



RAAP-RAPPORT 5068

Cultuurhistorische inventarisatie, analyse en waardenstelling plangebied Deel, Gemert

gem. Gemert-Bakel

Archeologie | Cultuurhistorie | Erfgoed

Colofon

Opdrachtgever: Keizersberg Vastgoed BV

Titel: Cultuurhistorische inventarisatie, analyse en waardenstelling plangebied Deel,
Gemert; gem. Gemert-Bakel

Versie: 12-04-2021

Auteur: ir. L.J. Keunen

Projectcode: GEMDE

Bestandsnaam: RAAPrap_5068_GEMDE_20210412

Authorisatie: drs. H.F.A. Haarhuis

ISSN: 0925-6229

RAAP

Leeuwendveldseweg 5b

1382 LV Weesp

Postbus 5069

1380 GB Weesp

Telefoon: 0294-491 500

E-mail: raap@raap.nl

Website: www.raap.nl

© RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 2021

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Samenvatting

Keizersberg Vastgoed B.V. heeft RAAP verzocht een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren in verband met de voorbereiding van een bouwplan aan de Deel in Gemert. Het plan omvat de bouw van een achttal vrijstaande woningen op een perceel tussen de Molenbroekse Loop en de Deel.

Uit het cultuurhistorisch onderzoek is naar voren gekomen dat het perceel eeuwenlang onderdeel is geweest van het naastgelegen boerenbedrijf, de hoeve 'Ter Beverdijk'. Alhoewel de laatste boerderij van die hoeve in 2011/2012 is vervangen door een modern woonhuis dat in vorm alleen in de verte aan de boerderijgeschiedenis refereert, kent het perceel nog enige waarde als ondergeschikt huisperceel van deze hoeve. Fysiek zijn er binnen het perceel echter nauwelijks nog cultuurhistorisch waardevolle resten aanwezig. Alleen een bomenrij op de westelijke perceelsgrens vertegenwoordigt in dat opzicht nog enige waarde, vanwege de markering van een oude perceelsgrens. Het gebied als geheel in zijn ruimtelijke context vertegenwoordigt nog een gemiddelde/middelmatige waarde vanwege zijn betekenis in het ensemble met de boerderijplaats en binnen de structuur van het gehucht. Belangrijk nog is te vermelden dat het plangebied weliswaar akkerland is geweest, maar door zijn rol ten aanzien van de naastgelegen boerderij geen onderdeel van een open akker was.

Op basis van deze bevindingen concluderen we dat de bouwplannen zoals deze nu zijn voorgelegd, nauwelijks afbreuk doen aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. Door de gekozen bouwvolumes en de plaatsing ervan wordt rekening gehouden met een ondergeschiktheid aan het naastgelegen bouwvolume van Deel 97-99. Nadere suggesties ten aanzien daarvan worden in de adviesparagraaf van dit rapport nog gedaan.

Inhoud

Samenvatting	3
Inhoud.....	4
1 Inleiding	5
1.1 Kader	5
1.2 Plangebied	6
2 Inventarisatie en analyse	7
2.1 Landschappelijk kader.....	7
2.2 Ontwikkeling van het perceel	10
3 Waardenstelling.....	25
4 Waarden vs. stedenbouwkundig plan	27
4.1 Het stedenbouwkundig plan.....	27
4.2 Relatie met de waarden.....	27
5 Adviezen	29
5.1 Het bouwplan.....	29
5.2 De omgeving	31
Literatuur	32
Overzicht van figuren, tabellen, bijlagen en appendices	33

1 Inleiding

1.1 Kader

Keizersberg Vastgoed BV heeft RAAP verzocht een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren voor een plangebied aan de Deel in Gemert. Reden daarvoor is een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – oude akker' in het ter plaatse geldende bestemmingsplan uit 2011. In het gemeentelijk beleidsdocument ten aanzien van de oude akkers ¹ is het plangebied onderdeel van het Akkercomplex Doonheide – Lodderdijk, dat in totaal ooit 142 hectare besloeg. Het akkercomplex ten noorden van de Deel en ten westen van de Boekelseweg heeft daarbij een hoge waardering gekregen, de rest een lage waarde. Ook het plangebied valt binnen het deel van dit akkercomplex met een lage waarde. Alhoewel in het beleidsplan alleen voor gebieden met een hoge waarde een planologische bescherming wordt voorgesteld, kent het plangebied op basis van het oudere bestemmingsplan nog een planologische bescherming voor ook laag gewaardeerde gebieden.



Figuur 1. Blik op het plangebied (foto: RAAP, 9 april 2021).

¹ Van de Water 2016

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de straat Deel en ten noorden van de Molenbroekseloop. In het oosten grenst het aan de Beverdijk, in het westen aan de overige akkers tussen de weg Deel en Molenbroekseloop. Het perceel is op dit moment in gebruik als grasland/tuin en kent een aantal heggen. Kadastraal is het perceel bekend als Gemert O 2895.



Figuur 2. Ligging van het plangebied.

2 Inventarisatie en analyse

2.1 Landschappelijk kader

Het plangebied maakte ooit onderdeel uit van een langgerekte open akker die in het westen en noorden werd begrensd door de gehuchten Deel en Doonheide, in het oosten door de Lodderdijk en in het zuiden door een langgerekte laagte. Het akkercomplex werd doorsneden door de kaarsrechte, gegraven Molenbroekse Loop.² Door de beplanting langs die loop was de akker visueel in tweeën gedeeld. Het plangebied lag in een smalle zone tussen het middeleeuwse gehucht Deel en deze Molenbroekse Loop.



Figuur 3. De Molenbroekse Loop ter hoogte van het plangebied (foto: RAAP, 9 april 2021).

De open akker werd nog wat opener toen in het midden van de 20e eeuw de bomenrijen, mogelijk elzensingels, langs de Molenbroekse Loop grotendeels werden verwijderd. Alleen ter hoogte van het plangebied bleef een rij staan.³ Met de veranderingen in de landbouw nam de hoeveelheid akkerland op de open akker af. Het merendeel van de gronden ten noorden van de Molenbroekse Loop was in 1963 als grasland in gebruik, en onderscheidde zich daardoor minder van de lager gelegen omgeving.⁴

² Het Molenbroek was het laaggelegen gebied tussen het hier besproken akkercomplex en de kom van Gemert.

³ Topografische Kaart, 1953

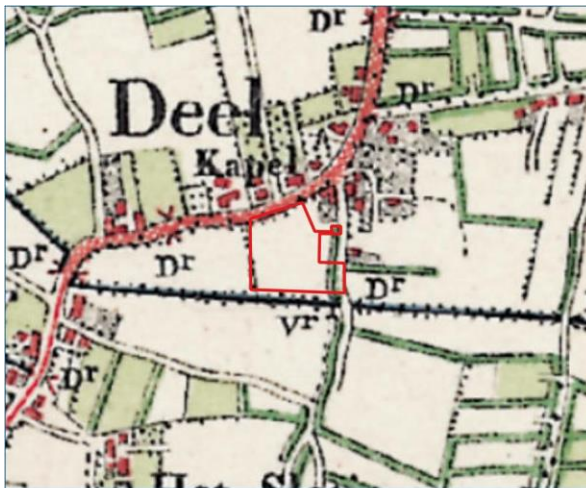
⁴ Topografische Kaart, 1964

Op die kaart uit 1963 zien we al dat Gemert begonnen was met buurtgewijze uitbreidingen vanuit de kom. De huizen aan de Monseigneur Hilhorststraat en Prelaat van Dinterstraat e.o. waren toen al gebouwd. In 1973 was dit wijkje verder uitgebreid tot aan de Pastoor Attendorenstraat, was het aangrenzende sportpark aangelegd en werd er ook gebouwd aan de Torrentinusstraat, P.C. Hooftstraat en de wijk tussen Antoon Coolenstraat en Doctor Schaepmanstraat. In het daaropvolgende decennium werd een grote groeispurt doorgemaakt.

In 1984 was het hele gebied tot aan de Molenbroekse Loop bebouwd en was de wijk Molenbroek afgerond. Het duurde tot na de eeuwwisseling tot er noordelijk van de Molenbroekse Loop gebouwd werd, richting Doonheide. Uiteindelijk zou van het eerder genoemde akkercomplex alleen het kleine deel tussen Deel en Molenbroekse Loop onbebouwd blijven. Over een deel van dit gebied gaat het in dit rapport.



Figuur 4. Het plangebied binnen de recente hegstructuren (foto: RAAP, 9 april 2021).



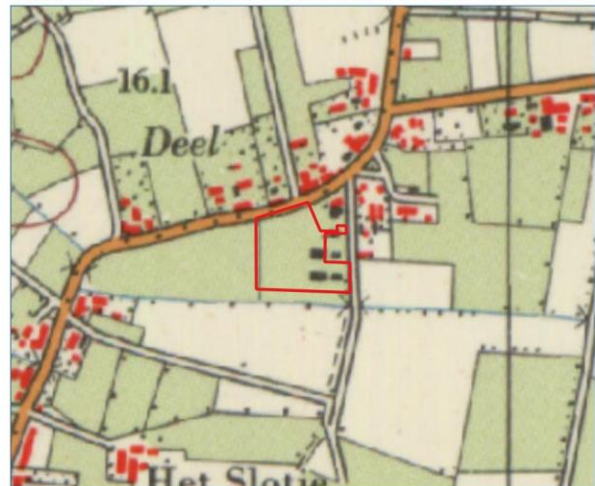
Het plangebied en omgeving in 1899.



