

Waardestellend onderzoek

Oude akkers

Locatie dorpscamping Gemert Pandelaar 30



April 2020

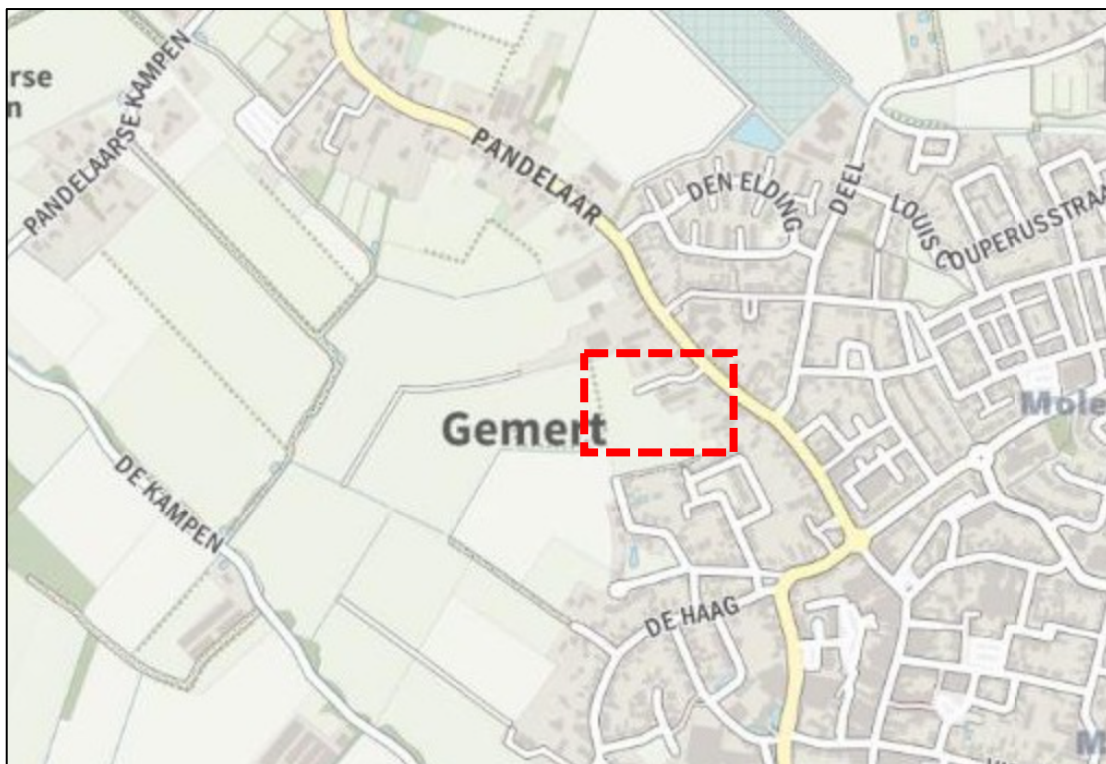
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de intensieve veehouderij op de locatie Pandelaar 30 formeel te beëindigen en de reeds als nevenactiviteit bestaande dorpscamping voort te zetten en uit te breiden met een aantal kampeerplaatsen voor trekkershutten en enkele vakantiewoningen. Op basis van het op 5 juli 2018 vastgestelde bestemmingsplan geldt een bouwverbod op deze gronden in verband met de onderliggende waarden met betrekking tot de oude akker. Van dit bouwverbod kan worden afgeweken als wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden van het oude akkercomplex niet onevenredig worden aangetast. Hiervoor dient een cultuurhistorisch onderzoek met waardestelling voor de locatie te worden uitgevoerd. Voorliggend onderzoek is in dat kader opgesteld. Hierin wordt de vraag beantwoord of het verantwoord is dat er op de betreffende locatie wordt afgeweken van het bouwverbod binnen het akkercomplex.

