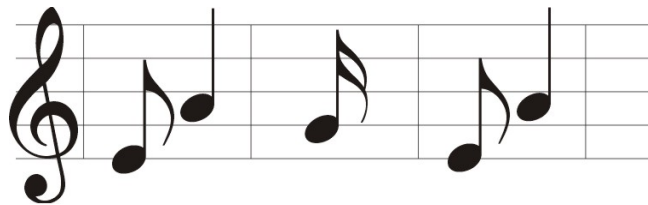


studie cultuurhistorie

De harmonie van Helenaveen



een levenslied in strakke maten

mei 2005



studie cultuurhistorie

De harmonie van Helenaveen

mei 2005

werknummer A03.34.4

*“.....als de winter is verdwene en 't ierste zonlicht het geschene
als 't langzaam lente wurd, dan wil ik kieke in de buurt
dan wil ik nar boete toe, allien mar um te kieke hoe
de plante golve op 't land, als op 't allermoeiste strand
dan wil ik 't veurjoar zeen, dan wil ik nar Helenaveen
oaver de brug, langs 't kanaal, terug naar 'n bekend verhaal.....”*

INHOUD

	blz.
1. Inleiding	1.1
2. Ontwikkeling	2.1
2.1 Hoe het allemaal begon.....	2.1
2.2 Karakteristieke perioden.....	2.2
2.3 Ruimtelijke karakteristieken	2.5
3. Cultuurhistorische elementen	3.1
3.1 Inleiding.....	3.1
3.2 Basisstructuur Helenaveen.....	3.2
3.3 De vaarten.....	3.9
3.4 De lanen en overig cultuurhistorisch waardevol groen.....	3.10
3.5 Bebouwing	3.12
3.6 Ensembles	3.19
4. Cultuurhistorisch ruimtelijk systeem	4.1
4.1 Inleiding.....	4.1
4.2 Cultuurhistorische hoofdstructuur	4.1
4.3 Parcellering	4.2
4.4 Structuurversterkende aanpassingen	4.2
5. Ontwikkeling bebouwing	5.1
5.1 Inleiding.....	5.1
5.2 Hoofdkenmerken bebouwing	5.1
5.3 Ontwikkeling bebouwing	5.2
6. Slot	6.1

Los bijgevoegd

1. rapport "De Harmonie van Helenaveen, ontwikkeling per pand"
2. band deelkaarten
3. kaart "Het cultuurhistorisch ruimtelijk systeem"

1. INLEIDING

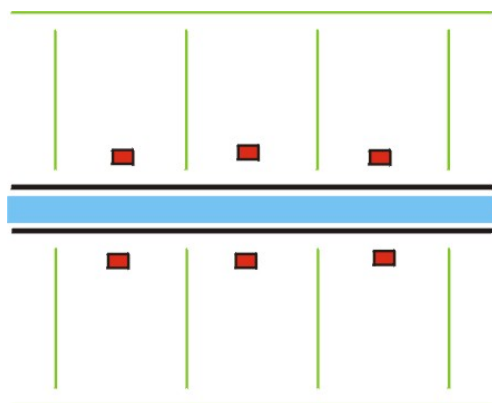
Deurne bezit een Koninklijke Harmonie, die internationaal vermaard is.

Helenaveen bezit een heel andere harmonie, die uniek is in Zuid-Nederland; de historische erfenis van het samenspel van vaarten, lanen en bebouwing.

De hoge kwaliteit van beide kan alleen in stand blijven door een voortdurende zorg voor het samenspel van de 'instrumenten'.



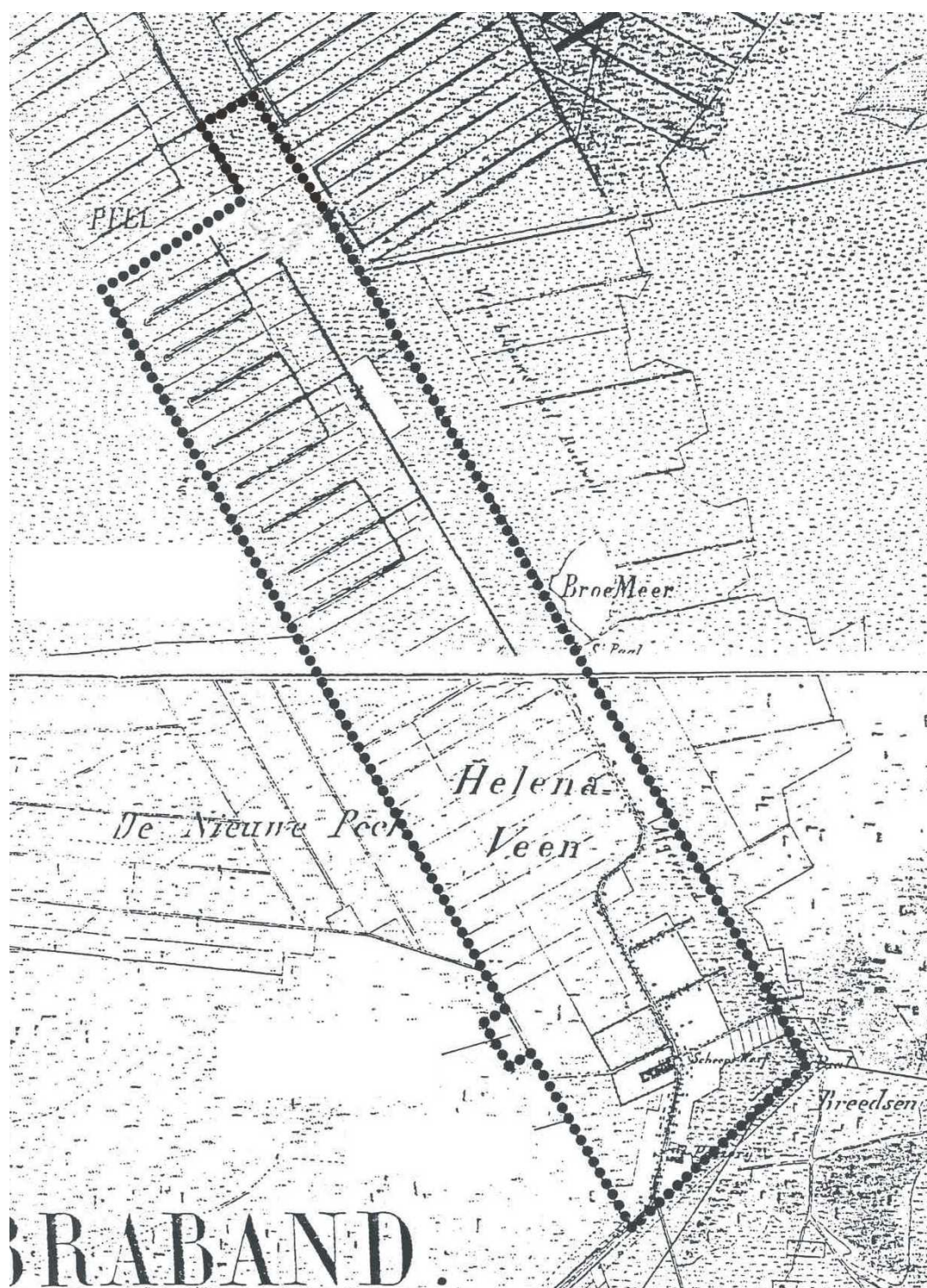
*de maten van de
Koninklijke Harmonie Deurne*



