

Beeldkwaliteitplan Kom De Mortel

I Uitgangspunt

A - Inleiding

De Mortel is van oorsprong een 14^{de} eeuwse agrarische nederzetting die samen met de gehuchten Ren en De Heuvel een kransakkerstructuur vormt rond het in de 9^{de} eeuw al gebruikte akkercomplex van de Lage en Hoge Kraanebraken. De hoofdstraat van het dorp, de Sint Antoniusstraat met in het verlengde de Oude Molenweg, is onderdeel van deze kransakkerstructuur. Waar vanuit het oosten de huidige Lochterweg op de St. Antoniusstraat aansluit stond sinds 1636 een kleine kapel. Deze werd gebouwd op een driehoekig plein van agrarische oorsprong, dat voor ca. 1500 ontstaan was door de aanleg van de (huidige) Kastanjelaan tussen St. Antoniusstraat en Lochterweg. De aanwezigheid van deze kapel heeft de ontwikkeling van het dorp, als belangrijkste kern rond het akkercomplex, sterk beïnvloed. Tot ca. 1900 heeft het dorp bestaan uit enkele rond de kapel gelegen boerderijen aan de St. Antoniusstraat, Lochterweg, Renseweg en Kastanjelaan. Sinds 1805 zou er een school gevestigd zijn, mogelijk naast de kapel. Het rectoraat wordt in 1861 tot parochie verheven en in 1903-1904 wordt de kerk vervangen door het huidige gebouw, aan de andere zijde van de pastorie. De oude kerk wordt gesloopt en de grond wordt ingericht als kerkhof.

De bebouwing aan de westzijde van de St. Antoniusstraat zou na 1900 sterk veranderen. In dat jaar opende de Roomboterfabriek de poorten en zo langzamerhand ontstond aan de hoofdstraat een bebouwing met een niet agrarisch karakter zoals herbergen, winkel- en woonhuizen. In de jaren '30 werd naast de Roomboterfabriek een nieuwe bedrijfshal gebouwd en de N.C.B. nam haar intrek in de oude hal. Met de stenen van de afgebroken 19^{de} eeuwse kerk werd aan de Oude Molenstraat de molen Sint Victor gebouwd. De molen is in 1950 afgebroken. In 1920 werd het huidige schoolgebouw naast de kerk gebouwd.

Pas na de tweede Wereldoorlog veranderde het karakter van De Mortel door de forse woningbouw. Aan de Kastanjelaan werden in 1948 twee-onder-een-kap woningen gebouwd. Eind jaren '50 zijn aan de zuidzijde van de kern aan weerszijden van de Oude Molenweg op grote schaal woningen gebouwd. Recentelijk heeft men de oude akkerbodems ten westen van de oude kom (Koolhof) bebouwd met woningen.

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

De nota *Zeven dorpen in het groen* van 17 juli 1998 moet voor wat betreft het gedeelte dat over De Mortel gaat beschouwd worden als onderdeel van dit plan. De nota geeft een kwalitatieve indicatie van de bestaande en te handhaven groenstructuur en maatregelen ter versterking van de groenstructuur. De betreffende bladzijden zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.

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 aangegeven die specifiek zijn voor dit plan. Ter informatie daarover het volgende.

Cultuurhistorische waarden zijn die waarden van bebouwing, gebouwde- en ongebouwde omgeving waar de historie vanaf te lezen is. Daartoe zijn per pand of per locatie aspecten aangegeven die iets weergeven van de geschiedenis van Handel en daar karakteristiek voor zijn. De historische architectuur van een pand is geïnventariseerd in de vorm van literatuuronderzoek.

Wijziging van een pand of omgeving is alleen aanvaardbaar voor zover de cultuurhistorische waarden niet verminderd worden. Ook rooilijnen, waterlopen en kadastrale grenzen kunnen cultuurhistorische waarden hebben.

Monument is een pand dat de geschiedenis van de omgeving toont in zijn verschijningsvorm, constructie en situering. Ook landschapselementen kunnen een monument zijn. Handhaving van authentieke cultuurhistorische waarden is in alle opzichten bepalend.

