

C o n c e p t

Beeldkwaliteitplan Kom Bakel

Dit beeldkwaliteitplan geeft een samenhangend overzicht van alle elementen van beeldvorming en is daarmee voor wat de bouwkundige elementen betreft een onderdeel van hoofdstuk 4.3.3 van de Welstandsnota.

Inhoudsopgave

I. Uitgangspunt

A – Inleiding

B – Begripsbepalingen

C – Structuur

II. Zonering

III. Inventarisatie

A – Inleiding, archeologie

B – Groenvoorzieningen

C – Deelgebieden

C1 – Dorpsstraat

C2 – Schoolstraat, Auerschootseweg, Overschot

C3 – Helmondsestraat

C4 – Gemertseweg

C5 – St. Wilbertsplein, Kerksedriessen, Speelweide

C6 – Omgeving Hendrikstraat, Wilhelminastraat

C7 – Molenakkers, Koolkamp

C8 – Nieuwe Uitleg, Hagelkruis

C9 – Achter de Molen, Hoekendaal

IV. Criteria bij verandering;

alle hieronder genoemde criteria voor bouwen maken deel uit van hoofdstuk 4.3.3 van de Welstandsnota.

A – Algemeen en archeologie

B – Groenelementen en erfscheidingen

C – Deelgebieden

C1 – Dorpsstraat

C2 – Schoolstraat, Auerschootseweg, Overschot

C3 – Helmondsestraat

C4 – Gemertseweg

C5 – St. Wilbertsplein, Kerksedriessen, Speelweide

C6 – *Omgeving Hendrikstraat, Wilhelminastraat*
C7 – *Molenakkers, Koolkamp*
C8 – *Nieuwe Uitleg, Hagelkruis*
C9 – *Achter de Molen, Hoekendaal*

V. *Toevoegingen*

1 – *Plankaart BKP Kom Bakel*
2 – *Reconstructie Helmondsestraat - Gemertseweg*
3 – *Verkaveling Speelweide*
4 - 7 *Kernen in het groen*
5 – *Kom 1950*
6 - *Topografische kaart 1967*
7 – *Gekwalificeerde Panden*

Beeldkwaliteitplan Kom Bakel

I. Uitgangspunt

A – Inleiding

De oudste vermeldingen van Bakel dateren uit het jaar 714. In 721 is de plaats genoemd in een schenking aan de heilige Willibrordus; Bakel is daarmee een van de oudste kerspelen van Noord Brabant. De parochie Bakel is de moederparochie van Gemert, Milheeze, De Mortel, De Rips, Elsendorp en Handel.

Bakel is van oorsprong een landbouwdorp. Het kan getypeerd worden als een kerkdorp van middeleeuwse oorsprong. Omringende akkercomplexen werden uitgebaat vanuit de gehuchten rond de dorpskern. De aan de west-, noord- en oostzijde gelegen stuifzanden zijn bebost en incidenteel bebouwd. De radiale wegenstructuur is een uitdrukking van dit gegeven: de wegen verbonden op zo direct mogelijke manier de boerderijen in het dorp met de daarbij horende akkers.

De groei van de kern heeft zeer lange tijd gestagneerd. Pas met de opkomst van de Helmondse textiel-en metaalindustrie in het eind van de 19^e eeuw vindt forensisme en migratie plaats.

Tegenwoordig heeft de kern Bakel vooral een woon en een verzorgingsfunctie.

Het dorpswapen van de kom Bakel is het gemeentewapen van de voormalige gemeente Bakel en Milheeze zoals dat op 16 juli 1817 bevestigd is door de Hoge Raad van Adel. Het gemeentewapen is gemaakt volgens het schependomszegel, waarop de beeltenis van de Heilige Willibrord, patroon van de Bakelse kerk, staat. Het wapen is “van Lazuur, beladen met Sint Willibrordus, houdende in deszelfs rechterhand een pater noster en in deszelfs linker een staf, alles van goud”.

B – Begripsbepalingen

In dit beeldkwaliteitplan (BKP) worden zo veel mogelijk begrippen gehanteerd met gelijke betekenis als genoemd in het bestemmingsplan Bakel-Milheeze De Rips. Daarnaast worden een aantal begrippen gehanteerd die specifiek zijn voor de beeldkwaliteiten. In de Welstandsnota is een aanvullende lijst met begrippen opgenomen.