de maten van Helenaveen

Aanwijzing beschermd dorpsgezicht

In mei 2000 is de voormalige veenkolonie Helenaveen als beschermd dorpsgezicht aangewezen. Zie ook navolgende afbeelding.



Aanwijzing beschermd dorpsgezicht

Onderstaand volgen een paar citaten uit de Aanwijzing.

citaat:

Aanleiding voor de Aanwijzing Beschermd dorpsgezicht is dat Helenaveen het oudste voorbeeld is van een planmatige particuliere veenontginning in Zuid-Nederland. Meer dan in het naburige Griendtsveen zijn de ruimtelijke karakteristieken van de veenontginning gaaf bewaard gebleven. Ook de verschillende ontwikkelingsfasen na 1870 hebben waardevolle sporen nagelaten. Dit gegeven vormt de aanleiding tot de aanwijzing van Helenaveen tot beschermd dorpsgezicht.

Het beschermde dorpsgezicht omvat het in 1853 van de gemeente Deurne aangekochte concessiegebied.

Op de historische ruimtelijke waarderingskaart zijn aangegeven de grenzen van het te beschermen gebied, de infrastructuur, de (openbare) groenvoorzieningen (met name laanbeplantingen), de voornaamste open ruimten en de belangrijkste bebouwing en de zichtassen tussen de bebouwing.

einde citaat

De te beschermen waarden zijn in de Aanwijzing als volgt getypeerd.

citaat:

Bij de bescherming van het dorpsgezicht Helenaveen ligt de nadruk op de zeer gave historische ruimtelijke structuur, zowel in de kern Helenaveen, als daarbuiten. De veenkoloniale achtergrond van het dorp en de, in tegenstelling tot Griendtsveen, direct na het afgraven van het veen consequent doorgevoerde ontginning tot landbouwgrond, hebben een ruimtelijk beeld doen ontstaan dat uniek is in Zuid-Nederland.

Bijzonder belang heeft het gave bebouwingsbeeld, met name langs de Soemeersingel. De belangrijkste gebouwen (directeursvilla, cluster Hervormde kerk) staan in duidelijke relatie met elkaar. Waardevol zijn ook buiten de directe kern gelegen oudste ontginningsgronden ten oosten en westen van de Helenastraat. Deze kleine ontginningsboerderijen en vrijstaande woonhuizen aan de voormalige zijvaarten, illustreren, net als de tabaksschuren, de oudste geschiedenis van de kolonie. Het ensemble van turfstrooiselfabriek en dienstwoningen, gelegen ten noorden en zuiden van de Rector Nuytsstraat, zijn representatief voor de fase 1880-1900.

Van groot belang voor het ruimtelijke beeld zijn de grote ontginningsboerderijen langs de Helenavaart. Op regelmatige afstand van elkaar geplaatst, markeren ze door hun situering, elk aan de kop van een drietand, het vaartensysteem. Tevens zijn ze van belang voor de beleving van de open ruimte aldaar. Ook de kleinere keuterijen en woonhuizen langs de Soemeersingel zijn van belang in relatie tot de beleving van de veenkoloniale structuur.

Van belang is het handhaven van de resterende open ruimten in het zuidelijk deel van het gebied, in het bijzonder tussen Kruisbesweg / Geldersestraat, in de directe omgeving van Hovenierstraat / Arbeiweg, en tussen Spruitweg en Sevenumseweg, grenzend aan de Helenavaart.

Bijzonder waardevol zijn de vele laan- en vaartbeplantingen met eiken, die voor een belangrijk deel nog uit de negentiende eeuw dateren. Oudere beplantingen, deels met exoten, komen voorts voor bij de kerken, op de kerkhoven en in de tuin van de directeursvilla. Ook bij verschillende boerderijen en keuterijen is vaak nog oude beplanting te zien. Veel van de fruit- en notenbomen werden aangeboden door het Koning Willem III-fonds.

Waardevol zijn ten slotte de vele onverharde, over het algemeen smalle wegen, de jaagpaden langs de Helenavaart en de resterende zijvaarten en wijken.

einde citaat

De Aanwijzing beschermd dorpsgezicht moet een doorvertaling krijgen naar het bestemmingsplan Helenaveen. De grens van het beschermd dorpsgezicht en de grens van het bestemmingsplan Helenaveen zijn op deelkaart 1 weergegeven.

nadere cultuurhistorische studie

Ten behoeve van de concrete toepassing van de aanwijzing beschermd dorpsgezicht in het bestemmingsplan Helenaveen is in voorliggend rapport nader onderzoek verricht naar:

1. de ruimtelijke ontwikkeling van Helenaveen;
2. de bestaande cultuurhistorische erfenis;
3. de mogelijkheden voor behoud en eventueel versterking van de cultuurhistorische elementen.