Beeldbepalend pand (BBP) zijn panden die gekwalificeerd zijn om reden van historische architectuur of andere kwalitatieve architectuur of strategisch gelegen zijn zonder dat sprake is van een architectonische kwaliteit. Veranderingen vereisen meer dan gewone aandacht voor vormgeving. Indien sprake is van historische architectuur dan mogen aan de gevels alleen veranderingen worden aangebracht die passen binnen de architectonische stijl.

Strategische gelegen locatie is een locatie waar een bestaand of toekomstig bouwwerk gewenst is met kwalitatieve architectuur.

Historische architectuur wordt bepaald door architectonische expressie met cultuurhistorische waarden en bovendien door een gave manier waarop een architectonische stijl wordt weergegeven. Historische architectuur kan met bijpassende details ook nieuw gebouwd worden, maar dan is er geen sprake van monument of beeldbepalend pand.

Historiserende architectuur is een begrip dat in het spraakgebruik zeer veel verschillende betekenissen heeft. In deze nota wordt met historiserende architectuur bedoeld het toepassen van details die teruggrijpen op diverse architectonische stijlen uit het verleden zonder dat enige architectonische stijl wordt nagestreefd.

Kwalitatieve architectuur van bestaande of te ontwerpen bouwwerken wordt vooral bepaald door de kwaliteit van de samenhang tussen alle architectonische elementen tot een éénduidige stijl, bouwvorm en constructie.

Bij plantoetsing zal extra aandacht besteedt worden aan van tevoren benoemde aspecten zoals invloed van de omgeving, schaal en maten van de bouwmasa, materiaalgebruik en ook mogelijke historische kwaliteiten. Bij nieuwbouw is de stijl van architectuur vrij, maar bij verbouw dient de bestaande stijl volledig gerespecteerd te worden.

Neutrale architectuur betekent ondergeschikt zijn aan door de omgeving bepaalde schaal, maat en kleur van bestaande bebouwing. Neutraal wil in dit geval zeggen dat de op te roepen sfeer bepaald wordt door de omringende bebouwing, meestal om cultuurhistorische redenen. Neutrale vorm is niet hetzelfde als eenvoudig, nietszeggend, traditioneel of van minder belang maar bedoelt eerder bescheidenheid, soberheid en perfect passend in de omgeving.

De ecostijl voor woningbouw is een woning die bij de bouw, in het gebruik en bij toekomstige sloop een minimale milieu belasting geeft. Dat betekent een ontwerp waarbij in het gebruik het energie- en watergebruik minimaal zijn. De gebruikte materialen zijn zonder uitzondering recyclebaar. De vormgeving wordt in zeer hoge mate bepaald door natuurkrachten zoals zon, wind en water. In constructieve zin moet gedacht worden aan houtskeletbouw, grasdaken en een minimum aan betontoepassingen.

Biologische architectuur of organische architectuur is geheel ingesteld op de vormen en bewegingen van de mens en weerspiegelt zijn innerlijke essentie. De stijl komt niet alleen in de vorm tot uiting, maar ook in het ontwerpproces. Het geeft de mens de gelegenheid tot ontspannen, doet hem open gaan voor zijn medemens en brengt zijn ware natuur naar buiten.

Representatieve gevel In vormgeving duidelijk onderscheid van andere gevels. Bovendien voegt de gevel zich niet alleen in de straat op pleinwand met andere bouwwerken, maar heeft ook van zich zelf een opbouw met gewenste geleding en evenwichtige samenhang van te herkennen onderdelen, materiaalgebruik en relatie met functie van het bouwwerk.

Archeologische waarde geeft de kans weer van oudheidkundige waarden onder de grond die bij voorkeur door het roeren van de grond niet aangetast moeten worden. Bij aantasting dienen de waarden onderzocht te worden in de vorm van archeologisch onderzoek.

Nok is het hoogste punt of lijn van een dak met één of meer hellende vlakken.

C - Structuur

Van oorsprong heeft de bebouwde kom een langgerekte structuur.

