

Heemkundekring De Kommanderij Gemert
i.s.m. de gemeente Gemert-Bakel

Concept beeldkwaliteitsplannen

- ***Esdonk, Witte Brug***
- ***Pandelaarse Kampen en Pandelaar***
- ***Heuvel, Broekstraat, Boekent, Kromstraat, Oudestraat en Zandstraat***

Versie 3: oktober 2017

Boekent - Broekstraat

Begrenzing

Tot het bebouwingscluster Boekent – Broekstraat behoren de Broekstraat, Groenendaal, Kromstraat, Boekent, Oudestraat en de zuidzijde van de Heuvel.

Typering

Boekent is één van de oudste, zo niet hét oudste gehucht in de gemeente. Op hogere gronden tussen Gemert en De Mortel ontstond het gehucht Boekhout, wat later verbasterde in Boekent, vanwege de aanwezige beukenbossen. Het huidige Boekent heeft zijn vorm gekregen rondom het pleintje waar de Broekstraat, Kromstraat, Zandstraat en Dribbelheidseweg¹ samen komen. Van oudsher was hier al een smederij en een herberg gevestigd. Deze oude straten zijn in de loop van de eeuwen uitgegroeid tot gevarieerde lintbebouwing die overal zicht zijn blijven houden op een open agrarisch achterland. Het aantal woningen en gezinnen was rond het jaar 1700 groter dan nu het geval is. In de 18de eeuw nam het aantal beduidend af. Pas in de 20ste eeuw nam het aantal woningen weer toe door de bebouwing langs de Oudestraat.

Boekent had veel kenmerken om uit te groeien tot een dorp. De belangrijkste belemmering lijkt het ontbreken van een kapel.

Streefbeeld & Visie

Het streven is om het beeld van het Boekent wat dateert uit de periode 1830-1870 te behouden. Dit wil zeggen dat verdere verdichting van het gehucht niet wenselijk is. Alleen als er sprake is van ruimtelijke winst ter plaatse is hier nieuwbouw mogelijk. Er moet dus sloop plaatsvinden op de locatie. (Vervangende) nieuwbouw moet opgaan in het bestaande karakter van de omgeving. Dit wil zeggen dat er bij nieuwbouw uitgegaan wordt van de oude boerderijtypes die hier van oudsher al aanwezig zijn. De diversiteit aan boerderijen is hier altijd groot geweest en dit moet dan ook behouden blijven. Broekstraat nr. 55 (2007) en nr. 53 (2009) zijn in deze stijl gebouwd.

Richtlijnen

Naast de richtlijnen die van toepassing zijn op het occupatiegebied, gelden als extra richtlijnen:

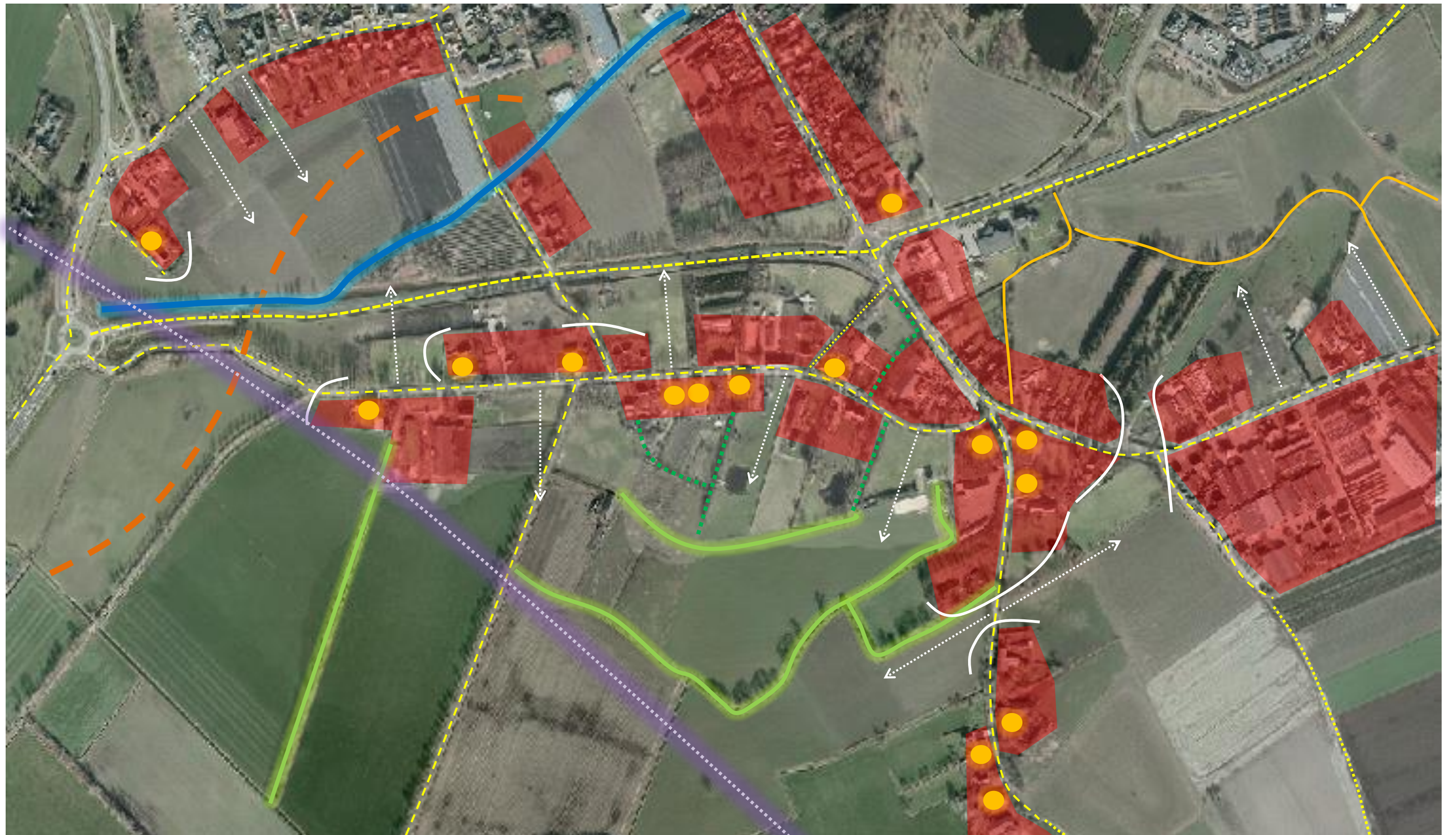
- uitgangspunt bij een ruimtelijke inrichting is het gemeenschappelijk erf. Het erf functioneert als 'plein' dat omzoomd wordt door gebouwen (woningen en bijgebouwen), hagen, hekken, bomen, paden en weg.
- behoudens bij de actieve agrarische bedrijven, mag er per erf maximaal 1 inrit zijn;
- toepassen van historiserende bouw. Het zo accuraat mogelijk na bouwen van een oude boerderij, rekening houdend met de historische materialen en constructie;
- er moet aandacht zijn voor goede detaillering en vakmanschap. Een passend metselverband, de juiste kozijnen;
- dakramen hebben de voorkeur boven dakkapellen. Dakkapellen op het staldeel zijn niet toegestaan;
- geen erkers, geen loggia's;
- een enkele gemetselde schoorsteen;













¹ Dribbelheidseweg: voorheen Schenkstraat. Deze zandweg is in 2013 herstelt.

- luiken alleen toegestaan ter hoogte van het oude woongedeelte;
- het plaatsen van glas in 'oude' staldeuren levert vaak niet een gewenst beeld op en vraagt daarom een creatieve oplossing. Denk hier in ieder geval aan terugliggend glas en donkere kozijnen²;
- aan de achterkant zijn binnen de grenzen van beeldkwaliteit minder beperkingen (zicht is plicht).

De richtlijnen zijn niet overal opgevolgd. Zo is bij Boekent 3 tussen 2002 en 2007 het dak vernieuwd. Hierbij zijn dakkapellen geplaatst. Bij Kromstraat 6 (2002-2007) en Broekstraat 47-49 (2010-2012) zijn erkers aangebouwd. Ook zijn er bij verschillende boerderijcomplexen in het gehucht meer dan één inrit te vinden (Kromstraat 1-3 en 33-35, Heuvel 66, Broekstraat 21 en 47-49).

² Ter inspiratie is het voorbeeldenboek 'Het lijkt op... een staldeur' opgesteld.