Het beleidskader voor het onderzoek vormt het algemene gemeentelijke uitgangspunt dat Helenaveen geen museum mag worden, maar een zich verder ontwikkelende vitale dorpsgemeenschap moet blijven. Behoud door ontwikkeling.

De uitkomsten van voorliggend onderzoek zijn van belang voor de planologisch-juridische regeling in het bestemmingsplan en voor de nadere concretisering van de richtlijnen in de Welstandsnota met betrekking tot Helenaveen.

opbouw rapport

De resultaten van de studie zijn vervat in:

1. rapport "De Harmonie van Helenaveen, een levenslied in strakke maten";
2. deelkaarten;
3. kaart "Het cultuurhistorisch ruimtelijk systeem";
4. rapport "De Harmonie van Helenaveen, ontwikkeling per pand".

2. ONTWIKKELING

2.1 Hoe het allemaal begon

Vanaf de schepping heerste er een diepe, zware rust over de Peel, totdat rond 1850 in de streek een gerucht opduikt. Een zekere Jan van der Griendt wil een vervening opzetten.

In 1853 koopt hij 610 ha grond van de gemeente Deurne en begint meteen te werken onder het motto: "Niet kakelen zonder eijers te leggen".



2.2 Karakteristieke perioden

In de ontwikkeling van Helenaveen zijn een aantal karakteristieke perioden te onderscheiden. Zie ook de deelkaarten 5a t/m 5e.

periode	omschrijving
1 1850-1880	veenontginning ten behoeve van turf
2 1880-1910	van veenontginning naar groundbewerking
3 1910-1945	overschakeling naar land- en tuinbouw
4 1945-1965	Wederopbouwperiode
5 1965-heden	modernisering Helenaveen
6 toekomst	voortgaande ontwikkeling wonen - tuinbouw - recreatie

2.2.1 1850-1880 veenontginning ten behoeve van turf

Jan en Nicolaas van der Griendt kopen in 1853 van de gemeente Deurne 610 ha veengebied en krijgen van de provincie concessie tot ontginning. Ingenieur L.A. Reuvsen maakt het verveningsplan.

De veenkolonie kent een voorspoedige start. In 1853 wordt het eerste deel van de Helenavaart gegraven en al in 1854 vaart de eerste boot met turf weg. De Helenavaart wordt verlengd naar station Helenaveen aan de spoorlijn Eindhoven – Venlo, die in 1866 gereed komt.

In 1858 is de NV Maatschappij tot Ontginning en Vervening der Peel, genaamd Maatschappij Helenaveen opgericht. Doelstelling: vervening en in cultuur brengen van de grond. Jan Deckers (naar wie later een straat vernoemd is) is de eerste opzichter.

In 1856 staan er al 56 woonhuizen, de meeste van stro en 7 in steen in de zuidoosthoek. De 'company-town' groeit door (de nog bestaande oorspronkelijke bebouwing is vetgedrukt):

1857: R.K.-noodkerk (met rector Nuyts);
 1859: **R.K.-kerkhof**;
 1860: scheepswerf;
 1864: school;
 1867: **cluster N.H.-kerk, predikantenwoning, zondagsschool**;
 1867: **directeursvilla**;
 1870 e.v.: Westlandse fruittuin;
 1870-1883: tabakscultuur met **schuren aan de Geldersestraat** (door Gelderse tabakstelers);

Naast de turfproductie is in 1882 ook 170 ha grond in agrarische cultuur gebracht.

2.2.2 1880-1910 van veenontginning naar grondbewerking

Rond 1880 is er een eerste structurele crisis in de Maatschappij Helenaveen. Oorzaak: te snelle expansie en een te complexe bedrijfsstructuur. In 1878 treedt Jan van der Griendt af en in 1884 volgt eervol ontslag aan zoon Jozef van der Griendt. De Maatschappij Helenaveen gaat door zonder de familie Van der Griendt. Jozef van der Griendt sticht in 1885 de nieuwe en succesvolle Maatschappij Griendtsveen.

In 1881 wordt de turfstrooiselfabriek gebouwd, hetgeen een opbloei van de Maatschappij tot gevolg heeft. In 1900 was station Helenaveen het drukste goederenstation in Nederland vanwege het vervoer van turfstrooisel.

Naast veenverwerking wordt in deze periode ook gestart met het gebruik van de ontveende gronden voor land- en tuinbouw.

In 1883 komt er een bebouwingscluster van de R.K.-kerk met een pastorie en een klooster aan de Helenastraat ten zuiden van de Oude Peelstraat.

In 1889 wordt koning Willem III beschermheer van de Maatschappij en krijgt Helenaveen een Koningsfonds. Daarmee wordt/worden (de nog bestaande oorspronkelijke bebouwing is vetgedrukt):

- de ontwikkeling van land- en tuinbouw gestimuleerd;
- in 1889 e.v zes **koningshuizen** (arbeiderswoningen) aan de Koolweg gebouwd;
- in 1908 e.v. zes koningshoeven aan de Soemeersingel gebouwd;
 - **Emma - Hoeve**;
 - Hendrik - Hoeve;
 - **Juliana - Hoeve**;
 - **Wilhelmina - Hoeve**;
 - **Willem III - Hoeve**;
 - **Oranje - Hoeve**;
- vanaf 1890 langs de wegen laanbeplanting aangebracht.

In 1890 volgt de aanleg van het **protestantse kerkhof** en in 1913 de bouw van 15 nieuwe landarbeiderswoningen aan de Soemeersingel.

(N.B. In 1895 is het Gemeentelijk Veenbedrijf Deurne opgericht.)

2.2.3 1910-1945 omschakeling naar land- en tuinbouw

In 1912 is het grauwwveen op, hetgeen het einde van de turfstrooiselproductie betekent. Rond die tijd telt Helenaveen 900 inwoners met teruglopende werkgelegenheid. In 1919 vindt de Grote Peelstaking plaats.