Het plangebied en omgeving in 1930.



Het plangebied en omgeving in 1953.



Het plangebied en omgeving in 1963.



Het plangebied en omgeving in 1973.



Het plangebied en omgeving in 1984.

Figuur 5. Het plangebied en omgeving op verschillende momenten in de periode 1899-1984 (bron: topotijdreis.nl).

2.2 Ontwikkeling van het perceel

2.2.1 Wegenstructuur

De historische bebouwing van het gehucht Deel lag vanouds langs de noordzijde van de huidige Deel en aan weerszijden van het kruispunt Deel-Boekelseweg. De Beverdijk was een akkerpad met nauwelijks bebouwing erlangs, en de Boekelseweg begon pas bij De Deel, en liep dus niet verder naar het zuiden door. De hoofdroute vanaf de Boekelseweg naar het centrum van Gemert liep toen dus nog via de Deel en het Kruiseind naar de Haageijk.

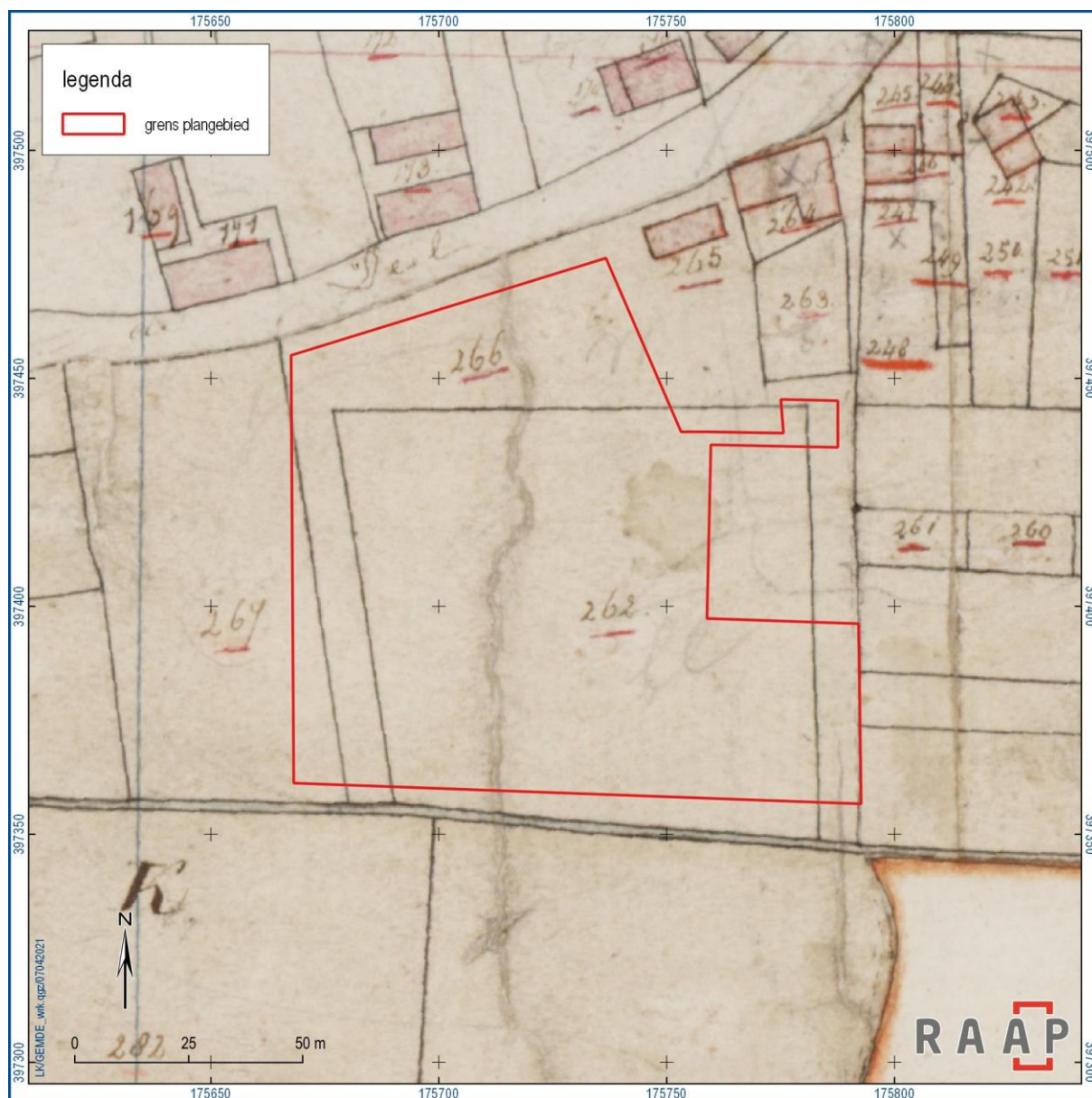


Figuur 6. De Beverdijk vanuit het noorden (foto: RAAP, 9 april 2021).

Een klein pad in het verlengde van de Beverdijk maakte een kortere route te voet wel mogelijk. Het is zelfs mogelijk dat dit de oude hoofdroute was, die in de nieuwe tijd vervallen is naar een voetpad.⁵

Pas kort voor 1984 werd de Vondellaan in het kader van de aanleg van de wijk Molenbroek over zijn huidige tracé aangelegd en werd de route via de Deel van secundair belang om van Boekel naar het centrum van Gemert te komen. De oude bocht van de Deel naar de Boekelseweg, vlak langs de kapel af, werd daarbij aangepast in een recht kruispunt, waardoor de Antoniuskapel in een plantsoentje kwam te liggen. De oriëntatie van de wegen rond deze kapel, zoals Deel 92, geeft nog aan dat de aansluiting op de weg naar het noorden ooit anders was.

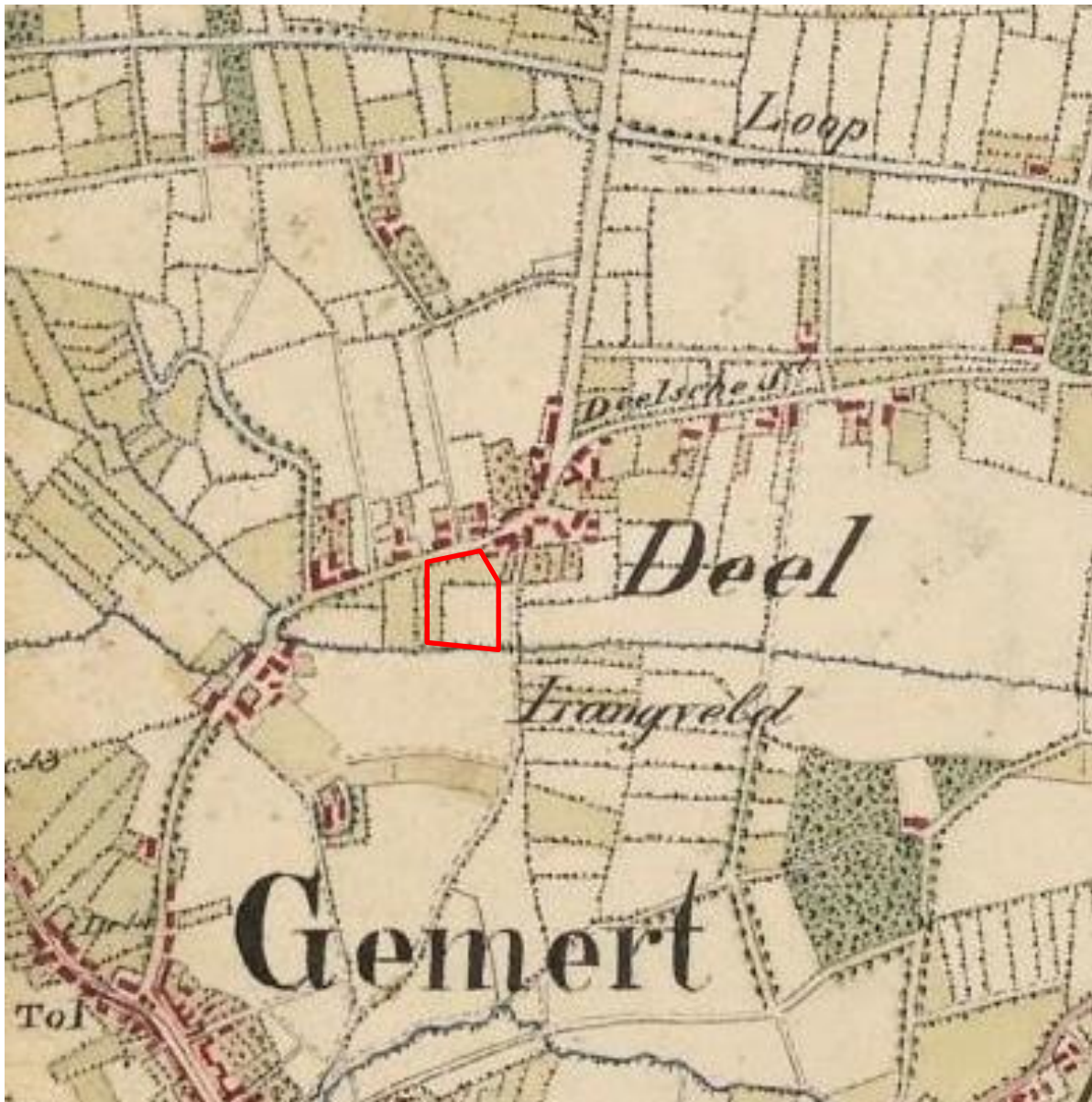
⁵ Timmers 2019



Figuur 7. Kadastraal minuutplan van sectie K, blad 2, van het plangebied met aanduiding van de perceelsnummers in 1832.

