

C o n c e p t

Beeldkwaliteitplan Kom Elsendorp

Dit beeldkwaliteitplan geeft een samenhangend overzicht van alle elementen van beeldvorming en is daarmee voor wat de bouwkundige elementen betreft hoofdstuk 4.2.7 van de Welstandsnota.

Inhoudsopgave

I. Uitgangspunt

A – Inleiding

B – Begripsbepalingen

C – Structuur

II. Zonering

III. Inventarisatie

A – Inleiding

B – Groenvoorzieningen

C1 – Zeelandsedijk - Elsendorpseweg

C2 – St. Christoffelplein

C3 – St. Jansstraat – De Grootstraat

IV. Criteria bij verandering;

alle hieronder genoemde criteria voor bouwen maken deel uit van de Welstandsnota.

A – Algemeen

B – Groenelementen en erscheidingen

C1 – Zeelandsedijk - Elsendorpseweg

C2 – St. Christoffelplein

C3 – St. Jansstraat – De Grootstraat

V. Toevoegingen

A – Plankaart Kom Elsendorp

B – 7 Kernen in het groen, Elsendorp

D – Topografische kaart 1953 Elsendorp

E – Topografische kaart 1975 Elsendorp

F – Mogelijke structuur voor uitbreiding

Concept Beeldkwaliteitplan Peeldorp Elsendorp

I Uitgangspunt

A - Inleiding

Het dorp Elsendorp is een zeer jonge ontginningsnederzetting, ontstaan in de oksel van twee belangrijke ontsluitingswegen in de Peel. In 1916 had zich aan het kruispunt al een hoefsmid gevestigd. In 1925 was er langs de Zeelandsedijk al een bakkerij en een distributieplaats van de N.C.B. en in 1926 was het aantal inwoners in de Gemertse Peel zo toegenomen dat men besloot tot de stichting van een nieuw rectoraat. De kerk zou gebouwd worden in een nieuwe, centraal gelegen verzorgingskern, genoemd naar de Gemertse boerenapostel Van den Elsendorp. In 1927 werd er een houten noodkerk uit Langenboom ten oosten de Midden Peelweg (nu Zeelandsedijk geheten) gebouwd; zie de topografische kaart uit 1953, toevoeging D.

Aan de Pater Rossaertstraat werd in 1939 een klooster gebouwd voor de Zusters van het Heilig Hart. De Zusters zouden het kleuteronderwijs, de wijkverpleging en huishoudonderwijs gaan verzorgen. In 1965 zijn in de tuin wooneenheden voor 16 bejaarden gebouwd.

Na de oorlog werd ten behoeve van de toename van het verkeer de Zeelandsedijk verbreed en werd er een nagenoeg geheel nieuwe kern gebouwd met school, Wit Gele Kruisgebouw. In 1959 werd een zelfstandige parochie opgericht en verrees een nieuwe kerk aan het St. Christoffelplein. Al voor de oorlog was er een Broederschap voor Veilig Verkeer genoemd naar de patroonheilige voor het reizen St. Christofel.

De kom Elsendorp kan gekarakteriseerd worden als peeldorp, dat wil zeggen klein, overzichtelijk met een orthogonaal lopend wegenpatroon en direct gelegen nabij interlokale wegenstructuur. De woningvoorraad lijkt wat eenzijdig van opbouw te zijn.

De kom is gelegen tussen een gebied waar de oude landgoederen nog goed herkenbaar zijn en een gebied dat geschikt is voor grote agrarische bedrijven.

Alle in dit plan gemaakte opmerkingen die betrekking hebben op het toetsen door Welstand moeten beschouwd worden als onderdeel van in voorbereiding zijnde Welstandsnota.

De nota *Zeven dorpen in het groen* moet voor wat betreft het gedeelte dat over Elsendorp gaat beschouwd worden als onderdeel van dit plan. De betreffende bladzijden zijn als toevoeging B aan dit plan toegevoegd.