C - Structuur

De bebouwde kom Bakel is een kraal in het snoer van oude occupatiegebieden op de peelrandbreuk: Milheeze – Bakel – De Mortel – Gemert – Handel. Het dorp ligt ook op een kruispunt van wegen naar Gemert, Helmond, Deurne, enz., maar vroeger lag dat kruispunt nabij de Willibrorduskerk bij het huidige St. Wilbertsplein.

Het kruispunt Helmondsestraat – Gemertseweg – Dorpsstraat – Schoolstraat is in de '70-er jaren met een rotonde aangelegd. Daarbij is het gedeelte Schoolstraat tussen Helmondsestraat en Kortestraat nieuw gemaakt; zie toevoeging ?, een situatie tekening van het centrum uit 1950.

De Kortestraat is met de Van de Poelstraat nog een oude route van Overschot en Hilakker naar het historische centrum nabij het Sint Wilbertsplein. Dat heeft tot gevolg dat heden sprake is van twee centra: een verkeersknooppunt met rotonde en een dorpscentrum met historische bebouwing rondom de St. Willibrorduskerk.

De vitaliteit van de bebouwde kom wordt getoond door de vele vervangende nieuwbouw; het centrum wordt niet bepaald door oude bebouwing, maar door voorzieningen, hoewel de oude Sint Willibrorduskerk vanzelfsprekend het oude dorpshart markeert.

Structuurpalende elementen zijn de routes naar het centrum. De monumentale Gemertseweg, de statige Helmondseweg, de woonstraat Van de Poelstraat en Kortestraat, de Schoolstraat, c.a. die zijn naam recht doet, het cultuurhistorisch waardevolle kerkepad in de vorm van Viltstraat, c.a., de charmante Dorpsstraat en de fraaie Bernardstraat. Niet alleen de

verkeersfuncties, maar ook andere waarden van de straten bepalen het belang. Omdat dit in belangrijke mate de structuur van de bebouwde kom bepaald zou de afstand van het centrum tot aan de rand van de bebouwde kom in alle richtingen niet te grote verschillen moeten vertonen.

Rondom de noordkant van de bebouwde kom wordt het landschap bepaald door een zandverstuiving die inmiddels als bos beplant is. Aan de westzijde is een deel daarvan met woningen bebouwd (Hoekendaal) en aan de noordzijde heeft het een parkachtige inrichting. Aan de oostzijde is de zandverstuiving bebouwd ten behoeve van de tehuizen Jan de Witkliniek en St. Jozefsheil.

Aan de zuidkant wordt het landschap bepaald door agrarisch gebruikte gronden. De rand van de bebouwde kom heeft daar een enigszins over gestructureerde inrichting met een wat introvert karakter.

Het beeld "Verschoven stapeling van Niko de Wit aan Roessel vormt de entree van de kom en tevens de entree van het verpleeghuis Sint Jozefsheil dat op de westzijde van de zandverstuiving is gelegen, maar buiten het plangebied valt.

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 Bakel is sprake van de zones 1, 2, 3 en 4: zone 1 voor monumenten en directe omgeving; zone 2 voor bouwwerken en directe omgeving met sterke representatieve waarden en oriëntatie; zone 3 voor gebieden die normale aandacht vragen en zone 4 voor welstandsvrije gebieden. In de Welstandsnota is beleid en uitvoering nader uitgewerkt.

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

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 gebied dat begrensd wordt door St. Wilbertsplein-Gildepad-Julianastraat en Dorpsstraat omvatten een gebied waar cultuurhistorische waarden doorslaggevend zijn.

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 moet zijn. De locatie kan tevens cultuurhistorische waarde hebben.

Locatie: Het betreft de routes naar het centrum Dorpsstraat, Schoolstraat-Auerschootseweg, Helmondsestraat en Gemertseweg en dat alles voor zover het niet in zone 1 valt.

Zone 3.

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

Locatie: Gebieden bekend als Achter de Kerk, gebied Achter de molen, Bernhardstraat, Hendrikstraat en Burgemeester Diepstratenlaan. De bouwlocatie Speelweide kan 2 jaar na oplevering van de woningen zone 4 worden.

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.

Locatie: Alle gebieden die niet onder de zone 1 tot en met 3 vallen zoals op de plankaart is aangegeven. Het gebied Hoekendaal is alleen welstandsvrij als voldaan wordt aan de eis "wonen in het bos" zoals in de criteria is aangegeven. Op termijn locatie Speelweide.

III. Inventarisatie

A1 – Algemeen

Archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat Tjonger-mensen rond 10000 jaar voor Christus in het gebied mensen verbleven, maar zij trokken ook weer weg..