2.2.2 Landgebruik (1840-heden)

Het oppervlak tussen de Deel en de Molenbroekse Loop was te klein voor een grote aaneengesloten akker, en zo dicht op de bebouwing van een gehucht zien we vaak ook kleine perceeltjes voor kleinvee, koolgewassen, etc. terug. Dat lijkt hier voor de eerste helft van de 19e eeuw ook te gelden. De driehoek was ingevuld met twee wat grotere akkerpercelen tegen de Molenbroekse Loop en een aantal wat kleinere percelen grasland, vooral tegen de Deel. Alle percelen waren door houtsingels of bomenrijen van elkaar gescheiden.



Figuur 8. Het plangebied en omgeving op de TMK uit ca 1840. Rood omlijnd het plangebied.

Tot 1963 zien we een centraal deel in het plangebied als akkerland in gebruik, met een zone van grasland als een U daaromheen. Daarna is het perceel één geheel geworden, als grasland in gebruik, met kippenhokken daarop. Sinds 2015 worden er op de topografische kaart verspreid staande bomen op het perceel weergegeven, met daaronder grasland.

2.2.3 In detail: een eigendoms-, bouw- en inrichtingsgeschiedenis

Het plangebied ligt als huisperceel direct naast de historische hoeve Ter Beverdijk en maakt hiervan al meerdere eeuwen deel uit, zoals we hierna nog zullen zien. De vermoedelijk omgrachte ⁶ hoeve Ter

⁶ Schriftelijke mededeling Jan Timmers, Gemert. Resten van de gracht, parallel aan de Deel werden in 2010 bij een archeologische verkenning tijdens de sloop van de boerderij uit 1955 waargenomen.

Beverdijk wordt voor het eerst in 1383 in schriftelijke bronnen vermeld.⁷ Het was een leengoed van de Duitse Orde, een religieuze orde die ook het kasteel en de rechtsmacht in Gemert bezat.

Belangrijke lokale edellieden hadden de boerderij *Ten Beverdike* in leen van de Duitse Orde. Bekende leenmannen in de 14e eeuw waren onder meer vermoedelijk Bartholomeus (Meus) van Beke en met zekerheid zijn zoon Lucas, welke laatste ook schout van Gemert was. Toen de zoon van wijlen Lucas Meeus van Beke het goed in 1442 overdroeg aan zijn broer Arnold Vrient, was Dirk Heynen de pachter. De Van Bekes bewoonden de boerderij dus op dat moment niet zelf. Uiteindelijk zou het bezit in handen van de schoonzoon van Arnold Vrient van Beke komen.⁸ Tot in de 16e eeuw kennen we daarmee de leenmannen van de hoeve.⁹



Figuur 9. De Deel richting het westen. Links het dubbele woonhuis op de plek van de oude hoeve Ten Beverdijk. Van de oude boerderij die in 1955 gesloopt werd is voor zover bekend geen foto bewaard gebleven (foto: RAAP, 9 april 2021).

In 1512 wordt de boerderij omschreven als *“huysinge metter hofstat, een mudsaets lants ende derden halven buenre eusels daeraen gelegen, metter eenre sijden neven erfenisse Goyarts van Lanckvelt, mitter ander sijden erfenisse Hanrick Donkers kynderen, d’een eyndt neven der Heeren erve, dander eyndty neven die straet”*. De Gemertse historicus Ad Otten reconstrueerde daaruit de volgende omvang van het land bij de boerderij: *“Uit deze omschrijving wordt duidelijk dat de hoeve gelegen was tussen*

⁷ Timmers 1995: 78

⁸ <https://www.heemkundekringgemert.nl/documentatie/bronnen/gbr-12-oorkonden-betreffende-gemert/oorkonden-betreffende-gemert-1426-1450/1442-jan-5-akdog-1503/>

⁹ Otten 2009

*aan de ene kant het adellijk Huis Lankvelt (het latere Slotje in de Deel) en aan de andere kant erven 'aan de Hei'. De hoeve was geweest aan de Deel en de landerijen strekten zich uit tot aan het de Duitse Orde toebehorende Molenbroek".*¹⁰ Leenmannen in 1785 voor het goed genaamt den Beverdijck waren Antoni Haubracken ¹¹ en de niet-geïdentificeerde Laurens Heesboudt.¹²

Het plangebied besloeg in 1832 de percelen K 262 (bouwland) en K 266 (weiland) van bouwman (landbouwer) Francis Peter van den Berg, die het door koop verkregen moet hebben ¹³, en mogelijk een kleine hoek van het aangrenzende weiland van Johannes, Theodorus en Margaretha Mikkers. Op het stukje land van Mikkers na hoorde het hele plangebied bij de aangrenzende boerderij van Van den Berg, die naast zijn huis nog een schuur had en achter zijn huis een hof, een moestuin dus. De boerderij Ter Beverdijk (K 264) stond op de plek van de huidige adressen Deel 97-99, terwijl Deel 95 min of meer de opvolger van de genoemde schuur (K 265) lijkt. De hof K 263 lag ter plaatse van de huidige achtertuinen van Deel 97-99. De huizenrij Beverdijk 26-32 lag net als het plangebied ter plaatse van het vroegere akkerland K 262 en weiland K 266. Samen vormen deze percelen één historische 'bedrijfseenheid', een feit dat van belang is voor de verdere analyse. Bij invoering van het kadaster bezat Van den Berg in totaal ruim 6 hectare.¹⁴

Vermoedelijk rond 1848 (dienstjaar 1849) verwierf Theodorus Kuijpers, smid in Gemert ¹⁵, de gehele bedrijfseenheid aan de Deel. Hij was de oude buurman van Van den Berg, en bezat al het huis dat stond waar nu Deel 103 staat.¹⁶ Zijn erfgenamen lieten in 1856 (dj. 1857) de oude percelen K 265 (schuur) en K 266 (weiland) bij elkaar voegen, tot het nieuwe perceel K 959, weiland. Mogelijk werd toen dus de schuur afgebroken. Aan het bouwland K 262 veranderde voorlopig niets. Inmiddels waren overigens diverse familieleden mede-eigenaar geworden.

¹⁰ Otten 2009

¹¹ Antonius Caspars Haubracken huwde op 30-01-1752 te Gemert (rk) met Josina Godefridi van Gemert.

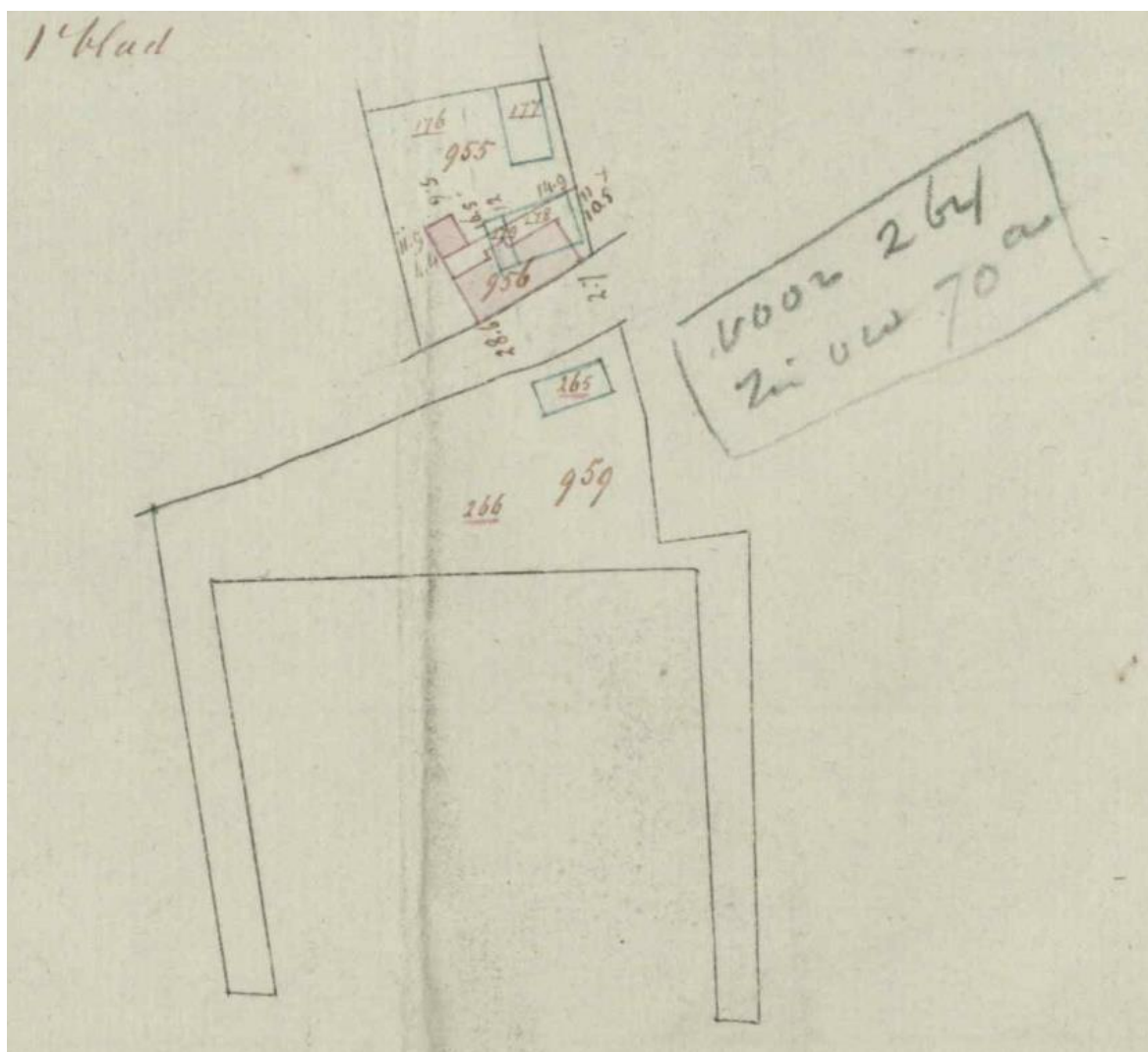
¹² <https://www.heemkundekringgemert.nl/documentatie/bronnen/gbr6-leenregisters-1387-1785/gbr6f-leenregister-1785/>