Legenda					
Bebouwingsconcentraties Heuvel, Broekstraat, Boekent, Kromstraat, Oudestraat en Zandstraat					
	Bebouwingscontour		Zichtlijn		Herstel landschapstructuur
	Verharde weg		Begrenzing open-gesloten		Versterking singels
	Onverhard pad		landschappelijk corridor		Beek (Leijgraaf)
	Herstel pad		Breukzone		Cultuurhistorisch object (boerderijen en molen)

De Pandelaar en Pandelaarse Kampen

1. Globaal beeld

De Pandelaar is een onderdeel van de oude prehistorische route vanaf Bakel via Gemert naar Erp. De weg verloopt nagenoeg parallel aan de Peelrandbreuk, iets ten noorden van de Pandelaar. Vanaf de Peelrandbreuk lopen een aantal natuurlijke beekjes naar het zuiden. Voordat ze ten zuiden van de Pandelaar in de Rips uitmonden, kruisen ze de Pandelaar. Eén van deze beekjes was de benedenloop van de Molenbroekseloop, die vanuit de Deel langs de Elding op loopt. De kruising van de Pandelaar met deze beek is de oostelijke begrenzing van het hier beschreven tracé. Een andere beek kwam vanuit de Deelse Kampen en liep oorspronkelijk via de Pandelaarse Kampen naar de Rips. Deze beek vormt de westelijke begrenzing van het tracé. De meanderende beek vanaf de Pandelaar tot de Pandelaarse Kampen werd bij de ruilverkaveling helaas gedempt. Het verloop van de beek is bepalend voor het tracé van de Pandelaar ter plaatse. Daar lag oorspronkelijk een scherpe s-bocht in de weg, die inmiddels enigszins is afgezwakt. De s-bocht ontstond in het verleden omdat men de beek loodrecht wilde kruisen. Dat was immers de kortste weg door het beekdalletje ter plaatse.

Dichtbij deze oversteekplaats ontstond het grootste cluster woningen in de Pandelaar. Vroeger nog gekenmerkt door het café De Falie, het laatste pand in de Pandelaar (op de locatie van huidige nr. 112). Langs de Pandelaar ontstond een typische lintbebouwing vanaf het Kruseind tot aan De Falie.

2. De infrastructurele inrichtingselementen.

Beeldbepalend is het tracé van de weg, die hier en daar kleine buigingen maakt om loodrecht over de kruisende beekjes te gaan. Met name de s-bocht aan de westzijde is een cultuurhistorisch gegeven. De (restanten van) beekjes die de Pandelaar kruisen zijn tevens beeldbepalende inrichtingselementen. Met name de twee hierboven al genoemde beekjes en de voormalige beekloop tussen de huisnummers 88 en 94. Alleen de benedenloop van de Molenbroekseloop is nog in zijn geheel intact.

De naamloze beek die naar de Pandelaarse Kampen liep is bij nr. 99 weer zichtbaar gemaakt in de vorm van een droge sloot met bijpassende beplanting. Het verdient aanbeveling om deze naamloze beek ook aan de overzijde van de weg weer zichtbaar te maken, zodat de relatie met het verloop van de weg weer duidelijk zichtbaar wordt.

De Pandelaar is rond 1994 opnieuw ingericht, waarbij de weg werd geasfalteerd en groenvoorzieningen werden aangebracht. De groenbeplanting is beeldondersteunend, de asfaltering niet.

In 2009 is een zandweg aangelegd van de Pandelaarse Kampen, over de akkers, naar het erf van het Boerenbondmuseum.

De open ruimte aan weerszijden van de Pandelaar juist voorbij de Elding is een beeldbepalend element. Op de eerste plaats markeert deze open ruimte het begin van het buitengebied en de markante lintbebouwing. Op de tweede plaats geeft deze open ruimte zicht op het achterland, maar vooral op de beek die ter plaatse de bebouwde kom begrenst. Deze open ruimte is aan de noordelijke wegberm echter volledig begroeid wat het zicht op het achterland hindert. Deze bermbegroeiing zou gesnoeid moeten worden om de beeldbepalende open ruimte te herstellen.