B - Begripsbepalingen

In dit BKP worden zo veel mogelijk begrippen gehanteerd met gelijke betekenis als genoemd in het bestemmingsplan. Daarnaast worden een aantal begrippen gehanteerd die specifiek zijn voor dit plan.

Deze begrippen zijn alleen opgenomen in de welstandsnota en worden ook alleen in die nota actueel gehouden. Om overzicht te houden in de samenhang zijn in de welstandsnota ook begrippen opgenomen die betrekking hebben op landschap en inrichting van het openbare gebied.

C - Structuur

De bebouwde kom ligt in de oksel van de noord-zuid lopende Zeelandsedijk-Ripseweg en de west-oost lopende Elsendorpseweg. Het dorp wordt gekarakteriseerd door een orthogonaal lopende wegenstructuur met in het midden een plein met kerkgebouw. Op de hoeken van het vierkant van de bebouwde kom zijn specifieke voorzieningen gelegen: een oud kloostergebouw, een bedrijventerreintje, een school- en sportvoorziening en een open plek bij het rijksmonument De Dompt. Aan de oostzijde, net buiten de kom, is een zeer belangwekkende ontginningsboerderij complex De Dompt, tevens rijksmonument, gelegen. Een deel van het terrein met sportvoorzieningen is na verplaatsing geschikt voor extra woningbouw zonder milieuhinder.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Elsendorpseweg en aan de westzijde van de Zeelandsedijk passen maar beperkt in dit beeld; in visuele zin is verbetering denkbaar.

Het wapen van Elsendorp toont in goud een opvliegende adelaar van keel met een nimbus van zilver, vergezeld boven van drie, beneden van twee turven in natuurlijke bruine kleur. In het dorpswapen van Elsendorp is de symboliek van de parochiepatroon Sint Jan Evangelist in de vorm van een opvliegende adelaar in rood opgenomen. De turven herinneren aan het feit dat Elsendorp een Peel ontginning is. Het dorp ontleent zijn naam aan de boerenapostel pater Gerlacus van den Elsen.

II Zonering

Het beleid van onderscheid in het toetsen van beeldkwaliteiten wordt aangegeven door zonering van het plangebied: een gebiedsindeling al naar de gewenste specifieke aandacht voor vormgeving. In dit BKP kom Elsendorp is sprake van de zones 1, 2, 3 en 4: zone 1 voor monumenten en directe omgeving; zone 2 voor bouwwerken en bijbehorende omgeving met sterke representatieve waarden en oriëntatie; zone 3 voor gebieden die normale aandacht vragen en zone 4 voor welstandsvrije gebieden.

Op de plankaart is de zonering aangegeven waarbij de begrenzing zo veel als mogelijk is aangegeven langs kadastrale grenzen en/of bestemmingsgrenzen.

zone 1.

Omschrijving: Wordt bepaald door Rijks- en Gemeentemonumenten met hun omgeving evenals beeldbepalende panden met cultuurhistorische waarden en overige cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Locatie: Het onbebouwde gebied langs het monument Elsendorpseweg 70-72-74.

Zone 2.

Omschrijving: Dit zijn gebieden al of niet met gebouwen en overige bouwwerken die sterke representatieve waarden hebben doordat het oriëntatiepunten zijn in bebouwde kom. Oriëntatie is een waarde die de strategische functie moet versterken en door burgers en bezoekers herkend wordt en benoembaar is. De locatie kan tevens cultuurhistorische waarde hebben.

Locatie: De bebouwing langs de Elsendorpseweg en langs de Zeelandsedijk en het St. Christoffelplein.

Zone 3.

Omschrijving: Gebieden die normale aandacht vergen voor verantwoorde vormgeving omdat ze mede bepalend zijn voor het karakter van en oriëntatie in de omgeving, maar zonder representatieve en cultuurhistorische waarden.

Locatie: Bijzondere bebouwing aan de St. Janstraat en aan de Kloostertuin.