In het jaar 721 schonk Herelaef, zoon van Badagar, de erfenis van zijn moeder aan de kerk van Bakel. De kerk was toen in het bezit van Willibrord. Na zijn dood in 739 liet Willibrord zijn bezittingen in Bakel na aan de abdij te Echternach. Uit de cijnsboeken blijkt dat de kerk van Bakel een herenboerderij, diverse hoeven in het bezit van de abdij bleef. De kerk was de moederkerk voor Bakel, Milheeze, Deurne en Gemert.

Bakel kan getypeerd worden als een kerkdorp met een middeleeuwse oorsprong.

Omliggende akkercomplexen werden uitgebaat vanuit de gehuchten rond de dorpskern. De radiale wegenstructuur van de plattegrond is een uitdrukking van zo direct mogelijke verbinding aan de boerderijen in het dorp naar de akkers rondom.

De groei van de kern heeft zeer lange tijd gestagneerd. Pas vanaf circa 1880 was er geringe toename van de bevolking. De ontginningen vanaf eind 19^e eeuw vergrootten de mogelijkheid van agrarische bedrijvigheid en er ontstond forensisme naar de Helmondse textiel en metaalindustrie.

Dit was aanleiding om het dorp te vernieuwen. Om de verwachte verkeersstroom te kunnen verwerken is een nieuw kruispunt met rotonde gerealiseerd waar Gemertseweg, Helmondsestraat en Dorpsstraat bij elkaar komen.

Schrale zandgronden ten oosten van de kern werden aan vakbonden aangeboden voor de bouw van klinieken: Sint Jozefheil en Jan de Witkliniek.

A2 - Archeologie

Rondom de kom Bakel liggen veel gebieden die op de kaart *IKAW met archeologisch waardevolle terreinen* (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) staan aangegeven als een gebied met hoge trefkans. Het plangebied zelf heeft een zeer oude geschiedenis; de resultaten van de archeologische opgraving Achter de Molen geven dat aan. Dat betekent dat bij nieuwbouw van alle terreinen nagegaan moet worden in hoeverre archeologisch onderzoek vereist is.

B –Groenvoorzieningen

De relevante inventarisatie onderdelen uit de nota *7 kernen in het groen* zijn van toepassing; ze zijn in toevoeging ? opgenomen.

Het groen wordt verdeeld in de 'groene ruimte' en 'de bomen'. De groene ruimte wordt gedefinieerd als de niet verharde oppervlakte ingericht met groene elementen als gras, bodembedekkers, struiken, enz.

De bomen zijn een onderdeel van de groene ruimte zoals in tuinen langs openbaar gebied of als zelfstandige eenheid.

C - Deelgebieden

C1 - Bestaande situatie Dorpsstraat

Dorpsstraat in pastorietaan, H. Hartbeeld, geschonken door Bakelse parochie bij 40 jarig priesterjubileum van pastoor F. van Zeeland, 1934; GM

Dorpsstraat 1, pastorie; RM

Dorpsstraat 25/27, schoolgebouw, nu in gebruik als gemeenschapshuis, 1920; RM

Dorpsstraat 32, Viltstraat 1, woonhuis; BBP

Dorpsstraat 33, woonhuis, 1932; GM

Dorpsstraat 42, woonhuis; BBP

Dorpsstraat 63, woonhuis; BBP

Dorpsstraat 64, woonhuis; BBP

Dorpsstraat 81, woonhuis; BBP

C2 - Bestaande situatie Schoolstraat-Auerschootseweg-Overschot

Schoolstraat 16-18, winkelwoning; BBP

Schoolstraat 33, potentiële bouwlocatie
Schoolstraat 35, Willibrordusschool, gebouwd in 2001
Schoolstraat 37, woningbouwlocatie
Auerschootseweg 15, voormalige ambtswoning van burgemeester, 1934; GM
Auerschootseweg 46, woonhuis; BBP
Van der Poelstraat 11-13, café; BBP

C3 - Bestaande situatie Helmondsestraat

De noordzijde van de Helmondsestraat heeft een fraaie straatwand, bestaande uit villa achtige bebouwing in een regelmatig ritme en met representatieve architectuur. Samen met de rond 1840 geplante bomen aan weerszijden van de rijbaan vormt dit een karakteristiek die aandacht en handhaving vereist. De zuidzijde van de Helmondsestraat kent in tegenstelling tot de noordzijde in grote mate een verschil in bouwmassa, voorgevelrooilijn t.o.v. de as van de weg, functies, enz. Zie toevoeging 2.