De Oude Molenweg-St. Antoniusstraat is voor bewoners van De Mortel niet alleen verkeersweg, maar is tevens die van centrum en dus is de representatieve waarde van alle bebouwing een belangrijk onderdeel in deze omgeving. Hiërarchisch gezien kan het gedeelte St. Antoniusstraat 29-59 beschouwd worden als het hart van het dorp: de kerk H. Antonius Abt en de horeca gelegenheden geven dat vorm.

Het gedeelte Oude Molenweg 1-19 sluit daar direct op aan, ondersteund door de nabijgelegen basisschool Kleinerf aan de Lochterweg en de supermarkt aan de Sprengstraat.

Aan de zuidrand is een rommelige indeling ontstaan met enkele bedrijven die het beeld domineren. De ruimtelijke kwaliteit laat daar te wensen over.

De structuur van de bebouwde kom is op een aantal plaatsen introvert zodat de waarde van de oude akkercomplexen achter de Rector de Vethstraat en de Koolhof vanuit het dorp niet te beleven zijn.

Verbetering is gewenst.

Aan de oostzijde van bestaat de rand van de bebouwde kom uit de waterloop De Rips; overschrijding van deze fysieke grens is niet gewenst omdat het karakter van lintdorp dan niet meer herkenbaar kan zijn.

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 De Mortel 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 Alle bebouwing aan een deel van de Sint Antoniusstraat en Renseweg.

Beleid: Alle bouw- en inrichtingsplannen dienen getoetst te worden door zowel de Welstandscommissie als de Monumentencommissie. Bij monumenten ligt het accent van toetsing uitsluitend op cultuurhistorische waarden die door de monumentencommissie worden getoetst; bij de overige panden ligt de toetsing mede op architectonisch vlak dat door Welstand wordt getoetst. De beeldvorming van de directe omgeving wordt in sterke mate bepaald door de kwaliteiten van de monumenten en overige historische architectuur; de beeldvorming van nieuwbouw dient dan ook steeds ondergeschikt te zijn aan de beeldvorming van de cultuurhistorische waarden.

Uitvoering: Planologische kwaliteiten worden ambtelijk door gemeente getoetst.

Over algemene- en bijzondere welstandseisen wordt geadviseerd door welstand en over cultuurhistorische waarden wordt door de Monumentencommissie geadviseerd.

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: Bebouwing aan de Lochterweg.

Beleid: De bouw- en inrichtingsplannen dienen aan Welstand ter beoordeling voorgelegd te worden waarbij de in de BKP'n gestelde representatieve en cultuurhistorische waarden een uitgangspunt vormen. Voor interpretatie van de cultuurhistorische waarde dient de Monumentencommissie geraadpleegd te worden.

Nieuwe bebouwing wordt extra beoordeeld op punt van passende verhoudingen, stijlgetrouwheid van de (oude of nieuwe) architectuur, kleur, geveldetailing en dakvorm van het bouwplan, kortom representativiteit.

Uitvoering: Planologische kwaliteiten worden door de gemeente getoetst en over algemene en bijzondere welstandseisen wordt geadviseerd door welstand. Handhaving van cultuurhistorische waarden worden getoetst door de Monumentencommissie.

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: Bebouwing aan de Sprenkstraat en aan De Smacht.

Beleid: Normale zorg van voldoen aan redelijke eisen van welstand met gebruik van het algemeen geldend welstandscriterium:

a – de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare weg, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;

b – massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;

c – samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

Uitvoering: Planologische kwaliteiten worden getoetst door gemeente en algemene welstandseisen door welstand.

Bij de bouw van alle panden binnen het nieuwe woongebied is een welstandstoetsing vereist op grond van vooraf gestelde criteria zoals onderstaand als "Algemene geldende beeldkwaliteiten" is aangegeven.

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.

Volledige nieuwbouw, dus ook vervangende nieuwbouw, is wel 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.

Beleid: Alle plannen voor een bouwvergunning worden ambtelijk getoetst op de planologische en stedenbouwkundige eisen zoals die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Als ze daar binnen vallen dan behoeft het plan geen welstandstoets. Als gebruik wordt gemaakt van een vrijstelling die invloed heeft op het gevelbeeld dan is een welstandstoets wel vereist.

