



RAAP-RAPPORT 5724

Plangebied Komweg te Gemert

Gemeente Gemert-Bakel

Een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Archeologie | Cultuurhistorie | Erfgoed

Colofon

Titel: Plangebied Komweg te Gemert, gemeente Gemert-Bakel; een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Versie: 03-03-2022

Auteurs: Dr. M. Verhoeven & ir. L. Keunen

Projectcode: GEKOM

Bestandsnaam: RAAPrap_5724_GEKOM_20220303

Autorisatie: Drs. G. Hensen

ISSN: 0925-6229

RAAP

Leeuwendeldseweg 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., 2022

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.

Er is geen verklaring ontvangen van het bevoegd gezag omtrent goed- of afkeuring van het rapport.

Samenvatting

Inleiding

In opdracht van Keizersberg Vastgoed BV heeft RAAP in maart 2022 een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied Komweg te Gemert in de gemeente Gemert-Bakel. Het onderzoek vond plaats in het kader van een nieuw bestemmingsplan, in verband met de sloop van bestaande bebouwing en daarop volgende woningbouw.

Resultaten

Het plangebied maakt deel uit van een dekzandvlakte. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat er sprake is van een recent verstoord plaggendeek, met daaronder een overgangslaag (AC-horizont) naar een relatief natte en matig grove ondergrond (C-horizont).

In het plangebied zijn er geen vindplaatsen bekend, maar in de omgeving ervan (straal ca. 500 m) zijn er wel vindplaatsen, evenals onderzoeken. De vindplaatsen rondom het plangebied zijn typisch voor een kleinstedelijke context: ze dateren in de periode late middeleeuwen-nieuwe tijd en zijn gerelateerd aan bewoning en in het bijzonder aan het kasteel van de Heren van Gemert (het Hooghuis).

Er geldt een lage verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars. Vanwege de ligging in de historische kern van Gemert, de vele aanwijzingen voor bewoning vanaf de middeleeuwen, en in het bijzonder voor een middeleeuws gasthuis in het zuidoosten van het plangebied, onder Meubelzaak Rooijackers (Haageijk 12-18), worden er bewoningresten uit de periode late middeleeuwen-nieuwe tijd verwacht. Resten van vroegere landbouwers (neolithicum-Romeinse tijd) kunnen ook niet worden uitgesloten.

Advies

In het onbebouwde, middels boringen onderzochte, deel worden deze vanaf 70 cm onder het huidige oppervlak verwacht. De diepte ervan in de bebouwde delen is niet bekend. Zeer waarschijnlijk is hier de humeuze bovengrond afgegraven alvorens te bouwen. Dat betekent dat het archeologisch niveau hier, buiten diepe verstoringen zoals kelders (onder Komweg 2 en Haageijk 16) en funderingen, zich direct onder vloeren kan bevinden.

Verwacht wordt dat alle bodemingrepen gepaard gaande met de sloop en daarop volgende bouw kunnen resulteren in de aantasting van archeologische resten, in het bijzonder van het middeleeuwse gasthuis in het zuidoosten van het plangebied.

Met betrekking tot de sloop wordt aangeraden om in eerste instantie alleen tot op het maaiveld te slopen, dat wil zeggen funderingen en kelders te laten zitten. Die kunnen dan meer gecontroleerd tijdens het proefsleuvenonderzoek (zie verder) worden verwijderd. Hierbij is het van belang dat er zo min mogelijk wordt verstoord (omringende grond zo min mogelijk verstoren/afvoeren). Na de sloop mag de bodem niet meer betreden worden met zwaar materiaal. Ook mag de bodem na de sloop niet geëgaliseerd of geroerd worden.

Als deze werkwijze technisch niet goed mogelijk is, wordt aangeraden om de sloop vanaf het vloerniveau van de gebouwen archeologisch te begeleiden. Ook hier geldt dat na de sloop de

omringende grond niet meer betreden worden met zwaar materiaal. Ook mag de bodem na de sloop niet geëgaliseerd of geroerd worden.

Na de sloop van de bovengrondse structuren tot op vloerniveau, of na de sloop van ondergrondse structuren onder archeologische begeleiding, wordt er voor het hele plangebied een proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Een begeleiding en proefsleuvenonderzoek dient te zijn gebaseerd op een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Inhoud

Samenvatting	3
Inhoud	5
1 Inleiding	6
1.1 Kader	6
1.2 Administratieve gegevens	8
1.3 Doel- en vraagstelling	8
2 Bureauonderzoek	10
2.1 Methode	10
2.2 Aardkundige situatie	10
2.3 Archeologische gegevens	14
2.4 Historische situatie (bijdrage Luuk Keunen)	17
2.5 Huidige situatie	23
2.6 Toekomstige situatie (zie bijlage 4)	25
2.7 Gespecificeerde archeologische verwachting	25
3 Veldonderzoek	27
3.1 Methode	27
3.2 Resultaten	27
3.3 Archeologische relevantie	27
4 Conclusies en advies	29
4.1 Conclusie	29
4.2 Advies	30
4.3 Tot slot	30
Literatuur	31
Overzicht van figuren, tabellen & bijlagen	33

1 Inleiding

1.1 Kader

Aanleiding

In opdracht van Keizersberg Vastgoed BV heeft RAAP in maart 2022 een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied Komweg te Gemert in de gemeente Gemert-Bakel (figuur 1).

Het onderzoek vond plaats in het kader van een nieuw bestemmingsplan, in verband met de sloop van bestaande bebouwing en daarop volgende woningbouw.

Juridisch en beleidskader

Het uitgangspunt voor dit onderzoek wordt gevormd door het wettelijk en beleidsmatig kader voor de ruimtelijke ordening en monumentenzorg. De gemeente is de bevoegde overheid die een besluit zal nemen over hoe om te gaan met de eventueel aanwezige archeologische waarden.

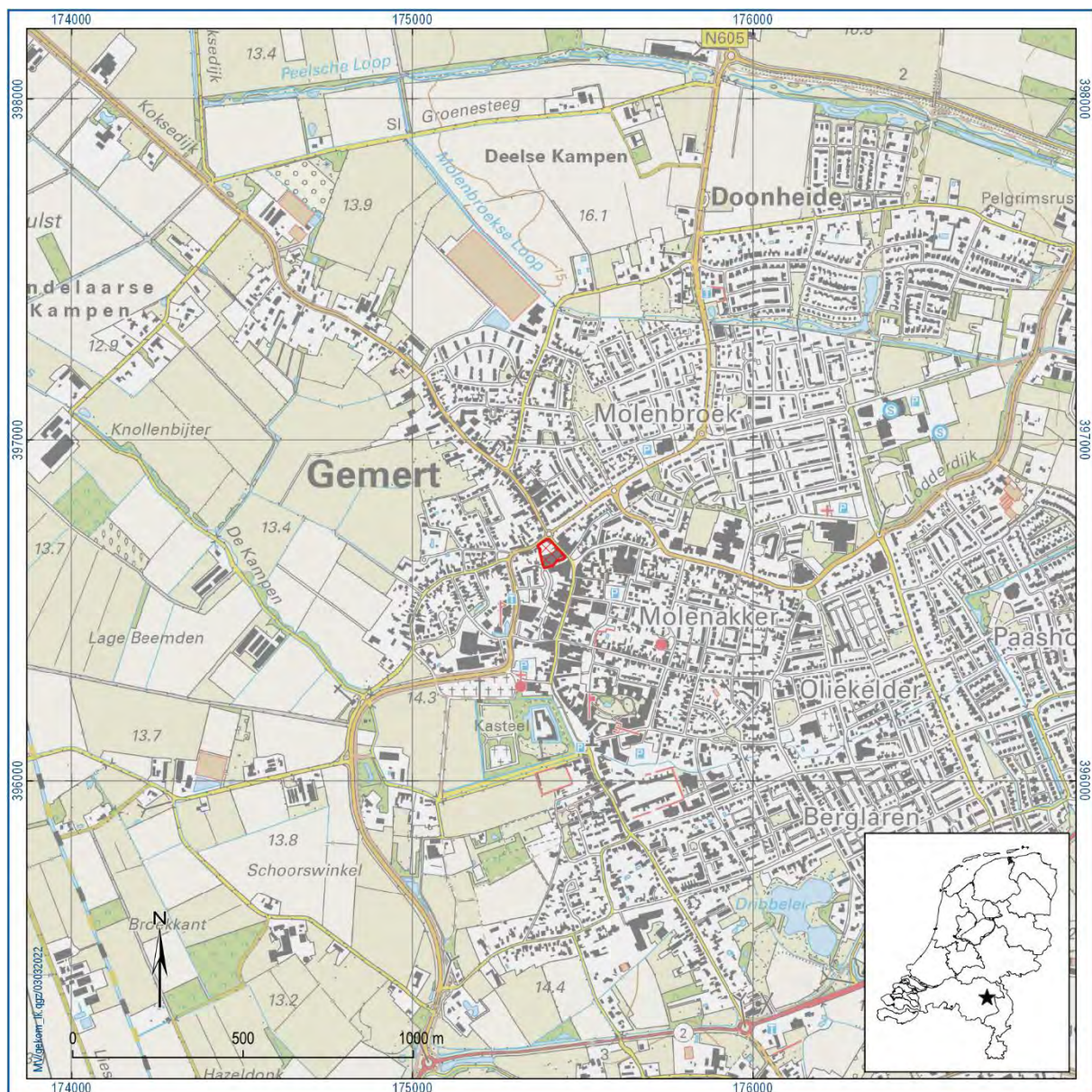
Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel ligt het plangebied in een zone met een “archeologische waarde” (Berkvens, 2009). In het bestemmingsplan “Centrumgebied Gemert 2012”, vastgesteld te 19-06-2022, staat dat er bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm -mv een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd (www.ruimtelijkeplannen.nl). De omvang van het plangebied bedraagt 3852 m². De omvang van de bodemingrepen bedraagt ca. 2300 m². Een archeologische onderbouwing met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is daarom verplicht conform het vigerend beleid.

Kwaliteitsborging

De werkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat BRL4000, conform artikel 5.4 van de Erfgoedwet. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de normen van de archeologische beroepsgroep. De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 4.1), beheerd door de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB; www.sikb.nl), is door de minister aangewezen als norm.

RAAP is gecertificeerd voor de protocollen 4001 Programma van Eisen, 4002 Bureauonderzoek, 4003 Inventariserend veldonderzoek (landbodems), onderdelen proefsleuven en overig, alsmede 4004 Opgraven (landbodems).

Zie bijlage 1 voor de dateringen van de in dit rapport genoemde archeologische perioden.



Figuur 1. Aanduiding plangebied. Inzet: ligging in Nederland (ster).

1.2 Administratieve gegevens

Type onderzoek	Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)
Opdrachtgever	Keizersberg Vastgoed BV
Bevoegde overheid	Gemeente Gemert-Bakel
Plaats	Gemert
Gemeente	Gemert-Bakel
Provincie	Noord-Brabant
Centrumcoördinaten (X/Y)	175401/396668
Toponiem	Komweg
Kadastrale gegevens	Percelen 200, 202, 452, 1530, 1719
Oppervlakte plangebied	3852 m ²
Afbakening onderzoeksgebied	Tijdens onderhavig onderzoek is het plangebied inclusief een zone van 500 m rondom het plangebied onderzocht.
Onderzoeksperiode	Maart 2022
Uitvoerder	RAAP Zuid
Projectleider	Dr. M. Verhoeven
Projectmedewerkers	Dr. L. Keunen
RAAP-projectcode	GEKOM
ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer	5173902100
Beheer en plaats documentatie	RAAP regio Zuid te Weert en op termijn het provinciaal Depot, ARCHIS en E-Depot.

Tabel 1. Administratieve gegevens.

1.3 Doel- en vraagstelling

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting aan de hand van verzamelde informatie over bekende en verwachte archeologische resten. Het inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) heeft tot doel de archeologische verwachting voor het gebied te toetsen door de geo(morfo)logische en/of bodemkundige opbouw en eventuele bodemverstoringen in kaart te brengen. Deze onderzoeksfasen zijn onderdeel van het traject van archeologisch vooronderzoek dat als einddoel heeft de archeologische waarde van het terrein, dan wel de archeologische vindplaats vast te stellen.

Hiertoe is een aantal onderzoeksvragen geformuleerd:

- Hoe ziet de geo(morfo)logische en/of bodemkundige opbouw van het plangebied eruit?
- Welke gegevens met betrekking tot archeologische complexen in en rond het plangebied zijn reeds bekend?
- Wat was het historisch landgebruik van het plangebied en wat is het landgebruik nu en wat is de invloed daarvan op de (verwachte) archeologie en (bodem)gaafheid?
- Wat is de gespecificeerde verwachting ten aanzien van nog onbekende archeologische waarden in het gebied?

- Komt de geo(morfo)logische en/of bodemkundige opbouw in het plangebied overeen met hetgeen op basis van het bureauonderzoek verwacht werd?
- Dient op basis van de resultaten van het veldonderzoek de gespecificeerde archeologische verwachting te worden bijgesteld?
- Waar en op welke diepte bevinden zich de archeologisch interessante lagen?
- Is de bodemopbouw in het plangebied zodanig (intact) dat archeologisch vervolgonderzoek zinvol is?

Algemeen

- Wat is de invloed van de toekomstige inrichting op eventuele archeologische resten?
- Op welke wijze kan bij de planvorming met archeologische resten worden omgegaan?

2 Bureauonderzoek

2.1 Methode

Het bureauonderzoek dient ervoor om – op basis van verschillende bronnen – inzicht te krijgen in de genese van het landschap, de bodemopbouw en de sporen die het menselijk gebruik in de loop van de tijd heeft achtergelaten. Met behulp van deze gegevens wordt een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld.

Naast de conform de KNA verplichte bronnen is door de gebiedsexperts van RAAP een beredeneerde keuze gemaakt uit betrouwbare bronnen die voor de archeologische verwachting relevante informatie bevatten (zie bijlage 2 voor de motivering). Daarvoor is gebruik gemaakt van de landelijk en voor RAAP digitaal beschikbare archieven. Voor de beschrijving van de historische situatie is gebruik gemaakt van hiervoor relevante informatiedragers. Voor de actuele metadata van de verzamelde gegevens (gemeente, plaats, etc.) wordt verwezen naar het van toepassing zijnde data-archief.

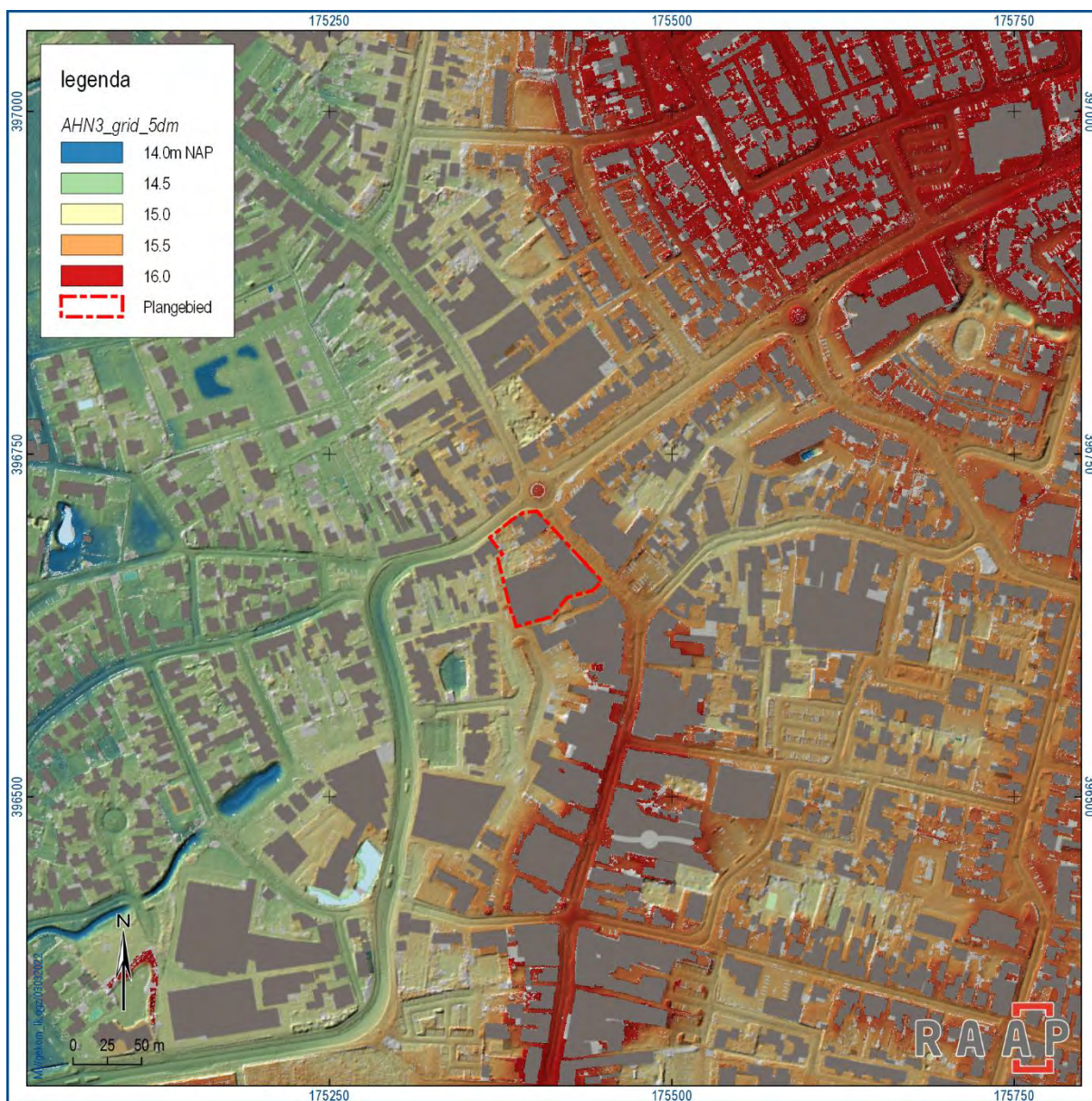
2.2 Aardkundige situatie

Het plangebied ligt in het Oost-Brabantse dekzandlandschap, in de Centrale Slenk, dus westelijk van de Peelrandbreuk (de “plateau-achtige horst” op figuur 3). Het landschap bestaat hier hoofdzakelijk uit dekzandafzettingen die door de wind in de laatste ijstijd tot een reliëfrijk landschap zijn opgeblazen. Op de geomorfologische kaart is het plangebied niet gekarteerd, maar op basis van omringende data wordt verwacht dat het deel uitmaakt van een dekzandvlakte. Ook op de bodemkaart is het gebied niet gekarteerd (zie figuur 4), maar gezien de nabijheid van een hoge zwarte enkeerdgrond, wordt deze ook hier verwacht.