1.2 Locatie

Het projectgebied is gelegen aan de Pandelaar, aan de noordzijde van de kern Gemert. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Gemert sectie N, nummer 1845. De oppervlakte is 16.358 m².



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



Afbeelding 2. Luchtfoto planlocatie, met kadastrale ondergrond. Perceel 1575 is een gemeentelijk pad.

1.3 Leeswijzer

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

2. Omschrijving onderzoeksgebied

2.1 Historische achtergrond

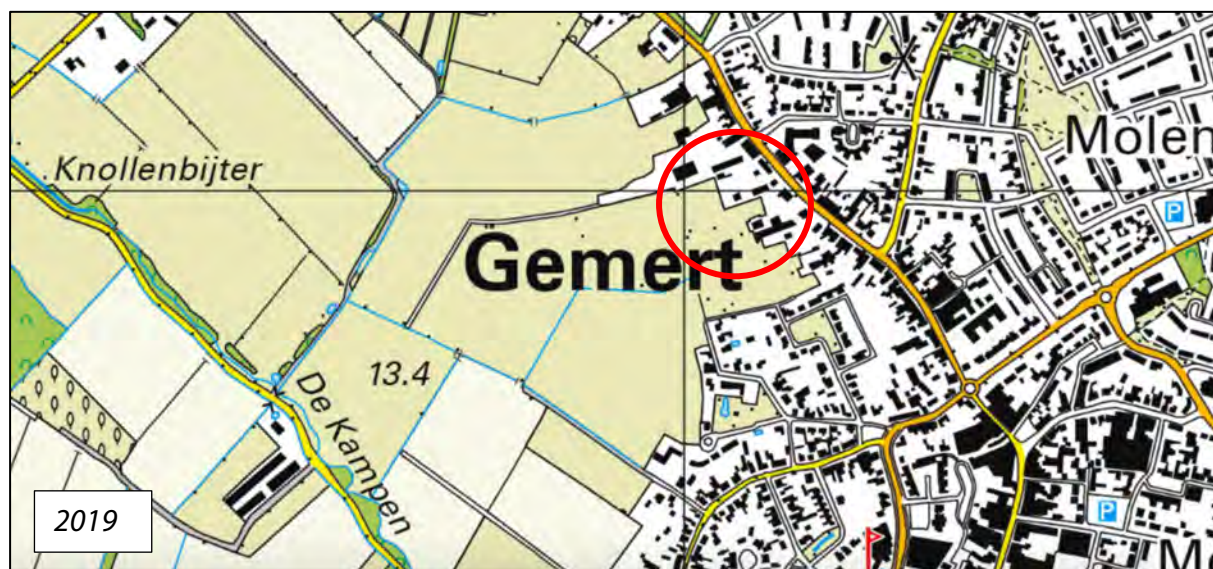
De Pandelaar is een van de oudst bekende namen in Gemert. De weg vormt onderdeel van het prehistorische wegtracé Bakel-Gemert-Erp. Wat bebouwing betreft een karakteristieke uitloper van het dorp Gemert in noordwestelijke richting, met voornamelijk agrarisch gerelateerde bebouwing aan weerszijden van de weg met daarachter het agrarisch achterland. Er kwamen en komen ook een aantal paden vanuit dat achterland uit op de Pandelaar. Aan de westzijde van de straat is deze historische structuur nog steeds intact. Ter plaatse van de planlocatie heeft men een open zicht op het kampenlandschap.