In 1925 krijgt de Maatschappij Helenaveen te maken met de tweede structurele crisis. De steenkool verdrijft de turf als brandstof. De veenproductie is structureel voorbij. De Maatschappij stopt de productie, bouwt een nieuw kantoor aan de Soemeersingel tegenover de Geldersestraat en wordt pachttrekker van haar gronden

In 1930 verpacht de Maatschappij:

- 11 hoeven;
- 46 tuinderijen;
- 45 arbeiderswoningen.

In datzelfde jaar bouwt de NCB een eierenmagazijn. In 1932 krijgt Helenaveen een vaste brug in de weg naar Sevenum (verlengde Oude Peelstraat).

In 1935 wordt aan de Oude Peelstraat de huidige lagere school gebouwd.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog loopt Helenaveen veel schade op - bij de invasie in 1940, maar meer nog bij de bevrijding in 1944, toen huizen, de rooms-katholieke kerk, het klooster en de meisjesschool in puin werden geschoten.

2.2.4 1945-1965 Wederopbouwperiode

Allereerst wordt de oorlogsschade hersteld in de wederopbouwstijl (Delftsche School). De nieuwe R.K.-kerk is van architect J. Deltrap en dateert uit 1950. Voorts gaan in 1952 eigendom en beheer van de wegen over naar de gemeente Deurne. In 1953 wordt de tuinbouwloods gebouwd en worden de eerste kassen verwarmd. Aanleg van waterleidingen volgt in 1954.

In 1965 heeft de Maatschappij 896 ha in bezit, waarvan:

- 14 ha weide in eigen beheer;
- 161 ha tuinbouwgrond verpacht;
- 322 ha landbouw- en weidegrond verpacht;
- 399 ha kanalen, bos en woeste grond.

2.2.5 1965-heden Modernisering Helenaveen

In 1970 wordt de Maatschappij Helenaveen overgenomen door de Amev, die na 1985 geleidelijk eigendommen verkoopt aan particulieren.

Vanaf 1975 ontwikkelt de gemeente Deurne op van de Maatschappij gekochte grond een nieuwe woonbuurt.

2.2.6 Voortgaande ontwikkeling wonen, tuinbouw, recreatie

In 2003 heeft Helenaveen het 150-jarig bestaan van haar bijzondere oorsprong en geschiedenis gevierd.

De structurele veranderingen in de landbouw leiden tot een stabilisatie c.q. inkrimping van de land- en tuinbouw. Nieuw is het overheidsbeleid met betrekking tot de versterking van de natuurbouw en de openluchtrecreatie.

Helenaveen stabiliseert als kleine landelijke woon- en werkkern met voorzieningen voor de eigen inwoners en de recreanten.

2.3 Ruimtelijke karakteristieken

Op het schema zijn de ruimtelijke karakteristieken van Helenaveen per tijdsperiode aangeduid:

1. grens woeste natuur – ontginning;
2. vaarten en sloten;
3. wegen en bruggen;
4. bebouwing, voorzieningen;
5. groen en lanen;
6. percelen, gebruik;
7. eigendom en beheer.

RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEKEN PERIODE	grens woeste natuur - ont- ginning	vaarten, sloten	wegen, bruggen	bebouwing, voorzieningen	groen, lanen	percelen, gebruik	eigendom, beheer	specifieke objecten (in huidige situatie nog aanwezig)
1850 – 1880	ontginningen direct langs Helenavaart	Helenavaart + twee zij- vaarten	- jaagpaden langs Helena- vaarten en zijvaarten - Geldersestraat - Kervelweg - vlotbruggetjes	- bakkerij, timmerwinkel, her- berg - katholieke noodkerk + pasto- rie - R.K.kerkhof - scheepswerf - school - directeursvilla - N.H. kerk + predikantenwo- ning - landarbeiderswoningen en kleine boerderijen		- turfwinning - tuinbouw - monoculturen (tabak, boekweit)	Maatschappij He- lenaveen	- RK kerkhof - ensemble N.H. kerk - directeursvilla - tabaksschuren
1880 – 1910	ontginningen tot aan provinciegrens, Aard- beiweg, Oude Peel- straat en overigens langs Helenavaart	uitbreiding vaartenstelsel vanaf Helenavaart (o.a. drietand-systeem) voor- namelijk ten noorden van plangebied	- verharde ontsluiting (Soe- meersingel, Helenastraat, Koolweg en Geldersestraat) - verdichting lanenstelsel (lanen haaks op Helena- vaart) - jaagpad vervallen ter plaat- se van villa	- tabaksschuren - katholieke kerk + klooster - turfstrooifabriek - woonhuizen - landarbeiderswoningen - koningshoeven	laanbeplanting langs wegen	- turfwinning - winning grauw- veen - land- en tuinbouw	Maatschappij He- lenaveen	- turfstrooifabriek - koningshoeven (ten noorden van het plangebied) - koningswoningen aan Koolweg
1910 – 1945	- ontginningen worden uitgebreid in noorde- lijke en westelijke richting - provinciegrens in oosten en zuiden blijft harde grens	aantal vaarten ten oosten van plangebied vervallen	- vaste brug naar Sevenum - hoofdontsluiting Soe- meersingel/Helenastraat, Oude Peelstraat, Gelderse- straat - weg naar kerkhof vervalt	- magazijn NCB - R.K. kerk en omliggende panden gaan verloren in oor- log		- tuinbouw, akker- bouw en veeteelt - turfwinning (tot ca. 1940)	exploitatie Maat- schappij overge- dragen aan Gront- mij in 1940	- vaste brug naar Sevenum - school Oude Peel- straat - kantoor Maat- schappij Helena- veen - Willem de Zwijger- hoeve
1945 -1965				- wederopbouw R.K. kerk en omgeving - coöperatieve opslagloods		- (glas)tuinbouw, akkerbouw en veeteelt		- R.K. kerk - pastorie - horeca Oude Peel- straat - winkels Soemeer- singel - woningen Oude Peelstraat
1965 – heden		nieuwe waterlopen wa- terschap		- woonbuurt met vnl. vrijstaan- de en halfvrijstaande wonin- gen - kassenbouw		(glas)tuinbouw, akkerbouw en veeteelt, bedrij- ven	- gebied Maat- schappij overge- dragen aan AMEV, - verkoop aan par- ticulieren	
huidige situatie	plannen voor herstel natuur (in noordelijk deel plangebied)	veel bermen langs vaar- ten en sloten inmiddels dicht begroeid	oorspronkelijke structuur jaagpaden is plaatselijk verlo- ren gegaan	veel bebouwing is in de loop der jaren verdwenen gegaan, nog bestaande historische be- bouwing is verbouwd	- op sommige plek- ken laanbomen verdwenen - op sommige plek- ken laanbomen op- nieuw aangeplant	grondgebruik over- wegend weilanden en tuinbouwkassen	- AMEV - gemeente - particulieren	

3. CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN

3.1 Inleiding

De te beschermen elementen zijn in de Aanwijzing beschermd dorpsgezicht genoemd en betreffen de:

- vaarten;
- lanen;
- bebouwing;
- ensembles.

De concretisering ervan vindt plaats in het bestemmingsplan onder meer in de beschrijving in hoofdlijnen, en de bestemmingen met de bebouwingsvoorschriften.

In dit hoofdstuk worden de waardevolle elementen beschreven. Allereerst wordt kort de basisstructuur van Helenaveen toegelicht, waarop het patroon van de vaarten en de lanen geënt is.

3.2 Basisstructuur Helenaveen

3.2.1 Veenpakket en ondergrond

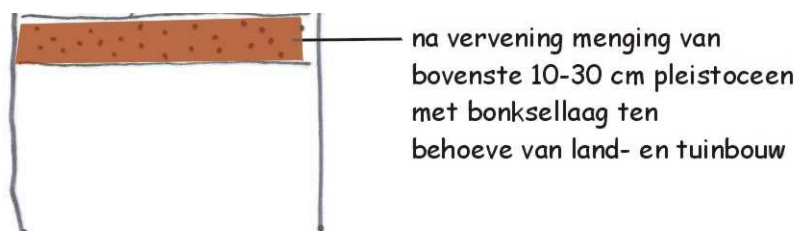
Helenaveen ligt op de Peelhorst.



opbouw ondergrond



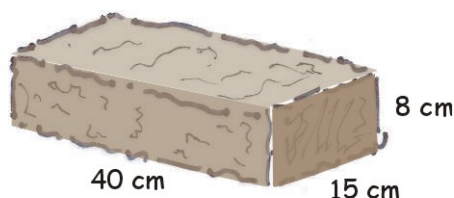
veenpakket



cultuurgrond

3.2.2 Ruimtelijk patroon vervening

De economische hoeksteen van Helenaveen mat 8x15x40 cm. Voordat deze gestapeld kon worden moest er veel gegraven worden.



turfbrieket

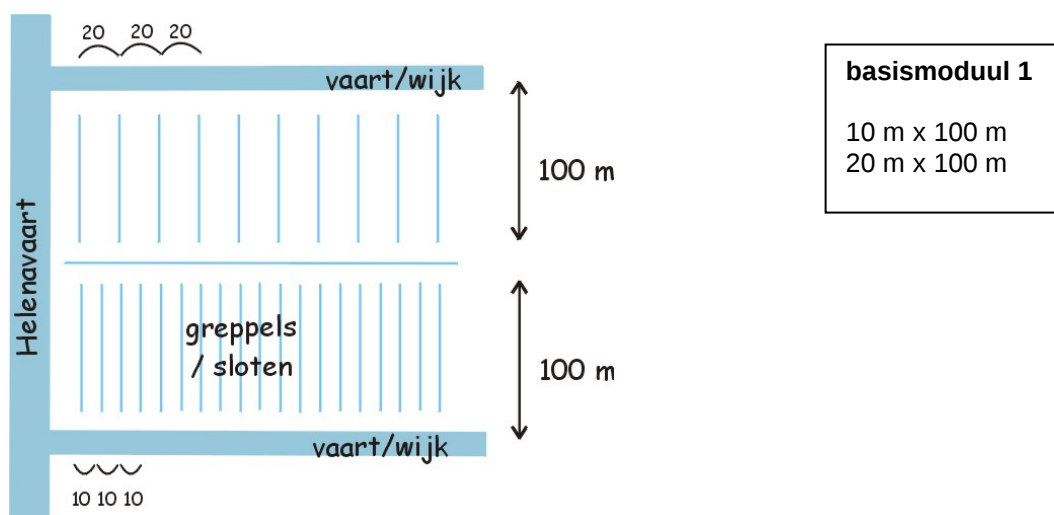
Basis voor de vervening vormde het ontwateringspatroon, bestaande uit vaarten/wijken en sloten/greppels. Het ontwateringspatroon is regelmatig opgebouwd. Zie deelkaart 3 en navolgende afbeeldingen.

De hartlijn van de ontginning vormde de Helenavaart. Deze vaart (met een diepte van ca 2 m) functioneerde als hoofdontwatering van het gebied en als hoofdroute voor het veentransport per schip.