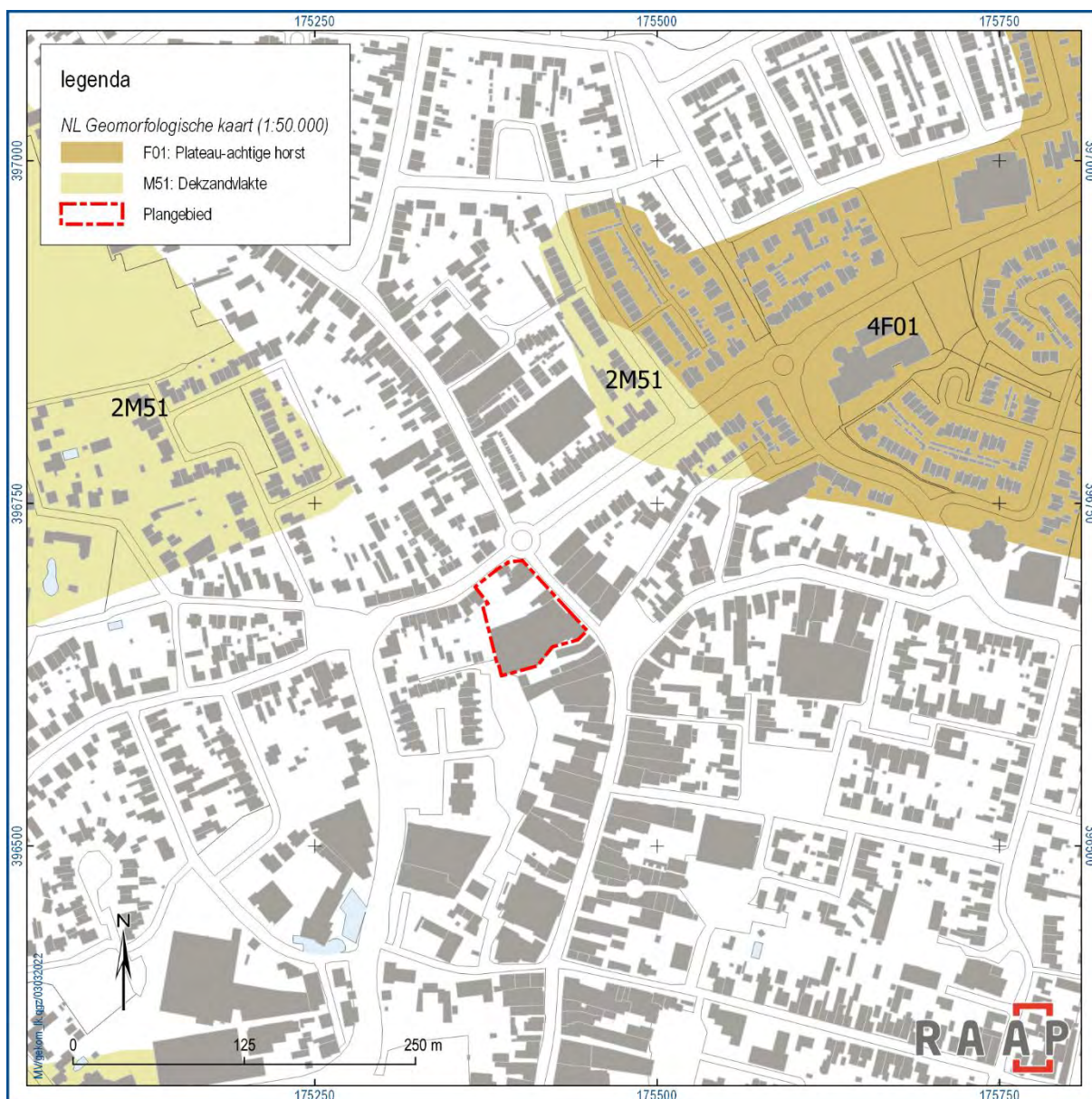
Hoge enkeerdgronden, of plaggendekken, worden gekenmerkt door een meer dan 50 cm dikke humushoudende bovengrond, die vanaf de middeleeuwen is ontstaan door het opbrengen van stalmest/plaggen om de vruchtbaarheid te verbeteren. Deze gronden betreffen vaak de van nature meest vruchtbare gronden en daarom de oudste ontginningen. Vaak zijn onder het dek nog restanten van de oorspronkelijke podzolgrond te herkennen. Podzolgronden zijn bodems met een duidelijke profielopbouw met van boven naar beneden: een donkerbruin gekleurde humeuze bovengrond (A-horizont), (licht)grijze uitspoelingslaag (E-horizont), inspoelingslaag met een grijsbruine tot bruine kleur (B-horizont) en geelgrijs moedermateriaal (C-horizont). Door grondbewerking zijn de bovenste (A-, E, en B-) horizonten vaak gedeeltelijk of geheel in de bovengrond opgenomen.

Geologische situatie (Weerts e.a., 2006)	Formatie van Boxtel, laagpakket van Wierden: fluvioperiglaciale afzettingen (leem en zand) met een zanddek (Bx6)
Geomorfologische situatie (Koomen & Maas, 2004)	Waarschijnlijk dekzandvlakte (M51)
Ouderdom geomorfologische structuur	Pleistoceen
Bodemkundige situatie	Waarschijnlijk hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21) Vanwege bebouwing zal de bodem verstoord zijn.
Verwachte diepteligging van archeologisch relevante lagen	Onder het opgebrachte dek ca. 40-50 cm onder het maaiveld.

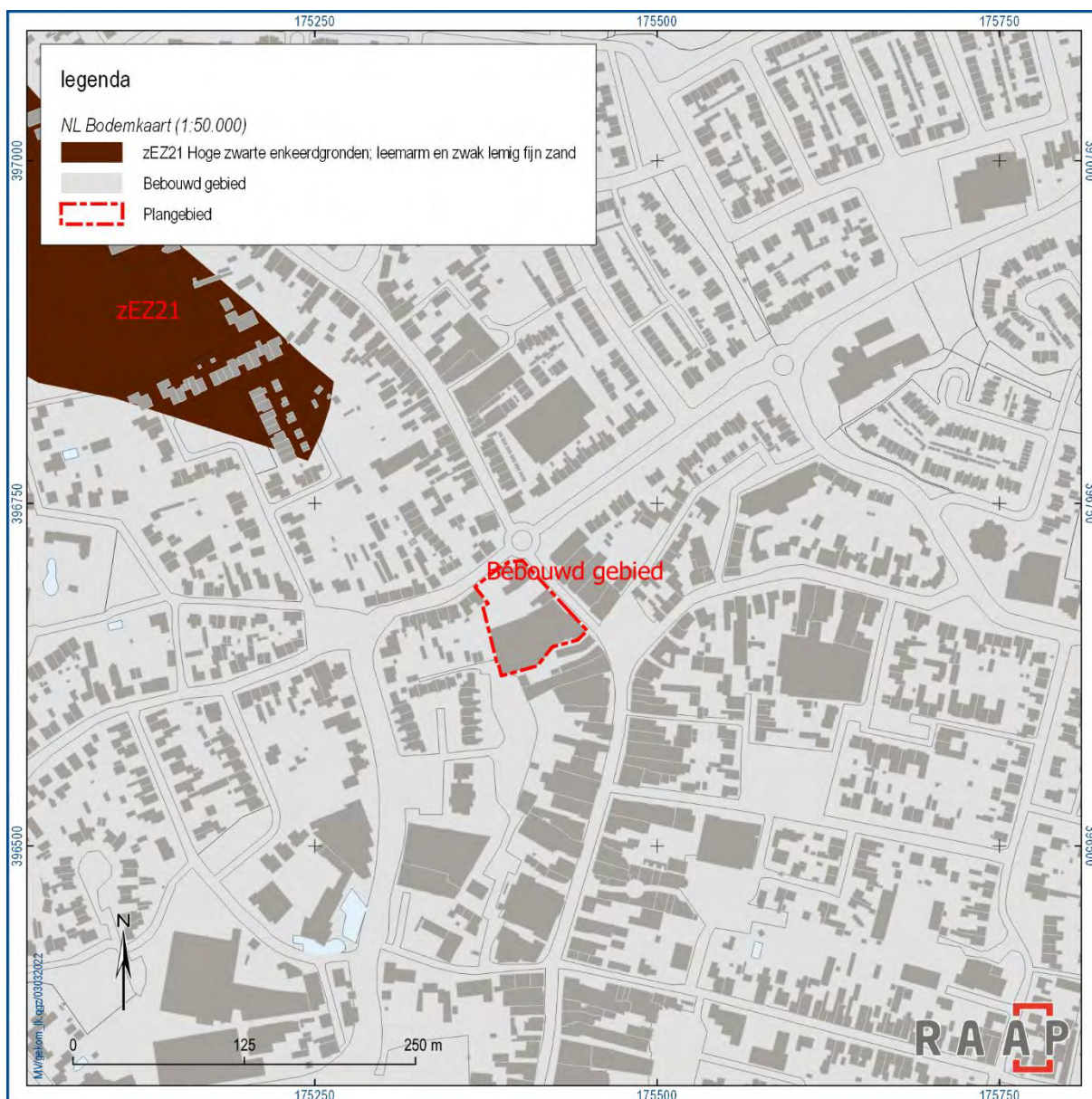
Tabel 2. Landschap.



Figuur 2. Reliëf. Bron: www.ahn.nl.



Figuur 3. Geomorfologie. Bron: Koomen & Maas, 2004.



Figuur 4. Bodem. Bron: Archis.

2.3 Archeologische gegevens

In het plangebied zijn er geen vindplaatsen bekend, maar in de omgeving ervan (straal ca. 500 m) zijn er wel vindplaatsen, evenals onderzoeken: zie tabel 3 en figuur 5.

Vindplaats	Ligging	Datering	Complex	Opmerking	Literatuur
2022223100	500 m ZO	late middeleeuwen-nieuwe tijd	onbekend	noodonderzoek	–
2038595100	150 m Z	late middeleeuwen (vanaf 1391)	Kasteel van Gemert (Hooghuis)	opgraving	Graafstal, e.a., 1997
2077718100	250 m NO	nieuwe tijd	waterloop, ophoging	proefsleuven: zie tekst	van der Weerden, 2007
2091811100	130 m Z	late middeleeuwen-nieuwe tijd	gracht, bij kasteel (Hooghuis)	opgraving	van der Kamp, 1998
2126236100	150 m Z	late middeleeuwen-nieuwe tijd	Kasteel van Gemert (Hooghuis)	opgraving: zie tekst	van der Weele, e.a., 2008
2151727100	300 m ZO	late middeleeuwen-nieuwe tijd	onbekend	booronderzoek: zie tekst	Hensen, 2007a
2194585100	175 m NO	nieuwe tijd	bewoning	proefsleuven: zie tekst	Bink, 2008
2354438100	175 m Z	nvt	nvt	proefsleuven: geen vindplaats: geen sporen of vondsten	Prangma & Hos, 2012
2436312100	275 m ZO	late middeleeuwen-nieuwe tijd	onbekend	booronderzoek: bodem verstoord	Arnoldussen, 2002
2954705100	200 m NO	middeleeuwen	waterput	vondstmelding	Beex, 1972
3149704100	175 m Z	late middeleeuwen-nieuwe tijd	bewoning	opgraving: zie tekst	Timmers, 1982
Onderzoek					
2151719100	50 m N	nvt	nvt	verkennend booronderzoek: verstoorde bodem	Hensen, 2007b
2267290100	500 m Z	nieuwe tijd	waterput	proefsleuven	Bink, 2011
2281035100	500 m Z	nvt	nvt	verkennend booronderzoek: verstoorde bodem	van Putten, 2010
2444680100	100 m NW	nvt	nvt	karterend booronderzoek: verstoorde bodem	Stiekema, 2014
2954365100	350 m ZO	nvt	nvt	proefsleuven: verstoorde bodem	–
4765614100	250 m O	nvt	nvt	verkennend booronderzoek: verstoorde bodem	Stiekema, 2020
5111450100	300 m ZW	nvt	nvt	verkennend booronderzoek: verstoorde bodem	–

5142709100	25 m NO	nvt	nvt	verkennend booronderzoek: zie tekst	–
------------	---------	-----	-----	---	---

Tabel 3. Archeologie. Bron: Archis.

Vindplaatsen

2077718100

Het proefsleuvenonderzoek heeft aangetoond dat het onderzoeksgebied in het verleden niet bewoond is geweest. Dit is niet geheel verwonderlijk, omdat het gebied gelegen is in de wijstgronden ten oosten van de Peelrandbreuk. Hoewel deze gronden hoog gelegen zijn, zorgt een stagnerende waterafvoer voor een sterke vernatting, waardoor deze gronden voor bewoning minder geschikt zijn. De in de proefsleuf aanwezige geul is een oude bedding van Het Loopje, welke ten westen van het dorp in de Rips uitkwam. De dikte van de akkerlaag, tussen 80 en 110 cm dik, doet vermoeden dat het terrein na verlanding van de beekbedding is opgehoogd, om het voor landbouw geschikt te maken. Het vondstmateriaal doet vermoeden dat deze ophoging waarschijnlijk van na 1700 dateert.

2126236100

Tijdens de opgraving zijn sporen en vondsten aangetroffen uit de prehistorie, de middeleeuwen en de nieuwe tijd. Het aantreffen van sporen en vondsten uit de prehistorie geeft aan dat in de nabije omgeving van de Latijnse School bewoning moet zijn geweest tijdens de prehistorie. De oudste aangetroffen middeleeuwse vondsten dateren uit de 9e t/m de 11e eeuw, terwijl de oudste aangetroffen middeleeuwse sporen dateren uit de 11e t/m de 13e eeuw. De vondsten hangen vermoedelijk samen met de eerste ontginningen in het gebied. De sporen zouden onderdeel kunnen zijn van een structuur, die echter niet gereconstrueerd kon worden vanwege de beperkte omvang van het opgegraven terrein. Ook van de aangetroffen sporen uit de 14e en 15e eeuw kon geen structuur worden gereconstrueerd. Het is onduidelijk gebleven of er sprake is van een relatie van deze sporen met het Hooghuis. De gracht werd aangetroffen tijdens het onderzoek, maar er zijn aanwijzingen dat er sprake zou kunnen zijn van een naar het zuiden afbuigende vertakking van de gracht, die mogelijk aansloot op een gracht rondom een eventuele tweede voorburcht. De oudste vondsten geven aan dat de gracht in de tweede helft van de 14e eeuw is gegraven. De meeste vondsten en enkele sporen dateren uit de periode na de stichting van de Latijnse School (1587). Op grond van de aard van de vondsten kon echter geen direct verband met de school gelegd worden. De aangetroffen 19e-eeuwse kuilen houden vermoedelijk verband met de 'nieuwbouw' van de Latijnse School in 1887.

2151727100

Tijdens het veldonderzoek zijn tien boringen uitgevoerd die alle een diepgaande verstoring vertoonden. In dit verstoord pakket zijn enkele aardewerkscherven en glas uit de nieuwe tijd aangetroffen, naast recent materiaal zoals baksteenpuin, plastic en porselein. De verstoring in het gebied is waarschijnlijk veroorzaakt door recentere bouwactiviteiten. Aangezien het plangebied op historisch kaartmateriaal grotendeels staat aangegeven als akkergrond (enkel in de westelijke hoek wat bebouwing), net náást de historische kern van Gemert, en de indicatoren zijn aangetroffen in de geroerde grond, zijn ze waarschijnlijk met het bemesten van de (voormalige) akkers in het plangebied terecht gekomen. De indicatoren wijzen dan ook niet op een vindplaats binnen het plangebied.

2194585100

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat het oostelijke deel van het terrein in het verleden diepgaand is verstoord. Hierdoor zijn eventuele archeologische sporen op dit terreindeel vernietigd. Het westelijke deel van het terrein, gelegen aan het Kruiseind, bevat de resten van de historische bewoning langs het Kruiseind. Hoewel wordt vermoed dat de bewoning aan het Kruiseind teruggaat tot de veertiende eeuw, dateren de aangetroffen resten vooral uit de negentiende en de twintigste eeuw.

3149704100

Het doel van de opgraving was de op een 19e-eeuwse kaart aangegeven gracht die rond de school liep, terug te vinden. Inderdaad is de gracht, begeleid door beschoeiing, teruggevonden. Het materiaal uit de gracht sluit in datering aan bij de bouw van de school: 16e eeuw. Uit enkele kuilen kwam ouder materiaal te voorschijn: Pingsdorf, Andenne, Paffrath, Blauw-grijs, jong-steengoed. Volgens historische aanwijzingen woonden in de 12e en 13e eeuw de Heren van Gemert 'ter plaatse'.