De stedenbouwkundige structuur van de Pandelaar is aan de westzijde nog steeds geënt op de historische structuur van het oude dorpslint: een enkelvoudige bebouwingslijn, met daarachter het open landschap. In functioneel opzicht is de oude agrarische functie in de loop der tijd meer en meer naar de achtergrond verdreven. Het merendeel van de gebouwen wordt nu als woning gebruikt, maar er zijn ook andere functies aanwezig, zoals horeca ('t Wevershuisje), een school (Jenaplanschool De Pandelaar), bedrijvigheid (Autoschade Van Houtert) of recreatie (Boerenbondsmuseum). Ook op de planlocatie is in het afgelopen jaar een recreatieve functie toegevoegd, Dorpscamping Gemert

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







Afbeelding 3. Historische kaarten 1850, 1900, 1950, 1975 en 2018 (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie

Het onderzoeksgebied is heden al voor het grootste deel in gebruik als kampeerterrein. Daarnaast staan een aantal bedrijfsgebouwen compact bij elkaar in het bebouwingslint van de Pandelaar. De kampeerplaatsen zijn omringd door beplanting en aan de zuidzijde is een bomenrij met daaronder een gevlochten heg aanwezig. Deze zuidzijde wordt in het kader van de planologische wijziging verder versterkt met een 7 meter brede houtsingel.

De dorpscamping is een seizoensgebonden activiteit, waardoor tussen oktober en maart het kampeerterrein vrij is en er een open zicht is naar het landschap ten westen van de camping. Ook

in het zomerseizoen blijft vanaf de camping de voeling met het westelijk gelegen kampenlandschap aanwezig. Aan de westzijde wordt de camping begrensd door een wilgenrij.



Afbeelding 4. Panoramafoto kampeerterrein maart 2020



Afbeelding 5. Het zuidelijk deel van de camping, links de bomenrij met gevlochten heg

3. Waardering

3.1 Beleid

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

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

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

1 Inhoudelijke kwaliteit

- Zeldzaamheid
- Informatiewaarde
- Ensemblewaarde
- Gaafheid & conservering

2 Beleving

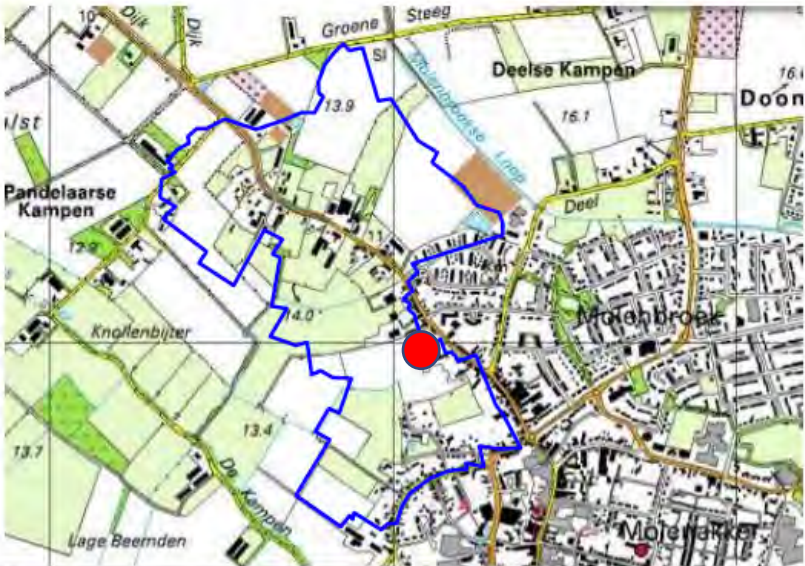
- Schoonheid
- Herinneringswaarde

3 Representativiteit

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

De locatie maakt onderdeel uit van het akkercomplex Pandelaar, gelegen ten noordwesten van de kern van Gemert. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de straten Haag en West-Om, aan de oostzijde grotendeels door de weg Pandelaar. De noordkant door de straat Pandelaarse Kampen. Westelijk wordt het akkergebied begrensd door het weidegebied De Kampen.