Zone 4.

Omschrijving: Gebieden die geen representatieve waarde en oriëntatie functie hebben kunnen dus welstandsvrij zijn. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de ontwerpers in opdracht van de eigenaren van de aanwezige percelen hun verantwoordelijkheid kennen op het punt van beeldvorming van hun pand naar het openbare gebied. Alleen volledige nieuwbouw, dus ook vervangende nieuwbouw, is onderhevig aan een welstandstoets zoals geldt in zone 3; pas 2 jaar na oplevering van het gebouw valt de locatie binnen de regelgeving zoals die gelden voor zone 4.

Locatie: Alle gebieden die niet onder de zone 1 tot en met 3 vallen zoals op de plankaart is aangegeven.

II Inventarisatie

A – Gekwalificeerde panden en gebouwde structuur.

Er zijn een aantal panden die in het onderzoek van de provincie als MIP pand zijn gekwalificeerd; deze panden beschouwd de gemeente als BBP. Daarnaast hebben een aantal panden BBP kwalificatie gekregen op grond van onderzoek van de gemeente. De bebouwing van het rijksmonument hoeve De Dompst, Elsendorpsweg 70-72-74, gebouwd in 1910, valt net buiten het plangebied.

De noord-zuid lopende Sint Christoffelstraat, Sint Janstraat en de Van Musschenbroekstraat zijn doorlopende straten en hebben bovendien een profiel waardoor zij structuurbepalend zijn. Alle overige straten zijn kortere straten en kunnen beschouwd worden als verbindingen. Daarmee is de structuur van de bebouwde kom aangegeven die bij alle veranderingen medebepalend moet zijn.

B – Groenelementen binnen de bebouwde kom.

Het groen wordt in navolging van de indeling van de nota *7 kernen in het groen* verdeeld in de “groene ruimte” en “de bomen”. De groene ruimte wordt in dit verband gedefinieerd als het niet verharde oppervlakte ingericht met groene elementen zoals gras, bodembedekkers, struiken en bomen.

C1 – Bestaande situatie Zeelandsedijk – Elsendorpsweg

Het kerkhof aan de Zeelandsedijk heeft de kwaliteit van BBP, mede omdat het de representant is van de ontstaansgeschiedenis van Elsendorp.

Ripseweg 11, woonhuis voor de wegwerker van het eerste uur voor ondermeer de Middenpeelweg. Het pand is BBP met hoge cultuur historische waarde en is een potentieel gemeentemonument.

C2 – Rondom St. Christoffelplein.

De architectuur van de kerk en de pastorie St. Johannes Evangelist aan het St. Christoffelplein 1 heeft de status van BBP, dat wil zeggen dat bij verbouwingen extra aandacht vereist is voor behoud van de kwaliteit van de architectuur.

De architectuur van de kerk St. Johannes Evangelist aan het St. Christoffelplein 1 met pastorie, gebouwd in 1960 naar een ontwerp van architect Herman Reuser uit Nijmegen, is onder één hoofdvorm gevangen, één samenhangend verband. Als gevolg van een dodelijk ongeluk op het kruispunt van wegen heeft rector Busscher gevraagd de kerk aan St. Cristoffel te mogen toewijden. Het kerkplein is indertijd zo gemaakt dat een jaarlijks terugkerende auto- en motorzegening kon plaats vinden. Het interieur bevat een aantal fraaie kunstvoorwerpen.

Het pand Pater Rossaertstraat 4 is in 1939 in opdracht van het r.k. kerkbestuur van Elsendorp gebouwd als kloostergebouw met onderwijsvoorzieningen en wijkverpleging. Het pand heeft de status BBP, dat wil zeggen dat bij verbouwingen extra aandacht vereist is voor behoud van de cultuurhistorische kwaliteit van de architectuur. De situatie is aangegeven op de topografische kaart 1953, toevoeging D. In 1965 is in de tuin woonruimte voor bejaarden gebouwd.