Helmondsestraat 4, woonhuis, 1935; GM.

Tussen Helmondsestraat 4 en Helmondsestraat 8 is helaas een gat in de bebouwing; opvullen met passende bebouwing zal de representatieve waarde van de lokatie verbeteren.

Helmondsestraat 9 in de omgeving nabij de rotonde geeft een onduidelijk beeld. Om reden van representatie is een stedenbouwkundige aanpassing gewenst. De open ruimte voor Helmondsestraat 9 is erg groot; het pand biedt onvoldoende straatwand. Er wordt leegte ervaren. Het pand Helmondseweg 9 is overigens BBP.

Helmondsestraat 17, woonhuis in traditioneel landelijke stijl met langskap en goothoogte van 4 meter, 1930; GM

Helmondsestraat 18, woonhuis, in gebruik als kantoor, 1920; GM

Het pand Helmondsestraat 19 heeft een goothoogte van 3,5 meter en topgevel met dwarskap op de hoofdbouw met daar omheen veel aanbouwen.

Het pand Helmondsestraat 21-23 was vroeger een winkelpand met langskap en is nu een 2/1 kap woning met goothoogte van 5 meter.

Het pand Helmondsestraat 25-27 heeft een goothoogte van 5 meter met dwarskap en een teruggelegen voorgevel omdat indertijd eerst nieuwbouw heeft plaatsgevonden en pas daarna het voorliggende pand gesloopt is.

Helmondsestraat 26, woonhuis, ca. 1920; GM

Het pand Helmondsestraat 29 heeft een goothoogte van 3 meter en een topgevel met dwarskap.

C4 - Bestaande situatie Gemertseweg

De Gemertseweg heeft een monumentaal profiel van rijbaan, bermen met rond 1840 geplante en nu imposante eiken, voetgangers paden en veelal groene afscheidingen. Deze kwaliteit heeft een hoge waarde van oriëntatie in het dorp.

Gemertseweg 2, voormalig patronaatsgebouw, in gebruik als buurthuis, 1935; RM

Gemertseweg 7, villa, architect Roffelsen, Helmond, 193?; GM

Naast Gemertseweg 9, potentiële bouwlocatie.

Gemertseweg 11, dorps huis; GM

Gemertseweg 19, villa; BBP

Gemertseweg 23, woonhuis, 1930; GM

C5 - Bestaande situatie Sint Wilbertsplein-Kerksedriessen -Speelweide

Van de Poelstraat 5-7, woningen; BBP

Van de Poelstraat 13, woning; BBP

St. Wilbertsplein 12, St. Willibrordkerk, De kerk beheerst door zijn grootte de omgeving. Bovendien staan in de directe omgeving van de kerk de meeste monumenten. Zeer gewenst is om de samenhang van deze monumenten te versterken door accentuering van oude kadastrale grenzen, situering van bomen en andere landschapselementen en een passende inrichting van het openbare gebied; RM

St. Wilbertsplein 12, begraafplaats met muur, beeld van Sint Willibrordus en oude graven; RM

Inventarisatie

St. Wilbertsplein 10, Gildepad, voormalig schoolhuis, nu bekend als kosterswoning;
GM

Het Gildepad vraagt veel aandacht voor een zorgvuldige inpassing van woongebied en de scheg langs de begraafplaats en omgeving.

Julianastraat 9, weverswoning, voor 1900; GM

De Bernhardstraat geeft in samenhang met de openheid een zeer fraai beeld van overgang van oude dorpskern naar het buitengebied, vooral ook omdat de gebieden Geneeind en 't Zand grote cultuurhistorische elementen bevat.

Kerksedriessen 5, voormalige boerderij; BBP.

Kerksedriessen 9, woonhuis; BBP.

De locatie aan de Speelweide is beschikbaar gekomen voor woningbouw na sloop van de school. Omdat het een relatief grote locatie is voor woningbouw zijn beeldkwaliteiten geformuleerd met het doel tot een samenhangend geheel te komen. Twee jaar na oplevering van de woningen vervallen de welstandscriteria.

C6 - *Bestaande situatie omgeving Hendrikstraat-Wilhelminastraat*

Nabij Beatrixstraat kan wellicht een woningbouwlocatie gevonden worden.

