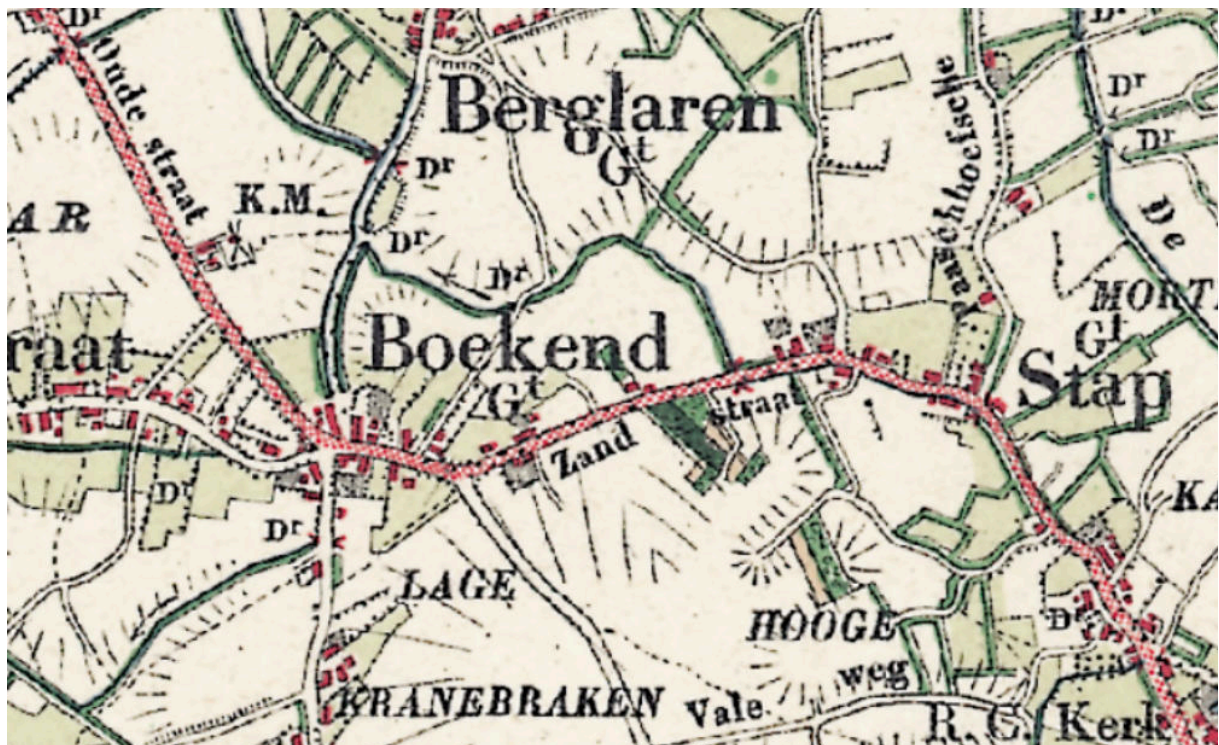


Waardestellend onderzoek

Oude akkers

**Ruimte-voor-Ruimtelocatie
naast Zandstraat 14, Gemert**



Oktober 2019

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om, met gebruikmaking van de regeling Ruimte-voor-Ruimte, één woning te realiseren op een deel van een bestaande woonperceel aan de Zandstraat 14 in Gemert. Op basis van het op 5 juli 2018 vastgestelde bestemmingsplan geldt een bouwverbod op deze gronden in verband met de onderliggende waarden met betrekking tot de oude akker. 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 Locatie

Het projectgebied is gelegen aan de Zandstraat, westelijk naast nummer 14. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 5360. Het beoogd bouwperceel is in gebruik als zijtuin en paardenweitje. Het beoogd bouwperceel is ca. 1.200 m² groot.



Afbeelding 1. De planlocatie (bron: Pdok.nl)

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.