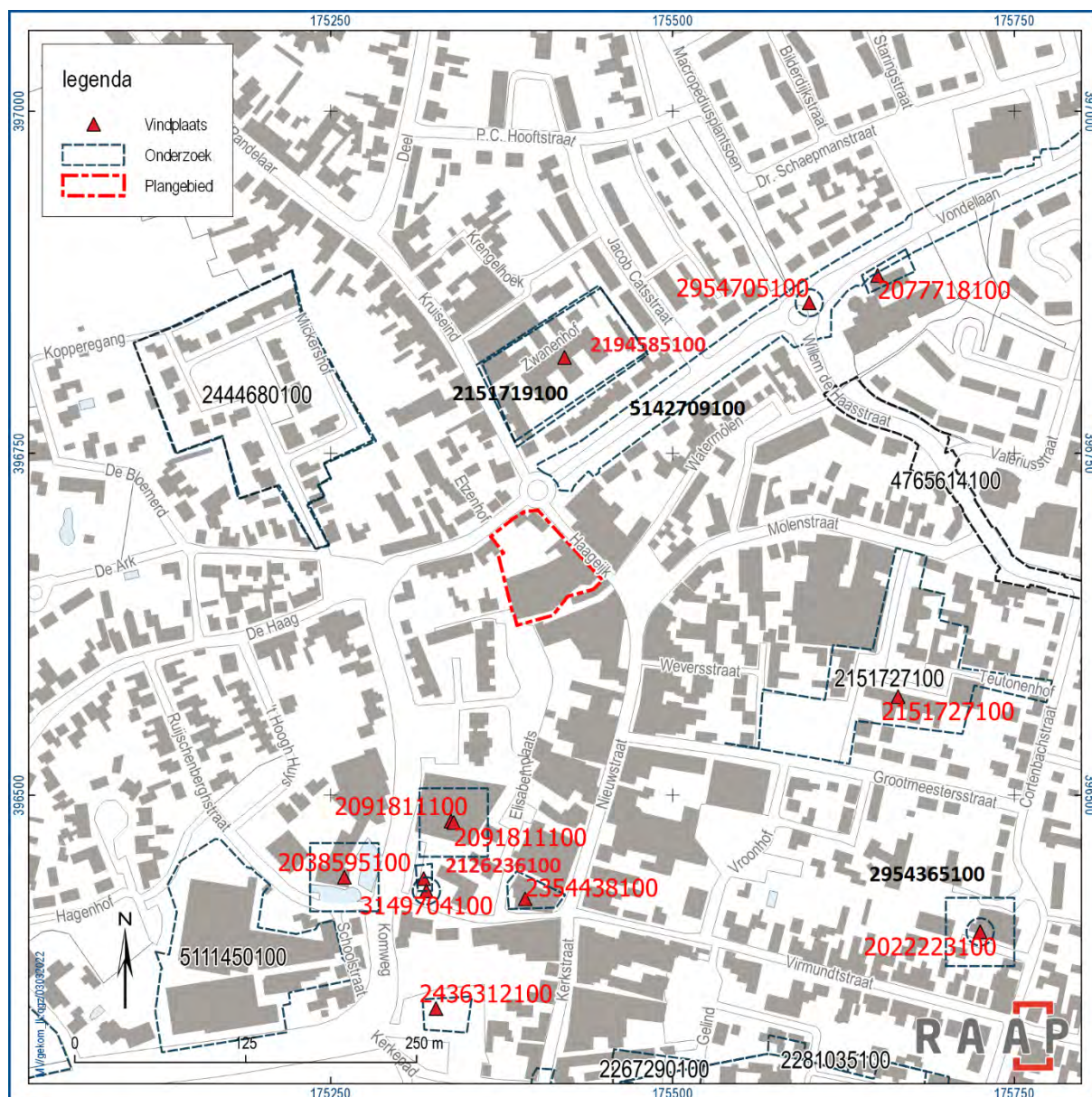
Onderzoek

5142709100

Het eerddek/geroerd pakket heeft een dikte tussen de 10 tot 200 cm, waarbij de dikste lagen vermoedelijk een leiding goot betreft. In twee boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. In één boring is een BC-horizont aangetroffen, welke is gebioturbeerd. De andere boringen bestaan uit een A- op C-horizont of A- op A/C- op C-horizont.

Conclusie

De vindplaatsen rondom het plangebied zijn typisch voor een kleinstedelijke context: ze dateren in de periode late middeleeuwen-nieuwe tijd en zijn gerelateerd aan bewoning en in het bijzonder aan het kasteel van de Heren van Gemert (het Hooghuis). Verder heeft archeologisch onderzoek een vooral verstoorde bodem aangetoond, te wijten aan de drukke (historische) bebouwing.



Figuur 5. Archeologie. Bron: Archis.

2.4 Historische situatie (bijdrage Luuk Keunen)

Middeleeuwse oorsprong

Het plangebied beslaat – langs de Haageijk - een deel van een historisch bewoningslint in de historische kern van Gemert, met de achterliggende huiskavels en weilandjes. Bewoning langs deze weg gaat ver terug. De grote laatmiddeleeuwse goederen lagen echter zuidelijker (Timmers, 2001).

Vóór de vroege 16e eeuw werd bewoning op deze plek aangeduid als ‘aan’ of ‘omtrent’ ‘die Bruck’ of ‘die Brugge’, dus ‘bij de brug’. Daarbij verwees men naar de historische (hoge) brug die lag waar de oude beek De Rips de Haageijk kruiste, ter plaatse van het tegenwoordige pand Haageijk 2. Die brug lag dus iets ten zuiden van het plangebied; de beek werd in de 19e eeuw verlegd. De kromming in de

bebouwing van Haageijk 2-4 verwijst nog naar die oude beek, evenals de Molenstraat en Watermolen ertegegenover die verwijzen naar de oude Gemertse watermolen.

De individuele huisjes (zie figuren 6 t/m 11)

Ten noorden van de beek zien we op het kadastraal minuutplan uit de vroege 19e eeuw een reeks huisjes, waarvan er acht binnen het plangebied liggen, alsmede de huiskavel van een negende huisje.

Het huiskavel, L 42, hoorde bij het huisje L 41 aan de Haageijk, nu Haageijk 10. In 1832 behoorde het toe aan de weduwe van Augustinus Brons uit Rotterdam. Hoe oud het huisje op dit perceel was, weten we niet, maar de twee aangrenzende huisjes – tot aan de brug – bestonden al in de vroege 16e eeuw (van Wetten, 2003). Ook het achterliggende land moet toen dus al in gebruik geweest zijn.

De twee meest zuidelijke huisjes die binnen het plangebied liggen, L 45 en L 46, waren rond 1500 al in gebruik als gasthuis, waar de Armentafel van de Heilige Geest zieken en gewonden verzorgde, maar ook pelgrims en armen een onderdak bood. Ook zelfstandig wonende armen konden hier, tegen het tonen van een armenteken op de kleding (een duif), een aalmoes ophalen. De huisjes bleven tot in de 20e eeuw eigendom van de ‘Armen van Gemert’; erbij stond in de late 19e en vroege 20e eeuw op het perceel L 45 (later: L 846, aan de huidige Gasthuisgang) zelfs nog een tijd een brandspuithuisje, waar de brandspuit werd bewaard. In fasen verkochten de Armen van Gemert hun bezit hier aan de slagersfamilie Soontjens, die er wel een slagerij gehad zullen hebben. Na de oorlog werd het geheel doorverkocht aan de manufacturier Rooijackers, die er uiteindelijk zijn winkel voor woninginrichting liet bouwen.

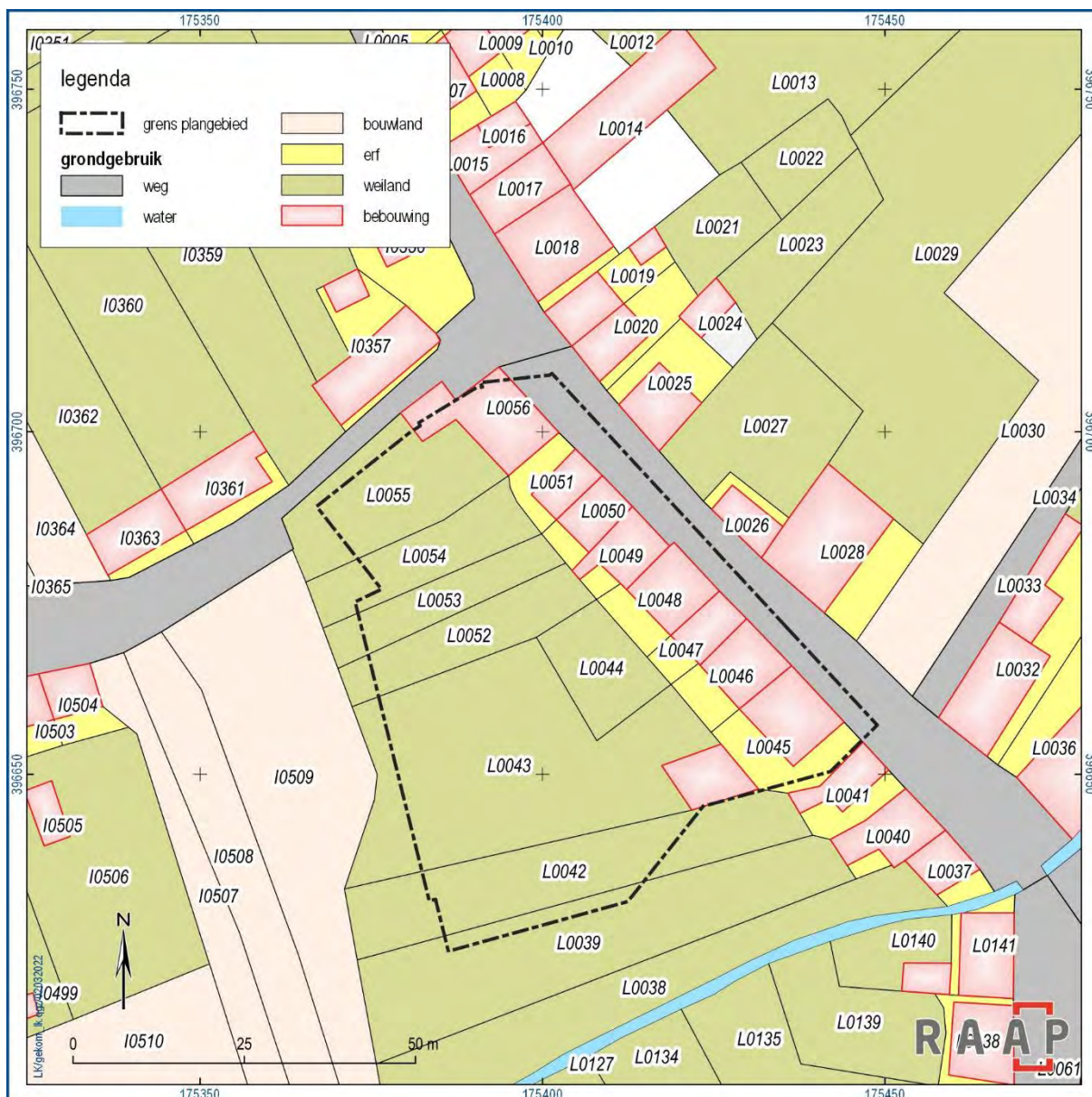
Daarnaast stond een vijftal kleine huisjes, achtereenvolgens L 47, L 48 en L 49 (in 1832 eigendom van de weduwe Peter Bex, uit Gemert), L 50 (in 1832 eigendom van de weduwe Peter van Zeeland, uit Gemert) en L 51 (in 1832 eigendom van de metselaar Jan Lambert van de Rijdt, uit Gemert). Over de geschiedenis van deze panden weten we weinig, maar een middeleeuwse ouderdom is zeker mogelijk. Eén van de huisjes kan gebouwd zijn door Hendrik van Lenen, die vóór 1503 een huisje ten zuiden van het plangebied bezat (van Wetten, 2003). In de 19e en 20e eeuw woonden hier lokale ondernemers, onder meer Van Sinten, Bos en Melis-Gruijters. In 1977 werd hier de bebouwing met de huisnummers 22 en 24 gesloopt; het perceel, waar eertijds de huisjes van Zeeland (L 50) en Van de Rijdt (L 51) stonden, bestaat nu uit (tuin)beplanting. Het huisje L 49 is ook nu nog een zelfstandig kavel met huis, de huisjes L 48 en L 47 zijn met de armenhuisjes opgegaan in Rooijackers.

Het pand op de hoek met de toenmalige Haag (nu: Komweg), Haageijk 26, was in 1832 eigendom van Hendrik Sebastiaan van der Putten, uit Gemert. Het was kadastraal bekend als L 56. Later was hier de kruidenierswinkel van de aangetrouwde Wendelina van der Putten-Lemmens (‘Lien Put’) gevestigd, na haar de winkel van nicht Wilhelmina Maria Bardoel (‘Mien Put’), en na haar vanaf 1949 de VIVO-winkel van háár nicht, die met de Gemertse koster Frans Joseph Bronneberg, afkomstig uit Geleen, getrouwd was. Op oudjaarsdag 2016 brandde dit pand af (ED 27-06-2019 “Gevel ‘onveilig’ pand moet snel worden gesloopt”), en uit het bouwhistorisch en historisch onderzoek dat daarna werd uitgevoerd, blijkt dat het pand mogelijk kort na 1474 werd gebouwd (Oldenmenger, 2019). Meest waarschijnlijke opdrachtgevers voor de bouw waren Aert Jan Ansems Voegelers en zijn vrouw Mechteld Aert Truijen. Hun zoon, die het pand erfde, werd genoemd ‘die men heit die Becker’, mogelijk verwijzend naar het beroep dat hij hier uitoefende. Ondanks de tussenliggende huisjes was het erf van de Heilige Geest toen een belending van dit perceel. Op basis van een constructie met gekromd eikenhout werd de kap bij het bouwhistorisch onderzoek gedateerd op de periode 1550-1600. Het metselwerk van de

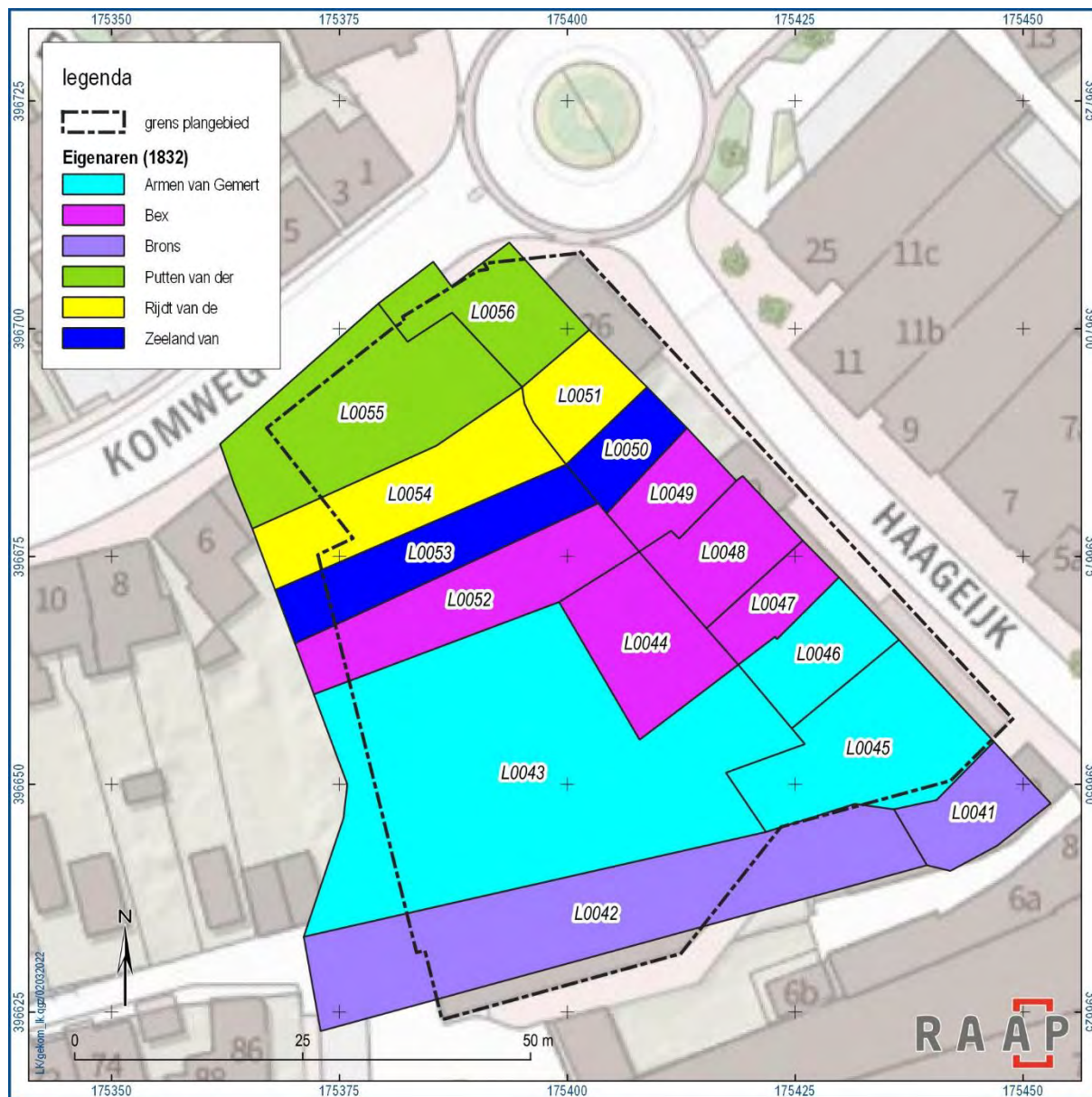
linkerzijgevel deed door het formaat (tienlagenmaat: 70 cm) eerder aan een laat-15e-eeuwse oorsprong denken (Otten, 2019).

De bebouwing blijft heel lange tijd langs de straat, maar op een kaart uit 1975 is te zien dat het plangebied ook hierachter grotendeels wordt bebouwd: zie figuur 12. Dat is de situatie tot op heden.

Met betrekking tot bouwhistorie, bevinden zich er geen Rijksmonumenten, Gemeentelijke monumenten of MIP-objecten in het plangebied.



Figuur 6. Landgebruik en perceelsnummers in en rond het plangebied, 1832. In het zuidoosten zien we de Rips, met noordelijk daarvan de tweezijdige lintbebouwing langs de Haag. Ter plaatse van de huidige Komweg lag toen een weggetje dat de Haag heette (ondergrond: Dré van de Nieuwenhof).



Figuur 7. Bezitsverdeling van de verschillende huizen in de lintbebouwing in 1832. Het minuutplan ligt in het noorden van het plangebied niet helemaal correct; het huidige pand Haageijk 26 lag binnen het perceel L 56 (ondergrond: Dré van de Nieuwenhof).



Figuur 8. Kadastraal hulpkaartje uit 1886, zuiden van het plangebied. Met het nummer 846 is het toen al bestaande brandspuithuisje aangegeven. Het werd vermoedelijk in het midden van de 20e eeuw afgebroken (bron: kadastrale hulpkaartjes Gemert, sectie L, nummer 79).