C7 - *Bestaande situatie omgeving Molenakkers -Koolkamp*

Molenakkers 25, T-huis; GM

Molenakkers 26, woning, 1939; GM

Het Kerkepad was vroeger een verhard en verhoogd en dus droog pad tussen de natte agrarisch gebruikte gronden vanuit het buurtschap Overschot naar de kerk. Tot aan Koolkamp is het pad nog herkenbaar. Langs het deel van dat pad binnen het plangebied is aan de oostzijde heden een speelveld en aan de westzijde staat de sporthal met een bouwhoogte van 9,2 meter. Voorheen liep achter de woningen aan De Hilt de Boterloop, ook wel Fabrieksloop genoemd. Inmiddels is de waterhuishouding veranderd en zijn slechts enkele rudimenten van die loop aanwezig; het stukje droogloop en een aantal stevige bomen die aan de oever stonden. Het laatste stuk van het pad is als bedrijfsterrein in gebruik genomen. Op de plankaart is ter herkenning het hele tracé van het pad aangegeven. De sporthal staat als autonoom gebouw in de omgeving. De groene ruimte die aanwezig is rondom de sporthal is de enige grote groene ruimte van dit deel van Bakel, de buurt Molenakkers. De groenstrook over de voormalige Boterloop schermt het woongebied af en dat is eigenlijk een voorwaarde voor voldoende woonkwaliteit aan De Hilt en omgeving. Deze groenstrook sluit aan op Kerkepad (grote cultuurhistorische waarde) en vervolgens op de wandeling langs de loop door het gebied van de Leemskuilendijk (natuurontwikkelingsproject).

Kortestraat 8, woning; BBP.

C8 - *Bestaande situatie omgeving Nieuwe Uitleg- Hagelkruis*

De bedrijfsvestiging aan Boterbloemstraat tussen 5 en 7 met past in beeldvorming niet goed in een woonbuurt.; verandering in woningbouw kan een optie zijn.

De stedenbouwkundige structuren van Bergroosstraat, Bottelroosstraat, Duinroosstraat, Heggeroosstraat en Klimroosstraat hebben naar het buitengebied een introvert karakter en behoeft aanpassing en/of aanvullende bebouwing.

De stedenbouwkundige structuur van Hagelkruis heeft een introvert karakter en behoeft aanpassing.

C9 - *Bestaande situatie Achter de Molen-Hoekendaal*

Achter de Molen 1, St. Willibrordusmolen; RM

Achter de Molen, de open plaats aan de zuidwest zijde van de molen is inmiddels met woningen bebouwd, rekening houdend met de beperkte bouwhoogte als gevolg van de molenbiotoop. Hoge bomen dienen binnen een straal van 200 meter rondom de molen verwijderd te worden om de condities voor het draaien van de molen te verbeteren. Archeologisch onderzoek in 2002 heeft aangetoond dat op de plaats tussen de molen en de 1^e fase woningbouw in de 9^e tot de 12^e eeuw een concentratie van boerderijen is geweest, een

zeer oude vorm van gehucht. Het onderzoek is afgerond.

Het gebied Hoekendaal heeft als bijzondere kwaliteit wonen in het bos. Die specifieke kwaliteit dient gehandhaafd te worden.

IV. Criteria bij verandering

A - Archeologie

De kom Bakel ligt midden in een gebied dat op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), juni 2000 is aangegeven als gebied met zeer hoge archeologische waarde. Bij nieuwbouw en vervangende nieuwbouw op alle locaties binnen het plangebied, los van de indeling in zones, dient archeologisch onderzoek door de gemeente met medewerking van de grondeigenaar plaats te vinden. De vorm en intensiteit van dat onderzoek wordt van geval tot geval bepaald door de gemeente.

B - Groenelementen en erfscheidingen

De relevante delen uit de nota *7 kernen in het groenzijn* van toepassing, zie toevoeging 4. Een muur of sommige vormen van schuttingen zijn geen aantrekkelijk beeld voor overburen, naaste burens of passanten op openbaar gebied.

De gemeente heeft een aantal studies verricht voor erfscheidingen die naar de tuin privacy bieden en 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.

C - Deelgebieden

C1 - Nieuwe beeldvorming Dorpsstraat

Dorpsstraat 72-78, mogelijk vervangende nieuwbouw.

In het verspringen van de voorgevelrooilijn moet het ritme van de straat herkenbaar blijven. De architectuur moet referenties hebben met het traditionele gedachtegoed van Bakel, maar wel met vernieuwende intenties in materiaalgebruik, detaillering, vorm van geleding, enz. Toepassing van een kap is verplicht, maar afwijking is bespreekbaar mits het dorps karakter helder blijft. Zie toevoeging ?