C3 – Bijzondere bebouwing St. Jansstraat – De Grootstraat

De school aan de St. Jansstraat zal vervangen worden door een z.g. brede school De nieuwe bebouwing ligt strategisch aan de uiterste hoek in het noordoosten van de bebouwde kom en bevat specifieke voorzieningen voor de bewoners. Daarmee heeft het nieuwe complex een strategische betekenis wat zich moet uiten in de vormgeving van de bebouwing.

IV Criteria bij verandering

A1 – Algemeen geldende beeldkwaliteiten

Voor alle bebouwing geldt dat architectonische referentie naar bebouwing van voor 1930 niet toegestaan is. Een eerste gedachte over beeldvorming van te realiseren woningbouw is het volgende. Als woningbouw de groei van de bebouwde kom mogelijk maakt dan is het gewenst om het introverte karakter van de gebouwde kom op een aantal plaatsen te veranderen in een meer extraverte vormgeving.

Op de kaart toevoeging F is een structuur van uitbreiding van totaal 1 ha bruto (voor dorpsbebouwing ongeveer 25 woningen) en rekening houdend met genoemde structuurverbetering aangegeven. De verbetering is aangegeven in de vorm van een viertal uitbreidingslocaties van ongeveer 0,25 ha; nader onderzoek over consequenties is vereist om realisatie mogelijkheden aan te geven. De buitenste woningen dienen wat situering op de kavel en wat architectonische vormgeving betreft naar het buitengebied een representatief karakter te hebben.

A2 – Archeologisch onderzoek

De kom Elsendorp ligt midden in een gebied dat op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), juni 2000 is aangegeven als gebied met lage archeologische waarde. Bij nieuwbouw en vervangende nieuwbouw op alle locaties binnen het plangebied behoeft vooralsnog geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

B – Criteria voor groenelementen en erfscindingen

De van toepassing zijnde gedeelten uit bovengenoemde 7 kernen in het groen zijn als bijlage aan dit BKP toegevoegd en moeten beschouwd worden als een onverbreekbaar onderdeel.

Voor de groene ruimte geldt als criterium dat hoe groter de aaneengesloten oppervlakte hoe hoger de waarde van de groene ruimte.

Van de aanwezige elementen in de groene ruimte worden de bomen apart gewaardeerd. Dit gebeurt volgens de methode Raad. Met behulp van deze methode wordt de waarde van bomen gekwantificeerd. Deze waarde wordt toegevoegd aan de kwalitatieve waarde van de groene ruimte.

Voor erfscindingen zie hoofdstuk 7.10 in de welstandsnota.

C – Criteria per straat

C1 – Nieuwe beeldvorming Zeelandsedijk – Elsendorpsweg

Aan de westzijde van de Zeelandsedijk en vooral aan de zuidzijde van de Elsendorpsweg is het gewenst om de bebouwingsstructuur wat transparanter te maken. Dat betekent dat monumentale bebouwing, bebouwing met een overdreven representatieve functie, niet gewenst is. Daarbij kan gedacht worden aan een zo open mogelijke ruimte tussen de bebouwing van minimaal 4 keer de naastgelegen bebouwingshoogte.

Zeelandsedijk 17-19. De schaal en maat van de bebouwing moet vooral passen bij de bebouwing van de bebouwde kom Elsendorp. Het contrast met de schaal van de verkeersweg Zeelandsedijk moet herkenbaar blijven. Uitgangspunt is de goothoogte van 6 meter met kap en verticale geleding ongeveer om de 10 meter.

Er moet in de rooilijn gebouwd worden zoals die volgt uit de naastgelegen panden; zie plankaart. Toepassing van een kap is niet verplicht en kan vervangen worden door een dakopbouw of andere dakvorm onder voorwaarde dat de schaal van het gebouw gelijk blijft en vanaf de straat de aanwezigheid van een dak herkenbaar is.