¹³ Franciscus (Francis Peter) van den Berg werd gedoopt op 29 september 1745 te Gemert als zoon van Petrus van den Berg en Petronella van de Laar. Hij overleed op 21 mei 1831 te Gemert op 85-jarige leeftijd. Francis was gehuwd met Johanna Maria Kuijpers, met wie hij op 1 juli 1766 in de rooms-katholieke kerk van Gemert was getrouwd.

¹⁴ Kadastrale leggers Gemert, reeks 1, artikel 57

¹⁵ Theodorus Kuijpers werd rond 1784 te Gemert geboren als zoon van Antonius Kuijpers en Maria Pennings. Hij overleed op 27-06-1850 te Gemert, en was toen echtgenoot van Anna Maria van Melis.

¹⁶ Kadastrale leggers Gemert, reeks 1, artikel 383



Figuur 10. Kadastraal wijzigingskaartje (hulpkaartje) over de sloop van de schuur, die hier boven het cijfer 959 te zien is. Het U-vormige perceel en het daarbinnen gelegen vierkant vormen samen grosso modo het plangebied (bron: Kadastrale hulpkaartjes Gemert, sectie K, nummer 32, d.d. 26-04-1856).

Rond 1887 (dj. 1888) werd het bezit van wijlen Theodorus Kuijpers overgenomen door zijn schoonzoon Wilhelmus van Duijnhoven, landbouwer te Gemert.¹⁷ Het oude perceel K 262 in het hart van het plangebied werd inmiddels deels als bouwland, deels als hooiland gebruikt. Het stond bekend als 'de Deelsche Velden'. Bij het huis K 264 waren inmiddels een stal en schuur gebouwd.¹⁸ Het weiland K 959 was verder onveranderd. Rond 1908 (dj. 1909) verkochten de erfgenamen Van Duijnhoven de bezittingen aan de Deel.¹⁹

¹⁷ Wilhelmus (Willem) van Duijnhoven (overleden op 04-02-1908 te Gemert), zoon van Hendrik van Duijnhoven en Hendrina van Rooij, huwde op 10-01-1877 te Gemert met Hendrina Kuijpers (overleden op 22-01-1894 te Gemert), dochter van de voornoemde Theodorus Kuijpers.

¹⁸ Het kennelijk dubbel bewoonde huis droeg de huisnummers A132 en A133.

¹⁹ Kadastrale leggers Gemert, reeks 2, artikel 383



Figuur 11. Bidprentje van eigenaar-bewoner Willem van Duijnhoven (1842-1908).

Koper was Johannes van den Boom, landbouwer te Gemert, mede namens een drietal minderjarige kinderen Van Thiel, zijn kleinkinderen.²⁰ Van den Boom zelf werd de vruchtgebruiker. Rond 1920 (dj. 1921) droeg hij het bezit met K 262 (hooi- en bouwland), K 263 (hof), K 264 (huis, stal, schuur en erf) en K 959 (bouw- en weiland) vrijwel onveranderd over.²¹ De nieuwe eigenaar van de percelen op de Deelsche Velden werd de familie Van Thiel. Niet lang na verwerving werd de boedel verdeeld, maar dit bezit bleef vast in handen van Gerardus van Thiel, landbouwer te Gemert en vader van de hiervoor genoemde kinderen.²²

²⁰ Johannes van den Boom was gehuwd met Henrica van Schipstal. Hun dochter Johanna Antonetta (Gemert, 2 oktober 1883) huwde op 12-05-1914 te Gemert met Gerardus van Thiel, geboren op 9 januari 1875 te Beek en Donk, overleden op 23 juni 1942 te Gemert, zoon van Hendricus van Thiel en Geertruda Rooijackers. Uit dit huwelijk werden te Gemert geboren Geertruda Hendrika (14-06-1915), Johannes (19-06-1916), Hendrika Josepha (23-03-1918) en Johanna Gerarda (07-06-1919). Moeder Johanna Antonetta overleed al op 05-05-1920 te Gemert in het kraambed, na de vroege dood van haar dochttertje Johanna Gerarda. Gerardus hertrouwde op 6 mei 1925 te Lieshout met Martina van Hoof, geboren op 25 januari 1887 te Lieshout, overleden op 3 februari 1985 te Beek en Donk, dochter van Hendricus van Hoof en Maria Anna Brouwers.

²¹ Kadastrale leggers Gemert, reeks 2, artikel 3214

²² Kadastrale leggers Gemert, reeks 2, artikel 4255



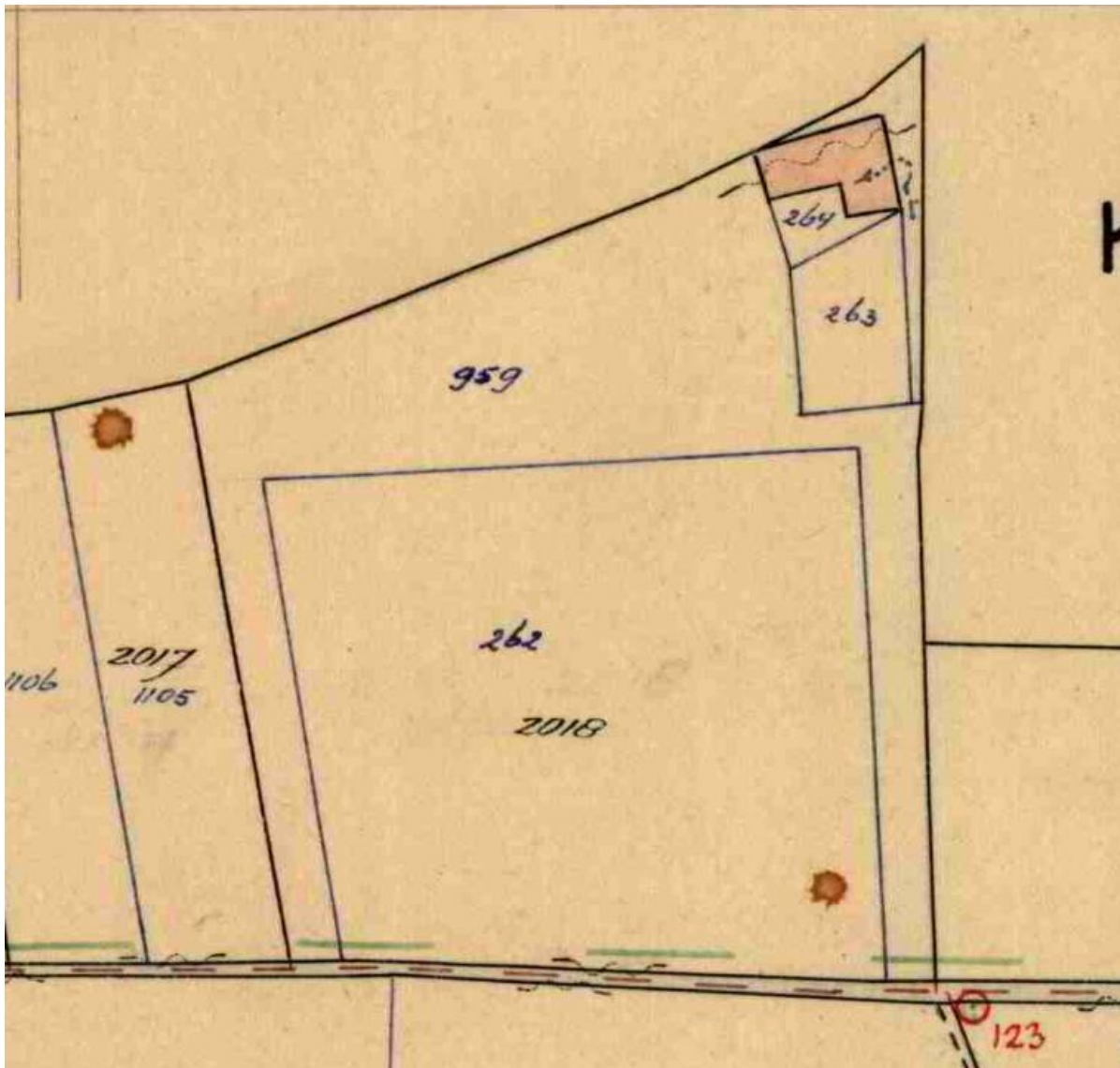
Figuur 12. Bidprentje van bewoner Johannes van den Boom (1848-1926) (bron: collectie Heemkundekring De Kommanderij Gemert).

