

Beeldkwaliteitsplan 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 1926 was het aantal inwoners in de Gemertse Peel zo toegenomen dat men besloot tot de stichting van een nieuw rectoraat, waarvan de kerk gebouwd zou worden in een nieuwe, centraal gelegen verzorgingskern, naar de Gemertse boerenapostel het Van den Elsendorp genaamd. In 1916 had zich aan het kruispunt al een hoefsmid gevestigd. Tegen 1925 lagen langs de Zeelandsedijk een bakkerij en een distributieplaats van de N.C.B. In 1927 werd er een houten noodkerk uit Langenboom ten oosten de Midden Peelweg (nu Zeelandsedijk geheten) gebouwd. Aan de Pater Rossaertstraat werd een klooster geopend, waarvan het gebouw een andere functie heeft gekregen en in de tuin woningen zijn gebouwd.

Na de oorlog werd 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 kern 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 kern 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 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 en gebouwde omgeving waar de historie vanaf te lezen is. Daartoe zijn per pand aspecten die iets weergeven van de geschiedenis van Elsendorp en daar karakteristiek voor zijn. De historische architectuur van een pand is geïnventariseerd in de vorm van literatuuronderzoek en soms in de vorm van bouwhistorisch onderzoek. Wijziging van een pand 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. 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.

Kwalitatieve architectuur van bestaande of te ontwerpen bouwwerken wordt vooral bepaald door de kwaliteit van de samenhang tussen 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 bouwmassa, materiaalgebruik en ook mogelijke historische kwaliteiten.

Bij nieuwbouw is de bouwstijl 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.

C - Structuur

De kom 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.

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.

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.

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: De bebouwing langs de Elsendorpsweg en langs de Zeelandsedijk.

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, geveldetailering 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: Bijzondere bebouwing aan de St. Janstraat.

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 al aanwezige bebouwing, de openbare weg, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;

b – massa, structuur, maat en schaal, detailering, 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. 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.

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

A - Gekwalificeerde panden en omgeving.

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, Elsendorpseweg 70-72-74, valt net buiten het plangebied.

B1 – Bestaande situatie Zeelandsedijk - Elsendorpseweg

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

Ripseweg 11, woonhuis, BBP met hoge cultuur historische waarde. Het pand is een potentieel gemeentemonument.

B2 – 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.

B3 – Bijzondere bebouwing St. Jansstraat – De Grootstraat

Het pand Pater Rossaertstraat 4, het klooster gebouw, heeft de status BBP, dat wil zeggen dat bij verbouwingen extra aandacht vereist is voor behoud van de cultuurhistorische kwaliteit van de architectuur.

De bebouwing aan de uiterste hoek in het noordoosten van de bebouwde kom bevat specifieke voorzieningen voor de bewoners en heeft daarmee een strategische betekenis van de bebouwing.

IV Criteria bij verandering

A – Algemeen geldende beeldkwaliteiten

Deze criteria kunnen over het algemeen ambtelijk getoetst worden, omdat ze kwantitatief van karakter zijn en duidelijk herleid kunnen worden uit de gegevens van de bouwaanvraag. In geval er gebruik wordt gemaakt van een toelaatbare afwijking en een kwalitatieve toets niet meer mogelijk is dan kan daartoe het plan aan Welstand voorgelegd worden met de vraag of het plan in kwantitatieve zin nog overeenkomt met het gestelde criterium. In geval er ambtelijk en door welstand tegenstrijdige adviezen worden gegeven, geeft het Welstandsadvies de doorslag.

1. Om het landelijke karakter van het dorp Elsendorp 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 van de bebouwing maar ook op de kap. Vrijstelling is mogelijk mits het landelijke karakter duidelijk blijft, 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 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 op een afstand van maximaal de diepte van de bijbehorende voortuin 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.
Voor zover de bebouwing in zone 4 is gelegen moeten de gevels 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 hoogtepeil 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 erscheiding, te oordelen door gemeente. Het is voor opname van regenwater in de bodem gewenst het deel van de 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. Erscheidingen in de vorm van een haag of bebouwing tot een hoogte van 1 meter zijn vrij. In principe zijn langs openbaar gebied alleen erscheidingen toegestaan van 1 meter hoog.
Vrijstelling van hoogtebepaling is mogelijk voor privacy in tuinen van hoekpercelen, te oordelen door gemeente; de gemeente heeft daartoe een aantal voorbeelden beschreven; zie onderstaand. Erscheidingen tot een hoogte van 2 meter en die grenzen aan openbaar gebied dienen te bestaan uit een groene (haag)beplanting; een gebouwde erscheiding dient daartoe minimaal 50 cm uit de erscheiding gebouwd te worden. De erscheidingen langs openbaar gebied moeten onderdeel zijn van de plangegevens waarover welstand een advies moet geven.
10. Waar sprake is van een gescheiden rioleringsstelsel dienen hwa's in het zicht met bladervang aangebracht te worden.