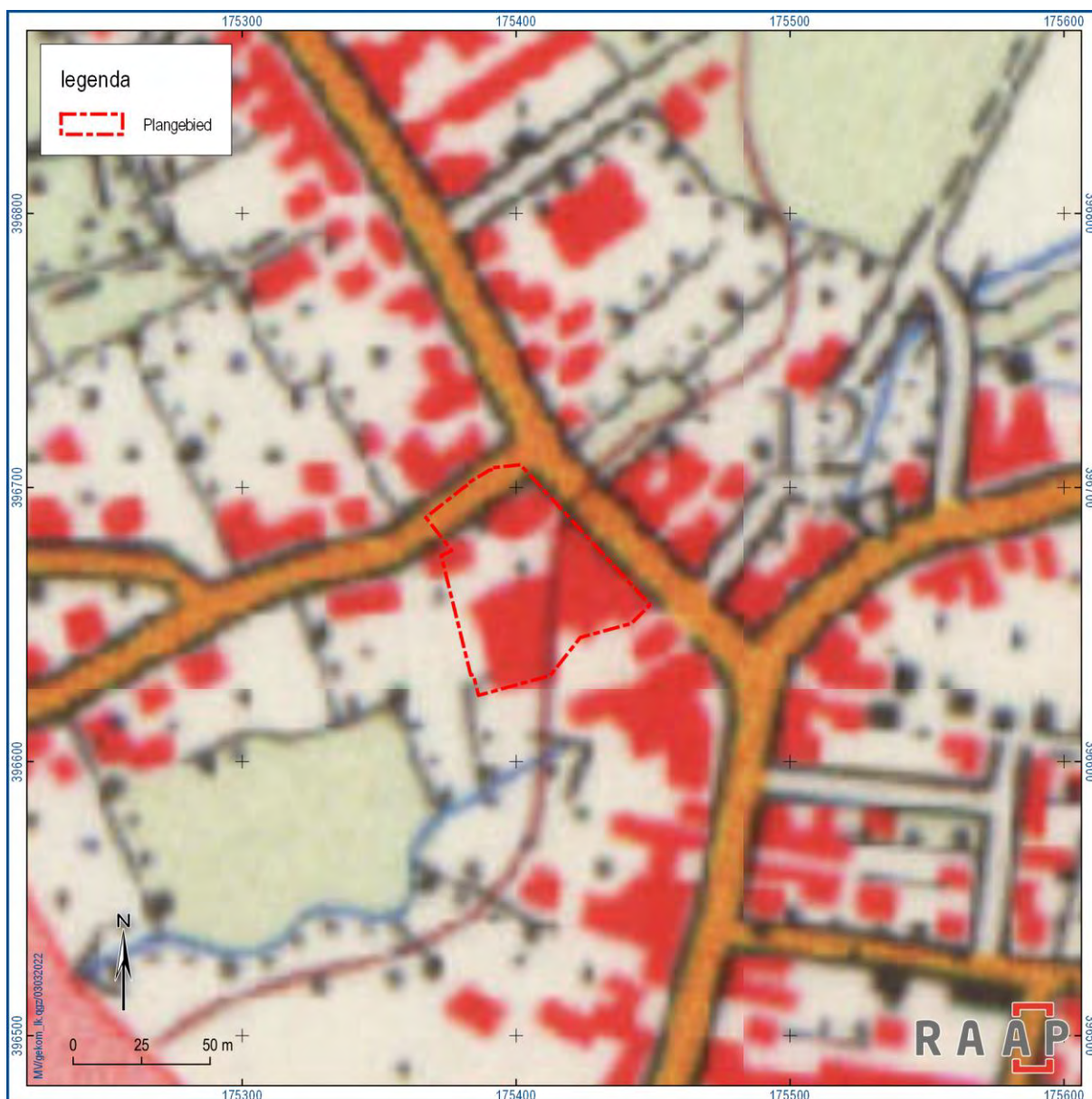
Figuur 9. Blick in de Haageijk, vanaf de kruising met de huidige Komweg, 1914. Rechts zien we het oude hoekpand van der Putten. Ook de huizen daarna vallen binnen het plangebied. De gevel in de rode contour staat er nog, en is het eerste pand buiten het plangebied (bron: Heemkundekring De Kommanderij Gemert).



Figuur 10. Hetzelfde straatbeeld rond 1945. Het nu nog herkenbare geveltje buiten het plangebied hebben we opnieuw omcirkeld. Alle panden rechts daarvan stonden in het huidige plangebied (bron: Heemkundekring De Kommanderij Gemert).



Figuur 11. Het pand Haageijk 22-24 vóór de sloop in 1977 (bron: Heemkundekring De Kommanderij Gemert).



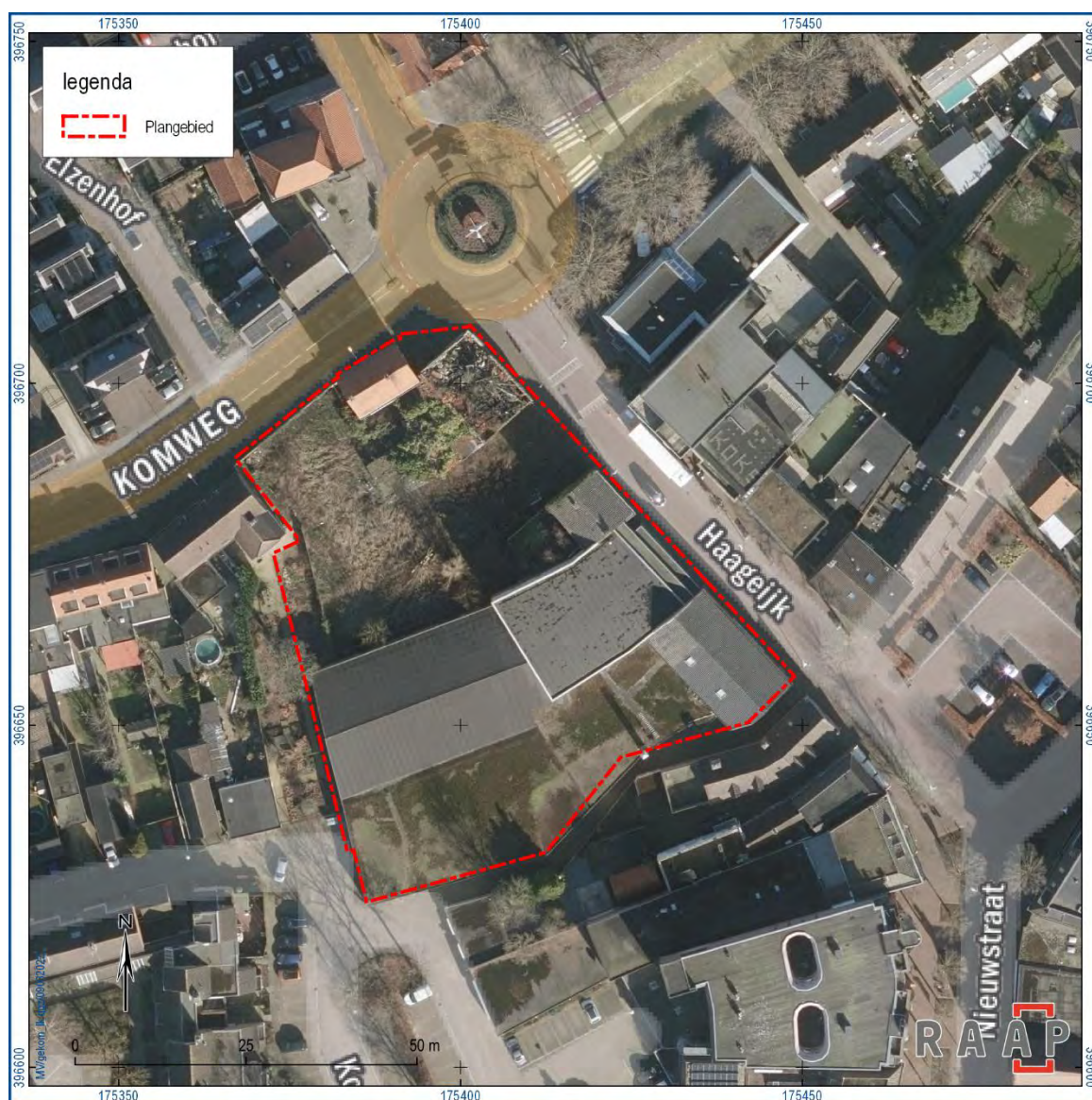
Figuur 12. Historische context 1975. Bron: www.topotijdreis.nl.

2.5 Huidige situatie

Aan de hand van actuele gegevens van recente luchtfoto's, Google Street View, locatiebezoek en navraag bij de opdrachtgever zijn de onderstaande zaken over de huidige situatie te melden.

Huidig grondgebruik	Bebouwd, verhard, tuin, braak
Hoogteligging maaiveld	Ca. 15.25 m +NAP
Grondwatertrap of -stand	Onbekend
Milieutechnische condities	Onbekend
Aanwezige constructies (funderingen, kelders e.d.)	Kabels en leidingen Kelders: Onder Woninginrichter Gemert, Haageijk 16, bevindt zich een kelder van 3x3 m, en een hoogte van 2,5 m Het woonhuis in de noordoosthoek (Komweg 2) heeft een kelder langs de straatkant, diepte onbekend.
Locatie en diepte van kabels/leidingen	Rondom gebouwen, ca. 70 cm -mv

Tabel 4. Overzicht van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 13. Luchtfoto, 2016. Het zuidwestelijke deel is nog onbebouwd, maar is nu helemaal bebouwd. Bron: Google Earth.

2.6 Toekomstige situatie (zie bijlage 4)

Aard	Sloop van de bestaande bebouwing en bouw van twee vrijstaande woonblokken, met een grote parkeergarage onder het zuidelijke bouwblok
Omvang en diepte	Noordelijke bouwblok: ca. 700 m ² , 2 m diep Zuidelijke bouwblok: ca. 800 m ² , 2 m diep Parkeergarage: ca. 1600 m ² , 3 m diep
Invloed op maaiveld en grondwater	Aantasting maaiveld
Toekomstig gebruik	Wonen
Toekomstige gebruiker	Bewoners

Tabel 5. De toekomstige situatie.

2.7 Gespecificeerde archeologische verwachting

Op basis van de tijdens het bureauonderzoek verzamelde gegevens is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Deze geeft inzicht in de aard en de ouderdom (inclusief omvang en uiterlijke kenmerken), (diepte)ligging, en gaafheid van eventueel aanwezige archeologische resten.

Aard en ouderdom

Het verspreidingspatroon van archeologische vindplaatsen is voor een groot deel gerelateerd aan de fysieke eisen die de mens stelde aan de leef- en woonomgeving. Het meest markant zijn de verschillen tussen jager-verzamelaars enerzijds en landbouwers anderzijds.

Jager-verzamelaars

In de steentijd (paleolithicum t/m neolithicum) leefden de mensen voornamelijk van de jacht, visvangst en het verzamelen van eetbare planten en vruchten. Deze zogenaamde jager-verzamelaars trokken door het landschap en verbleven alleen tijdelijk op een plek. Uit een ruimtelijke analyse blijkt dat hun kampementen in vrijwel alle gevallen waren gesitueerd op de overgang van nat naar droog. Nabij dergelijke gradiëntzones waren namelijk de meeste voedselbronnen voorhanden en was (drink)water bereikbaar.

Vanwege ligging in de bebouwde kom is het plangebied en de omgeving ervan landschappelijk niet gekarteerd. De beek “Het Loopje”, dat direct ten zuiden van het plangebied lag, was maar zeer smal en maakt voor zover bekend geen deel uit van een echt beekdal. Ook op basis van data uit de wijdere omgeving wordt er geen gradiëntzone verwacht. Bovendien zal de bovengrond dusdanig zijn geroerd dat eventuele resten van jager-verzamelaars (die aan het oppervlak voorkwamen) zwaar verstoord zullen zijn.

Landbouwers

Vanwege de ligging in de historische kern van Gemert, de vele aanwijzingen voor bewoning vanaf de middeleeuwen, en in het bijzonder voor een middeleeuws gasthuis in het zuidoosten van het plangebied, onder Meubelzaak Rooijackers (Haageijk 12-18), worden er bewoningsresten uit de periode late middeleeuwen-nieuwe tijd verwacht.

(Diepte)ligging en gaafheid

Vanwege de bebouwing zal de bovengrond in het plangebied plaatselijk zijn verstoord door vergravingen en funderingen. De enige kelder, die onder de meubelzaak, heeft echter slechts een klein oppervlak (9 m²). Buiten die kelder en recente funderingen kunnen ingegraven sporen (zoals water- en beerputten), kelders en funderingen kunnen nog gedeeltelijk bewaard zijn gebleven. Dergelijk resten kunnen al direct onder het huidige oppervlak, of onder verstoorde lagen worden aangetroffen.

3 Veldonderzoek

3.1 Methode

Tijdens het verkennend booronderzoek zijn er 4 boringen gezet in het nog onbebouwde noordelijke deel van het plangebied: zie figuur 8.

Er is geboord tot maximaal 150 cm -mv met een Edelmanboor (7 cm). De boringen zijn tijdens het veldwerk lithologisch conform NEN 5104 (Nederlands Normalisatie-instituut, 1989) digitaal beschreven in het boorbeschrijvingssysteem van RAAP (Deborah3: zie bijlage 3) en met behulp van een GPS ingemeten. Van alle boringen is de hoogte bepaald met behulp van een GPS.

Hoewel het onderzoek een verkennend onderzoek betreft, is het opgeboorde materiaal in het veld door middel van verbrokkeling en versnijding gecontroleerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren (zoals houtskool, vuursteen, aardewerk, metaal, bot, verbrande leem en fosfaatvlekken).

3.2 Resultaten

3.2.1 Veldwaarnemingen

De onbebouwde zone waar geboord kon worden in het plangebied is een braak liggend terrein met een wat onregelmatig oppervlak. De omliggende woonhuizen (Komweg 2, Haageijk 20 en 26) staan leeg en zijn vervallen.

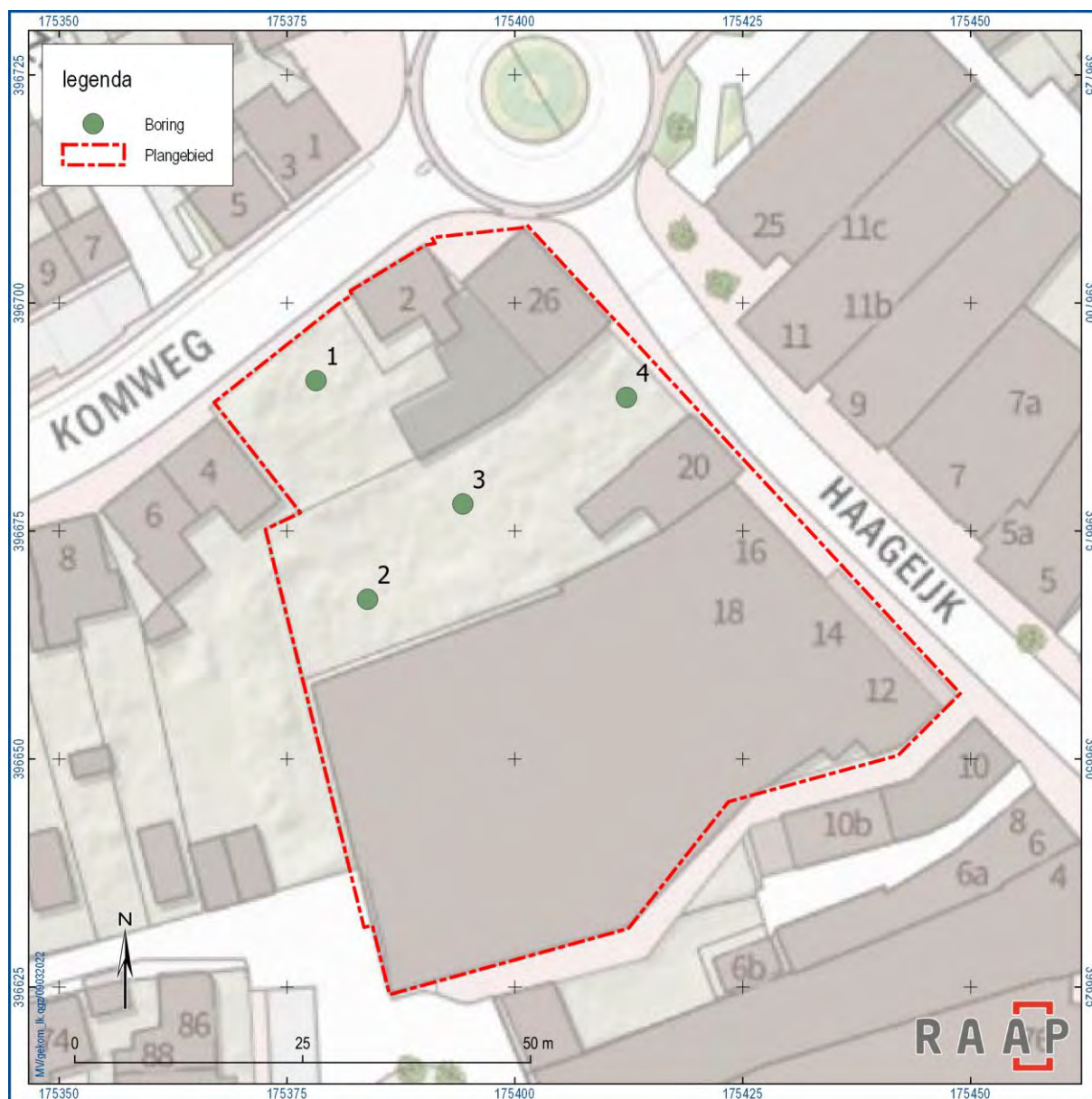
3.2.2 Bodem

De bovengrond (A-horizont) in het plangebied bestaat uit matig fijn zwak siltig dekzand. Daaronder (de C-horizont) is het zand iets grover, met af en toe een klein grindje; dit zijn fluvioperiglaciale afzettingen.

De bodemopbouw is eenvormig. De bovengrond is een maximaal 90 cm dikke donkergrijs humeuze laag met wat grind, recent rood en oranje baksteenpuin, en soms wat steenkool. Het gaat hier om de verstoorde resten van een plaggendek (Aa-horizont), zoals ook verwacht op basis van het bureauonderzoek. In boringen 1, 2 en 3 is hieronder een donkerbruingrijs gevlekte en enigszins moerige laag aangetroffen; deze wordt beschouwd als de geroerde overgang tussen de Aa- en C-horizont (AC-horizont). Deze laatste bestaat uit een gele (lichtgeel, lichtbruingeel en lichtgrijs geel) laag die bestaat uit iets grover zand, met in de meeste boringen roestbrokjes. Vanaf ca. 90 cm beneden het oppervlak is deze laag nat. Deze relatief vochtige context hangt samen met de nabijheid van "Het Loopje" (zie § 2.7).

3.3 Archeologische relevantie

De bovengrond in het plangebied bestaat uit een recent verstoord plaggendek. De AC-horizont hieronder is gevlekt/rommelig en waarschijnlijk wat verstoord, maar bevat geen recente insluitels (zoals puin of steenkool). Deze verstoringen zijn dus waarschijnlijk van historische/archeologische aard. In boring 4 is de C-horizont ook iets verstoord aan de bovenkant, maar in de overige boringen niet. Met andere woorden: onder het plaggendek bevindt zich een archeologisch relevante laag, vanaf 70 cm onder het huidige oppervlak.