De boerderij werd rond 1931 (dj. 1932) verbouwd, en die verbouwde boerderij werd met de andere percelen rond 1946 (dj. 1947) ingebracht in een boedelscheiding.²³

Johannes van Thiel, landbouwer te Lieshout, kreeg de boerderij met het land, samen met zijn halfzus Johanna Maria. Moeder Martina van Thiel-van Hoof (* 25-01-1887) mocht op de boerderij blijven wonen. Rond 1950 (dj. 1951) volgde een nieuwe boedelscheiding. Johanna Maria (Janske) van Thiel (* 22-08-1928 - 2018) werd de nieuwe eigenaresse, en haar moeder mocht op de boerderij met adres Deel 99 blijven wonen. Later werd Janskes echtgenoot Martinus (Martien) de Groot (Handel 26-02-1929 – Geldrop 2 maart 2011) als eigenaar ingeschreven. Het hele complex werd rond 1951 (dj. 1952) in één kadastraal perceel verenigd: K 2018.²⁴

²³ Kadastrale leggers Gemert, reeks 2, artikel 4574

²⁴ Kadastrale leggers Gemert, reeks 4A, artikel 5896 en 6086



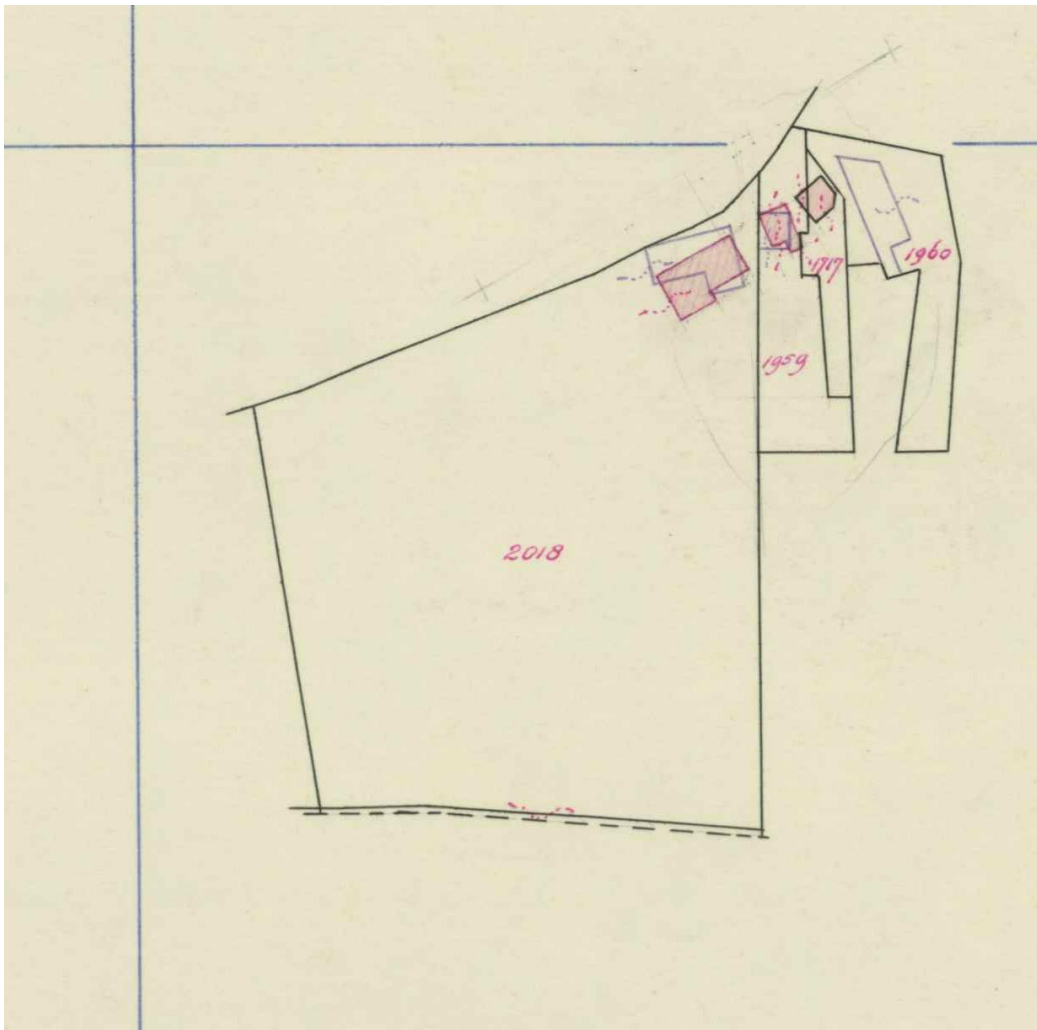
Figuur 13. Kadastraal hulpkaartje, opgemaakt bij de vereniging van alle percelen in één groot perceel K 2018 (bron: Kadastrale hulpkaartjes Gemert, sectie K, nummer 270, d.d. oktober 1951). Rechtsboven zien we nog de oude boerderij Ter Beverdijk.

In 1955 (dj. 1956) werd de oude boerderij gesloopt en op een iets andere plattegrond opnieuw opgebouwd, vermoedelijk na een brand. Daarna stonden er op het huisnummer Deel A204 ook kippenhokken, die op de topografische kaart van 1963 voor het eerst zichtbaar zijn, tegen de Beverdijk.²⁵ Kennelijk specialiseerde het agrarisch bedrijf zich na de Tweede Wereldoorlog op het houden van leghennen.

²⁵ De kippenhokken zijn vóór 2009 gesloopt. Het huizenblok aan de Beverdijk werd, 90 graden gedraaid, op de locatie van de kippenhokken gebouwd.



Figuur 14. Detail uit een luchtfoto van 19 september 1944 (RAF). De structuur van de U-vormige weide (donker) met daarbinnen het perceel akkerland (wat lichter, gestreept) en de boerderij in de noordoostelijke hoek zijn vaag te herkennen.



Figuur 15. Kadastraal hulpkaartje in verband met de sloop van de oude boerderij (in grijze lijnen) en de bouw van de nieuwe (in rood), opgemaakt in februari 1955 (bron: Kadastrale hulpkaartjes Gemert, sectie K, nummer 278, d.d. februari 1955).