B – Erscheidingen

Erscheidingen 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 erscheiding.

De wet schrijft voor dat de erscheidingen voor de voorgevels, dat wil zeggen de gevels van de hoofdbouw die naar het openbare gebied zijn gericht, niet hoger dan 1 meter mogen zijn.

Waar mogelijk is steeds langs het openbare gebied een strook voortuin in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de percelen op de hoeken vereist dat extra aandacht omdat de privacy in de achtertuin een haag, hek en/of schutting van 180 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 ongeveer 200 cm hoog mogelijk.

Aan de andere kant is een muur of sommige vormen van schuttingen aan de openbare weg geen aantrekkelijk beeld voor overburen, naaste burens of passanten op openbaar gebied. Naarmate de tuin kleiner en de straat smaller is kan gedacht worden aan gebouwde erfscheidingen in de vorm van een hek of een houten schutting; een stenen muur geeft die plekken van openbaar gebied een erg "versteend" karakter. De lengte van een dergelijke maatregel moet bij voorkeur niet langer zijn dan ongeveer 10 meter. Grotere 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 of eventueel begroeit hekwerk.

Uitgangspunten voor overleg over erfgrenzen naar openbaar gebied zijn de volgende.

1. 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.
2. Suggesties.

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 basis voorstellen van duurzame kwaliteit:

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

C1 – Nieuwe beeldvorming Zeelandsedijk – Elsendorpseweg

Locatie 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 geleiding 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.

Aan de westzijde van de Zeelandsedijk en vooral aan de zuidzijde van de Elsendorpseweg 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.

C2 – Nieuwe beeldvorming St. Christoffelplein.

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 binnen het architectonische karakter van kerk en pastorie.

C3 – Nieuwe beeldvorming aan het eind van de St. Jansstraat

Actueel is vervangende nieuwbouw van de Meester Ivenschool, al of niet gecombineerd met bouwactiviteiten aan het buurthuis en het gymnastiekgebouw.

Vijfklassige school met een vloeroppervlak van maximaal	899 m ²
Integratie met peuterspeelzaal	<u>110 m²</u>
Totaal vloeroppervlak gebouw	1009 m ²
Speelruimte 5-klassige basisschool	600 m ²
Speelruimte peuterspeelzaal	160 m ²
Reservering	200 m ²
Groen- en restruimte 20%	<u>400 m²</u>
Totaal terreinoppervlak	2369 m ²

De juiste situering zou mede bepaald moeten worden door mogelijke uitbreiding van de bebouwde kom. Als alle opties opengehouden worden is een locatie van de school verantwoord zoals met 1 op bijgevoegde tekening is aangegeven. Als duidelijk gekozen wordt voor uitbreiding in oostelijke richting en samenvoeging van school, buurthuis en gymnastiek gebouw gewenst wordt dan is uitbreiding zoals met 2 op bijgevoegde tekening is aangegeven.

De toegang van de school zou in beide gevallen moeten liggen aan de verlengde De Grootstraat.

Gezien de gebouwenstructuur in de kom moet voorzichtig omgesprongen worden met het bouwen van de school in twee bouwlagen. De beperktheid van voorzieningen in de kom vereist maximale mogelijkheden van dubbele functies van gebouwen; dat wil zeggen dat zorgvuldig onderzocht moet worden om de Meester Ivenschool, het gymnastiek gebouw en 't Buurthuis direct nabij elkaar te houden en zelfs 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.

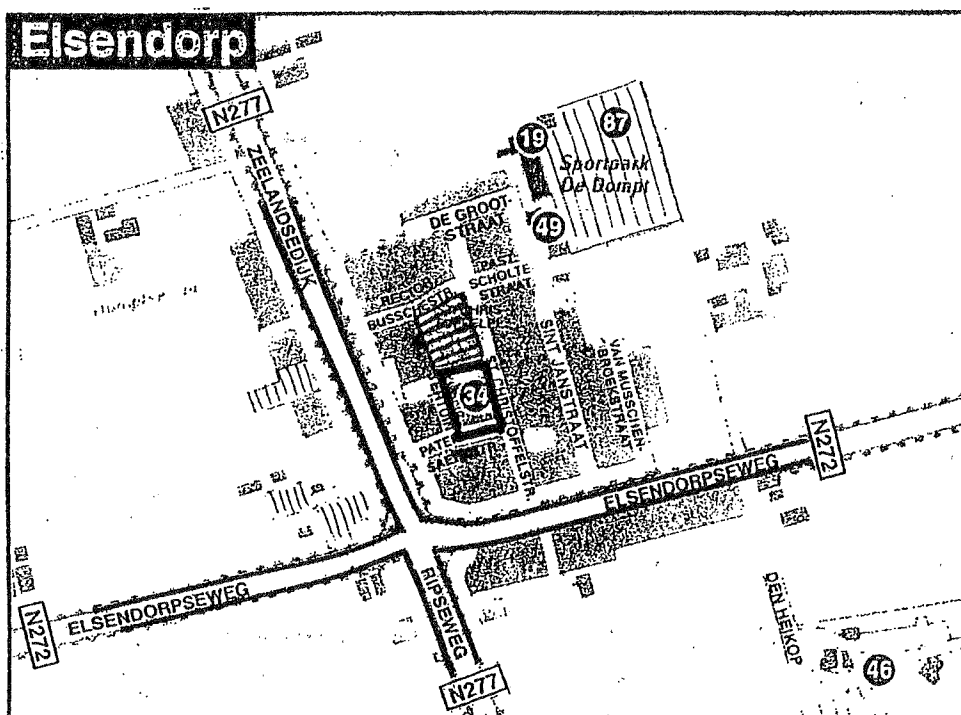
Om het gebouw uit te laten komen als cultureel centrum dient het een markante vormgeving te hebben die af mag wijken van de meestal traditionele bouwmassa's van de woningen. Het hele complex dient een verticale ritmiek te hebben om te voorkomen dat er massaliteit ontstaat. Op de plankaart zijn rooilijnen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