Uitvoering: Planologische en stedenbouwkundige kwaliteiten die zijn opgenomen in het bestemmingsplan worden door de gemeente getoetst.

Als een bouwplan bij de bestemmingsplantoets in architectonisch opzicht een twijfelachtige kwaliteit heeft en blijkt dat de architect niet ingeschreven is in het architecten register dan kunnen B&W een positief advies van welstand als voorwaarde voor verlenen van een bouwvergunning eisen.

III Inventarisatie

Het gedeelte St. Antoniusstraat heeft representatieve waarden door de beeldkwaliteiten van de bebouwing, waarbij de kerk St. Antonius Abt dominant is. Het gebouw is in 1904 in neogotische stijl gebouwd. Het smeed- en gietijzeren hekwerk met het Heilig Hartbeeld is uit 1925.

Daar hoort ook het gietijzeren kruisbeeld uit ca. 1925 bij; MIP gekwalificeerd.

Sint Antoniusstraat 30 is een schoolgebouw uit ca. 1920 met elementen van Amsterdamse school; MIP gekwalificeerd.

Sint Antoniusstraat 34 is de pastorie, gebouwd in 1886; MIP gekwalificeerd.

Sint Antoniusstraat 36 kerkhof uit 1925 in neogotische stijl; MIP gekwalificeerd.

Sint Antoniusstraat 43 is een winkel-woonhuis uit ca. 1935; MIP gekwalificeerd.

Sint Antoniusstraat 45 is een winkel-woonhuis uit ca. 1935; MIP gekwalificeerd.

De ruimtelijke ervaring van het gedeelte Oude Molenweg moet veel ontberen. De oostzijde toont (voorlopig nog) de Rabobank, een blinde gevel van een gymlokaal en een zijkant van de peuterspeelzaal. Geprobeerd wordt met boombeplanting tot minimale representatieve kwaliteit te komen.

De westzijde werd beheerst door het gesloopte gebouw Clipper, voormalige melkfabriek en opslag. Daarnaast staat een constructiebedrijf, voormalig parochiehuus, en een representatieve woning. Het pand Oude Molenstraat 15 (Clipper) is opgenomen bij de cultuurhistorische Inventarisatie van Noord Brabant (MIP). De omschrijving is als volgt. "Bakstenen gevel, deels wit geschilderd. Vernieuwde vensters en deuren. Zadeldaken met muldenpannen en verbeterde Hollandse pannen. Achteraanbouw onder plat dak. Industrieel-archeologische waarde." Deze kwalificatie moet geïnterpreteerd worden als beeldbepalend pand en dat betekent dat de architectonische kwaliteit ten minste het niveau bepaalt waarop elk bouwplan getoetst moet worden.

Al met al wordt ook dit deel van de Oude Molenweg nog als centrumgebied ervaren. Alle veranderingen van bebouwing en inrichting van openbaar gebied in dit deel van het dorp vergen daarom hoge ambities op het gebied van beeldkwaliteiten en daarmee samenhangende duurzaamheid zonder aantasting van de kenmerkende soberheid die De Mortel siert. Lochterweg 20 is een kortgevelboerderij, gebouwd ca. 1860; MIP gekwalificeerd.

IV Criteria.

A - Algemeen geldende beeldkwaliteiten.

Onderstaande criteria moeten in samenhang met stedenbouwkundige elementen uit het bestemmingsplan gehanteerd worden; dit BKP kom De Mortel is als het ware complementair aan het bestemmingsplan *Kom Handel, De Mortel, Elsendorp* voor het gedeelte *Kom De Mortel*. De criteria in dit hoofdstuk kunnen soms ambtelijk getoetst worden, omdat ze kwantitatief van karakter zijn. In geval er ambtelijk en door welstand tegenstrijdige adviezen worden gegeven, geeft het Welstandsadvies de doorslag.

De criteria zijn wel bedoeld om door welstand te worden gehanteerd.

