekzandruggen met daartussen een aantal beken. Een driedeling kan hierbij aangegeven worden. Oostelijk: kleine gebiedjes Schoorswinkel, Hazeldonk, Laren. Het westelijk gebied: kleine gebiedjes Rooijhoef, Breemhorst, De Mortel-oost. Centraal gebied met grote open akkers Molenakker, Berglaren, Oudestraat, Hogeakker, Kranebraken, Mortelse Peij.</p> 
Waardering	<p>deels hoog, deels laag.</p> <p>Het noordwestelijk gedeelte krijgt een lage waardering vanwege het geheel aangetaste karakter (afwezigheid van gaafheid en de herkenbaarheid). Door woningbouw en de uitbreiding van de bebouwingkern van Gemert is het akkergebied daar geheel aangetast. De grotere doorgaande wegen zijn doorgaans wel bewaard gebleven.</p> <p>Het noordoostelijke en het zuidelijke gedeelte van het akkergebied is nog gaaf en beleefbaar. In dit gebied zijn nog een aantal aaneengeschakelde gebieden herkenbaar en beleefbaar (zoals bijvoorbeeld Kranebraken). Binnen dit gedeelte van het akkergebied zijn nog diverse akkeronderdelen aanwezig waardoor sprake is van een bijzonder ensemble dat ooit ten zuiden en oosten van de kern van Gemert heeft gelegen: wegenstructuur (bijvoorbeeld de bijzondere radiale wegenstructuur rond Boekent), de openheid van de verschillende akkers, de aanwezigheid van akkerscheidende waterlopen, de grote hoeveelheid monumentale gebouwen (hoeves, kasteel, enz.).</p>
Bescherming	gedeeltelijke bescherming. Het beschermde gebied is rood omlijnd en heeft een oppervlakte van 258,4 ha.

Voorgestelde begrenzing
(obv. moderne topografie)



Onderbouwing van de waardering – deel zuid / west

Waardering	Criterium	Score		
		Hoog (3)	Gemiddeld (2)	Laag (1)
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid		2	
	Informatiewaarde		2	
	Ensemblewaarde		2	
	Gaafheid & conservering		2	
Beleving	Schoonheid		2	
	Herinneringswaarde		2	
Representativiteit			2	
Totaal:				14

Onderbouwing van de waardering – deel noord / oost

Waardering	Criterium	Score		
		Hoog (3)	Gemiddeld (2)	Laag (1)
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid			1
	Informatiewaarde			1
	Ensemblewaarde			1
	Gaafheid & conservering			1
Beleving	Schoonheid			1
	Herinneringswaarde			1
Representativiteit				1
Totaal:				7

3.2 Waardering

Het onderzoeksgebied ligt aan de rand van het akkercomplex. Direct ten noorden van het onderzoeksgebied ligt de uitbreidingswijk van Gemert die tussen 1980 en 2000 is gerealiseerd en onderdeel is van het gedeelte van het akkercomplex dat is gekwalificeerd als 'laag'.

In paragraaf 2.1 is beschreven dat het onderzoeksgebied zelf geen akker was. Het onderzoeksgebied is geen onderdeel van een akkercomplex dat een aaneengesloten geheel van akkers is, maar van een akkercomplex dat bestaat uit een afwisseling van akkers, weiden en ander grondgebruik die naar hun ligging en verkavelingsstructuur een oude indruk maken. Door de ruilverkaveling, verlegging van De Rips en de verstedelijking van Gemert is er van het oorspronkelijke karakter van het onderzoeksgebied nog maar weinig herkenbaar. De beek De Rips ligt niet meer op de oorspronkelijke plek. De percelen in het onderzoeksgebied zijn herverkaveld en ingekort en de oorspronkelijke perceelsbeplanting is verdwenen. Het huidige beeld wordt bepaald door de afschermdende beplanting richting de Zuid-Om en De Rips. Bovendien is de omgeving dichter bebouwd door de uitbreidingswijk van Gemert in het noorden en de nieuwe BIO-woningen in het zuiden. Het bebouwingslint van de Paashoefsedijk is nog wel aanwezig en van cultuurhistorische waarde. Hetzelfde geldt voor de route richting het noorden, de monumentale eiken en de voormalige boerderij (Paashoefsedijk 32-34) op de rand van het oude beekdal.