2. Omschrijving onderzoeksgebied

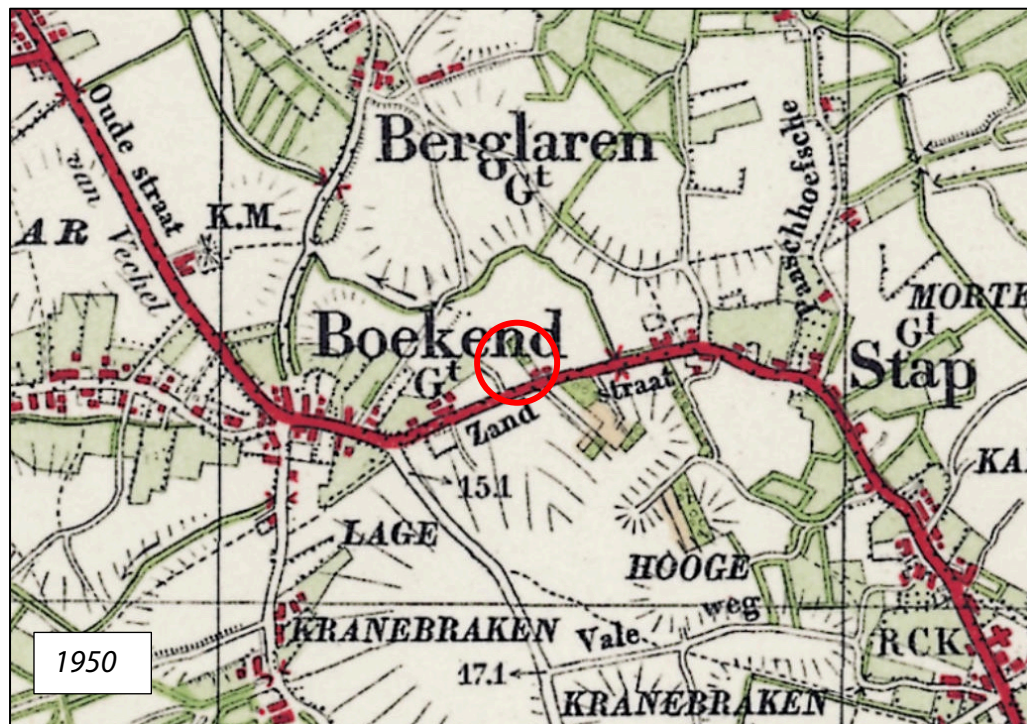
2.1 Historische achtergrond

Op de historische kaarten is de Zandstraat als verbindingsweg tussen de kern Gemert en de gehuchten Boekend en De Mortel, steeds herkenbaar aanwezig, met aan de weg op diverse plekken bebouwing. Ten noorden en ten zuiden van de planlocatie is op de kaarten van 1850 en 1900 het akkercomplex rond Berglaren en Kranebraken te zien. Een aantal (zand)paden loopt over de oude akkers tussen de diverse bebouwingsconcentraties en even ten noorden van de planlocatie is een waterloop gelegen met een groene begeleiding. Deze structuur is op de latere kaarten nog zichtbaar aanwezig en ook nu nog in het landschap.

Vanaf midden jaren zeventig en in de jaren tachtig neemt de bebouwing langs de Zandstraat zienderogen toe, zeker door de realisatie van Bedrijventerrein Zandstraat, tegenover de planlocatie. Het akkercomplex wordt in het noorden inmiddels begrensd door de Zuid-om. Daartussen, ten noorden van de planlocatie, is het akkerlandschap op de kaart en in realiteit nog herkenbaar aanwezig.

Navolgende historische kaarten tonen de ontwikkeling van het onderzoeksgebied en zijn omgeving door de jaren heen.







Afbeelding 1. Historische kaarten 1850, 1900, 1950, 1975 en 2018 (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie

Het onderzoeksgebied is heden in gebruik als zijtuin en paardenwei bij het naastgelegen woonhuis op Zandstraat 14. Het perceel is verscholen achter een grote ligusterhaag en daarom niet goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Aan de westelijke zijde wordt het perceel begrensd door een doorgeschoten houtwal van coniferen en ook aan de noordzijde is beplanting aanwezig. De woning waar het perceel bij hoort heeft geen monumentale of cultuurhistorische waarde, evenals de daarnaast liggende woningen. Tegenover de onderzoekslocatie is een grote hout- en staalhandel gelegen. De locatie wordt van de weg gescheiden door een fietspad. De Zandstraat wordt begeleid door laanbeplanting. Direct ten noorden van het perceel staat een houten paardenstal en is een onverharde rijbak voor paarden gelegen.