1. Om het landelijke karakter van de kom De Mortel in stand te houden wordt als uitgangspunt gehanteerd een bouwmassa die is opgebouwd als *plint - hoofdbouw - kap*. Gezien vanaf de straat moet het beeld bepaald worden door zicht op de plint (trasraam) van de bebouwing maar ook op de kap. Vrijstelling is mogelijk mits het landelijke karakter duidelijk blijft en het ontwerp wat schaal en maat betreft passend is in de omgeving, te oordelen door Welstand.
2. Een onderlinge samenhang van kleur van de gevels met burens in één straat bepaald in belangrijke mate de toekomstwaarde van de omgeving. Om optimaal tot aansluiting op de omgeving te komen wordt uitgegaan van baksteen als gevelmateriaal en dakbedekking met betonnen of gebakken pannen, ambtelijk te oordelen.
Vrijstelling voor gebruik andere steensoorten of andere materialen in de gevel of op het dak, te oordelen door Welstand, is mogelijk onder tenminste één van de volgende voorwaarden:
a – Ander materiaalgebruik moet logisch volgen uit architectonische overwegingen.
b – In geval het BKP de locatie kwalificeert als belangrijk oriëntatiepunt en afwijkingen dus logisch kunnen zijn.
c – Wat schaal en maat betreft passend in de omgeving.
3. Benadrukt wordt dat de gevels van alle bebouwing die gericht zijn naar openbaar gebied het karakter moeten hebben van een representatieve voorgevel. Dat wil zeggen dat de verhoudingen evenwichtig en het materiaalgebruik en detaillering op elkaar afgestemd moeten zijn. Dit alles ter beoordeling van Welstand.
De gevels moeten minimaal voldoen aan wat het keurmerk Veilig Wonen op dit punt stelt, te oordelen door de gemeente. Bij twijfel kan advies aan Welstand worden gevraagd.
4. Bijbouwen, zowel aangebouwd als vrijstaand, dienen in oppervlak en bouwmassa te allen tijde ondergeschikt te zijn aan hoofdbouw, te oordelen door de gemeente.

Uitgangspunt is een goothoogte van maximaal 3 meter met bij de hoofdbouw passende kapvorm en nokrichting. Vrijstelling van goothoogte en dakvorm is mogelijk mits ondergeschiktheid aan hoofdbouw in stand blijft, te oordelen door Welstand.

5. Ten behoeve van samenhang in de straat en ten behoeve van afschot van riolering wordt bij nieuwbouw het hoogtepil door de gemeente aangegeven.
6. Alle aspecten van beeldvorming die opgenomen zijn in het keurmerk Veilig Wonen gelden onverkort, niet alleen voor de bebouwing, maar ook voor de inrichting van het openbare gebied.
7. In principe is de voorgevelrooilijn richtinggevend voor de oriëntatie van het gebouw in geval de zijdelingse erfgrenzen niet haaks op de voorgevelrooilijn staan. Een verloop in de voorgevelrooilijn tot maximaal 25 cm per woning bij oriëntatie op de zijdelingse erfgrens wordt nog beschouwd als gelegen in de voorgevelrooilijn, door gemeente te oordelen.
8. De gebieden buiten het bouwblok van de bestemming Woondoeleinden mogen niet bebouwd worden en alleen verhard worden ten behoeve van bereikbaarheid. Vrijstelling is mogelijk ten behoeve van een gebouwde erfscheiding, te oordelen door gemeente. Het is voor opname van regenwater in de bodem gewenst het deel van het kavel voor verharding en bebouwing te beperken. Mede daarom wordt ervan uitgegaan om alle leidingen te laten lopen onder de inrit, bij voorkeur op een door de gemeente te bepalen standaard maat op afstand van de (zij)gevel.
9. Waar sprake is van een gescheiden rioleringsstelsel dienen hwa's in het zicht met bladervang aangebracht te worden.

B - Erfscheidingen

Erfscheidingen zijn altijd een onderwerp van overleg tussen beide grondeigenaren. Een deel van elk perceel grenst aan het openbare gebied en dat betekent dat met de gemeente afspraken gemaakt moeten worden over de erfscheiding.

De wet schrijft voor dat de erfscheidingen voor de voorgevels, dat wil zeggen de gevels van de hoofdbouw die in de bouwgrens staan, niet hoger dan 1 meter mogen zijn.