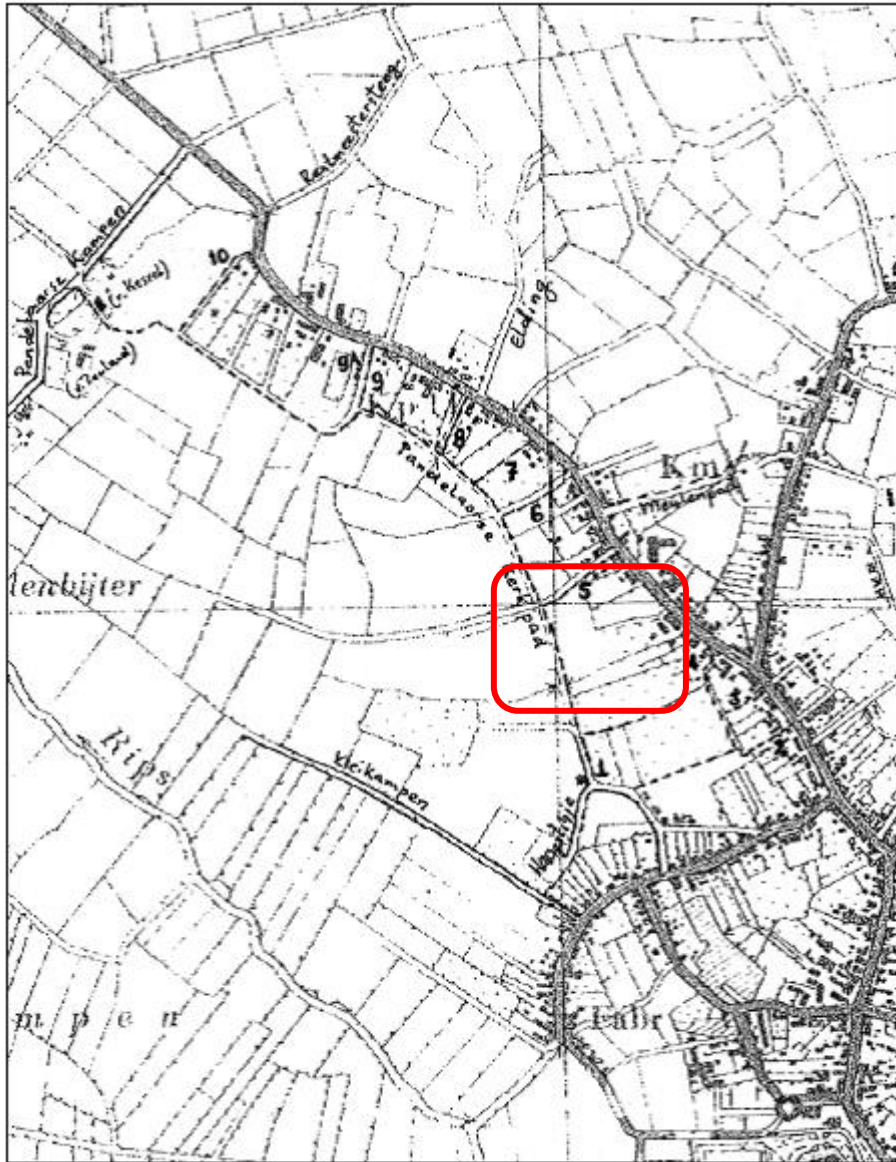
Voor dit akkercomplex is aangegeven dat het gebied deels een gemiddelde en deels een lage waarde heeft. Het deel waarbinnen het onderzoeksgebied ligt is gekwalificeerd als 'laag'. In de navolgende tabel is de beschrijving van dit akkercomplex overgenomen.