Op meerdere plaatsen zijn nog open onbebouwde ruimten tussen de bebouwing die allen zeer beeldbepalend zijn. We noemen hier de ruimten tussen de huisnummers:

70 en 72; 77 en 77a; 93 en ongenummerd (bij 95, in de vorm van een grind/zandpad); ruimte voorbij 95a (in de vorm van een boomgaard). De open ruimtes tussen nr. 80 en 84 en nr. 83 en 93 zijn recent bebouwd met boerderijen in oude stijl.

Op een paar plaatsen zijn hoogstamfruitboomgaarden aangeplant, die nu al een beeldbepalend karakter hebben. Dat zal nog versterkt worden als de bomen meer volgroeid zijn. We noemen hier de boomgaarden bij de huisnummers 84, 93 (achter het huis), 95/95a. Ook bij nr. 91 is recent een boomgaard aangelegd omringd door een beukenheg.

Een aantal kleine weilanden zijn omgeven door een heg wat ze beeldbepalende elementen maakt, zoals het weiland voorbij nummer 116. Het weiland bij nr. 93 is bebouwd door nr. 91.

4. Erfinrichtingen

De meeste erfinrichtingen zijn nieuw aangeplant. Alleen het erf van Pandelaar 93 is oorspronkelijk. De haag die de voormalige bloemhof omgeeft is zeer beeldbepalend mede door de twee (opnieuw aangeplante) hoogstamfruitbomen .

De nieuwe aanplant rond het Boerenbondsmuseum heeft een authentiek karakter gekregen en zal na volgroeing een beeldbepalend element worden.

Het gedeelte van het erf van Pandelaar 70 tussen de boerderij en de weg is redelijk authentiek en bestaat uit grind. Er is geen verharding in de vorm van klinkers aangebracht. Alhoewel erfaanplant in het algemeen een meerwaarde kan bieden is in dit geval aan te bevelen het erf onbegroeid en onverhard te laten (ook geen gazon). Ook bij andere erven is wellicht een zodanig karakter te herstellen. Een soortgelijke grindbak is inmiddels aangelegd bij nr. 102.

Bij veel erven zijn heggen aangeplant (voornamelijk beuken en liguster). Voor sommige woonhuizen zijn lindebomen geplant, die al dan niet geknot of geleid kunnen worden.

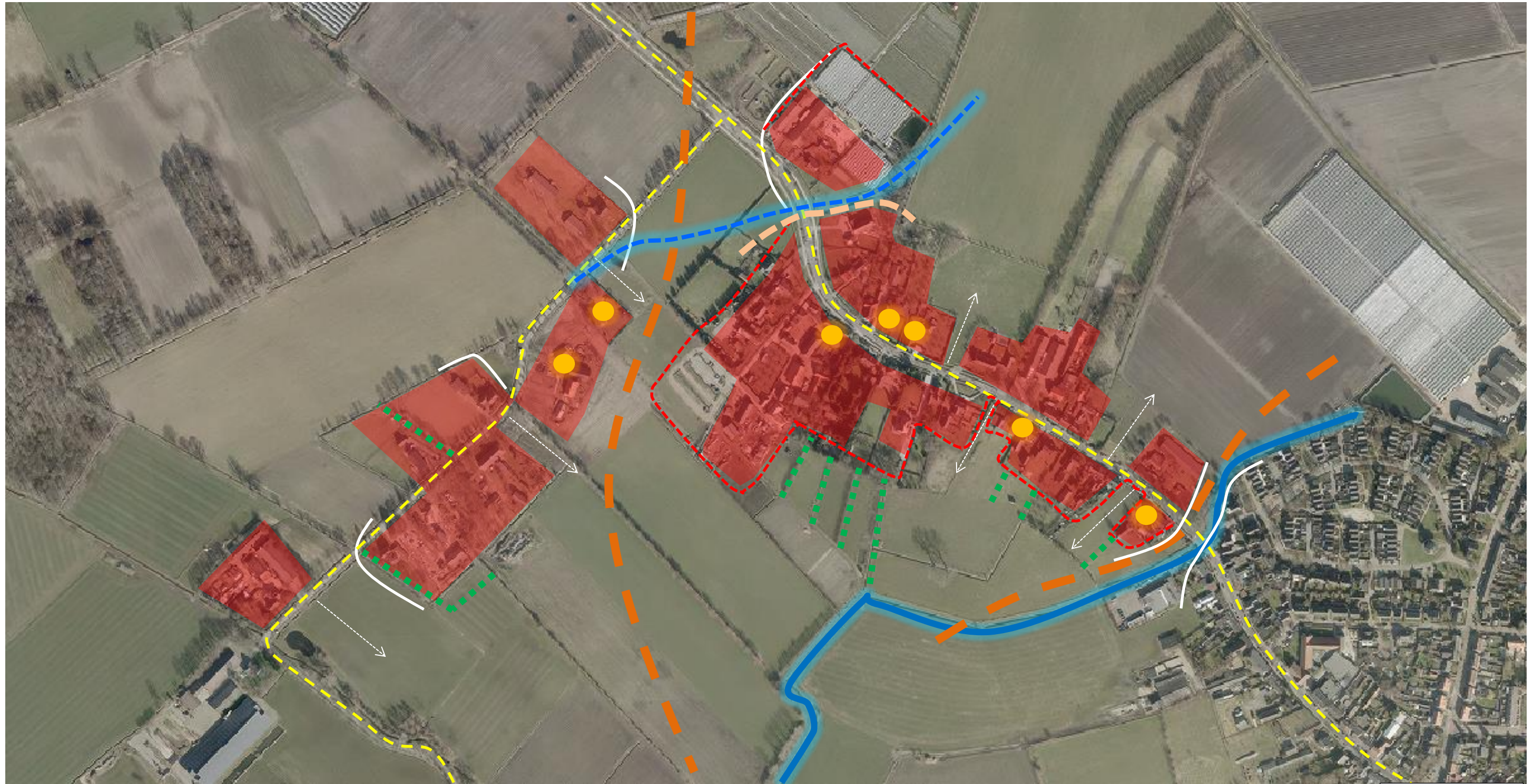
Heggen en leilinden of geknotte lindes hebben een beeldbepalend karakter.