Rotonde Roessel met sculptuur *verschoven stapeling* van Niko de Wit, 1998. De rotonde markeert de entree van de bebouwde kom. In geval de grens van de bebouwde kom opschuift door een nieuw woongebied Roessel dient in samenhang met stedenbouwkundige planvorming verplaatsing van de rotonde ernstige aandacht.

Mogelijke bouwlocatie Roessel/Overscot.

Rooilijnen nabij Groenveld, goot- en bouwhoogten in wijziging van bestemmingsplan vastleggen met daaraan gekoppeld de eis dat de gevel naar Roessel een representatieve vormgeving krijgt.

C2 - Nieuwe beeldvorming Schoolstraat-Auerschootseweg-Overscot

Mogelijke bouwlocatie Auerschootseweg naast 34. Rooilijnen, goot- en bouwhoogten in te wijzigen bestemmingsplan aangeven. Ruime voortuin bepalen, rekening houdend met rooilijn van panden nr. 46 en nr. 48. Nagaan het belang van het voet- fietspad ter plaatse; bij handhaving denken aan ruim groen pad.

Schoolstraat 37, naast de Willibrordusschool.

Deze locatie is strategisch omdat hij naast een representatief vormgegeven basisschool ligt en omdat de locatie aan de rand van wat genoemd kan worden het oude dorp.

De naam Schoolstraat verandert hier in de naam Auerschootseweg. Zeer zorgvuldig moet een evenwicht gevonden worden in verhoudingen met de omgeving, representatief maar niet uitdagend, goede samenhang met voetgangersroutes naar school en met gebruik van openbare parkeerplaatsen.

De nieuwbouw moet een zodanige oriëntatie hebben dat de school nog herkend wordt als cultureel trefpunt. De representatieve waarde (landmark) mag zich wel uiten in een benoembare expressie, maar moet wel het dorps karakter houden.

Op de plankaart zijn rooilijnen aangegeven die uitgaan van traditionele bebouwingsstructuur. Een afwijkende verkaveling die tot betere vormgeving en grondgebruik leidt is bespreekbaar. Een wat forsere bebouwing als de omgeving is voorstelbaar zoals het bestemmingsplan ook mogelijk maakt.

Criteria bij verandering

De weg Molenakkers heeft nog een aantal karakteristieken van rand van de vroegere bebouwde kom in de vorm van kleine schaal van de bebouwing, bomen langs de weg, diversiteit van bebouwing enz. Dat karakter dient versterkt te worden, vooral nabij de kruising met de Schoolstraat – Auerschootseweg.

C3 - Nieuwe beeldvorming Helmondsestraat

Mogelijke bouwlocatie Helmondsestraat 33.

Voorgevelrooilijn iets naar achter. Rooilijnen, goot- en bouwhoogten in te wijzigen bestemmingsplan aangeven met daarbij vereiste van toepassing van representatieve architectuur, d.w.z. een architectonische stijl zonder compromissen.

Mogelijke bouwlocatie Helmondsestraat 4 – 8, in stedenbouwkundig opzicht zou bij bebouwing tussen Helmondsestraat 4 en Helmondsestraat 8 gestreefd moeten worden naar een zo gelijk mogelijke afstand van rooilijn tot as van de weg, duidelijke ritmiek van de bebouwing en éénduidig donkere kleuren van de gevels en daken. Zie toevoeging ?

Naast het pand Helmondsestraat 17 is om reden van beeldvorming en representatie aan de Helmondsestraat en aan de Schoolstraat een stedenbouwkundige aanpassing gewenst. Het kruispunt met de rotonde heeft zelf geen cultuurhistorische waarde. De plek zou daarom als verkeersplein bij voorkeur een actuele representatieve uitstraling moeten hebben waar oude routes als de Helmondsestraat en de Gemertseweg op aansluiten.

Bij verandering van beeldvorming van bebouwing aan de zuidzijde van de Helmondsestraat zou gestreefd moeten worden naar handhaven of terug brengen van de ritmiek van de hoofdbebouwing. Kleur en materiaalgebruik moeten passen in de omgeving.

Aanvulling van de bomenrij aan weerszijden van de Helmondsestraat als onderdeel van de waarde van continuïteit is gewenst.