Toponiem	Pandelaar
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Pandelaar ligt ten noordwesten van de kern van Gemert. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de straten Haag en West-Om, aan de oostzijde grotendeels door de weg Pandelaar. De noordkant door de straat Padelaarse Kampen. Westelijk wordt het akkergebied begrensd door het weidegebied De Kampen. 
Omvang	59,0 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel slechts beperkt bebouwd. Langs de oostzijde en zuidzijde is lintbebouwing aanwezig. Het oude akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarische gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied betreft Pandelaar. Deze liggen/lagen overwegend aan de zuidwestzijde van het historische bebouwingslint dat langs de weg Pandelaar ligt. De oude doorgaande weg loopt door het akkergebied en het merendeel is omhaagd. Het gebied kan getypeerd worden als een gemengd akkergebied met mogelijk drie open akkers en twee gebieden met ruime verkavelde kampen. De Haag was in 1838 een open akker met stroken, maar in 1900 blijken de strookgrenzen begroeid te zijn: de openheid is dan verdwenen. De open akker Haageijk was in 1838 nog grotendeels open. In 1900 worden daar enkele hagen aangegeven die nog grote open ruimten lieten. De open akker ten noordoosten van de straat Pandelaar onderging de omgekeerde ontwikkeling: enkele hagen in 1838, maar vrijwel open in 1900. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Pandelaar (gehuchtnaam, oudste vermelding Pandhovelaar), Bloemert, Haag en Haageind. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Midden in het gebied ligt het straatgehucht Pandelaar. In het zuiden grenst het gebied aan Haag, Haageind en Kruiseind.

Afbeelding 6. Beschrijving akkercomplex Pandelaar (bron: notitie gemeente Gemert-Bakel)

Waardering algemeen: de zone achter de bebouwing van de Pandelaar krijgt een lage waardering vanwege het geheel aangetaste karakter (afwezigheid van gaafheid en herkenbaarheid). Door woningbouw en de uitbreiding van de bebouwingskern van Gemert is het akkergebied aldaar in hoge mate aangetast. Het zuidwestelijk gedeelte van het akkergebied is nog gaaf en beleefbaar. Binnen dit gedeelte van het akkergebied zijn nog diverse akkeronderdelen aanwezig, zodat het oude ruimtelijk patroon nog beleefbaar is.

Bij de omschrijving van de bijzondere kenmerken in de gemeentelijke notitie is aangegeven dat lokale paden en stegen grotendeels zijn verdwenen, maar dat het oude kerkpad aan de westzijde van de bebouwing nog aanwezig is. Het oude kerkepad ("Paandelaors Kérkpèdje") verbond de Haag aan de Pandelaarse Kampen en liep op tweehonderd meter ten westen van de Pandelaar.



Afbeelding 7. Paandelaors Kérkpèdje (bron: website Heemkundekring De Kommanderij Gemert)

Tussen het kerkepad en de Pandelaar zijn diverse paadjes gelegen, waarvan sommige nu nog steeds herkenbaar aanwezig zijn en zelfs van een naam zijn voorzien. Ter plaatse van de planlocatie was zo'n pad niet aanwezig; op de historische kaarten tussen 1900 en 1975 is wel een pad te zien, maar dit is niet nader gedefinieerd. Dit pad ligt ter plaatse van de huidige toegang naar de dorpscamping.

In de jaren '40 is het grootste deel van het kerkepad officieel opgeheven, omdat er toen weinig gebruik van gemaakt werd. De rest is vanwege de ruilverkaveling niet meer openbaar gebleven. Ten zuiden van de planlocatie is het Peerke Slitspad nog toegankelijk tot aan de aansluiting met de Kopperegang, verder is nog een beperkt deel van het pad enkel toegankelijk voor eigenaren van aangrenzende gronden. Dit deel wordt ook gebruikt als toegang voor het gemeentelijk bergbezinkbassin dat op het campingterrein is gelegen.



Afbeelding 8. Huidige situatie ter plaatse van het voormalige kerkepad. Inzet: de afsluiting ter hoogte van de Kopperegang.

3.2 Waardering onderzoekslocatie in relatie tot oude akker

Het onderzoeksgebied ligt achter het bebouwingslint van de historische doorgaande route door Gemert richting Veghel. Het onderzoeksgebied is geen onderdeel van een specifieke oude akker, maar het ruim verkavelde kampenlandschap heeft een zekere historische en landschappelijke waarde.