Sommige woningen hebben een beeldversturende tuinaanleg zoals een gazon of uitheemse begroeiing in de vorm van coniferen. Met name bij Pandelaar 88 is dat het geval.

Het gebruik van hekwerk heeft vaak een beeldversturend karakter. Op sommige plaatsen is de hoogte ervan gelukkig beperkt gebleven en ondersteund door een beukenheg.







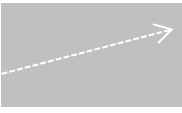




De beeldbepalende erfinrichting van Pandelaar 84 is vanaf 2006 sterk gewijzigd. Waar voorheen alleen ter hoogte van het woonhuis een tuin omgeven met lage beukenheg was gelegen is nu de tuin in dezelfde stijl doorgetrokken voor het stalgedeelte (ondertussen ook verbouwd tot woonhuis). De beukenheg met boogvormige opening opzij van het huis is verdwenen. Ook de hoogstamboomgaard aan de rechter zijde van het huis is grotendeels verdwenen. Wel is deze deels opnieuw aangeplant bij nr. 88. Op het perceel staat nog diverse andere loofbeplanting.

Bebouwingsconcentraties Pandelaarse Kampen en Pandelaar bij Gemert



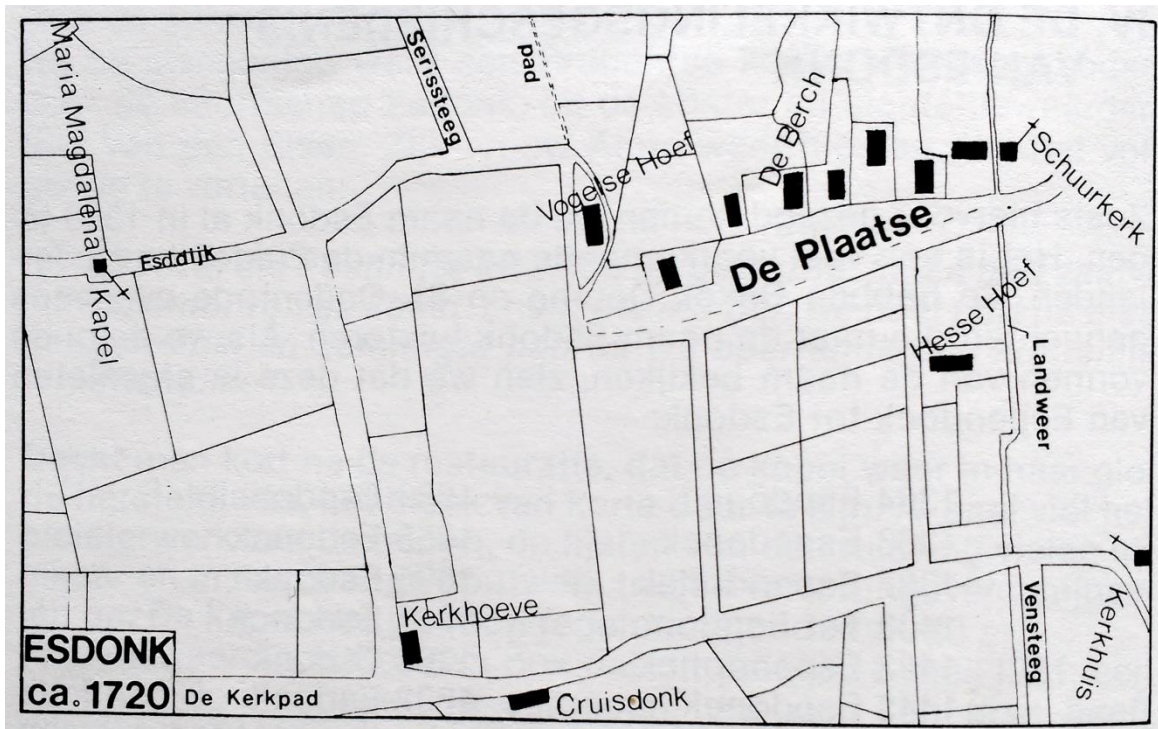
VT/EU versie 3 171019

Legenda

	Beekdal		Wegenstructuur		Landschappelijke corridors		Cultuurhistorisch object en uitstraling (boerderijen)
	Bebouwingscontour		Groenelement versterken of aanbrengen		Zichtlijn		Historische beëindiging bebouwingslint Pandelaar
	(voormalige) beekloop Molenbroekseloop		Begrenzing open-gesloten		Bebouwingscontour (uit de Gebiedsvisie Gemert-West d.d.		

Esdonk

Historie



Een reconstructie van Esdonk ca 1720. Het noorden is rechts.

De kern