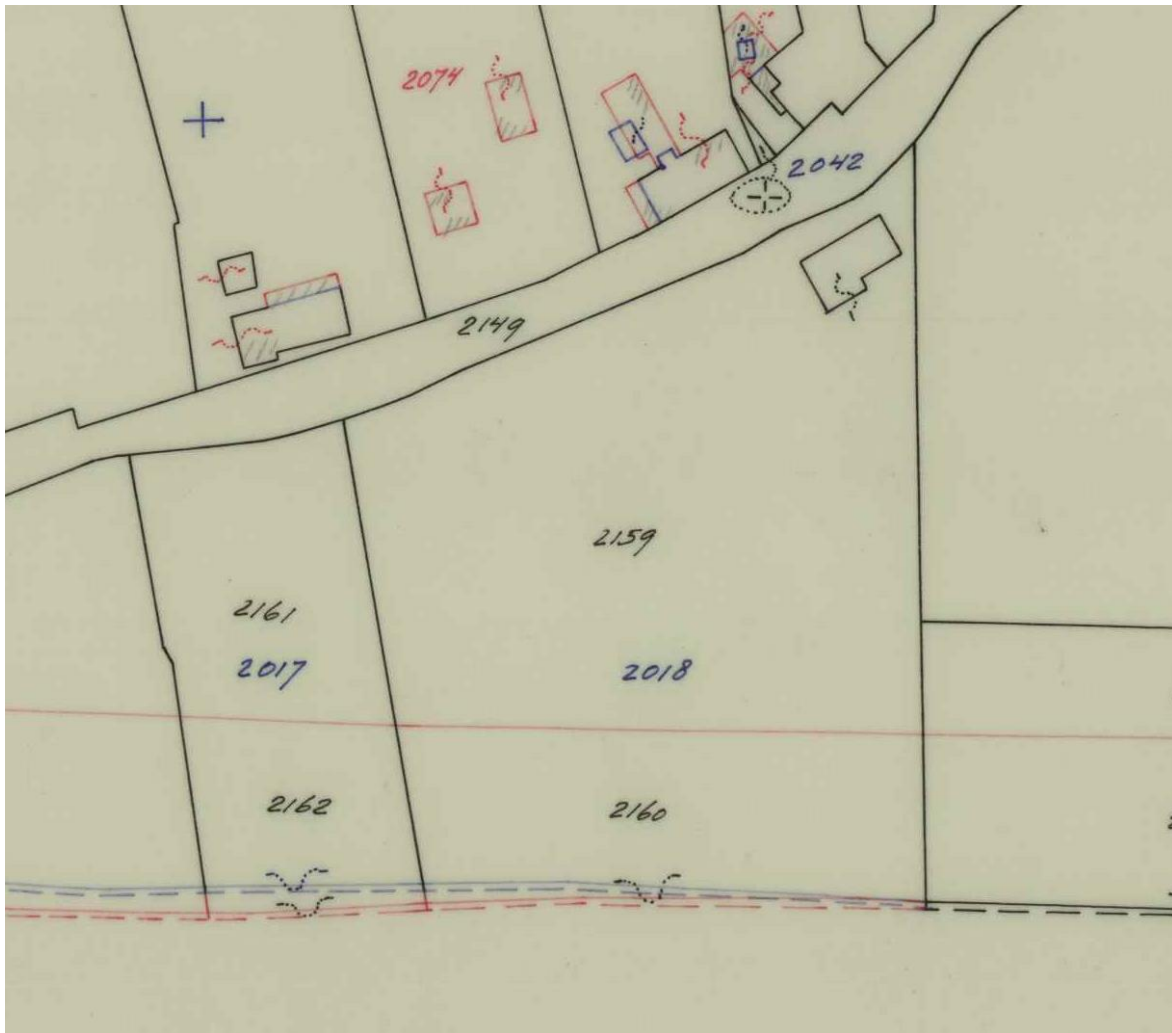


Figuur 16. De hoeve Beverdijk zoals deze er van 1955 tot 2010 stond. Rechts zien we nog de open ruimte waar nu de heggen staan (foto: Jan Timmers, Gemert).

Vervolgens werd er rond 1958 (dj. 1959) bijgebouwd, vermoedelijk een kippenhok. Het huis stond toen inmiddels onder het adres Deel 99 bekend. De Groot verkocht het complex rond 1960 (dj. 1961).²⁶

De nieuwe eigenaar was Wilhelmus Martinus van Berlo (* 08-09-1920), die als landbouwer op de boerderij zelf ging wonen. Nog in het jaar van koop bouwde hij een bijgebouw bij, net als rond 1962 (dj. 1963). Waarschijnlijk rond 1966 (dj. 1967) vernieuwde hij bebouwing op het erf, en rond 1970 (dj. 1971) volgde gedeeltelijke vernieuwing. In verband met de ruilverkaveling werd het grote perceel K 2018 rond 1974 (dj. 1975) gesplitst in de nieuwe percelen K 2159 (boerderij, erf, bouw- en weiland) tegen de Deel en het aangrenzende K 2160 (weiland) tegen de Molenbroekse Loop. In de jaren erna werden randjes van het perceel verkocht, maar de beide percelen, die inmiddels hermeten waren en aangeduid als K 2175 (boerderij, erf, bouwland, weiland) en K 2206 (weiland), bleven in zijn hand. Als gevolg van de ruilverkaveling kreeg het huisperceel rond 1985 (dj. 1986) de kadastrale aanduiding O 651 (erf, bouwland, boerderij en weiland). Van Berlo bezat en bewoonde de boerderij toen nog altijd. Met de bouw van de huisjes aan de Beverdijk werd het perceel in 2008 omgenummerd naar O 2099.

²⁶ Kadastrale leggers Gemert, reeks 4A, artikel 6086



Figuur 17. Kadastraal hulpkaartje in verband met de splitsing van het grote perceel K 2018 in een noordelijk en een zuidelijk deel (bron: Kadastrale hulpkaartjes Gemert, sectie K, nummer 298, d.d. 1975).



Figuur 18. Luchtfoto van 25 mei 1989. We herkennen de boerderij, de kippenhokken en wat verspreide boompjes op het perceel.

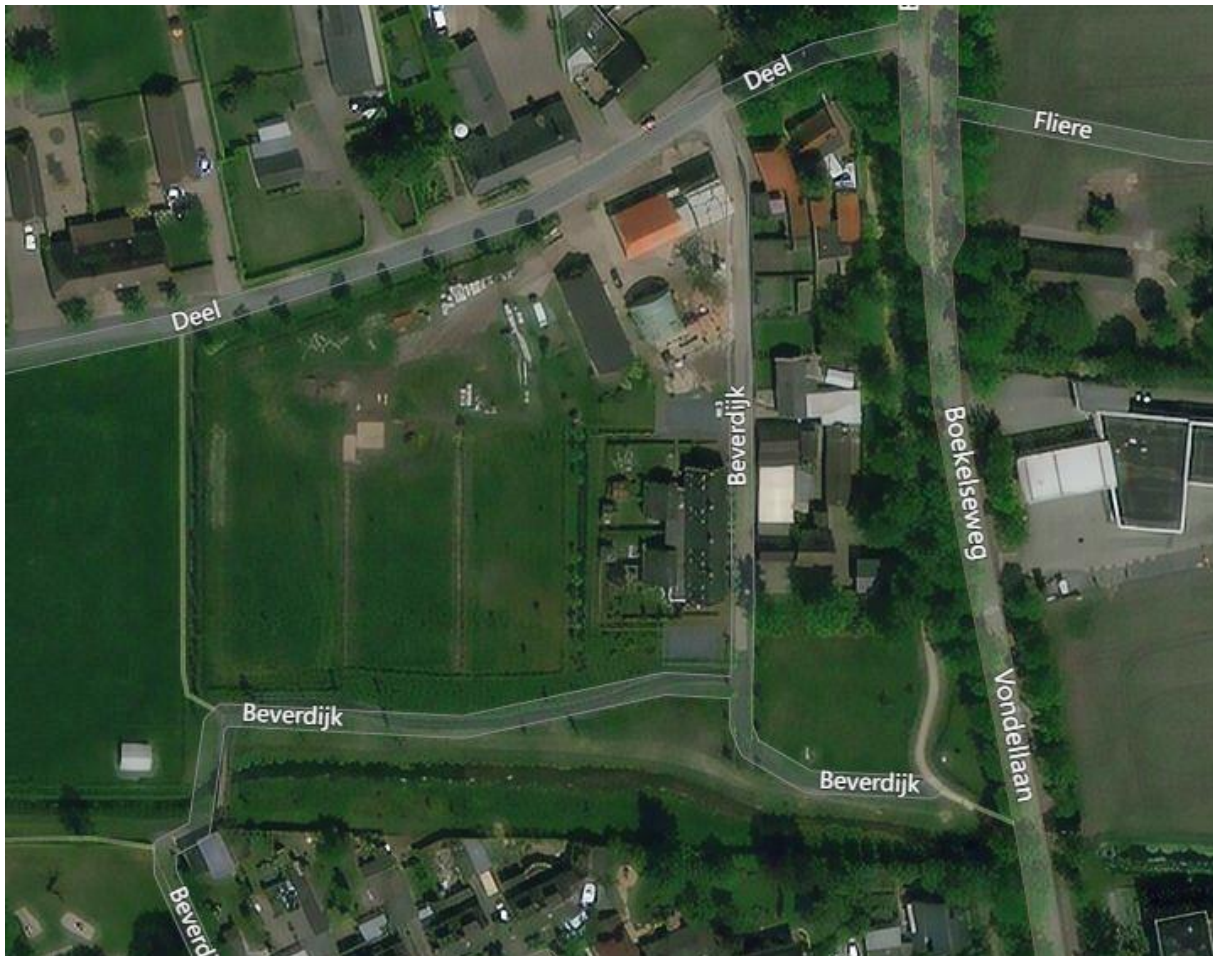
De boerderij uit 1955 werd in 2010 nieuw opgetrokken als een dubbel woonhuis in 'retro-stijl', waarbij alleen nog de 'footprint' en enige kenmerken in het gevelbeeld, zoals de deeldeuren, aan de vroegere boerderij doen herinneren.



Figuur 19. De inrichting tot parkachtig gebied met pad en brug was in 2009 gaande. Op de achtergrond met het rode dak de boerderij Deel 99. De beplanting in het plangebied was toen nog niet aanwezig (foto: Ad Otten).

Eveneens recent is de verlegging van een deel van de Molenbroekse Loop naar het noorden en de aanleg van een parkstructuur met paden daarlangs. In 2009 waren tenminste de brug en enkele paden

aanwezig; de heggen/singels en de rij populieren moeten in de jaren erna zijn aangeplant. Vermoedelijk zijn ze aangeplant als een vorm van particuliere natuurontwikkeling.²⁷



Figuur 20. Luchtfoto van (vermoedelijk) rond 2011-2012. De bouw van Deel 97-99 is nog gaande, en diverse andere bouwprojecten uit de omgeving, waarvan de huizen volgens de BAG-viewer uit 2013-2015 dateren, zijn nog niet opgestart. We zien dat de structuur van de parkinrichting in het plangebied is aangelegd, maar dat de beplanting nog heel jong was (foto: Bing Maps).