Hieronder wordt op de verschillende criteria van het gemeentelijke waarderingsmodel ingegaan:

1 Inhoudelijke kwaliteit

- **Zeldzaamheid:** Het onderzoeksgebied vormt geen essentieel onderdeel meer van het akkercomplex, omdat de relatie met de rest van het akkercomplex is verdwenen. De bestaande akkers, weiden en andere gebieden die wel een relatie met elkaar hebben, zijn een essentieel onderdeel zijn van het complex. De kwaliteit hiervan is bepalend voor de zeldzaamheid van het akkercomplex. Het onderzoeksgebied draagt daaraan niet of nauwelijks bij.
- **Informatiewaarde:** Het onderzoeksgebied geldt niet als bron van kennis over het verleden van de oude akkers. Daarvoor is de situatie in het onderzoeksgebied teveel gewijzigd ten opzichte van de historische situatie. De behouden gebleven route richting het noorden, monumentale boerderij en monumentale bomen zijn wel nog van waarde. Er is daardoor maar beperkt sprake van een (pre-) historische informatiewaarde binnen het onderzoeksgebied.
- **Ensemblewaarde:** Het onderzoeksgebied vormt geen ensemble meer met het overige deel van het akkercomplex. Het onderzoeksgebied is namelijk geheel afgeschermd. In het noorden grenst het onderzoeksgebied nu aan de Zuid-Om met aan de overzijde de uitbreidingswijk van Gemert, direct ten westen is sprake van afschermdende beplanting langs De Rips en ten zuiden zijn woningen gerealiseerd. De locatie draagt daarom niet bij aan de ensemblewaarde van het akkercomplex.
- **Gaafheid & conservering:** Het oorspronkelijke landschap en de oude verkaveling is ter plekke van het onderzoeksgebied niet meer aanwezig. Door de ruilverkaveling en verlegging van De Rips is de oorspronkelijke kavelindeling met bijbehorende beplanting verdwenen. Door de uitbreiding van Gemert en de aanleg van de Zuid-Om is de kavelstructuur verder aangetast en deels verstedelijkt. De oude routes met enkele bomen langs die route verwijzen nog naar de situatie van voor 1960.

2 Beleving

- **Schoonheid:** Het beeld van het onderzoeksgebied wordt bepaald door de dierenweide die omringd is met afschermdende houtwallen richting De Rips en de Zuid-Om. De beplanting rond het perceel met de monumentale bomen zijn bepalend voor de groene en landelijke uitstraling. Het zicht op het pand Paashoefsedijk 32-34 draagt hieraan bij.
- **Herinneringswaarde:** De situatie in het onderzoeksgebied is dusdanig gewijzigd dat het weinig herinneringswaarde meer heeft. De oude routes met bijbehorende bomen dragen bij aan de herinneringswaarde van Gemert als agrarische nederzetting.

3 **Representativiteit:**

Doordat de inhoudelijke kwaliteit en belevingswaarde van het onderzoeksgebied laag zijn, is het niet representatief voor het akkercomplex.

Het voorgaande leidt tot de volgende waardering:

Waardering	Criterium	Score		
		Hoog (3)	Gemiddeld (2)	Laag (1)
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid			1
	Informatiewaarde			1
	Ensemblewaarde			1
	Gaafheid & conservering			1
Beleving	Schoonheid		2	
	Herinneringswaarde		2	
Representativiteit				1
	Totaal:			9

Hoofdstuk 4 Conclusies

Op basis van de waardering uit paragraaf 3.2 kan worden geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied sprake is van een lage cultuurhistorische waarde. Het akkercomplex is ter plekke van het onderzoeksgebied deels verstedelijkt en geheel herverkaveld waardoor het oorspronkelijke landschap niet meer herkenbaar is. De inhoudelijke kwaliteit in het onderzoeksgebied is derhalve laag. De belevingswaarde is gemiddeld. Door deze scores is het onderzoeksgebied niet representatief voor het gehele akkercomplex en de huidige situatie in het onderzoeksgebied is niet representatief voor de historische situatie in het onderzoeksgebied. Het bebouwen van deze locatie doet daarom geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het gehele akkercomplex.

Bronnen

Gemeentelijk beleid:

- Gemeente Gemert-Bakel: 'Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers', vastgesteld op 31 mei 2016.
- Beeldkwaliteitsplan buitengebied Gemert-Bakel, versie oktober 2016
- Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017', 9 november 2017.

Internetbronnen:

- www.topotijdreis.nl, geraadpleegd op 31 juli 2018
- www.heemkundekringgemert.nl/gemerts-heem/235-gh-2004-03-holle-wegen-en-de-vorm-van-oude-akkers, geraadpleegd op 25 juli 2018



buro-sro.nl