Waar mogelijk is in de bestemmingsplannen langs het openbare gebied tussen voorgevelrooilijn en bestemmingsgrens een voortuin opgenomen.

Voor de percelen op de hoeken vereist dat extra aandacht omdat de privacy in de achtertuin een haag, hek en/of schutting tot een hoogte van 200 cm hoog op de erfgrens gewenst maakt.

Het keurmerk Veilig Wonen pleit voor een duidelijke belemmering om achterom te kunnen komen; op een afstand van 3 meter achter de voorgevelrooilijn is de bouw van bijbouwen mogelijk, maar is ook een hoge haag, hek of schutting tot zo'n 200 cm hoog mogelijk.

Naarmate de tuin kleiner en de straat smaller is kan gedacht worden aan gebouwde erfscheidingen zoals een hek of een houten schutting met beplanting.

De lengte van een dergelijke maatregel moet bij voorkeur niet langer zijn dan zo'n 10 meter. Grote lengtes vereisen speciale aandacht om te voorkomen dat er eentonige situaties ontstaan. Naarmate de achtertuin erfscheiding over een grotere lengte aan openbaar terrein grenst moet eerder gedacht worden aan een groene haag.

Uitgangspunten voor erfgrenzen naar openbaar gebied zijn de volgende.

1. Voor een bouwgrens ten behoeve van de voorgevel zoals op de plankaart van het bestemmingsplan is aangegeven mag een erfscheiding niet hoger zijn dan 1 meter, maar een vrijstelling is mogelijk.
2. Voorwaarden voor het verlenen van vrijstellingen zijn:
 - a – te kleine tuin om een 2 m hoge plantstrook van 3 m breed aan te leggen rondom gebruikstuin.
 - b – rekening houdend met bezonning, plaats van de garage, parkeerplaats, enz.
 - c – rekening houdend met veiligheid van de woning.
 - d – rekening houdend met straatbeeld.
 - e – combinatie van beplanting en erfscheiding door gebouwde erfscheiding op 50 cm uit de erfgrens te bouwen ten behoeve van beplanting.
3. De gemeente heeft een aantal studies verricht voor erfscheidingen die naar de tuin privacy bieden maar naar openbaar gebied ook een plezierig beeld geven. Essentie is dat de te realiseren wanden

een planten-groen uiterlijk hebben en dat ook bij incidentele begroeiing de wand een goede beeldvorming heeft. Bijgevoegd is documentatie over drie duurzame basis voorstellen:

- Groene haag
- Hekwerk met klimop.
- Houten schutting met klimop.

C – Nieuwe beeldkwaliteit

Oude Molenweg westzijde.

De grote openbare ruimte vraagt een krachtig en innemend gebouw maar in een schaal van het dorp. In principe moet gedacht worden aan sobere detaillering, maar als onderdeel van sublieme architectuur is versiering denkbaar.

De bebouwing dient aan alle zijden een dorpse uitstraling te hebben die duidelijk aansluit op de overige panden van Oude Molenweg en St. Antoniusstraat.

Teneinde te komen tot een waardige en representatieve centrumbebouwing is toepassing van erkers, en dergelijke alleen voorstelbaar als dat logisch volgt uit de totale architectonische vorm.

De industrieel-archeologische waarde van het bestaande gebouw kan als referentie gehanteerd worden en vraagt per perceel om horizontale architectonische accentuering. De hoek van Oude Molenweg en St. Luciastraat verdraagt zo nodig wat meer massa als markering van eind van het centrumgebied.

De representativiteit en uitstraling van het pand wordt bepaald door bij voorkeur de vorm en materiaaltoepassing. Het kleurgebruik moet ondergeschikt zijn.

De wandvorming van Oude Molenweg dient zich uiteindelijk als samenhangend geheel te presenteren; het in te dienen plan dient daar een beeld van te geven.

De Smacht

Het gebied tussen De Smacht en Leeuwerikweg is onderdeel van een studie van reconstructie; omdat een stedenbouwkundig plan nog ontbreekt zijn ook de beeldkwaliteiten nog niet geformuleerd.