Figuur 8. Boringen.

4 Conclusies en advies

4.1 Conclusie

De onderzoeksvragen kunnen als volgt worden beantwoord:

Hoe ziet de geo(morfo)logische en/of bodemkundige opbouw van het plangebied eruit?

Het plangebied maakt deel uit van een dekzandvlakte. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat er sprake is van een recent verstoord plaggendek, met daaronder een overgangslaag (AC-horizont) naar een relatief natte en matig grove ondergrond (C-horizont).

Welke gegevens met betrekking tot archeologische complexen in en rond het plangebied zijn reeds bekend?

In het plangebied zijn er geen vindplaatsen bekend, maar in de omgeving ervan (straal ca. 500 m) zijn er wel vindplaatsen, evenals onderzoeken. De vindplaatsen rondom het plangebied zijn typisch voor een kleinstedelijke context: ze dateren in de periode late middeleeuwen-nieuwe tijd en zijn gerelateerd aan bewoning en in het bijzonder aan het kasteel van de Heren van Gemert (het Hooghuis).

Wat was het historisch landgebruik van het plangebied en wat is het landgebruik nu en wat is de invloed daarvan op de (verwachte) archeologie en (bodem)gaafheid?

Het plangebied beslaat – langs de Haageijk - een deel van een historisch bewoningslint in de historische kern van Gemert, met de achterliggende huiskavels en weilandjes. Deze en latere bewoning en bebouwing, inclusief een grote meubelzaak in het zuiden van het plangebied, zullen tot bodemverstoring hebben geleid. Echter, ingegraven sporen (zoals water- en beerputten), kelders en historische funderingen kunnen nog gedeeltelijk bewaard zijn gebleven. Dergelijk resten kunnen al direct onder het huidige oppervlak, of onder verstoorde lagen worden aangetroffen.

Wat is de gespecificeerde verwachting ten aanzien van nog onbekende archeologische waarden in het gebied?

Er geldt een lage verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars. Vanwege de ligging in de historische kern van Gemert, de vele aanwijzingen voor bewoning vanaf de middeleeuwen, en in het bijzonder voor een middeleeuws gasthuis in het zuidoosten van het plangebied, onder Meubelzaak Rooijackers (Haageijk 12-18), worden er bewoningsresten uit de periode late middeleeuwen-nieuwe tijd verwacht. Resten van vroegere landbouwers (neolithicum-Romeinse tijd) kunnen ook niet worden uitgesloten.

Komt de geo(morfo)logische en/of bodemkundige opbouw in het plangebied overeen met hetgeen op basis van het bureauonderzoek verwacht werd?

Ja: De bovengrond dekzand met daaronder fluvioperiglaciale afzettingen, en er is sprake van een plaggendek.

Dient op basis van de resultaten van het veldonderzoek de gespecificeerde archeologische verwachting te worden bijgesteld?

Nee, vanwege de aanwezigheid van een archeologische relevante laag onder het plaggendek blijven de verwachtingen gelden.

Waar en op welke diepte bevinden zich de archeologisch interessante lagen?

Is de bodemopbouw in het plangebied zodanig (intact) dat archeologisch vervolgonderzoek zinvol is?

In het onbebouwde, middels boringen onderzochte, deel worden deze vanaf 70 cm onder het huidige oppervlak verwacht. De diepte ervan in de bebouwde delen is niet bekend. Zeer waarschijnlijk is hier de humeuze bovengrond afgegraven alvorens te bouwen. Dat betekent dat het archeologisch niveau hier, buiten diepe verstoringen zoals kelders (onder Komweg 2 en Haageijk 16) en funderingen, zich direct onder vloeren kan bevinden.

Wat is de invloed van de toekomstige inrichting op eventuele archeologische resten?

Verwacht wordt dat alle bodemingrepen gepaard gaande met de sloop en daarop volgende bouw kunnen resulteren in de aantasting van archeologische resten, in het bijzonder van het middeleeuwse gasthuis in het zuidoosten van het plangebied.

Op welke wijze kan bij de planvorming met archeologische resten worden omgegaan?

Zie de volgende paragraaf.

4.2 Advies

Met betrekking tot de sloop wordt aangeraden om in eerste instantie alleen tot op het maaiveld te slopen, dat wil zeggen funderingen en kelders te laten zitten. Die kunnen dan meer gecontroleerd tijdens het proefsleuvenonderzoek (zie verder) worden verwijderd. Hierbij is het van belang dat er zo min mogelijk wordt verstoord (omringende grond zo min mogelijk verstoren/afvoeren). Na de sloop mag de bodem niet meer betreden worden met zwaar materiaal. Ook mag de bodem na de sloop niet geëgaliseerd of geroerd worden.

Als deze werkwijze technisch niet goed mogelijk is, wordt aangeraden om de sloop vanaf het vloerniveau van de gebouwen archeologisch te begeleiden. Ook hier geldt dat na de sloop de omringende grond niet meer betreden worden met zwaar materiaal. Ook mag de bodem na de sloop niet geëgaliseerd of geroerd worden.

Na de sloop van de bovengrondse structuren tot op vloerniveau, of na de sloop van ondergrondse structuren onder archeologische begeleiding, wordt er voor het hele plangebied een proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Een begeleiding en proefsleuvenonderzoek dient te zijn gebaseerd op een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

4.3 Tot slot

Dit rapport geeft (selectie)adviezen. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Gemert-Bakel, deze al dan niet over te nemen in de vorm van een (selectie)besluit.

Literatuur

- Arnoldussen, S., 2002. Archeologische onderzoeken te Gemert-Hofgoed en Bakel-Neerstraat 11a. Archol-rapport 10. Archol, Leiden.
- Beex, G., 1972. Gemert. Nieuwsbulletin van de Koninklijke Nederlandse Oudheidkundige Bond: Archeologisch Nieuws (afl. 4, p. 58).
- Berkvens, R., 2009. Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gemert-Bakel. SRE Milieudienst, Eindhoven.
- Bink, M., 2008. Gemert-Bakel, Kruiseind; Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. BAAC-rapport A-08.0080. BAAC, Den Bosch.
- Bink, M., 2011. Gemert, 't Gelind De waterput van brouwerij 't Anker Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. BAAC-rapport A-10.0342. BAAC, Den Bosch.
- Graafstal, E., e.a., 1997. Gemert. Jaarverslag van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, p. 241. ROB, Amersfoort.
- Hensen, G., 2007a. Plangebied Grootmeesterstraat, gemeente Gemert-Bakel; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en visuele inspectie. RAAP-notitie 2143. RAAP, Weesp.
- Hensen, G., 2007b. Plangebied Kruiseind, gemeente Gemert-Bakel; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en visuele inspectie. RAAP-notitie 2144. RAAP, Weesp.
- Kamp, J. van der, 1998. Aanvullend Archeologisch Onderzoek (AAO), perceel Komschool te Gemert. ROB Rapportage Archeologische Monumentenzorg 59. ROB, Amersfoort.
- Koomen, A.J.M. & G.J. Maas, 2004. Geomorfologische kaart Nederland (GKN). Achtergronddocument bij het landsdekkende digitale bestand. Alterra-rapport 1039, Wageningen.
- Nederlands Normalisatie-instituut, 1989. Nederlandse Norm NEN 5104, Classificatie van onverharde grondmonsters. Nederlands Normalisatie-instituut, Delft.
- Oldenmenger, A.G., 2019. Gemert Haageijk 26 – bouwhistorische verkenning, BAAC – Bureau voor archeologie en bouwhistorie, Rapport B-19.0204b (juni 2019).
- Otten, A., 2019. Pand ouder dan vijfhonderd jaar. Gemerts Heem 2019 (3), p. 1-5.
- Prangma, N.M. & Hos, T.H.L., 2012. Gemert, Nieuwstraat 2 (gemeente Gemert-Bakel). Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. ADC-rapport 2980. ADC, Amersfoort.
- Putten, M.J. van, 2010. Gemeente Gemert-Bakel. Plangebied Gelind in de Mortel te Gemert. BAAC-rapport V-10.0107. BAAC, Den Bosch.
- SIKB, 2016. Beoordelingsrichtlijn Archeologie. BRL SIKB 4000. SIKB, Gouda.
- Stiekema, M., 2014. Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek. Econsultancy-rapport 14033259. Econsultancy, Swalmen.
- Stiekema, M., 2020. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Sint Annastraat te Gemert. Econsultancy-rapport 11580.002. Econsultancy, Swalmen.
- Timmers, J., 1982. De opgraving bij de Latijnse school. Gemerts Heem XXIV-2.

- Timmers, J., 2001. Ontwikkelingen in middeleeuws Gemert. In: Thelen, A. (red.), 2001. Het Hooghuis te Gemert. Archeologisch en historisch onderzoek betreffende het middeleeuws kasteel van de heren van Gemert, p. 81-96. Heemkundekring De Kommanderij Gemert.
- Weele, M. van der, M. Beumer, S. & M. Teeuwisse, 2008. Archeologisch onderzoek Gemert-Bakel, Latijnse School. Een omgracht terrein uit de late middeleeuwen. ACE-rapport 38. Archeologisch Centrum, Eindhoven.
- Weerden J. van der, 2007. Gemert Vondellaan; Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. BAAC-rapport A-07.0322. BAAC, Den Bosch.
- Wetten, S. van, 2003. Gemert voor vijfhonderd jaar-I (Haageijk). Gemerts Heem 2003 (3).
- Weerts, H., J. Schokker, K. Rijdsijk & C. Laban, 2006. Geologische overzichtskaart van Nederland. TNO Bouw en Ondergrond, Utrecht.

Overzicht van figuren, tabellen & bijlagen

Figuren:

Figuur 1. Aanduiding plangebied. Inzet: ligging in Nederland (ster).	7
Figuur 2. Reliëf. Bron: www.ahn.nl .	11
Figuur 3. Geomorfologie. Bron: Koomen & Maas, 2004.	12
Figuur 4. Bodem. Bron: Archis.	13
Figuur 5. Archeologie. Bron: Archis.	17
Figuur 6. Landgebruik en perceelsnummers in en rond het plangebied, 1832. In het zuidoosten zien we de Rips, met noordelijk daarvan de tweezijdige lintbebouwing langs de Haag. Ter plaatse van de huidige Komweg lag toen een weggetje dat de Haag heette (ondergrond: Dré van de Nieuwenhof).	19
Figuur 7. Bezitsverdeling van de verschillende huizen in de lintbebouwing in 1832. Het minuutplan ligt in het noorden van het plangebied niet helemaal correct; het huidige pand Haageijk 26 lag binnen het perceel L 56 (ondergrond: Dré van de Nieuwenhof).	20
Figuur 8. Kadastraal hulpkaartje uit 1886, zuiden van het plangebied. Met het nummer 846 is het toen al bestaande brandspuithuisje aangegeven. Het werd vermoedelijk in het midden van de 20 ^e eeuw afgebroken (bron: kadastrale hulpkaartjes Gemert, sectie L, nummer 79).	21
Figuur 9. Blik in de Haageijk, vanaf de kruising met de huidige Komweg, 1914. Rechts zien we het oude hoekpand van Van der Putten. Ook de huizen daarna vallen binnen het plangebied. De gevel in de rode contour staat er nog, en is het eerste pand buiten het plangebied (bron: Heemkundekring De Kommanderij Gemert).	21
Figuur 10. Hetzelfde straatbeeld rond 1945. Het nu nog herkenbare geveltje buiten het plangebied hebben we opnieuw omcirkeld. Alle panden rechts daarvan stonden in het huidige plangebied (bron: Heemkundekring De Kommanderij Gemert).	22
Figuur 11. Het pand Haageijk 22-24 vóór de sloop in 1977 (bron: Heemkundekring De Kommanderij Gemert).	22
Figuur 12. Historische context 1975. Bron: www.topotijdreis.nl .	23
Figuur 13. Luchtfoto. Bron: Google Earth.	24
Figuur 14. Boringen.	28

Tabellen:

Tabel 1. Administratieve gegevens.	8
Tabel 2. Landschap.	10
Tabel 3. Archeologie. Bron: Archis.	15
Tabel 4. Overzicht van de huidige situatie van het plangebied.	24
Tabel 5. De toekomstige situatie.	25

Bijlagen:

Bijlage 1. Tijdschaal
Bijlage 2. Motivatie geraadpleegde bronnen
Bijlage 3. Boorbeschrijvingen

Bijlage 1. Tijdschaal

Archeologische perioden			
Tijdperk			Datering
Recente tijd			1945
Nieuwe tijd		C	1850
		B	1650
		A	1500
Middeleeuwen		Laat B	1250
		Laat A	1050
	Vroeg	D: Ottoonse tijd	900
		C: Karolingische tijd	725
		B: Merovingische tijd	525
		A: Volksverhuizingstijd	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

Bijlage 2. Motivatie geraadpleegde bronnen

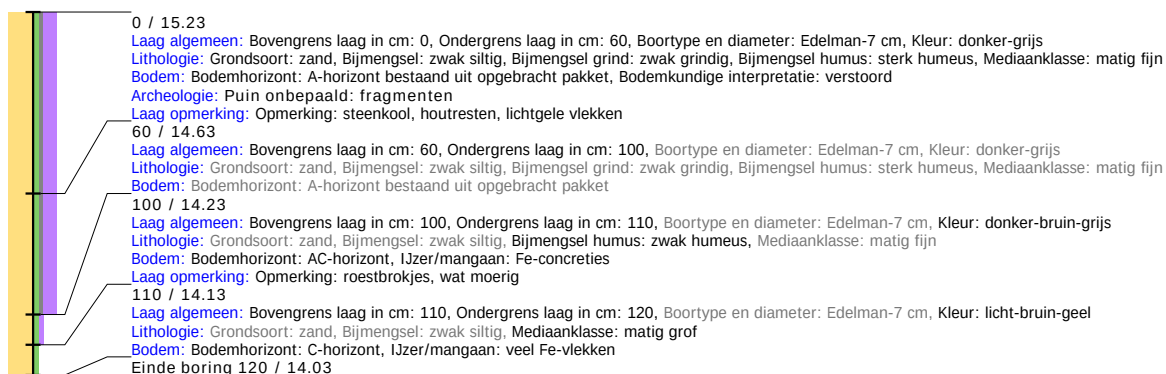
LS03 en LS04, motivatie voor de keuze van de geraadpleegde bronnen (+ indien van toepassing)

Bron	Geraadpleegd en afgebeeld/beschreven	Geraadpleegd, niet afgebeeld	Niet beschikbaar voor dit plan-/onderzoeksgebied	Bevat geen (nieuwe) relevante informatie	Opmerking
Bodemkaart van NL	x				
Geologische kaart van NL		x			
Geomorfologische kaart van NL	x				
Gedetailleerde bodemkaarten			x		
DINO		x			
Gegevens milieukundig bodemonderzoek			x		
Actueel Hoogtebestand Nederland	x				
Lucht- en satellietfoto's	x				
Topografische kaart van Nederland	x				
Oud(st)e kadasterkaarten	x				
Historische kaarten van Nederland	x				
Beeldmateriaal bouwhistorie	x				
Archeologische en cultuurhistorische rapportages		x			
Archieven (RAAP)		x			
Eigenaar en gebruiker	x				
AMK	x				
ARCHIS	x				
CMA		x			
CAA		x			
CHW		x			
Literatuur (arch./aardwet.)		x			
Gebiedsgerichte specialisten		x			
Amateurarcheologen		x			
Gemeentelijke waarden- of verwachtingskaart	x				
Archeologisch depot				x	

Bijlage 3. Boorbeschrijvingen

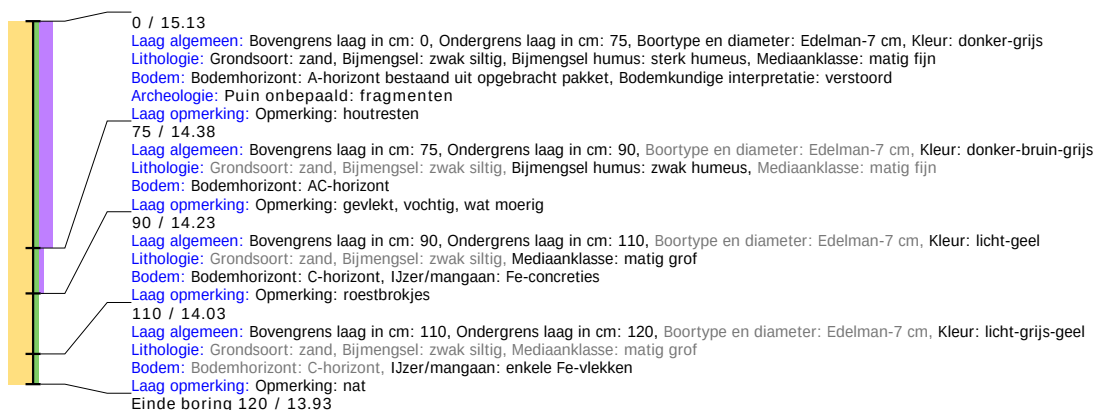
Boring: GEKOM_1

Kop algemeen: Projectcode: GEKOM, Boornummer: 1, Beschrijver(s): MV, Datum: 07-03-2022, Doel boring: archeologie - verkenning, Einddiepte boring in cm: 120
Coördinaten: X-coördinaat in meters: 175378, Y-coördinaat in meters: 396691, Precisie coördinaat: 1 cm, Coördinaatsysteem / epsg: Rijksdriehoeksmeting (NL), Hoogte maaiveld in meters: 15.23, Precisie hoogte: 1 cm, Referentievlak hoogte: Normaal Amsterdams Peil, Bepalingmethode maaiveldhoogte: GPS
Plaats: Provincie: Noord-Brabant, Gemeente: Gemert-Bakel
Uitvoering: Opdrachtgever: Keizersberg Vastgoed BV, Uitvoerder: RAAP Zuid