Afbeelding 3. Luchtfoto



Afbeelding 4. Foto's van het onderzoeksgebied, de planlocatie



Afbeelding 5. Het straatbeeld, van boven en in Streetview (bron: Google Maps)

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 waarderingscriteria zijn een aantal akkercomplexen als waardevol en behoudenswaardig aangewezen. Voor deze gebieden is 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 /Kranenbraken / 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.

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 beschrijving van dit akkercomplex overgenomen.

Toponiem	Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	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. 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.
	
Omvang	545,0 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel ongeveer voor de helft bebouwd. De rest van het oude akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarische gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied betreft verschillende aaneengesloten akkergebieden: De Molenakker in het net noordelijk gedeelte was een open akker, die in de jaren 50 van de 20^{ste} eeuw werd bebouwd. De akkers aan de westzijde (van Schoorswinkel tot de Hazeldonklaan en de Laren), zijn fijngeleed en bestaat uit vele omhaagde akkerpercelen. Het zuidelijk gedeelte bestaat uit een aantal grotere open akkers: De Hoge Akker ten zuiden van de Broekstraat, de akkers waarover de Oudestraat loopt, De Lage en Hoge Kranebraken, en De Mortelse Peij (tussen De Stap en Berglaren). Het oostelijk deel bestaat uit kleinere akkergebiedjes bij de Paashoef, de Breemhorst en de Rooij Hoef. De historische bebouwing bevindt zich in hoofdlijnen als lintbebouwing langs de doorgaande wegen. Centraal binnen deze groep akkers ligt het voormalige gehucht Boekend (in de middeleeuwen Boekhout). Aan de randen ontstonden de buurtschappen Heuvel, Ren, De Mortel, De Stap en ook de lintbebouwing in het oude centrum.

Afbeelding 6. Beschrijving akkercomplex Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker (bron: notitie gemeente Gemert-Bakel)

Waardering algemeen: het noordwestelijk gedeelte van het akkercomplex krijgt een lage waardering vanwege het geheel aangetaste karakter (afwezigheid van gaafheid en herkenbaarheid). Door woningbouw en de uitbreiding van de bebouwingskern van Gemert is het akkergebied aldaar geheel aangetast. De grote doorgaande wegen zijn doorgaans wel bewaard gebleven. Het noordoostelijke en het zuidelijke gedeelte van het akkergebied is nog gaaf 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: de wegenstructuur, de openheid van de verschillende akkers, de aanwezigheid van akkerscheidende waterlopen en de grote hoeveelheid monumentale gebouwen (hoeves, kasteel e.d.).

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

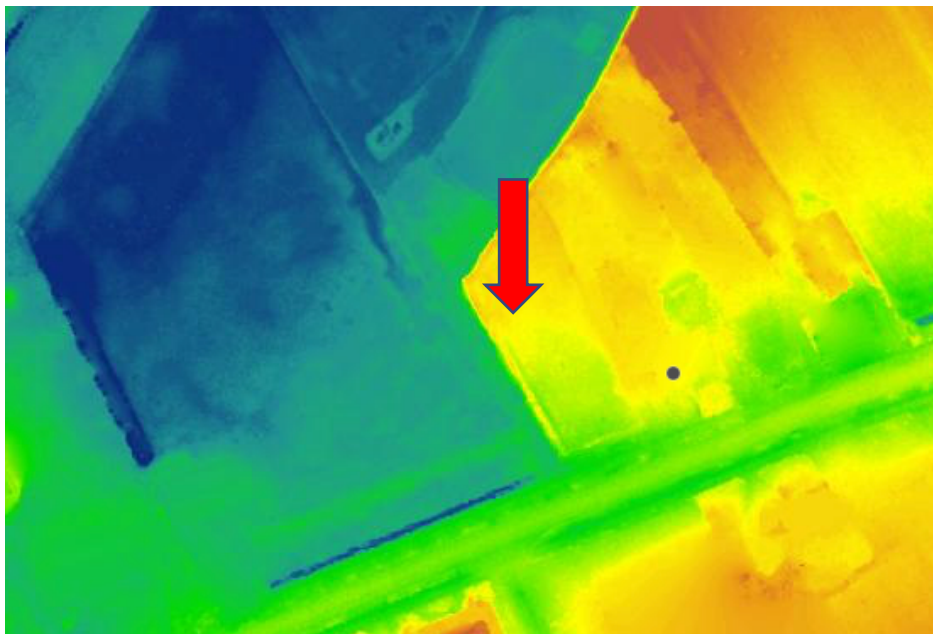
Afbeelding 7. Tabel algemene waardering (bron: notitie gemeente)