Abtshof

Complementair aan het bestemmingsplan De Mortel Abtshof is een beeldkwaliteitplan januari 1997 vastgesteld. Dit plan moet beschouwd worden als onderdeel van dit BKP Kom De Mortel en is als bijlage bijgevoegd. Het is wel de bedoeling te zijner tijd de inhoud van het BKP Abtshof op te nemen in de systematiek van het BKP Kom De Mortel.

P. van Nes, afd. RO.

Gemert-Bakel, 25 mei 2003.



4.3.

DE MORTEL

De Mortel is ontstaan als onderdeel van een kransakkerdorp, gelegen op een hoge dekzandrug. De (spinnewebachtige) wegenstructuur in en om De Mortel is in de loop der eeuwen nauwelijks veranderd. De verbinding Gemert-Bakel over de Mortel speelde daarbij een belangrijke rol. Ook de uitgroei van De Mortel vond in eerste instantie plaats over deze structuren.

Kenmerkend is dat de bermen van de oudere woonstraten onverhard bleven, ook in de uitbreidingsplannen. De Mortel breidde zich tot 1945 zeer geleidelijk uit, (kavel per kavel). Pas na WO-II kwamen de planmatige buurten als de Hemel, Vossenheuvel, Koolhof tot ontwikkeling en nu De Sprenk.

Structuurbepalende bomen

Het groene beeld van De Mortel wordt bepaald door het buitengebied dat op verschillende plaatsen nog tot aan de hoofdweg doorloopt (Zandstraat, De Stap, St. Antoniusstraat) en door de bomen die langs deze weg staan. De leilinde-aanplant langs de St. Antoniusstraat en de eikenlaan aan de Dr. de Quayweg.

De hoofdweg (St. Antoniusstraat en Oude Molenweg) bepaalt in grote mate de ruimtelijke opbouw van het dorp. Daar waar deze de Lochterweg en Renseweg kruist bevindt zich het centrum en de twee voornaamste groene, openbare ruimten.

Eikenlanen vanuit het buitengebied voeren de bezoeker binnen. Vanuit de richting Bakel worden dit bij binnenkomst van de bebouwde kom linden. De Oude Molenweg bestaat slechts uit een verbrokkelde structuur en ook de lintbebouwing vertoont er weinig samenhang. Wel staan er nieuwe leilinden langs het kerkplein.

Acht jaar geleden is in de St. Antoniusstraat bij de kerk een nieuwe leilindebeplanting aan de westzijde aangebracht die samen met de leilinden aan de oostzijde nu een beter totaalbeeld opleveren.

De bomen in de oude Molenweg vertonen te weinig samenhang om ruimtelijk structurerend te zijn. De enkele linden die er staan zullen aangevuld moeten worden tot een laanbeplanting. De lijsterbessen ter hoogte van het plantsoentje hebben een slechte vitaliteit en moeten vervangen worden.

De groene hoofdruimten vertegenwoordigen een unieke waarde als open plek, alhoewel de huidige inrichting sterk verbeterd kan worden.

De tweede as wordt gevormd door de Renseweg en Lochterweg, waarvan de eerste een echte lindelaan vormt, maar de tweede - ook binnen de bebouwde kom - niet meer voorstelt dan een landbouwweg. Tezamen met het landschappelijk gegeven van de waterloop aan de oostkant van de bebouwde kom, liggen hier goede kansen voor een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit in dit deel van het dorp.

Vitaliteit

De Zandstraat is van de provincie naar de gemeente overgegaan. De jonge linden zijn in goede conditie, de oudere exemplaren zijn minder vitaal maar voorlopig nog zeker niet slecht. De oudere linden zullen regelmatig gesnoeid moeten worden. De overige vitaliteitsproblemen in de Mortel beperken zich tot een enkele beeldbepalende boom (de treurwilg aan de Kastanjelaan).

Opdrukken van verharding

Dit probleem doet zich voor in de Sprenkstraat.

Plantsoenen

Een groene ruimte die in aanmerking komt voor herinrichting is de dorpsweide aan de Oude Molenweg/Sprenkstraat. Ook de aangrenzende plantsoenen moeten hier vernieuwd worden, alsmede die aan de St. Luciastraat.