De kern van het gehucht Esdonk is ontstaan uit een middeleeuwse hoeve, die waarschijnlijk afkomstig is uit het bezit van de familie Van Gemert, maar al in de 14^{de} eeuw eigendom was van de familie Van Espdonck, die zich noemde naar haar belangrijkste bezit. Al in de middeleeuwen werd de hoeve Espdonck gesplitst in meerdere delen, waarvan de boerderijen dicht bij elkaar gegroepeerd lagen aan een "pleintje" dat werd aangeduid als de plaatsse. De oude hoeve staat op het kaartje van 1720 aangegeven als de Vogelse Hoeve (thans Esdonk 26). Van het oude cluster boerderijen aan de plaatsse resteren er nu nog twee (nrs 26 en 28). De bewoning heeft zich grotendeels verplaatst in westelijke richting. In 1720 betrof dat al de Kerkhoeve (Esdonk 45) en de Cruisdonk (Esdonk 44). Na 1720 kwamen daar nog bij Esdonk 36 en 40. De plaatsse verdween en is nu niet meer dan een gewone straat. Door de verplaatsing van de boerderijen is een grotendeels onbebouwd binnenterrein ontstaan dat kenmerkend is voor de kern van Esdonk. Alleen Esdonk 29, 45 en 49 zijn gesitueerd op dit binnenterrein.

Ondanks dat er al vroeg een kapel werd gebouwd op Esdonk en hoewel ook nog in de periode na 1648 op Esdonk, maar net op Boekels gebied, de Gemertse schuurkerk stond, groeide het gehucht niet uit tot een kerkdorp.

Een leengoed op Esdonk

Iets ten zuidwesten van de oude kern (de plaatsse) lag nog een andere middeleeuwse hoeve van de familie Van Gemert. Deze hoeve werd in 1366 een leengoed van de Duitse Orde. Aan die hoeve was lange tijd het recht verbonden om te vissen in de Aa.