De toe te passen architectuur is vrij, maar er mag niet gerefereerd worden naar bebouwing van voor 1950. Een eigentijdse vormgeving die perfect in maat, schaal, materiaalgebruik en kleur past tussen de bestaande bebouwing heeft de voorkeur.

Materiaaltoepassing is vrij; de kleur moet zich voegen in de omgeving.

C2 – Nieuwe beeldvorming omgeving St. Christoffelplein.

St. Christoffelplein 1/3. Manifeste verdichting van bebouwing en het plein is niet gewenst; de bestaande verhoudingen moeten als uitgangspunt beschouwd worden. Verbouwing aan kerk en pastorie dienen plaats te vinden met handhaving van het architectonische karakter van kerk en pastorie. Ook een samenhang van kerk en pastorie enerzijds en plein anderzijds dienen op elkaar afgestemd te worden.

Het pand Pater Rossaertstraat 4 is in 1939 in opdracht van het r.k. kerkbestuur van Elsendorp gebouwd als kloostergebouw met onderwijsvoorzieningen en wijkverpleging. Het pand heeft de status BBP, dat wil zeggen dat bij verbouwingen extra aandacht vereist is voor behoud van de cultuurhistorische kwaliteit van de architectuur. De in 1965 bebouwde kloostertuin met woningen voor bejaarden is voor verbetering vatbaar. Op de plankaart zijn rooilijnen aangegeven die meer bebouwing mogelijk maakt met behoud van de cultuurhistorische waarden.

St. Jansstraat 49/51. Actueel is realisatie van nieuwbouw van de Meester Ivenschool in de vorm van een brede school, gecombineerd met het buurthuis en het gymnastiekgebouw. Ter plaatse geldt zone 3 omdat de functie en de locatie enige vorm van representatie en oriëntatie vraagt.

De juiste situering zou mede bepaald moeten worden door de gewenste structuur, genoemd onder A1 van de algemene criteria. Zo is de locatie ontstaan zoals aangegeven is op de plankaart, toevoeging A. De toegang van de school zou aan de Sint Jansstraat moeten liggen.

Gezien de gebouwenstructuur in de kom moet voorzichtig omgesprongen worden met het bouwen van de school in twee bouwlagen.

De dubbelfunctie van de nieuwe bebouwing is gewenst; dat wil zeggen samenhang van de Meester Ivenschool, het gymnastiek gebouw en 't Buurthuis door ze aan elkaar vast te bouwen.

Aandacht vraagt in dit verband vooral de situering van de speelplaats; enige beslotenheid is gewenst.

De bereikbaarheid voor de school moet als uitgangspunt hebben dat meerdere kinderen (uit het buitengebied) structureel met de auto naar school worden gebracht. Juist de entree of de meerdere entrees dienen daarom markante plekken aan het openbare gebied te zijn.

Om het gebouw uit te laten komen als cultureel centrum dient het een markante vormgeving te hebben die af mag wijken van de meestal traditionele bouwmassa's van de woningen. Het hele complex dient een verticale ritmiek te hebben om te voorkomen dat er massaliteit ontstaat.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is het handhaven van het huidige karakter van de dorpsbebouwing zoals die zich manifesteert in traditionele structuur van bebouwing: een verticale en horizontale geleiding per woning.

Karakteristiek is het waarnemen vanaf het openbare gebied van zowel de vorm van het dak als de plint of het trasraam. Een kap als dakvorm is het meest voorstelbaar, maar andere architectonische vormen zijn ook mogelijk.

Wat bouwmassa betreft zou een volwassen boom moeten concurreren met de bouwmassa van een gebouw. De silhouet van het dorp moet vooral bepaald worden door een toren.

Het overige gebied is welstandsvrij. Op de plankaart is met een "nieuwe rooilijn" de grens aangegeven van uitbreiding van de bebouwde kom voor zover nu bekend en met behoud van bestaande kwaliteiten.

P. van Nes, afd. RO.

Gemert-Bakel, 7 oktober 2004.