De bebouwing naar de Schoolstraat kan verwijzen naar de actualiteit in omvang en in architectuur. De omvang dient wel kleiner te zijn dan de nabij gelegen St. Willibrorduskerk, dus duidelijk kleinere maten dan 45 meter lang, 15 meter breed en 20 meter bouwhoogte. Gedacht kan worden aan een bouwblok van 40 meter lang, 10 meter diep en met een goothoogte van 8 meter. Van groot belang is de architectonische toetsing omdat het een belangrijke representatieve locatie betreft. De te stellen criteria zijn:

- Goede verhouding tot de ruimte van het hele kruispunt.
- Goede verhoudingen als dorpsbebouwing op strategische lokatie.
- Detaillering in verhouding tot representatieve locatie.
- Distantie in vorm en representatie tot de nabijgelegen St. Willibrorduskerk.
- Opbouw bestaande uit plint (vroegere trasraam), hoofdbouw en duidelijk te ervaren dakconstructie (kap).
- Alle gevels die aan openbaar terrein grenzen dienen representatief van uiterlijk te zijn.
- Beperving van horizontale of verticale accentuering in de architectuur.

Zie tekening toevoeging ?

C4 - Nieuwe beeldvorming Gemertseweg

Mogelijke bouwlocatie Gemertseweg tussen 9 en 11.

Rooilijn, goot- (maximaal 4,5 meter) en bouwhoogten in te wijzigen bestemmingsplan aangeven.

Representatieve architectuur is vereist, d.w.z. een architectonische stijl zonder compromissen.

C5 - Nieuwe beeldvorming Sint Wilbertsplein-Kerksedriessen

Mogelijke bouwlocatie Kerksedriessen tussen 1 en 3.

Rondom de kerk en begraafplaats zijn oude kadastrale grenzen, boomsingels, schaal van oude bebouwing maatgevend voor herkenbaar houden en maken van cultuurhistorische waarden.

In het plangebied Achter de kerk is bescheiden architectuur gewenst. Traditionele bouwmassa's zijn een voorwaarde. Eenvoudige architectuur maar wel met representatieve waarde en passend bij de nabijgelegen panden.

Bouwlocatie Speelweide.

Gegeven is een verkaveling volgens tekening 9009 d.d. 9-01-'03 voor de bouw van 10 woningen op 6 smalle en 4 brede kavels van rond 300 m². Mogelijkheid en wens over handhaving van beukenhagen en bomen nader te onderzoeken.

Het doel is dat er 10 percelen uitgegeven zullen worden ten behoeve van starters. De doelgroep starters zijn nieuwkomers op de woningmarkt zonder eigen kapitaal.

Om realisatie toch mogelijk te maken is de gemeentelijke startersregeling van toepassing.

Dat betekent dat er een uitgekookt kosten-baten verhouding in de planvorming moet plaatsvinden: voldoende m³ tegen lage m³ prijs. Voorstelbaar is dat heden alleen de hoofdbouw wordt gerealiseerd en toekomstige uitbreidingen mogelijk zijn in de vorm van aanbouwen.

Een scherpe planvorming is mogelijk als dat bij de start van het planproces aandacht krijgt.

Er zijn 2 architecten aan het werk die ontwerpen aan een project met 10 verschillende woningen, dat opent perspectieven. Stedebouwkundige diversiteit is gewenst in de bouwvorm van de woningen zelf, maar tevens is een de meerwaarde van het plan gewenst door een samenhang van de ontwerpstyl van de woningen.

De schaal en maatverhoudingen moeten in ieder geval goed passen in de omgeving. De architectonische stijl mag zich onderscheiden van de omgeving en zoals in de omgeving meer voorkomt: een moderne stijl mag.

Voor een verantwoorde beeldvorming, efficiënt ruimtegebruik en verlangde duurzaamheid zijn de volgende uitgangspunten van belang.

1 – Minimaal geveleppervlak en dus minimaal verschil tussen breedte en diepte van het bouwblok. De goothoogte hoofdbouw is volgens bestemmingsplan maximaal 4 meter.

2 – Toepassing van zadeldak ligt voor de hand, gezien de voorgeschreven maximale goothoogte. Nokrichting evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.

3 – Voor de duurzaamheid is gelijksoortige planvorming aanbevelenswaardig, maar met duidelijke verschillen van plattegronden per woning. De samenhang in architectuur moet gevonden worden in een duidelijke horizontale accentuering: bij kozijnen daarom een grotere lengte van dorpels dan lengte van stijlen.

4 – Gezien de dieptemaat van de voortuin van 3 meter zijn geen aanbouwen voor de voorgevel rooilijn toegestaan.