De Kokse Hoeve

Nog verder zuidelijk lag bij de plaats waar de weg Gemert-Erp de Aa kruist, het Aa-huis, thans de Kokse Hoeve. Deze oude hoeve werd door de Duitse Orde aangekocht in 1483. Hier lag ook een "haven" waar onder meer turf werd ingescheept dat met

platbodemvaartuigen naar Den Bosch werd gebracht. Op de terugweg brachten ze stadsmest mee.

De landweer wordt Landmeerse Loop

Het gehucht Esdonk ligt tegen de grens met Boekel, dat behoorde tot het Land van Ravenstein, evenals Gemert een onafhankelijk staatje. Ter hoogte van Esdonk was de grens voorheen gemarkeerd met een landweer. Een begroeiide wal met greppels ernaast. Thans ligt op de plaats van de voormalige landweer de Landmeerse Loop.

(bron: Peter van den Elsen, Esdonk, geschiedenis van een kapelgehucht, Gemert 1981)

Wat mag er in Esdonk? (ontwikkelingsruimte)

Kernkwaliteiten en aandachtspunten

Het historische karakter van het gehucht Esdonk heeft door schaalvergroting sterk aan kwaliteit moeten inboeten. De toegevoegde grootschalige bedrijfsbebouwing verhoudt zich slecht met de waardevolle karakteristieke (langgevel)boerderijen. Met de nieuwe bedrijfsbebouwing is een schaalsprong gemaakt die niet ten goede is gekomen aan de kwaliteiten van het gehucht. Niet alleen heeft grootschalige bedrijfsbebouwing een beeldbepalende positie ingenomen, daarnaast zijn een grote hoeveelheid landschapselementen verdwenen waardoor de bebouwing nog nadrukkelijker aanwezig is in een relatief leeg en open landschap. Door de toenemende omvang van de erven is de centrale oude akker vrijwel geïsoleerd geraakt van zijn omgeving.

Ontwikkelingsruimte

De cultuurhistorische kwaliteiten van het gehucht en de omgeving kunnen beter benut worden en een aantrekkingskracht vormen voor de recreatie (bijvoorbeeld als onderdeel van een gehuchtenroute). Ontwikkelingsruimte wordt met name geboden in de delen waar een forse kwaliteitswinst is te behalen. Er wordt met name ingezet om schaal overstijgende bebouwing te vervangen met functies die beter aansluiten op de kleinschalige historische bebouwing. Daarbij is het van belang dat er weer ruimte ontstaat tussen de erven en rondom de Landmeersche Loop. De centrale oude akker kan door middel van zichtlijnen weer samenhang krijgen met het omliggende landschap. Deze mag zeker niet verder bebouwd worden.




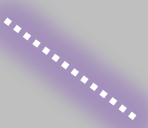






Randvoorwaarden

- Geen nieuwe bebouwing in middengebied (centrale akker).
- Saldo ruimte voor ruimtewoningen alleen bij sloop ter plaatse.
- Alternierend een kavel open houden met zichtlijn naar het landschap (zie kaart).
- Nok van de hoofdwooning evenwijdig aan de weg, niet schuin.
- Nieuwe bebouwing achter de rooilijn van te slopen bebouwing.
- Maximaal 3 nieuwe woningen per kavel (boerderijcomplex).
- Samenhang van de bebouwing met duidelijke hiërarchie.
- Een enkele inrit per boerderijcomplex.
- Landschappelijke inpassing door singels (elzen) en houtwallen.
- Verdichtingen zijn niet toegestaan.

De zichtlijnen in dit gehucht zijn allemaal nog intact. Het pad Ketsheuvel was tot 2011/2012 nog redelijk goed begaanbaar maar verslechterde sinds toen en zou hersteld moeten worden. Ook hebben veel van de boerderijcomplexen meer dan één inrit.

bebouwingsconcentratie Koks, Esdonk en Ketsheuvel



	Bebouwingscluster
	Rivier/beek (Aa, Peelse Loop, Landmeerse Loop)
	Landschappelijke inpassing gewenst
	Breuklijn
	Wegenstructuur
	Landschappelijk zicht naar beide zijden
	Waardevolle zichtlijn (op kapel)
	Begrenzing bebouwingscontour
	Herstel pad
	Cultuurhistorisch object en uitstraling (boerderijen en kapel)