De historisch aanwezige beplanting aan de rand van het landbouwperceel is ook nu nog zichtbaar aanwezig. Daardoor is de historische verkaveling goed af te lezen. Deze beplanting wordt door het plan niet aangetast en wordt aan de zuidzijde versterkt als gevolg van het landschappelijk inpassingsplan. De loop van het oude kerkepad is in de verkaveling nog afleesbaar, maar stuit aan de noordzijde wel op de daar aanwezige agrarische bebouwing. Herstel van het pad is niet aan de orde.



Afbeelding 9. Op de luchtfoto van 2019 is de beplanting rondom de akker nog zichtbaar aanwezig, alsmede de loop van het oude kerkepad en het toegangspad naar de akker vanuit de Pandelaar (bron: topotijdreis.nl)

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

1. Inhoudelijke kwaliteit

Zeldzaamheid: Het onderzoeksgebied is gelegen aan de rand van het kampenlandschap en is door de ruimtelijke ontwikkelingen in de loop der tijd al grotendeels verstoord, met name door de vestiging van de agrarische bedrijven. Het onderzoeksgebied draagt niet bij aan de zeldzaamheid van het complex.

Informatiewaarde: Het plangebied zelf geldt niet als bron van kennis over het verleden van de oude akkers. Daarvoor is de situatie in het gebied teveel gewijzigd ten opzichte van de historische situatie. De zone direct westelijk grenzend aan het onderzoeksgebied geeft meer informatie, door de aanwezigheid van historische beplantingsstructuren en de restanten van het voormalige kerkepad.

Ensemblewaarde: Het onderzoeksgebied vormt visueel nog voor een deel een ensemble met het overige deel van het akkercomplex. Zichtlijnen naar het open kampenlandschap blijven behouden in het plan. De locatie draagt daarom in zekere mate bij aan de ensemblewaarde van het akkercomplex.

Gaafheid & conservering: Het oorspronkelijke landschap en de oude verkaveling is ter plekke van het onderzoeksgebied deels aanwezig, aan de westzijde van de bebouwing is het open landschap voelbaar aanwezig. Dit wordt door het planvoornemen niet aangetast.

2. Beleving

Schoonheid: De beleving van het akkercomplex is aan de westzijde van de bebouwing aanwezig en dit verandert ook niet door het planvoornemen. Zeker niet in het winterseizoen, als de kampeermiddelen niet aanwezig zijn.

Herinneringswaarde: De herinneringswaarde is voornamelijk aanwezig ter plaatse van het oude kerkepad, dat inmiddels grotendeels verdwenen is. Het planvoornemen verandert deze situatie niet.

3. Representativiteit:

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

Het voorgaande leidt tot de volgende waardering:

Waardering	Criterium	Score		
		Hoog (3)	Gemiddeld (2)	Laag (1)
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid			1
	Informatiewaarde		2	
	Ensemblewaarde		2	
	Gaafheid & Conservering		2	
Beleving	Schoonheid		2	
	Herinneringswaarde		2	
Representativiteit				1
Totaal:				12

4. Conclusie

Op basis van de waardering uit paragraaf 3.2 kan worden geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied sprake is van een gemiddelde cultuurhistorische waarde, maar dat het planvoornemen deze waarde niet onevenredig aantast. De waarde is voornamelijk gelegen in de overgang tussen het bebouwde deel van de Pandelaar en het kampenlandschap aan de westzijde van het plangebied. Het reeds aanwezige kampeerterrein geeft die overgang op een wijze vorm, die de voeling met het omringende landschap respecteert door de open uitstraling aan de westzijde van het terrein. Daarnaast is op het deel van het terrein dat is gewaardeerd met de dubbelbestemming Waarde-oude Akker slechts sprake van seizoensgebonden bebouwing in de vorm van maximaal 10 trekkershutten. Deze zijn verplaatsbaar en kunnen in de winter worden opgeslagen. Het van oudsher herkenbare landschapspatroon wordt aan de zuidzijde van het kampeerterrein als gevolg van de planvorming ook nog verder versterkt.

April 2020

Deze notitie is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