3.2 Waardering onderzoekslocatie in relatie tot oude akker

Het onderzoeksgebied ligt aan de historische doorgaande route die het zuidelijk van Gemert gelegen akkercomplex doorsnijdt. 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 fors toegenomen beplanting en de aanleg van uitheemse beplanting is er nog weinig over van de karakteristieke doorzichten.

Al in 2013 is door de beleidsmedewerker van de gemeente kritisch gekeken naar de onderzoekslocatie en de betekenis ervan voor de oude akker. Geconstateerd is dat het plangebied geen onderdeel vormt van een intact zijnde bolle akker maar enkel de rand van landbouwcomplex vormt.

De historie van de plek aan de rand van het akkercomplex geeft wel aanleiding om het toekomstig woonperceel zo in te richten dat er meer aandacht is voor de cultuurhistorische kenmerken. Zo zal de uitheemse beplanting worden vervangen door een meer open structuur, zodat ook de openheid van de noordwestelijk gelegen akker, in gebruik als weiland, wordt versterkt. Tevens wordt het plaatselijk kleine hoogteverschil van ca. 40-60 cm, dat ook op oude kaarten te zien is, in stand gelaten en waar mogelijk versterkt door toepassing van een bescheiden steilrand.



Afbeelding 8. Hoogteverschil in beeld. Het verschil is gemiddeld 50 centimeter (bron: Ahn viewer)

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. Bovendien heeft de locatie altijd aan de rand van de akker gelegen. Het onderzoeksgebied draagt niet bij aan de zeldzaamheid van het complex.

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 Zandstraat zelf is nog wel van waarde als verbindende route en hoofdweg door het akkercomplex.

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 een paardenrijbak en ten oosten van het onderzoeksgebied is bebouwing aanwezig. De westelijke perceelsrand is begroeid met coniferen. Op geen enkele wijze is er voeling met het omliggende landschap. 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 deels aanwezig. Met name betreft het hier het kleine hoogteverschil aan de westelijke perceelsrand en het pad met begeleidende beplanting dat achter het perceel door liep. Deze elementen worden door het planvoornemen niet aangetast, eerder versterkt.

2. Beleving

Schoonheid: Het beeld van het onderzoeksgebied wordt nu bepaald door een hoge ligusterhaag aan de voorzijde en doorgegroeide coniferen aan de westzijde. De beleving van het akkercomplex is niet aanwezig en de belevingswaarde van de plek zelf is laag.

Herinneringswaarde: De situatie in het onderzoeksgebied en de directe omgeving is dusdanig gewijzigd dat het weinig herinneringswaarde meer heeft. De Zandstraat zelf herinnert aan de verbinding die er lag tussen de kern Gemert en de diverse gehuchten.

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		2	
Beleving	Schoonheid			1
	Herinneringswaarde		2	
Representativiteit				1
Totaal:				9

4. Conclusie

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 grotendeels verstedelijkt waardoor het oorspronkelijke landschap niet meer herkenbaar is. Bovendien was de locatie altijd aan de rand van de het landbouwcomplex gelegen, zodat de waarde beperkt is geweest. Uit de waarderingsscores blijkt dat het onderzoeksgebied niet representatief is voor het gehele akkercomplex en dat de huidige situatie in het onderzoeksgebied niet representatief is voor de historische situatie in het onderzoeksgebied. Het bebouwen van deze locatie doet daarom geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het gehele akkercomplex. Door de beoogde inrichting van het perceel worden enkele cultuurhistorische elementen zelfs beter onder de aandacht gebracht. Zichtlijnen worden verbeterd en het kleine hoogteverschil op de perceelsrand wordt benadrukt.

Oktober 2019

Deze notitie is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