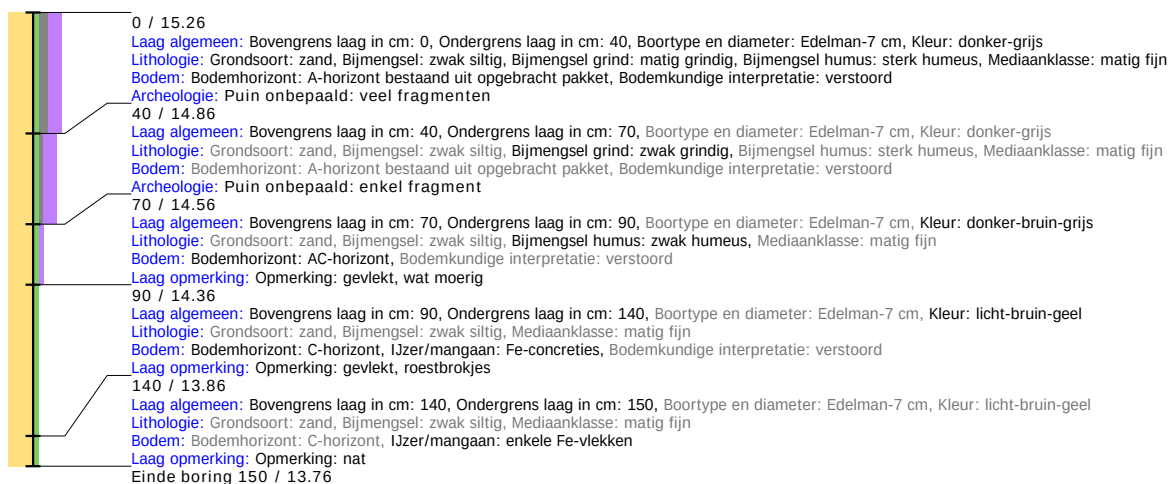
Boring: GEKOM_2

Kop algemeen: Projectcode: GEKOM, Boornummer: 2, Beschrijver(s): MV, Datum: 07-03-2022, Doel boring: archeologie - verkenning, Einddiepte boring in cm: 120
Coördinaten: X-coördinaat in meters: 175384, Y-coördinaat in meters: 396667, Precisie coördinaat: 1 cm, Coördinaatsysteem / epsg: Rijksdriehoeksmeting (NL), Hoogte maaiveld in meters: 15.13, Precisie hoogte: 1 cm, Referentievlak hoogte: Normaal Amsterdams Peil, Bepalingmethode maaiveldhoogte: GPS
Plaats: Provincie: Noord-Brabant, Gemeente: Gemert-Bakel
Uitvoering: Opdrachtgever: Keizersberg Vastgoed BV, Uitvoerder: RAAP Zuid



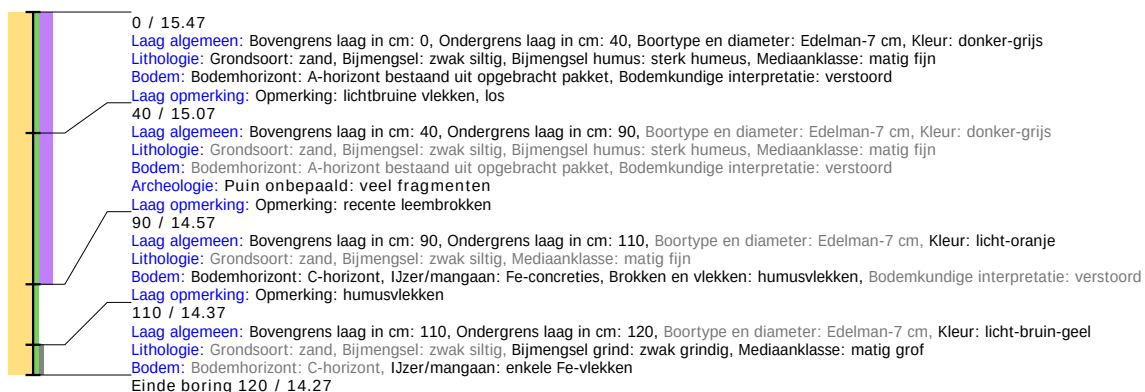
Boring: GEKOM_3

Kop algemeen: Projectcode: GEKOM, Boornummer: 3, Beschrijver(s): MV, Datum: 07-03-2022, Doel boring: archeologie - verkenning, Einddiepte boring in cm: 150
Coördinaten: X-coördinaat in meters: 175394, Y-coördinaat in meters: 396667, Precisie coördinaat: 1 cm, Coördinaatsysteem / epsg: Rijksdriehoeksmeting (NL), Hoogte maaiveld in meters: 15.26, Precisie hoogte: 1 cm, Referentievlak hoogte: Normaal Amsterdams Peil, Bepalingmethode maaiveldhoogte: GPS
Plaats: Provincie: Noord-Brabant, Gemeente: Gemert-Bakel
Uitvoering: Opdrachtgever: Keizersberg Vastgoed BV, Uitvoerder: RAAP Zuid



Boring: GEKOM_4

Kop algemeen: Projectcode: GEKOM, Boornummer: 4, Beschrijver(s): MV, Datum: 07-03-2022, Doel boring: archeologie - verkenning, Einddiepte boring in cm: 120
Coördinaten: X-coördinaat in meters: 175412, Y-coördinaat in meters: 396689, Precisie coördinaat: 1 cm, Coördinaatsysteem / epsg: Rijksdriehoeksmeting (NL), Hoogte maaiveld in meters: 15.47, Precisie hoogte: 1 cm, Referentieveld hoogte: Normaal Amsterdams Peil, Bepalingsmethode maaiveldhoogte: GPS
Plaats: Provincie: Noord-Brabant, Gemeente: Gemert-Bakel
Uitvoering: Opdrachtgever: Keizersberg Vastgoed BV, Uitvoerder: RAAP Zuid



en

en

EYCKENHAGE

Stedenbouwkundig plan
| 27 november 2023 |

EYCKENHAGE

Inleiding

| 01 Analyse

| 02 Massa studie

| 03 Algemene beeldkwaliteit

| 04 Programma

Colofon

Stedenbouwkundig plan Eyckenhage Gemert

27 november 2023

Aangeboden aan de Gemeente Gemert-Bakel

Opgesteld in samenwerking door:

Keizersberg Vastgoed B.V.

architecten|en|en

Buro Lubbers - landschapsarchitectuur & stedenbouw

Opdrachtgever:

Keizersberg Vastgoed B.V.

Groesvlaas 7

5763 PD, Milheeze

Inleiding

Keizersberg Vastgoed is voornemens om haar locatie op de hoek van de Komweg en Haageijk te Gemert te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De locatie vormt de kop van het centrum van Gemert. Tijdens de afgelopen jaren heeft Keizersberg Vastgoed een aantal concepten bedacht die mogelijk geschikt waren voor deze locatie. Bij het laatste initiatief - de ontwikkeling van een supermarkt met bovenwoningen - bleek de toekomstige detailhandelsvisie van de Gemeente Gemert-Bakel en het toekomstige Centrumplan 2022-2032 onhaalbaar. Dat heeft ertoe geleid om een geheel ander concept te bedenken.

In juni 2021 is architecten|en|en benaderd voor het ontwerp van een geheel ander concept gericht op woningbouw. De oorsprong voor het concept is terug te herleiden naar drie ontwerputgangspunten. Ten eerste moet het toekomstige Centrumplan worden omarmd om zodoende aansluiting te zoeken bij dit gemeentelijk toetsingskader. Ten tweede is de vermindering van het bebouwd oppervlak, ten opzichte van de huidige situatie, een ontwerputgangspunt. Tot slot is een stedenbouwkundige opzet met voldoende doorwaadbaarheid een uitgangspunt geweest. Dit laatste zorgt voor het tegengaan van de verdere versombering van de Elisabethplaats. Deze parkeerplaats wordt op dit moment met name geconfronteerd met de achterzijden van de linten Komweg en Haageijk. Niet altijd even fraai.

Daarnaast zou het initiatief, als kop van het centrum, een open structuur moeten krijgen om zodoende een aantrekkende werking te krijgen van verkeersstromen.

Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige opzet die diverse malen aan diverse vakspecialisten/bestuurders van de gemeente is gepresenteerd. Uiteindelijk, na constructieve terugkoppeling vanuit deze 'werkgroep', is dit stedenbouwkundig plan tot stand gekomen. Qua woningbouwprogramma wordt aansluiting gezocht met de woonvisie. Sterker nog: dit initiatief voorziet in nog meer betaalbare huurwoningen, dan de woonvisie voor dergelijke initiatieven voorschrijft.

In dit stedenbouwkundig plan wordt de totstandkoming van de massastudie onderbouwd, de algemene beeldkwaliteit omschreven en het programma toegelicht. In het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan worden de ontwerputgangspunten toegelicht en vastgelegd. De inrichting van de buitenruimte, incl. waterberging en groenvoorzieningen zijn in het landschappelijk inrichtingsplan omschreven.

Keizersberg Vastgoed
architecten|en|en
November 2023

On

Analyse



Locatie

De locatie van het project Eyckenhage wordt ingesloten door twee traditionele linten: de Komweg en Haageijk.

De Komweg wordt hier gekenmerkt door kleinschalige woningbouwblokjes: één of anderhalve laag hoog met een langskap. Het lint van lage goten en voordeuren aan de stoep geven de Komweg hier een klassieke dorpse uitstraling tot aan de hoek met de Haageijk.

De Haageijk zelf vormt op dit punt het begin van een strook winkelpanden die het centrum van Gemert kenmerkt. Een commerciële korrel met een variatie in bouwtypes van 2 a 3 lagen hoog, variërend in leeftijd en een grote diversiteit in aanbod.



Locatie

De invloed van de rotonde op de huidige locatie is groot. De verbreding van de openbare ruimte maakt dat de twee zijden van de Haageijk hier weinig stedenbouwkundige samenhang vertonen. Anderzijds markeert de rotonde een duidelijke verandering van sfeer aan de rondweg waar de dorpse Komweg, plotseling overgaat in de veel modernere Vondellaan, gekenmerkt door zeventig en tachtiger jaren laagbouw

Aan de zuidzijde wordt de locatie begrenst door de Gasthuisgang, een traditionele steeg die de Haageijk verbindt met de Elisabethplaats. De Elisabethplaats laat zich omschrijven als *“zo’n typische parkeerplek in het achter gebied van het dorp”*. Onduidelijk in zijn achterkantenbeeld, maar essentieel voor de parkeersituatie en mobiliteit van het centrum van Gemert.



1. Komweg - lintbebouwing



2. Komweg - lintbebouwing



3. Vondellaan - brede laanstructuur



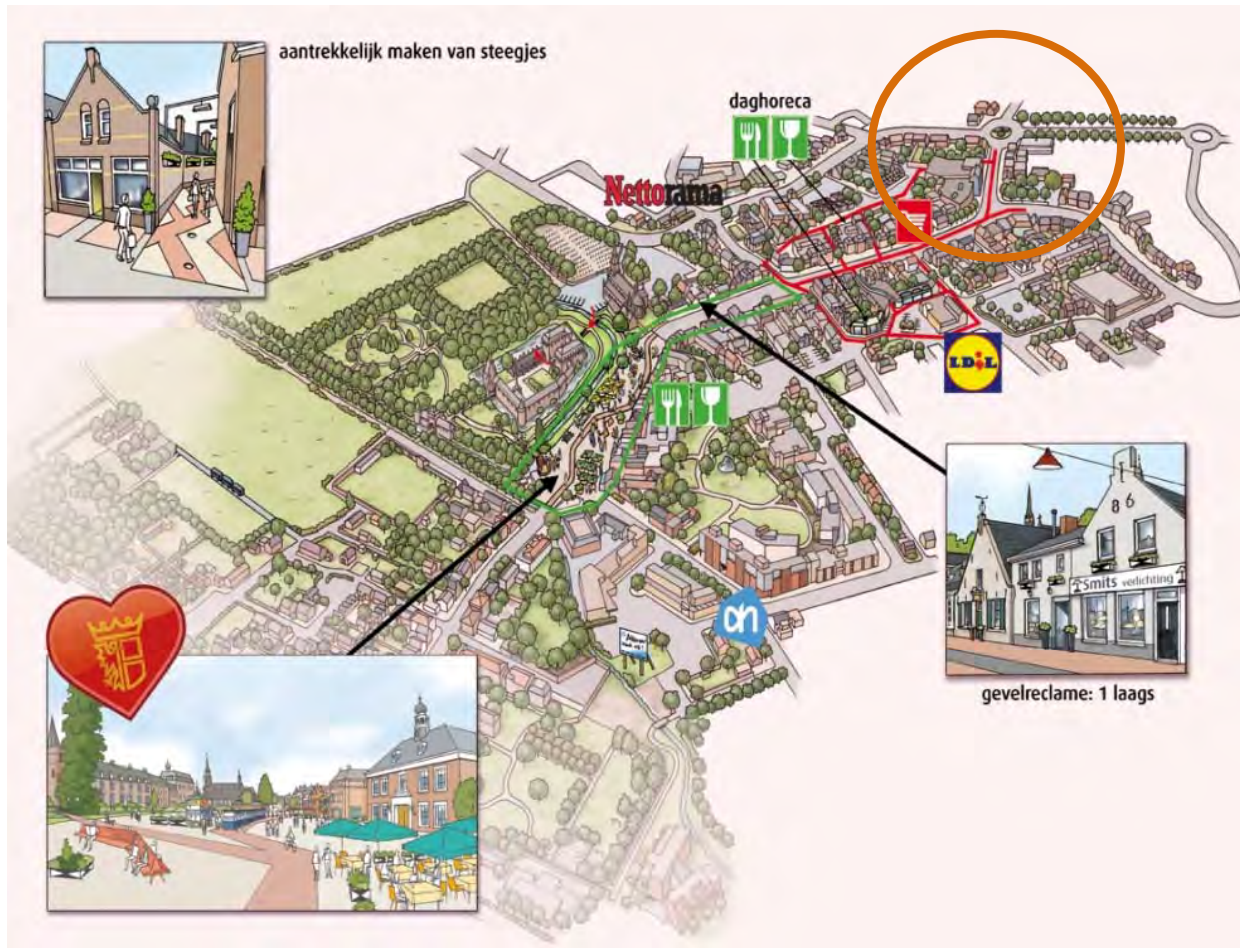
4. Hoek Haageijk/Vondellaan - verbreding openbare ruimte



5. Haageijk - menging hoge en lage bebouwing



6. Haageijk - menging hoge en lage bebouwing



Het centrumplan

De afgelopen jaren zijn er voor de ontwikkeling hoek Haageijk/Komweg meerdere initiatieven door Keizersberg Vastgoed voorgelegd aan de gemeente. Separaat aan de totstandkoming van het laatste initiatief (een supermarkt locatie met bovenliggende woningen) is door de 'Stuurgroep Gemert-Centrum'¹ gewerkt aan de voorbereidingen aan een centrumplan. Alhoewel Keizersberg Vastgoed haar initiatief had gepresenteerd aan de stuurgroep, is de beoogde massastudie destijds niet overgenomen in het centrumplan.

Naar aanleiding hiervan is gewerkt aan een nieuw initiatief, welke het nieuwe centrumplan omarmt. Het centrumplan voorziet o.a. in versterking van groen-hoofdstructuren, waar ook de Komweg en Haageijk onderdeel van zijn. Aan de andere kant is doorwaadbaarheid in het centrum een thema, d.m.v. het aantrekkelijk maken van de steegjes. Zo ook de Gasthuisgang welke grenst aan het plangebied.



Het centrumplan

Over het centrumplan zelf schrijft Gemeente Gemert-Bakel: “Het moet een centrum zijn dat herkenbaar en levendig is en dat in de toekomst de historische punten zoals voormalig klooster Nazareth, het Ridderplein, het Kasteel, de kern en de Latijnse school met elkaar verbindt. De toekomstige invulling van het kasteel vormt een belangrijke spil bij de centrumontwikkeling. Het Ridderplein is daarbij de centrale ontmoetingsplaats.; het hart van de gehele gemeente.”

Met de totstandkoming van dit Stedenbouwkundig Plan is getracht om op diverse punten aansluiting te zoeken op de genoemde Nota van uitgangspunten en randvoorwaarden², te weten:

- Doorsnijding Komweg middels doorgaand verkeer;
- Ontwikkeling/initiatief moet fungeren als herkenbaar startpunt van het Centrum;
- Duidelijkere verbinding tussen parkeren en het winkelgebied;
- Toevoegen van groen als prettig verblijfsklimaat en belevingswaarde voor retail en horeca.

¹ Zie voor meer informatie over de Stuurgroep: <https://www.gemert-bakel.nl/centrumplan-gemert-2022-2032>.

² Zie; <https://www.gemert-bakel.nl/sites/default/files/B.1.-Nota-van-uitgangspunten-en-randvoorwaarden.-0.pdf>.

02

Massa studie



groene urban-blocks



Het brink-model



Het klooster-model

Onderzochte modellen

Met als vertrekpunt 60 wooneenheden werd de essentie van de ontwerpopgave het bedenken van modellen met een groot programma op een dorpse locatie. Belangrijk uitgangspunt was, dat het Gemertse karakter van de locatie niet verdrongen mocht worden door een te stedelijke ingreep.

Van de onderzochte modellen leek die van de groene urban blocks het meest aan te sluiten bij de in de centrumplanvisie geformuleerde uitgangspunten, waarin alzijdigheid, doorwaadbaarheid en markering van een startpunt van het centrum belangrijke issues zijn.

De morfologische vorm van de urban blocks komt niet toevallig overeen met de maat en schaal van het kasteel van Gemert. Het kasteel dient zelfs als uitgangspunt voor de uiteindelijke vormgeving en materialisatie, zoals beschreven in het hoofdstuk “leren van Gemert”.