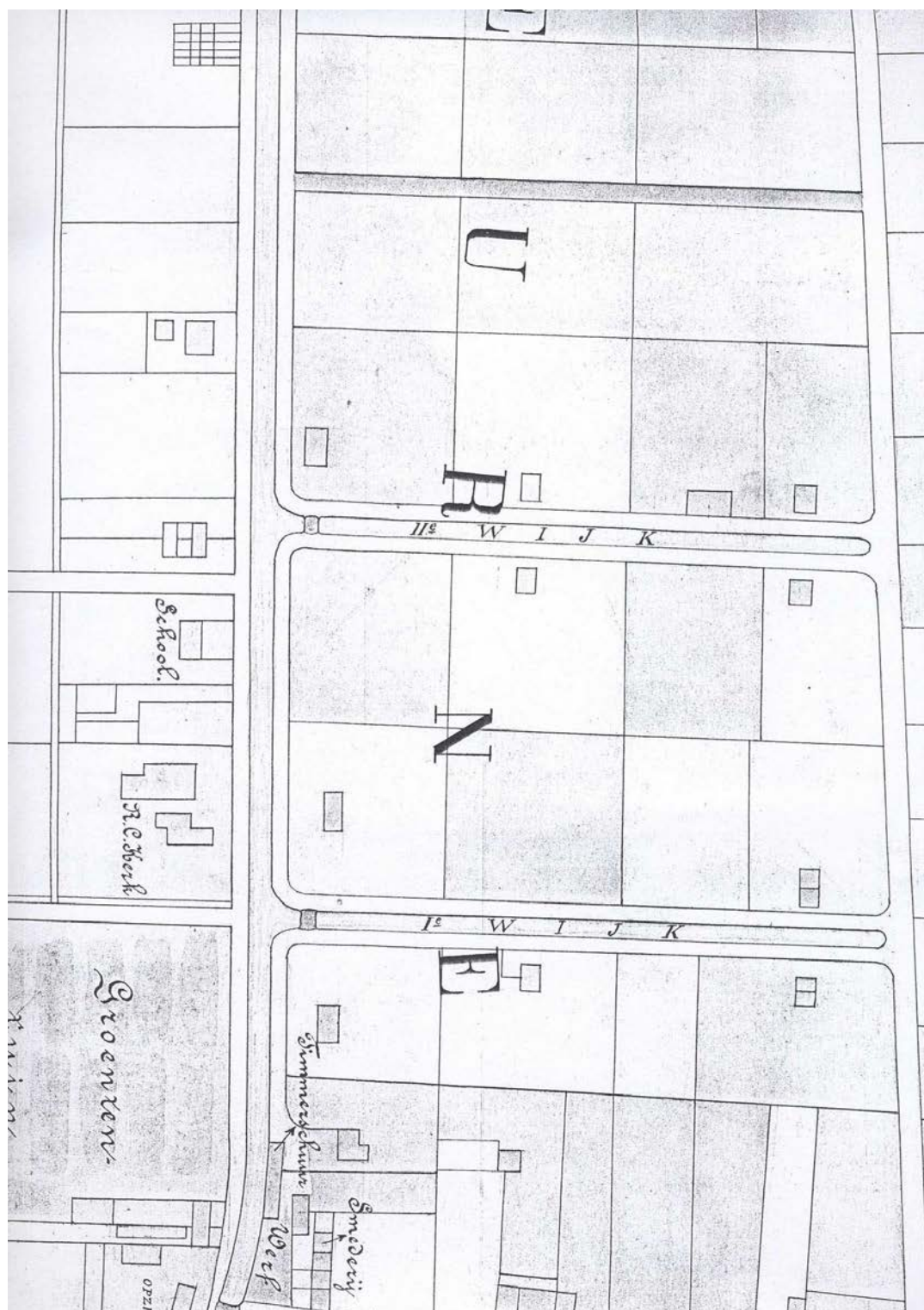
Loodrecht op de Helenavaart werden de vaarten/wijken in het veen gegraven.

In het zuidelijke deel takken de vaarten rechtstreeks op de Helenavaart aan. De vaarten liggen ca 200 m uit elkaar. Tussen de vaarten werden - afhankelijk van de natigheid van het gebied – sloten op 10 of 20 m uit elkaar gegraven. Aan weerszijden van een vaart lagen aldus gevormde veenvelden met afmetingen van ca 10x100 m of 20x100 m.

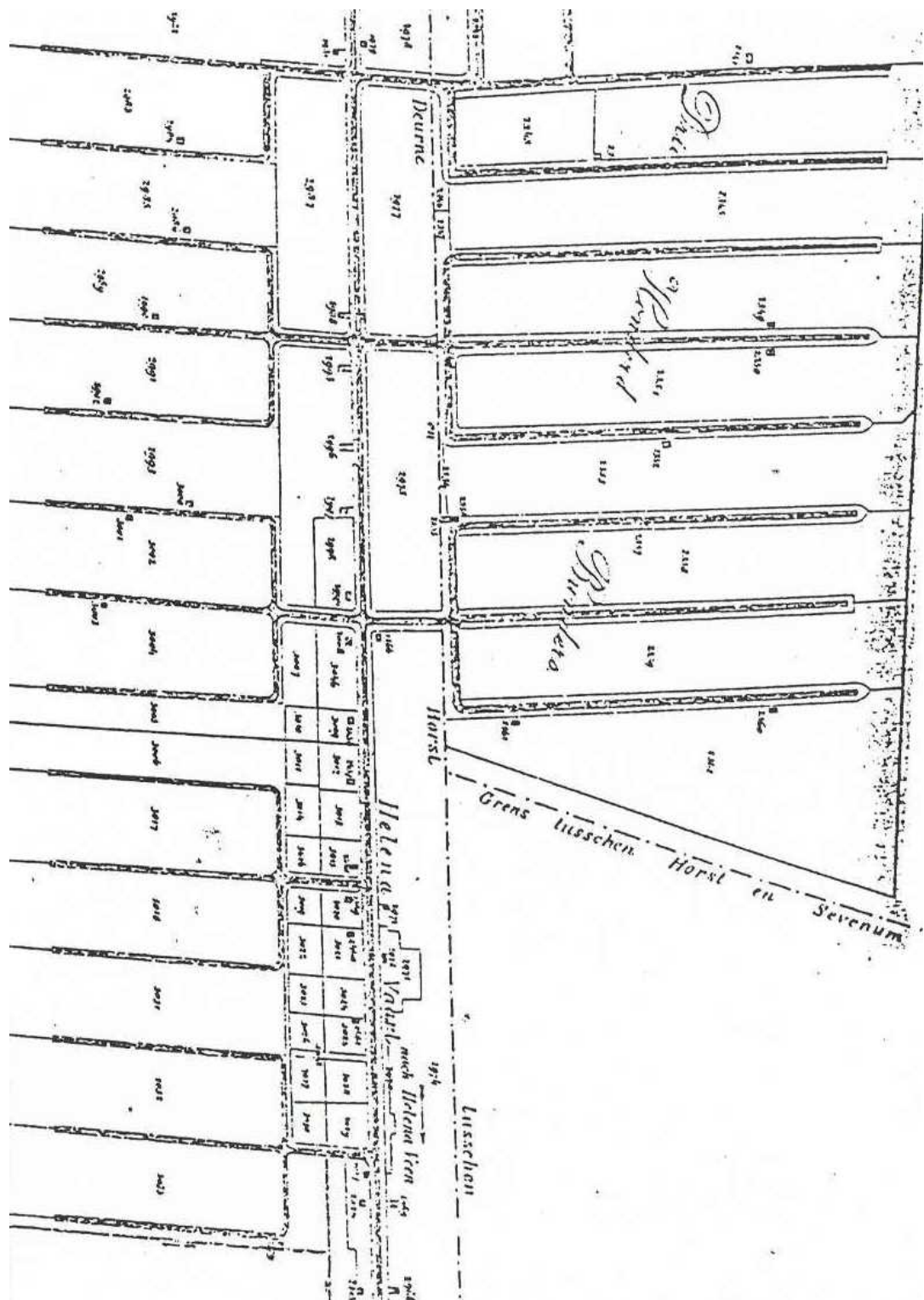
Deze afmeting kan als het basismodul van de indeling van de gronden in Helenaveen beschouwd worden. Zie ook afbeelding “verkaveling ca 1895” op de volgende pagina.