5 – De meest eenvoudige manier om samenhang te realiseren bij maximaal mogelijke verschillen in vorm zijn toepassing gelijke kleur(en) van gevelsteen en dakbedekking. Om dat mogelijk te maken bepaald de gemeente de kleuren van de gevelsteen en dakbedekking op basis van de schetsplannen.

6 - De platte grond moet altijd uitbreidbaar zijn binnen de rooilijnen; op bijgevoegde verkavelingstekening zijn bebouwingsgrenzen aangegeven. De technische details moeten dus voor de hand liggen en herkenbaar zijn voor iedereen. Het onderscheid van hoofd- en bijbouw moet duidelijk kunnen blijven, ook na uitbreidingen.

C6 - Nieuwe beeldvorming omgeving Hendrikstraat , Wilhelminastraat

C7- Nieuwe beeldvorming Molenakkers, Koolkamp

De naam van de sporthal De Beek zou ook in vormgeving van de omgeving herkend moeten worden. De vroegere Boterloop is fragmentarisch bewaard gebleven in een groene structuur die het plangebied overschrijdt Door verbeteringen in inrichting van openbaar gebied zou deze structuur veel aan betekenis kunnen winnen.

De gewenste uitbreiding van bebouwing is bij reconstrueren van de groenstructuur alleen aan de voorkant van de sporthal mogelijk; zie tekening *voorstel uitbreiding* van september 2000.

De huidige sporthal heeft een bouwhoogte van 9,2 meter en het fabrieksgebouw van Koppens, Beekakker 11, heeft een bouwhoogte van 7,5 meter. Om te voorkomen dat de zakelijke uitstraling van de bebouwing negatief wordt dient de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing duidelijk lager te zijn dan die van de sporthal waarbij gedacht moet worden aan een maximum bouwhoogte van 6 meter.

De architectuur van de bestaande omgeving bestaat uit moderne zakelijke vormgeving. De vormgeving van nieuwbouw zal hier op aan moeten sluiten al was het alleen maar om de grote rode doos niet nog lelijker te maken.

Een met zorg vormgegeven zakelijke bouwmassa van de nieuwe bebouwing verdient de voorkeur.

C8 - Nieuwe beeldvorming Nieuwe Uitleg, Hagelkruis

Mogelijke bouwlocatie Boterbloemstraat tussen 5 en 7.

Stedebouwkundig plan opstellen en integraal beeldkwaliteiten ontwikkelen als onderdeel van een te wijzigen bestemmingsplan.

C9 - Nieuwe beeldvorming Achter de Molen-Hoekendaal

Bouwlocatie Achter de molen.

De molenbiotoop beperkt de bouwhoogte; juist dat element moet de nabijheid van de molen voelbaar maken. De Willibrordusmolen is rijksmonument en moet altijd kunnen malen.

Rooilijnen, goothoogte en bouwhoogte overeenkomstig de consequenties van de molenbiotoop zijn gegeven in het bestemmingsplan. Door de beperkte bouwhoogte is de kap niet verplicht gesteld en zijn andere kapvormen dan zadeldak mogelijk zoals: lessenaarsdak met zeer flauwe hellingen of plat dak. Aandacht vereist een duidelijk onderscheid tussen hoofdbouw en bijbouw. Bij voorkeur gedekte kleuren in de gevels.

Bij het woonrijp maken van de omgeving is het gewenst dat de resultaten van het archeologisch onderzoek in de vorm van een zeer oud gehucht uit de tijd van de Heren van Gemert in de inrichting van het openbare gebied zichtbaar te maken.

Bouwlocatie Buylenkamp/Heuvelacker, Hoekendaal.

Bouwen is beperkt binnen de aangegeven bouwblokken op bestaande open plekken.

In bestemmingsplan zijn maximale maten van bouwmassa en inhoud en minimale oppervlakte van bos aangeven.

Voor beheren van de kwaliteit "wonen in het bos" moet gedacht worden aan een kavelinrichting van 15 % bebouwing en erf en 85 % bosaanleg. Dat betekent welstandsvrij bouwen mits het ingediende bouwplan de inrichting van de hele kavel aangeeft waarbij 85 % van het perceel uit bos bestaat.

V. *Toevoegingen*

- 1 – Plankaart BKP Kom Bakel
- 2 – Kom 1950
- 3 - Topografische kaart 1967
- 4 – Reconstructie Helmondsestraat - Gemertseweg
- 5 – Reconstructie Dorpsstraat 72-78
- 6 – Nota: 7 Kernen in het groen
- 7 – Gekwalificeerde Panden

P. van Nes, afd. REO
Gemert-Bakel, 1 februari 2005.