²⁷ Topografische Kaart, 2011



Figuur 21. Bomenrij en recente groenstructuren langs de westrand van het terrein (foto: RAAP, 9 april 2021).

3 Waardenstelling

Uit de inventarisatie en analyse in hoofdstuk 2 is gebleken, dat het perceel waarschijnlijk al sinds de late middeleeuwen functies herbergde die ten dienste stonden van de boerderij Deel (97-)99. Qua grondgebruik heeft het zuidelijk deel van het perceel wellicht nog ooit deel uitgemaakt van de open akker van Deel/Doonheide, maar door de vele houtsingels die hier al in 1840 aanwezig waren, was er binnen het plangebied eigenlijk geen sprake van een integraal onderdeel van de open akker, die feitelijk vooral ten zuiden van de Molenbroekse Loop, maar eigenlijk vooral ten zuiden van het gehucht Doonheide lag.

Ten zuiden van de boerderijen in het gehucht Deel lagen namelijk vooral kleinere perceeltjes wei- en akkerland met functies die vermoedelijk direct aan de boerderij verbonden waren. Na de Tweede Wereldoorlog kwam daar voor het plangebied een nieuwe dimensie bij: de boerderij werd in 1955 gemoderniseerd en daarachter, in het plangebied, werd een aantal kippenhokken ten behoeve van het houden van leghennen gebouwd. Het plangebied diende mogelijk als uitloopgebied voor de kippen.

Fysieke structuren van dit verleden zijn er in het plangebied nauwelijks. Belangrijke fenomenen zijn de Deel als historische weg met daarlangs gelegen agrarische bebouwing, de Beverdijk als historisch akkerpad en de Molenbroekse Loop als waardevolle oude watergang. Geen van deze structuren ligt binnen het plangebied. De groenstructuren in het plangebied zijn waarschijnlijk rond 2011/2012 aangeplant. De belangrijkste cultuurhistorische waarde van het plangebied schuilt wellicht in het feit dat het gaat om een groen perceel dat al eeuwenlang ondergeschikt en dienend aan het erf Deel (97-)99 is geweest.

	Score (1-5)	Onderbouwing
Gaafheid	3	Het perceel is alleen op hoofdlijnen nog herkenbaar als een 'huisperceel' bij de naastgelegen boerderij 97-99.
Zeldzaamheid	2	In de huidige vorm zijn dergelijke huispercelen niet zeldzaam en komen bij meer boerderijen voor.
Kenmerkendheid	3	Huispercelen zijn kenmerkend voor boerderijen, maar door de nieuwbouw van de oude boerderij en de niet-kenmerkende beplanting op het perceel is de kenmerkendheid gering.
Ouderdom	5	Het huisperceel maakt vermoedelijk al sinds de late

		middeleeuwen deel uit van de eenheid met 97-99.
Ensemblewaarde	3	Het perceel heeft enerzijds een belangrijke ensemblewaarde met de naastgelegen boerderij, maar door de aantasting is in de huidige vorm de ensemblewaarde verminderd.
Kwetsbaarheid	3	Enerzijds is de kwetsbaarheid van een landelijk perceel tegen de bebouwde kom hoog, anderzijds zijn er nauwelijks waardevolle structuren aanwezig die kwetsbaar zijn.

Tabel 1. Waarderingstabel voor het plangebied.

Wanneer we de scores middelen, komen we op een score van 3 uit, hetgeen een 'gemiddelde waarde' voor dit huisperceel oplevert.

4 Waarden vs. stedenbouwkundig plan

4.1 Het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een lintbebouwing langs de Deel met vier vrijstaande woningen en een doodlopende zijweg, waaraan nog eens vier modernere vormgegeven landelijke woningen liggen. De beplanting die nu aan de zuid- en westzijde van het perceel aanwezig is, blijft gehandhaafd.



Figuur 22. Het voorgestelde stedenbouwkundig plan.

4.2 Relatie met de waarden

Het gehucht Deel is vanouds grotendeels een eenzijdig van de weg bebouwd gehucht. Een clustering aan beide zijden van het lint komt alleen voor ter hoogte van de Beverdijk en Doonheide, aan weerszijden van de huidige Vondellaan. Alhoewel het huidige bouwplan breekt met dat principe, biedt het feit dat er reeds sprake was van een historisch erf aan de zuidzijde (Deel 97-99) de mogelijkheid om ook aan die zuidzijde met zorg het lint wat uit te breiden.

Een tweede aspect is daarbij wel van belang: het perceel waarin het plangebied ligt, stond vanouds ten dienste van het oudere erf Deel 97-99. Ooit was dat als wei- en akkerland, na de Tweede Wereldoorlog als weiland met kippenhokken en sinds ca 2009 als een privaat natuurontwikkelingsterrein.

In het plan wordt rekening gehouden met de landelijke kwaliteit door de vormgeving van de huizen aan de straat als 'langgevelboerderijen en schuurwoningen', steeds één langgevelboerderij met één schuurwoning. Het gaat dan dus om twee 'setjes'. Vanuit de relatie met het 'moedererf' Deel 97-99 kan er aan drie ontwerpoplossingen gedacht worden:

- Een viertal schuurwoningen op de percelen aan de Deel, om daarmee maximaal de ondergeschiktheid aan de (moderne) langgevelboerderij Deel 97-99 te tonen. Vier dezelfde schuurwoningen leveren echter een monotoon beeld op dat mogelijk te massaal oogt in de landelijke omgeving.
- Twee gesplitste langgevelboerderijen in plaats van vier vrijstaande huizen. Hiermee gaan de bouwwerken dan door hun volume en historische bouwvorm teveel concurreren met het moedererf. Ze suggereren dan een vorm van historiciteit die er niet is.
- De gekozen oplossing van de opdrachtgever: vier vrijstaande bouwvolumes, in setjes van twee. Dat levert een mix op van gezochte afwisseling (vermijding van een te massief en monotoon beeld) en tevens ondergeschiktheid qua volume aan het moedererf (hoofdgebouwen die kleiner zijn dan het moedererf).

5 Adviezen

5.1 Het bouwplan

Door alle aantastingen in en rond het plangebied, niet in de laatste plaats de recente sloop van Deel 99 in 2010, zijn er te weinig argumenten om op deze plek op basis van cultuurhistorische gronden van nieuwe bebouwing af te zien.

De oplossing die door de opdrachtgever is gekozen is ons inziens in deze specifieke situatie de beste. Het is dan wel wenselijk dat bij de architectuur van de gebouwen wordt gekozen voor een architectuur, die enerzijds in het landschap past maar anderzijds niet een valse illusie van authenticiteit wekt. Ook dient de gekozen oplossing voor 2 hoofdvolumes ('langgevelboerderij') en 2 bijgebouwen ('schuurwoningen') in de architectuur terug te komen, om zoals gezegd een massaliteit en monotonie in het landelijke lint te voorkomen. Ook dit aspect is in het voorgelegde plan aanwezig.



Figuur 23. Belangrijke zichtlijn voor de beleving van de langgevelboerderijen langs de Deel. Om voldoende zicht op de zijgevel van Deel 97-99 te houden kan het wenselijk zijn om de twee huizen in het noordoosten van het plangebied op iets ruimere afstand van de weg te zetten. Of dit ook werkelijk zo is, hangt mede van de inrichting van de ruimte voor het huis af en is ter overweging aan de stedenbouwkundige.

Om de ondergeschiktheid ten opzichte van Deel 97-99 te benadrukken adviseren we om alle 4 bouwvolumes langs de Deel op voldoende afstand van de weg te plaatsen (en onderling weer

versprongen zoals al in het plan opgenomen), zodat verkeer dat vanuit het westen over de Deel rijdt éérst de kopse gevel van Deel 97-99 ziet (als oude hoofdvolume) en pas daarna doorheeft dat ernaast nog vier kleinere bouwvolumes staan. Door de bocht in de Deel ligt Deel 97-99 vanuit het oosten gezien vrijwel in de as van de weg, waardoor deze visuele ordening vermoedelijk vrij eenvoudig te bereiken is. De verwijdering van de heggen aan de zijde van de Deel bevordert die wens. Om in het straatbeeld de indruk te wekken dat het bij het plangebied om een 'huisperceel' van Deel 97-99 gaat, adviseren we de aanplant van een beukenhaag van minimaal een meter hoog direct achter de te handhaven sloot, die de voortuinen van de nieuwe woningen van de weg afscheidt. Daardoor wordt de indruk van 'nieuwe woningen in de tuin van Deel 97-99' gewekt.



Figuur 24. Blik door de Deel naar het oosten. Rechts, rood omcirkeld, zien we het pand Deel 97-99. Stedenbouwkundig is het wenselijk dat, zeker als het jonge groen rechts verwijderd is, we zicht houden op de kopse gevel van Deel 97-99. De versprongen zichtbare kopse gevels zijn kenmerkend voor een historisch gehucht met langgevelboerderijen (foto: RAAP, 9 april 2021).

Behoud van het huidige groen rondom het bouwplan aan de west- en zuidzijde is vanuit cultuurhistorisch perspectief niet noodzakelijk, maar schaadt het erfgoedbelang evenmin en past de nieuwbouw direct goed in.