maatvoering ontwateringspatroon



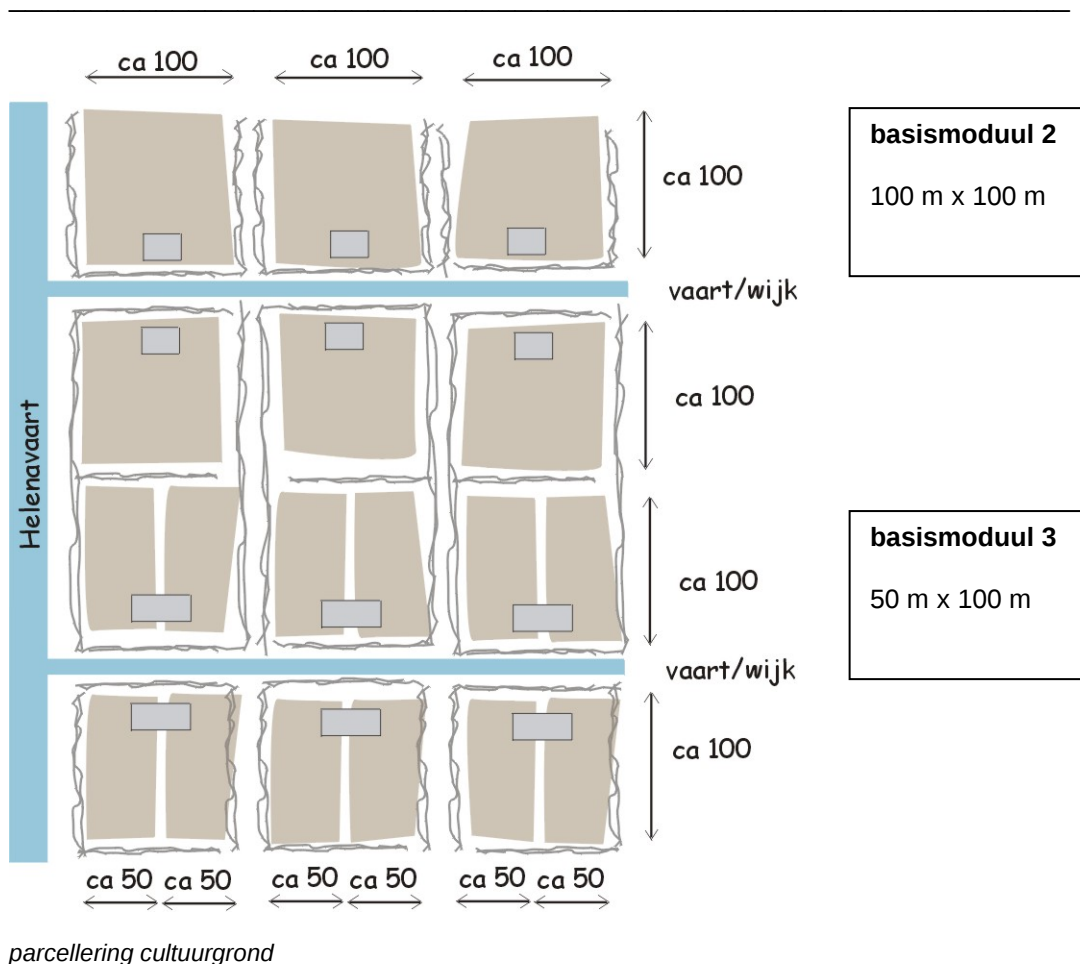
verkaveling ca 1895



drietandsysteem ca 1895

3.2.3 Ruimtelijk patroon gecultiveerde grond

Na de vervening volgde de cultivering van de grond door blokverkaveling op basis van samenvoeging van het greppelpatroon. Daardoor ontstonden cultuurpercelen van ca 100 m x 100 m. Vaak zijn deze nog gehalveerd naar 50 x 100 m ingeval het percelen voor arbeiders betrof.



Aldus is een vorm van basisparcellering in Helenaveen gevormd. Zie ook de situatie omstreeks 1900 op deelkaart 2a.

3.2.4 Hedendaagse situatie



Bovenstaande afbeeldingen tonen de parcellering rond 1900 en heden ten dage. Deels is de historische parcellering opvallend weinig veranderd. Deels echter heeft de samenvoeging van percelen tot schaalvergroting geleid.