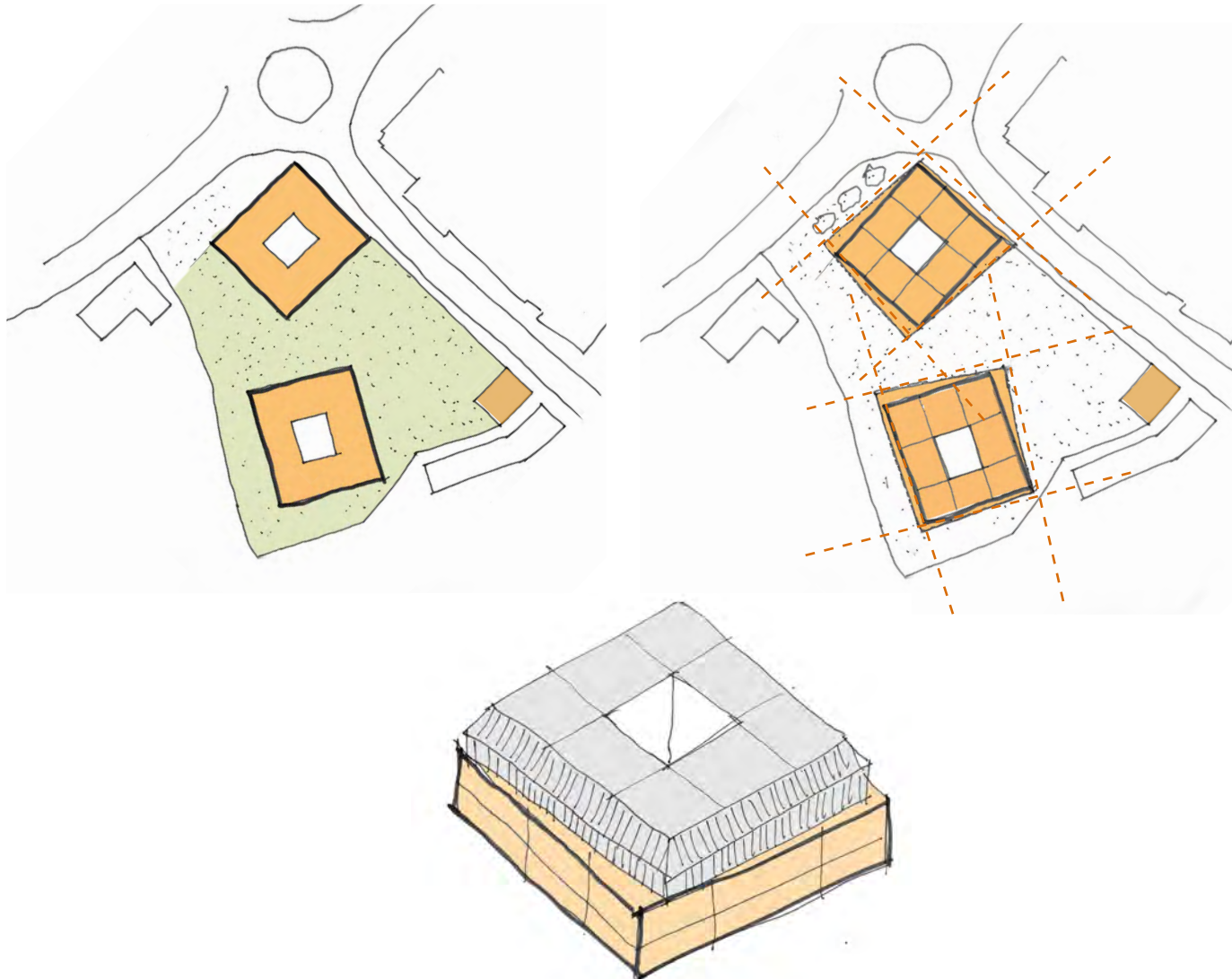
Uitgangspunten

In het nieuwe centrumplan van Gemert speelt de locatie van het project Eyckenhage een zijdelingse, maar toch belangrijke rol. Op de locatie worden door de stedenbouwkundige komen een aantal stedenbouwkundige ingrepen bij elkaar.

Allereerst wordt voorgesteld om de Komweg af te waarden. De rotonde wordt getransformeerd tot een haakse kruising, waarin het profiel van de Haageijk als traditioneel lint wordt benadrukt. Hoewel dit een plan voor de lange termijn is, stellen we het stedenbouwkundig herstellen van het lint als uitgangspunt voor het plan. Als tweede versterking van de groene hoofdstructuur. Zowel de Haageijk als de Komweg zijn onderdeel van deze hoofdstructuur, waardoor de locatie een belangrijk knooppunt hiervan vormt.

Het derde speerpunt is het aantrekkelijk maken van 'achtergebieden' en steegjes, zoals de Gasthuisgang en de Elisabethplaats grenzend aan de locatie.

De uitgangspunten samen zorgen voor een stedenbouwkundig kader waarin de locatie meerzijdig wordt. Hierdoor kan de planontwikkeling zowel aan de Haageijk een entree tot het centrum vormen, als een startpunt zijn voor de ontwikkeling van de Elisabethplaats tot een volwaardig nieuw gebied.



Urban blocks

De meerzijdigheid die voor de locatie in het centrumplan wordt geïntroduceerd vormt de basis voor het ontwerp, waarin twee losse appartementenblokken in een groene parkachtige setting worden gesitueerd. Deze zgn. urban blocks hebben beiden een footprint van ongeveer 20 bij 20 meter en maken een front naar zowel de Komweg/Haageijk als naar de nieuwe Elisabethplaats. Om het ensemble aan de Haageijk te rijgen introduceren we tenslotte nog een derde blokje. Een kleiner “pasblokje” wat de maat en schaal van de winkelstraat aldaar overneemt.



Bebouwing

De 3 bouwblokken zijn alzijdig en verschillend van grootte. Ze introduceren ieder op hun eigen manier een kwaliteit in het gebied.

Het blok aan de Komweg/ Haageijk is 4 laags en vormt een straatfront naar beide linten. Niet alleen de hoofdentree is hier gepland, maar ook hebben appartement op de begane grond hier een voordeur aan de straat.



Bebouwing

Het blok aan de Elisabethplaats is 5 laags en gesitueert op een half verdiepte parkeergarage. Deze verhoogde plint zorgt voor privacy bij de appartementen op de eerste laag. Het wat hogere blok vormt een monumentaal front naar de Elisabethplaats. Een gebied wat deze kwaliteit wel kan gebruiken.

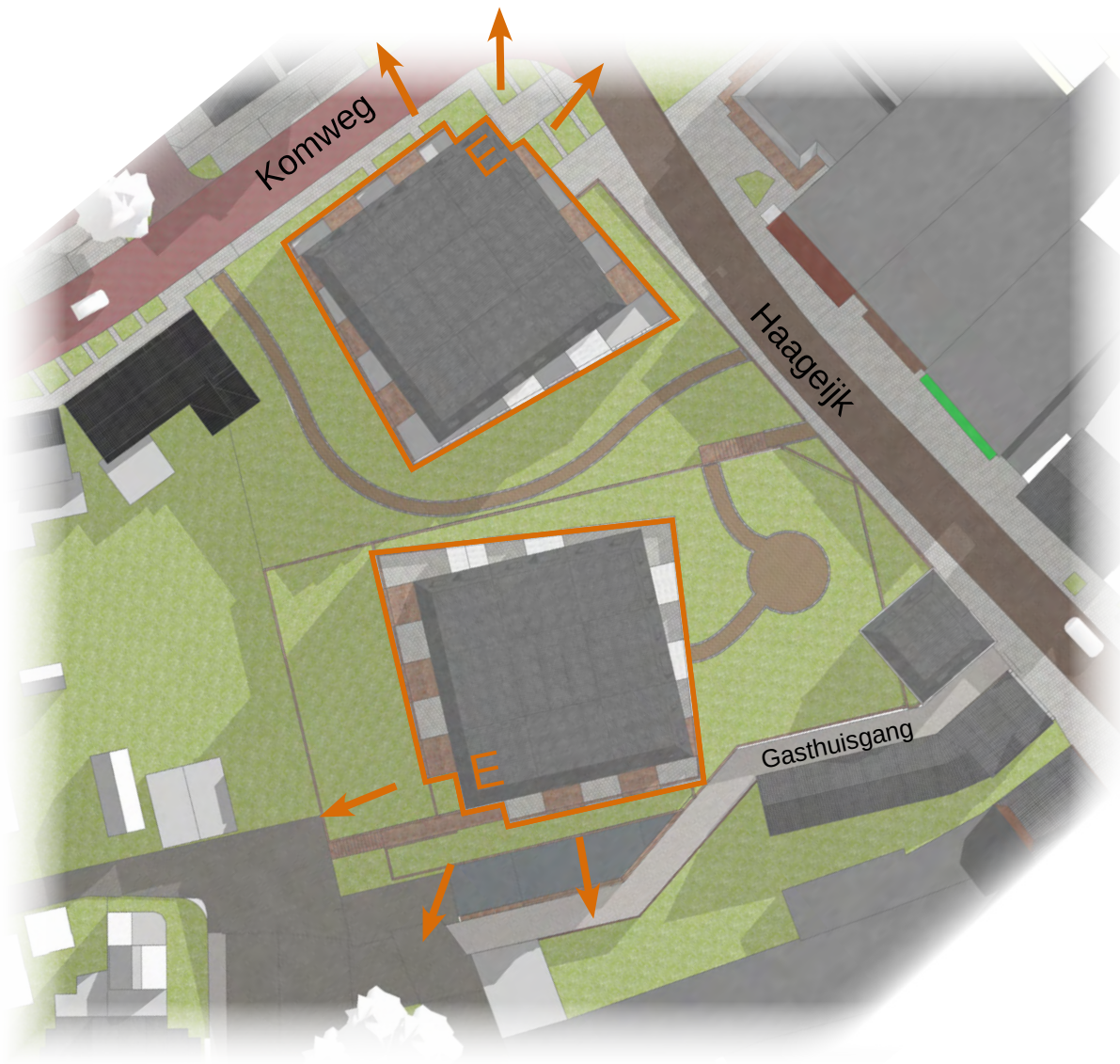
Tenslotte is er nog het kleine blokje van 3 lagen dat grenst aan de bebouwing van het Haageijk. Dit blokje markeert het begin van het commerciële lint, maar is omgekeerd ook het einde ervan vanuit het centrum.





Ensemble

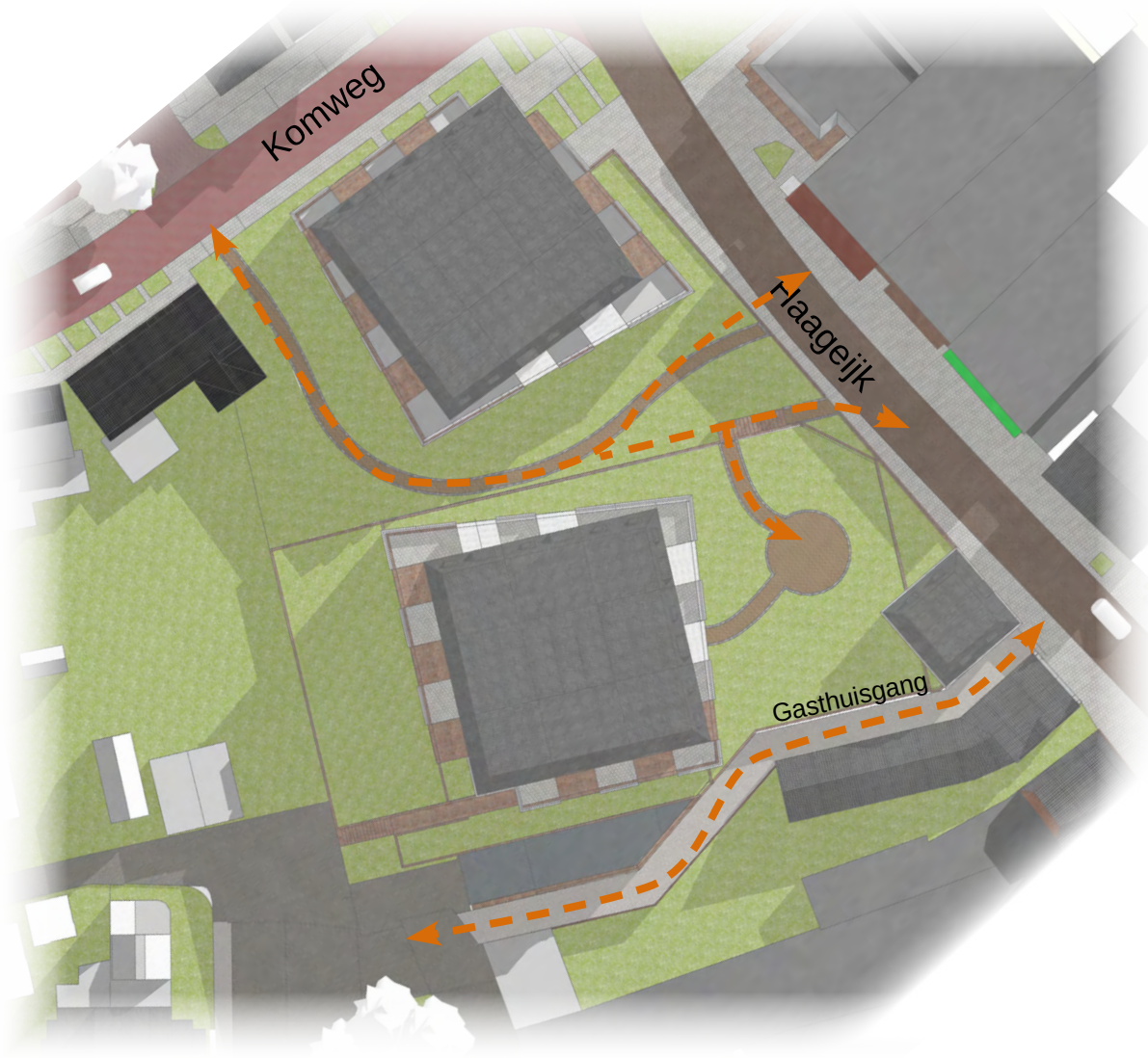
De vorm van de 3 blokken wordt gedefinieerd door hun opbouw en materialisatie waarin hoofdmasa en dakvorm de belangrijkste ingrediënten zijn. Gezamenlijk vormen ze een ensemble in maat, schaal, materiaal en vorm; een stedenbouwkundige kwaliteit die vooral in de parktuin die ze opsluiten optimaal ervaren kan worden. De verdeling in de compositie van de blokken in de horizontale opbouw van de plint en het dak over meerdere verdiepingen maakt dat je het project als een stedenbouwkundige eenheid zal gaan ervaren.



Oriëntatie

De 3 blokken oriënteren zich op hun eigen wijze op 2 verschillende gebieden, door middel van de hoofdentrees. De hoofdentrees zijn een duidelijke architectonisch articulatie in de verder alzijdige hoofdvorm van de urban blocks.





Doorwaadbaarheid

De 3 blokken sluiten een parkachtige ruimte in, die groen is en doorwaadbaar wordt als een Franse parktuin. Het parkje is een verbreding van het straatprofiel van Haageijk maar definieert het straatprofiel met lage muurtjes en heggen. De tuin samen met de gasthuisgang geven de voetganger rustige plek om te wandelen over paadjes en straatjes van en naar de Haageijk, Komweg en de nieuwe Elisabethplaats.



03

Algemene beeldkwaliteit



Leren van Gemert

Hoe kunnen we de urban blocks een Gemertse schaal geven? Deze vraag dient als uitgangspunt voor de vormgeving en materialisering van het plan. Om deze vraag te beantwoorden is er gekeken naar de voorbeelden die Gemert zelf te bieden heeft.

Kasteel Gemert is qua schaal, vormgeving en oriëntatie een evenknie van dit plan. De lessen welke er uit het kasteel getrokken kunnen worden, dienen als basis voor het ontwerp van Eyckenhage.



Leren van Gemert

Het kasteel kenmerkt zich in hoofdvorm door een tweelaagse, bakstenen plint. Deze plint geeft het kasteel zijn oriëntatie en (visuele) schaal. Boven op de plint ligt, gescheiden door een duidelijke overgang, een tweelaags dominant dak met dubbele helling.

Bij de vormgeving van de urban blocks stond het principe plint – dak centraal in de oplossing van een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten. Door de plint te verdraaien voegen de blokken zicht naar de context, zowel in richting als schaal. Met name op de kruising Komweg – Haageijk biedt dit de mogelijkheid aansluiting te zoeken op beide straatprofielen.

De (bakstenen) plint zich aan als tussenstap tussen de kleinschalige lintbebouwing van de Komweg en de grovere structuur van de hoge bouwblokken van de Haageijk. Tegelijkertijd zorgt het terugliggende dak dat het blok zich in schaal kan meten met de hogere bebouwing aan de Haageijk, wat voor een passende entree van het centrum zorgt.



Materialisering

Naast de bakstenen plint en het leien dak heeft het kasteel een binnenzijde van wit gekeimde baksteen. Dit geeft een duidelijk contrast tussen buiten en binnenzijde. De buitenzijde van het kasteel sluit hierbij aan op de andere (oudere) vleugels terwijl aan de binnenzijde een veel vriendelijkere sfeer wordt bereikt.

Dit principe wordt in het plan teruggebracht om het ensemble van de 3 blokken met elkaar te verbinden. De gevels van de blokken die naar de buitengrenzen van het plan gericht zijn krijgen allen een rood-bruine baksteen. Samen met de lage, bakstenen muurtjes die de tuin omkaderen geeft dit het plan een duidelijke contour en samenhang. De gevels die naar de gemeenschappelijke binnentuin gericht zijn, worden wit gekeimd. De witte kleur geeft een mooi contrast met het groen van de binnentuin. Het groen en de witte gevels creëren samen een zachtere, vriendelijkere sfeer, waardoor de binnentuin een prettige verblijfsplaats wordt.



Het huisje

Vanwege de schaal is voor 'het huisje' een andere referentie in gemert gevonden. Het huisje ligt tussen de 3-4 laagse commerciële panden en de tweelaagse oudere panden aan de Haageijk.

Het voormalige gemeentehuis aan de Kerkstraat staat zelf in een soortgelijke situatie. Op de hoek is een hoogte accent met entree gesitueerd, van twee lagen met terugliggende kap. Dit hoogte accent overbrugt het schaalniveau tussen de pastorie en de laagbouw rechts van de entree. Het gemeentehuis deelt een groot deel van de materialisering met het kasteel, waaronder roodbruine baksteen gevel en een leien dak.



Door het huisje in typologie te spiegelen aan het gemeente huis voegt het zich als overbrugging qua schaal en uitstraling tussen de commerciële panden en de oudere lage bebouwing richting het centrum. de materialisering verbindt het huisje met de rest van het plan.



De bloementuin

Tussen de urban blocks in ontstaat lucht waar ruimte is voor vergroening. Deze plek moet een bijdrage bieden aan de biodiversiteit en vergroening van Gemert. Daarom is gekozen voor een bloementuin, ontworpen door buro Lubbers, die ten goede komt aan een grote verscheidenheid van vlinders en bijen. Deze bloementuin wordt aangevuld met enkele heesters en kleine bomen, die vanuit de omliggende straten zichtbaar zijn. Deze bieden huisvesting aan vogels, zorgen voor schaduw in de straten en tuin op warme dagen.

De bloementuin wordt omsloten door een laag (bakstenen) muurtje en een hekje. De openstaande poortjes zorgen overdag dat de doorwaadbaarheid van het gebied gehandhaafd blijft, terwijl er wel een duidelijke scheiding is. Hiermee wordt getracht het semi-openbare karakter te versterken. Op het terrein is naast de bloementuin ook nog ruimte om gemeenschappelijke buitenruimte te creëren voor de bewoners van het plan.