C4 – Beeldvorming St. Jansstraat – De Grootstraat

Het overige gebied is welstandsvrij, met dien verstande dat nieuwbouw tot twee jaar na oplevering van de bouw wel moet voldoen de algemene criteria uit de welstandsnota, te oordelen door welstand.

P. van Nes, afd. REO.
Gemert-Bakel, 14 mei 2003.

BESTAANDE GROENSTRUCTUUR



Structuurbepalende bomenrijen

Centrale hoofdruimte

Belangrijke open groene ruimte



4.4. ELSENDORP

Elsendorp is een betrekkelijk jonge vestiging, ontstaan door vestiging van boeren in de Gemertse Peel. De ontginning van de heidevelden nam een aanvang met de bouw van een viertal grote boerderijen. Ook middenstanders vestigden zich in de Peel. Bij de kruising van de huidige Middenpeelweg en de weg van Gemert naar Boxmeer ontstond in 1923 het centrum van de nederzetting door vestiging van een smid, annex café, kruidenierszaak en bakker. De wegenstructuur in Elsendorp kwam pas goed op gang toen in 1922 de weg De Rips-Elsendorp werd aangelegd en in 1956 werd opgenomen in het tracé van de Middenpeelweg. De woonstraten ontwikkelde zich analoog aan deze ontginningsverkaveling.

Structuurbepalende bomen	De bebouwde kom is nu gesitueerd aan het kruispunt van twee Provinciale wegen, de N277 en N272. Via de parallelweg langs de Elsendorpseweg en Zeelandsedijk wordt het dorp ontsloten. De feitelijke entree verloopt via de Rector Busschestraat, Pater Rossaertstraat en St. Christoffelstraat. Beide zijn beplant met linden. De groenstructuur ter plaatse van het kruispunt is niet sterk, alleen langs de Zeelandsedijk kan van een laanstructuur worden gesproken. De lindelane binnen de bebouwde kom vormen, tezamen met het St. Christoffelplein als voornaamste open ruimte, de feitelijke groenstructuur. Vanwege het recentelijk kandalaberen gaat er nu weinig ruimtelijke kwaliteit vanuit. De woningen zijn laag en liggen te ver uiteen om echte stedelijke ruimten, c.q. lanen te vormen. Het St. Christoffelplein is eigenlijk meer een vlakte. Concluderend kan gesteld worden dat zowel de provinciale wegen ter plaatse van het kruispunt, als de parallelwegen en entrees en de hoofdruimte een facelift verdienen. De noodzakelijke structurering, geleiding en aankleding van de diverse ruimten kan door een integraal bomenplan gerealiseerd worden. Bij voorkeur in relatie tot de plannen van de Provincie met het kruispunt Middenpeelweg/ Elsendorpseweg, i.c. het wegvakgedeelte binnen de bebouwde kom.
Vitaliteit	Vitaliteitsproblemen in Elsendorp doen zich voor bij de elzen in de St. Janstraat.
Druipende bomen	Problemen met betrekking tot de lindebomen hebben onlangs geleid tot het kandalaberen van de laanbeplanting van de hoofdontsluitingswegen en het St. Christoffelplein. Aangezien dit de voornaamste plekken van het dorp betreft, heeft deze ingreep relatief grote gevolgen voor het visueel ruimtelijk beeld. De praktijk leert dat dit na enkele jaren weer bijtrekt, maar bij aanhoudende klachten is een integraal vervangingsplan voor de groenstructuur van dit dorp geen luxe.
Plantsoenen	De noodzakelijke reconstructie van de plantsoenen in Elsendorp betreft eveneens het St. Christoffelplein en de St. Jansstraat, hetgeen een extra aanleiding biedt om een integraal beplantingsplan voor het centrum te ontwerpen.

1