De bomenrij op de westelijke erfgrens heeft vooral een visueel-landschappelijke waarde. De huidige bomenrij is relatief jong (ca 10 jaar), en behoud daarvan is niet zonder meer noodzakelijk. Door hun ligging op een vermoedelijk historische kavelgrens is het aanbevelenswaardig hier in het bouwplan een bomenrij met een inheemse soort (bijv. eik) te laten terugkomen. De gekozen erfafscheidingen binnen

het bouwplan (beukenhagen) passen in een landelijke omgeving. Ten aanzien van de architectuur van de huizen langs de doodlopende straat zijn vanuit cultuurhistorie geen adviezen van belang.

5.2 De omgeving

Om hiervoor genoemde redenen is het voorstelbaar dat het plangebied, als voormalig 'huisperceel' van Deel 97-99, bebouwd wordt. Dit bouwplan staat planologisch op zichzelf, maar in de grotere structuur is er een context. Vanuit de inhoudelijke advisering is het daarom ook van belang hoe dit bouwplan in een groter kader van de dorpsrand past. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de herkenbaarheid van Deel als historisch gehucht in het agrarisch cultuurlandschap weliswaar bij dit plan beperkt wordt aangetast, maar niet gebaat is bij een verdere uitbreiding van de bebouwing aan de zuidzijde van de weg Deel in westelijke richting. Het gaat er daarbij vooral om behoud van de openheid tot aan de huidige komgrens om de landelijkheid en de eenzijdige bebouwing te waarborgen. De herkenbaarheid van het vroegere gehucht Deel als geheel, de aanwezigheid van een gemeentelijk monument in dat deel van Deel, namelijk Deel 80, en de visuele relatie rond die boerderij met de kopgevel van Deel 87, de bocht in de Deel met bomenrij én met de molen De Bijenkorf zijn redenen voor behoud van de open ruimte ten westen van het plangebied. Het advies in dit rapport heeft daarmee geen precedentwerking voor de aangrenzende percelen.



Figuur 25. De waardevolle landschappelijke context van Deel 80 (foto: RAAP, 9 april 2021).

Literatuur

Otten, A., 2009. Adellijke hoeve Beverdijk. Gemerts Heem 2009/1.

Timmers, J., 1995. Omgrachtingen in de middeleeuwen Gemerts Heem 1995/3.

Timmers, J., 2019. Van A naar B. Over oude wegen in Gemert-Bakel. Gemerts Heem 2019/3.

Water, A. van de, 2016. Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers. Het Archeologie Bureau.

Overzicht van figuren, tabellen, bijlagen en appendices

Figuren:

Figuur 1. Blik op het plangebied (foto: RAAP, 9 april 2021).	5
Figuur 2. Ligging van het plangebied.	6
Figuur 3. De Molenbroekse Loop ter hoogte van het plangebied (foto: RAAP, 9 april 2021).	7
Figuur 4. Het plangebied binnen de recente hegstructuren (foto: RAAP, 9 april 2021).	8
Figuur 5. Het plangebied en omgeving op verschillende momenten in de periode 1899-1984 (bron: topotijdreis.nl).	9
Figuur 6. De Beverdijk vanuit het noorden (foto: RAAP, 9 april 2021).	10
Figuur 7. Kadastraal minuutplan van sectie K, blad 2, van het plangebied met aanduiding van de perceelsnummers in 1832.	11
Figuur 8. Het plangebied en omgeving op de TMK uit ca 1840. Rood omlijnd het plangebied.	12
Figuur 9. De Deel richting het westen. Links het dubbele woonhuis op de plek van de oude hoeve Ten Beverdijk. Van de oude boerderij die in 1955 gesloopt werd is voor zover bekend geen foto bewaard gebleven (foto: RAAP, 9 april 2021).	13
Figuur 10. Kadastraal wijzigingskaartje (hulpkaartje) over de sloop van de schuur, die hier boven het cijfer 959 te zien is. Het U-vormige perceel en het daarbinnen gelegen vierkant vormen samen grosso modo het plangebied (bron: Kadastrale hulpkaartjes Gemert, sectie K, nummer 32, d.d. 26-04-1856).	15
Figuur 11. Bidprentje van eigenaar-bewoner Willem van Duijnhoven (1842-1908).	16
Figuur 12. Bidprentje van bewoner Johannes van den Boom (1848-1926) (bron: collectie Heemkundekring De Kommanderij Gemert).	17
Figuur 13. Kadastraal hulpkaartje, opgemaakt bij de vereniging van alle percelen in één groot perceel K 2018 (bron: Kadastrale hulpkaartjes Gemert, sectie K, nummer 270, d.d. oktober 1951). Rechtsboven zien we nog de oude boerderij Ter Beverdijk.	18
Figuur 14. Detail uit een luchtfoto van 19 september 1944 (RAF). De structuur van de U-vormige weide (donker) met daarbinnen het perceel akkerland (wat lichter, gestreept) en de boerderij in de noordoostelijke hoek zijn vaag te herkennen.	19
Figuur 15. Kadastraal hulpkaartje in verband met de sloop van de oude boerderij (in grijze lijnen) en de bouw van de nieuwe (in rood), opgemaakt in februari 1955 (bron: Kadastrale hulpkaartjes Gemert, sectie K, nummer 278, d.d. februari 1955).	19
Figuur 16. De hoeve Beverdijk zoals deze er van 1955 tot 2010 stond. Rechts zien we nog de open ruimte waar nu de heggen staan (foto: Jan Timmers, Gemert).	20
Figuur 17. Kadastraal hulpkaartje in verband met de splitsing van het grote perceel K 2018 in een noordelijk en een zuidelijk deel (bron: Kadastrale hulpkaartjes Gemert, sectie K, nummer 298, d.d. 1975).	21
Figuur 18. Luchtfoto van 25 mei 1989. We herkennen de boerderij, de kippenhokken en wat verspreide boompjes op het perceel.	22
Figuur 19. De inrichting tot parkachtig gebied met pad en brug was in 2009 gaande. Op de achtergrond met het rode dak de boerderij Deel 99. De beplanting in het plangebied was toen nog niet aanwezig (foto: Ad Otten).	22
Figuur 20. Luchtfoto van (vermoedelijk) rond 2011-2012. De bouw van Deel 97-99 is nog gaande, en diverse andere bouwprojecten uit de omgeving, waarvan de huizen volgens de BAG-viewer uit 2013-2015	

dateren, zijn nog niet opgestart. We zien dat de structuur van de parkinrichting in het plangebied is aangelegd, maar dat de beplanting nog heel jong was (foto: Bing Maps).	23
Figuur 21. Bomenrij en recente groenstructuren langs de westrand van het terrein (foto: RAAP, 9 april 2021).	24
Figuur 22. Het voorgestelde stedenbouwkundig plan.	27
Figuur 23. Belangrijke zichtlijn voor de beleving van de langgevelboerderijen langs de Deel. Om voldoende zicht op de zijgevel van Deel 97-99 te houden kan het wenselijk zijn om de twee huizen in het noordoosten van het plangebied op iets ruimere afstand van de weg te zetten. Of dit ook werkelijk zo is, hangt mede van de inrichting van de ruimte voor het huis af en is ter overweging aan de stedenbouwkundige.	29
Figuur 24. Blik door de Deel naar het oosten. Rechts, rood omcirkeld, zien we het pand Deel 97-99. Stedenbouwkundig is het wenselijk dat, zeker als het jonge groen rechts verwijderd is, we zicht houden op de kopse gevel van Deel 97-99. De versprongen zichtbare kopse gevels zijn kenmerkend voor een historisch gehucht met langgevelboerderijen (foto: RAAP, 9 april 2021).	30
Figuur 25. De waardevolle landschappelijke context van Deel 80 (foto: RAAP, 9 april 2021).	31

Tabellen:

Tabel 1. Waarderingstabel voor het plangebied.	26
--	----

Bijlagen:

Bijlage 1. Tijdschaal	
-----------------------	--

Appendices

N.v.t.	
--------	--

Bijlage 1. Tijdschaal

Archeologische perioden					
Tijdperk				Datering	
Recente tijd					
Nieuwe tijd	C			1945	
	B			1850	
	A			1650	
Middeleeuwen	Laat B			1500	
	Laat A			1250	
	Vroeg	D: Ottoonse tijd			1050
		C: Karolingische tijd			900
		B: Merovingische tijd			725
		A: Volksverhuizingstijd			525
					450
Romeinse tijd	Laat			270	
	Midden			70 na Chr.	
	Vroeg			15 voor Chr.	
Prehistorie	IJzertijd	Laat			250
		Midden			500
		Vroeg			800
	Bronstijd	Laat			1100
		Midden			1800
		Vroeg			2000
	Neolithicum (Nieuwe Steentijd)	Laat			2850
		Midden			4200
		Vroeg			4900/5300
	Mesolithicum (Midden Steentijd)	Laat			6450
		Midden			8640
		Vroeg			9700
	Paleolithicum (Oude Steentijd)	Laat			12.500
		Jong B			16.000
		Jong A			35.000
Midden			250.000		
Oud					

tabel1 standaard Archeologisch RAAP 2014

label1_standard_Archeologisch_RAAP_2014