Verdere uitwerking van het terrein is omschreven in het Landschappelijk inrichtingsplan.



Beeld vanuit de Komweg



Beeld vanuit de Komweg



Beeld vanuit de Komweg



Beeld bloementuin vanaf de Komweg



Beeld vanuit de Elisabethplaats



Beeld vanuit de Elisabethplaats



Beeld vanuit Haageijk



Beeld vanuit Haageijk



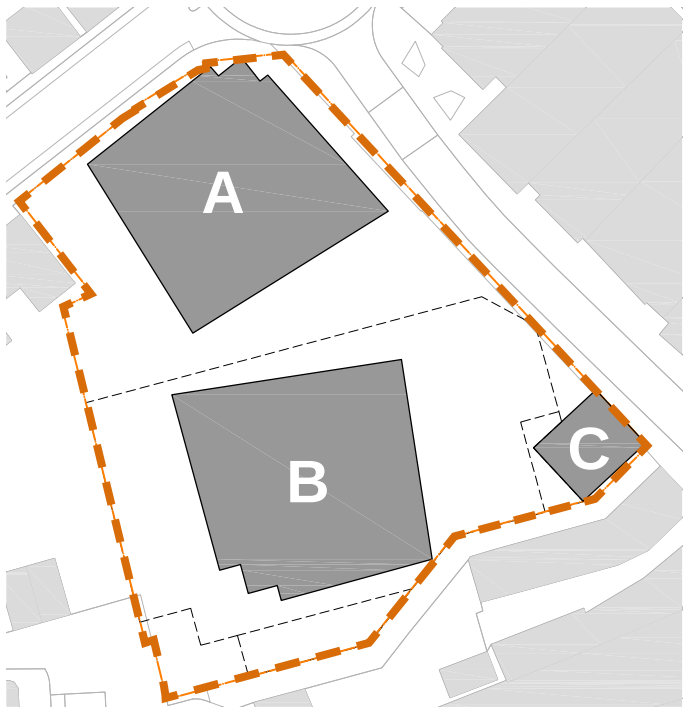
Beeld vanuit Haageijk



Beeld vanuit de Haageijk

04

Programma



Maandhuur	Blok A	Blok B	Blok C	Totaal (abs.)	Totaal (rel.)
< €763,47	9	12	-	21	31%
€763,47 < €1.000	15	20	3	38	57%
> €1.000	4	4	-	8	12%
totaal	28	36	3	67	100%

Tabel 1: Woningbouw segmentering plan Eyckenhage

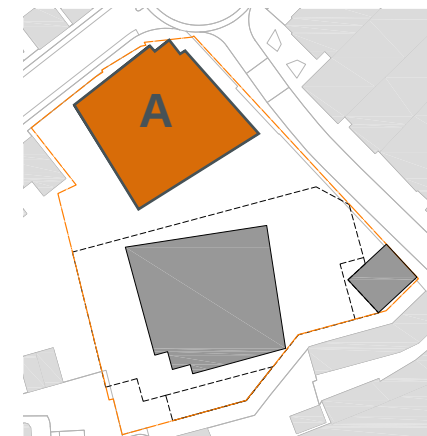
Woningbouw segmentering

Met de ontwikkeling van plan Eyckenhage wordt ingezet op een woningbouwprogramma dat uitsluitend bestaat uit huurwoningen verdeeld over de drie woonblokken. De doelgroep voor de ontwikkeling zijn in de basis jongere huishoudens. Starters op de arbeidsmarkt, die de stap naar een koopwoning om verschillende redenen (nog) uitstellen. Met een aanbod van grotere penthouses bedoeld voor ouderen die geen koopwoning met (grote) tuin meer willen hebben, ontstaat daarmee een gevarieerd aanbod van woningen. Hiermee wordt tevens aansluiting gezocht met de Woonvisie 2020-2024 van gemeente Gemert-Bakel. Sterker; het plan voorziet in meer betaalbare huurwoningen dan de Woonvisie voorschrijft.

Verdere uitgangspunten bij de totstandkoming van het beoogde woningbouwprogramma:

- Woningen voor starters die in de gemeente willen blijven wonen, maar waar de huidige woningvoorraad aan die behoefte niet kan voorzien: 88 % van de woningen heeft een beoogde huurprijsniveau van < €1.000 per maand;
- Vergroten van het aanbod voor jongere gezinnen: 69% van de woningen betreft een driekamerappartement.

In tabel 1 is het beoogde woningbouwprogramma weergegeven. Uit de tabel kan worden afgeleid dat de focus voor de ontwikkeling ligt op huurwoningen met een huurprijsniveau van < €1.000 per maand.

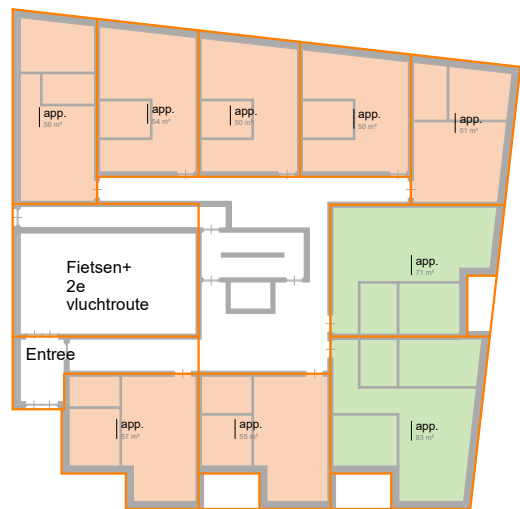


Maandhuur

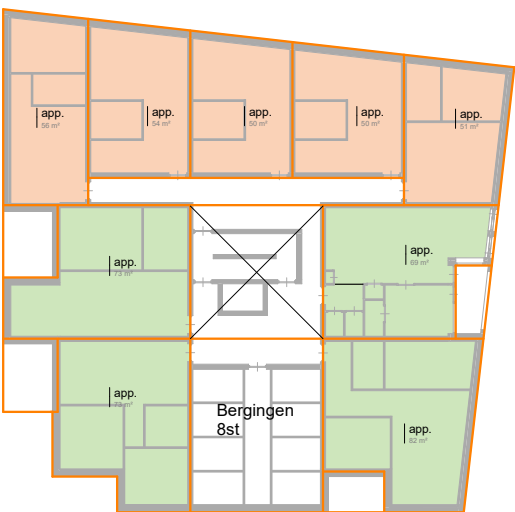
< €763,47

€763,47 < €1.000

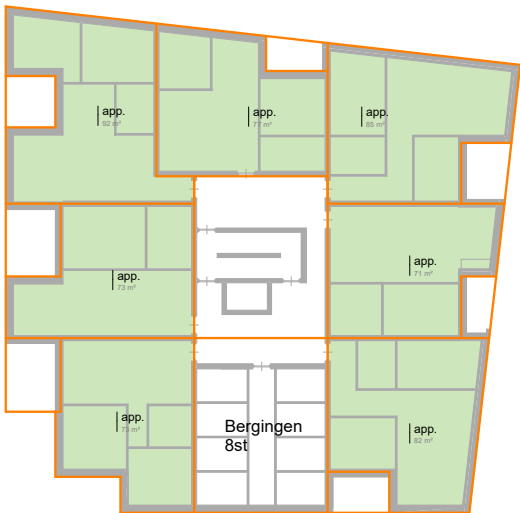
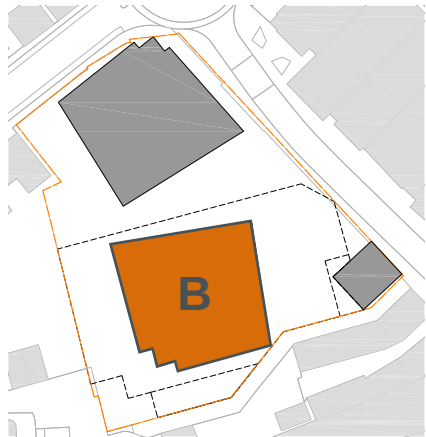
> €1.000



Begane grond



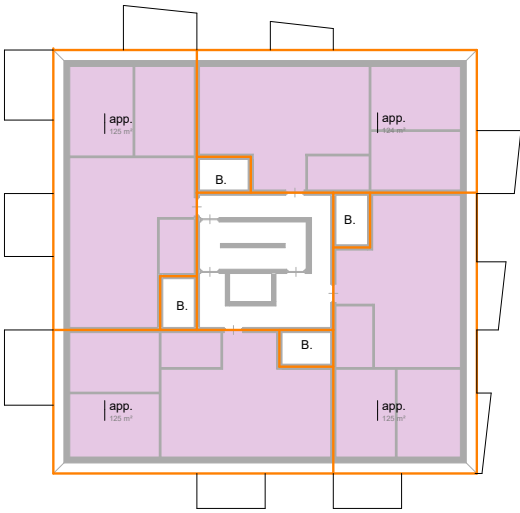
1e verdieping



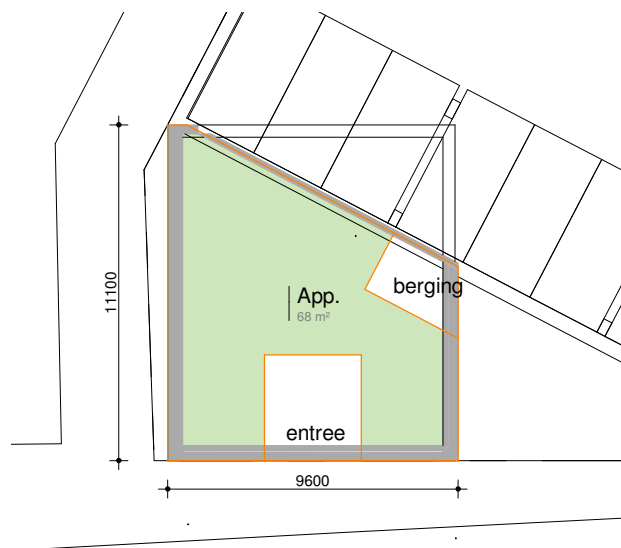
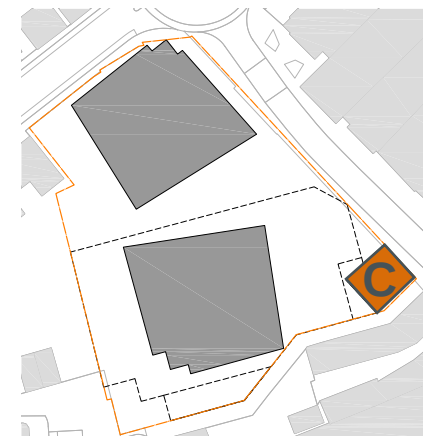
2e verdieping



3e verdieping



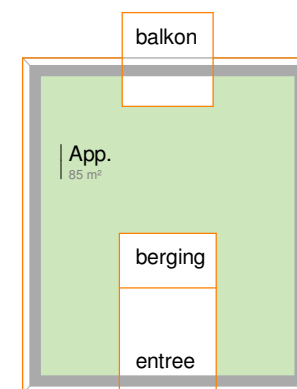
4e verdieping



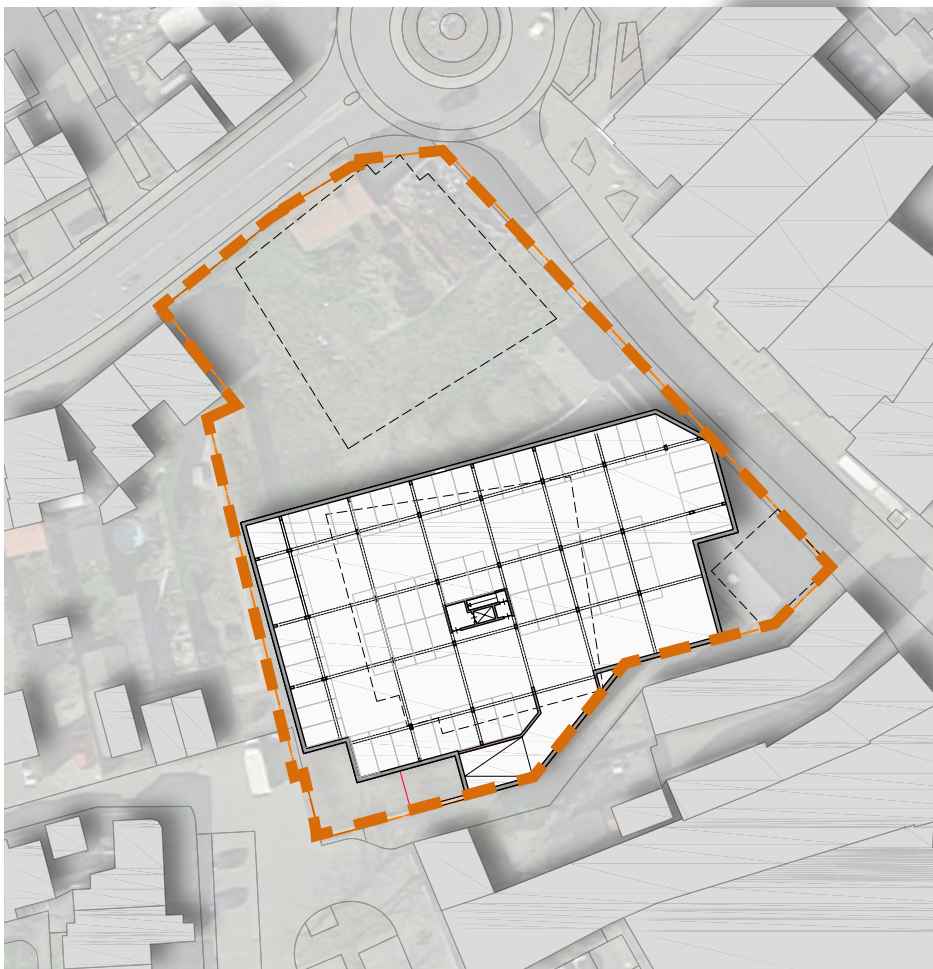
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Parkeren ondergronds: 62 parkeerplaatsen

Parkeren

Parkeren is in het plan opgenomen middels een half verdiepte parkeergarage en bovengronds parkeren aan de nieuwe weg. Bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig plan is de (technische) uitvoerbaarheid van een parkeergarage onderzocht middels een geotechnisch onderzoek en bemalingsadvies door Inpijn-Blokpoel. Een halfverdiepte parkeergarage bleek daarbij haalbaar.

De halfverdiepte parkeergarage wordt ontsloten voor auto's aan de Elisabethplaats. Bewoners van blok B kunnen direct via de centrale ontsluiting naar de parkeergarage, bewoners van blok A kunnen via een doorgang naar de bloementuin de parkeergarage bereiken.

Functie	omvang	eenheid	P-norm	per eenheid	normatief parkeren eigen terrein	normatief parkeren openbaar	normatief totaal
Koopwoning, vrijstaand	2	Woningen	1,8	woning	3	0,6	4
Winkelen en boodschappen (woonwinkel)	2720	m2 BVO	1,3	100m2 BVO	3,1824	32,1776	35
Totaal parkeerplaatsen							39

Tabel 4.1: Parkeerbehoefte huidige functie

Functie	omvang	eenheid	P-norm	per eenheid	normatief parkeren eigen terrein	normatief parkeren openbaar	normatief totaal
Appartement klein (<100m2 BVO)	59	woningen	1,1	woning	47,2	17,7	65
Appartement groot (>100m2 BVO)	8	woningen	1,4	woning	8,8	2,4	11
Totaal parkeerplaatsen							76

Tabel 4.2: Parkeerbehoefte toekomstige functie



Parkeren

Het beoogde programma voor plan Eyckenhage moet voldoen aan de parkeernorm. Voor de ontwikkeling is de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 van toepassing. De nieuwe woningen hebben een andere parkeerbehoefte dan de functies die momenteel aanwezig zijn op het plangebied. De huidige parkeerbehoefte zal komen te vervallen. Volgens de gemeentelijke Nota parkeernormen 2017 kan de parkeerbehoefte van bestaande functies worden gesaldeerd met de toekomstige parkeerboete. Het gaat hierbij om:

- vrijstaande koopwoningen (lint a/d Komweg);
- winkelen en boodschappen (woonwinkel a/d Haageijk).

De huidige winkelpanden hebben een totaal oppervlak van 2.720 m2 BVO. Aan de Komweg zijn twee bestaande woningen gesitueerd. Hiermee kan de huidige parkeerbehoefte worden herleid, welke in tabel 4.1 weergegeven is.

Hieruit volgt een parkeerbehoefte van 39 parkeerplaatsen waarvan 33 parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn gesitueerd.

Functie	omvang	eenheid	P-norm	per eenheid	normatief parkeren eigen terrein	normatief parkeren openbaar	normatief totaal
Huidig gebruik							
Koopwoning, vrijstaand	-2	woningen	1,8	woning	-3,0	-0,6	
Winkelen en boodschappen (woonwinkel)	-2720	m2 BVO	1,3	100 m2 BVO	-3,2	-32,2	
					-6	-33	-39
Appartement klein (<100m2 BVO)	59	woningen	1,1	woning	47,2	17,7	
Appartement groot (>100m2 BVO)	8	woningen	1,4	woning	8,8	2,4	
					56	20	76
Totaal parkeernorm:					50	-13	37
Parkeerplaatsen geprogrammeerd:					62	0	62
Saldo:					12	13	25
Conclusie:					Voldoet	Voldoet	

Tabel 5: Beoogd programma getoetst a/d Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017.

Parkeren

Met de beoogde woningbouwontwikkeling zijn de navolgende parkeernormen relevant:

- Huur, appartement klein
- Huur, appartement groot

Met het woningbouwprogramma van 67 woningen, waarvan acht grotere woningen kan de parkeerbehoefte als volgt worden herleid, welke in tabel 4.2 weergegeven is.

Tabel 4.2 geeft de parkeerbehoefte weer die samenhangt met de beoogde functies. Dit houdt in dat de ontwikkeling een parkeercapaciteit moet hebben van minimaal 37 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn in beginsel uitsluitend bestemd voor bewoners van de woningen: de openbare ruimte voorziet reeds in de parkeerdruk die samenhangt met parkeren voor bezoekers.

Op pagina 43 is het parkeerprogramma weergegeven. Hieruit volgt dat het plan voorziet in 62 ondergrondse (privé) parkeerplaatsen op eigen terrein. Naar verwachting heeft niet ieder huishouden een woning aangezien wordt ingezet op een relatief jongere doelgroep. Met de realisatie van 62 ondergrondse parkeerplaatsen wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2017 (zie tabel 5).