3.3 De vaarten

De historische vaarten zijn ingetekend op deelkaart 3.

De Helenavaart en de zijvaarten vormen de ontsluiting van de vervening en zijn vanaf 1853 gegraven.

De vaart langs de Sevenumseweg heeft na 1900 een aansluiting gekregen op het defensiekanaal door het veen ten oosten van het concessiegebied Helenaveen. In de noordelijke helft van het beschermd dorpsgezicht zijn een vijftal wijken (wieken), conform het drietandsysteem, aangelegd.

Een deel van het drietandsysteem en het defensiekanaal is inmiddels verdwenen.

Profielen

De vaarten hebben verschillende profielbreedten. De vaarten bestonden oorspronkelijk allemaal uit een watergang met aan weerszijden een jaagpad. De jaagpaden werden aan de buitenzijde begrensd door een rij bomen.

Jaagpaden Helenavaart



Het jaagpad aan de westzijde van de Helenavaart is uitgebouwd tot een reguliere eigentijdse ontsluitingsweg (Soemeersingel / Helenastraat). Het jaagpad aan de oostzijde is voor een deel dichtgegroeid met bomen en struiken (zaailingen). Cultuurhistorisch gezien is herstel van deze delen (door het opschonen van de onderbegroeiing) zoveel als mogelijk gewenst.

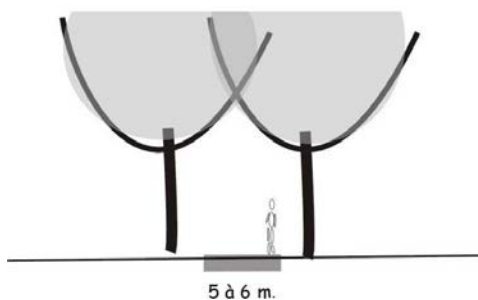
Waterlopen

Naast de cultuurhistorische vaarten zijn ook de later gegraven waterlopen voor de waterhuishouding van belang. De waterlopen voegen zich in het historisch patroon van Helenaveen en hebben daarmee ook cultuurhistorisch betekenis.

3.4 De lanen en overig cultuurhistorisch waardevol groen

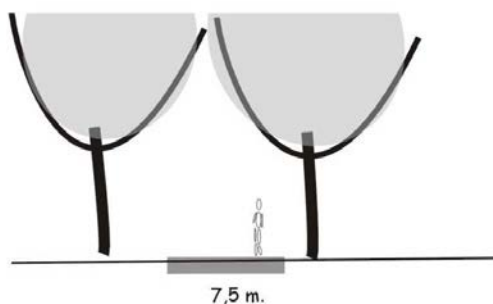
3.4.1 Lanen

De historische lanen met eikenbomen zijn op deelkaart 4 weergegeven. De lanen zijn mede uit het Koningsfonds betaald en vanaf 1890 geplant. De lanen hebben kenmerkende verschillende maten.



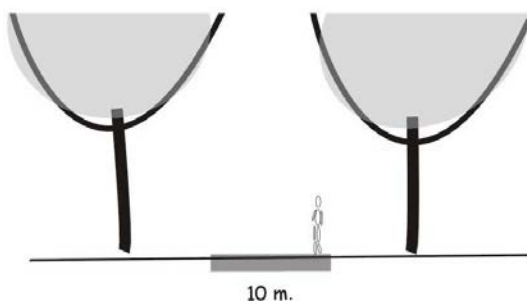
veldweg; bomen 5 à 6 m hart op hart

- Aardbeiweg
- Fruitweg/Heldenseweg (o-w)
- Hoveniersstraat
- Koolweg
- Moesweg
- Spitskoolweg
- Tuinderspad
- zijlaan Geldersestraat



zijweg; bomen 7,5 m hart op hart

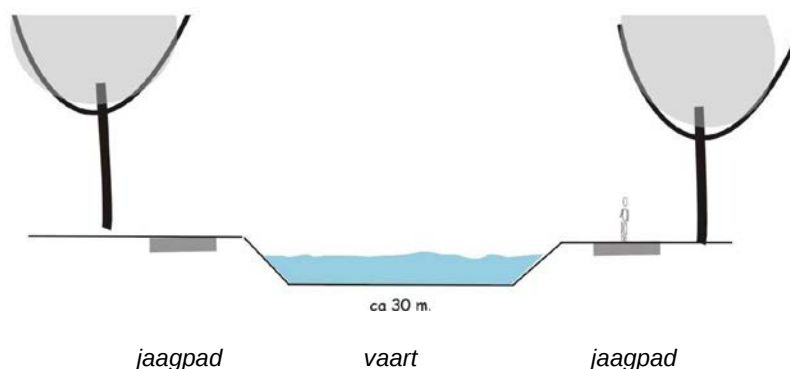
- Grashoekseweg (o-w)
- Kervelweg
- Rector Nuytsstraat



hoofdweg; bomen 10 m hart op hart

- Geldersestraat
- Oude Peelstraat

vaart met jaagpaden



- Soemeersingel, Helenastraat, Kaasweg met Helenavaart
- Sevenumseweg met vaart
- Kruisbesweg met vaart

Langs de vaarten met jaagpaden is sprake van een bijzonder 'laanprofiel'.

Herstel lanen

De lanen verkeren niet overal in een goede conditie. Herstel is gewenst.

3.4.2 Overig cultuurhistorisch waardevol groen

Naast de lanen zijn ook een aantal groenplekken binnen het gebied van cultuurhistorisch belang. Deze plekken zijn eveneens op deelkaart 4 aangegeven.

Waardevol zijn met name de tuin van de directeursvilla, het R.K.-kerkhof, het N.H.-kerkhof en de (voormalige) Engelse landschapstuin naast de pastorie aan de Helenastraat.

Ook de bossen in de noordelijke helft van het beschermd dorpsgezicht hebben cultuurhistorische waarde. Ze zijn kort na de veenontginning aangelegd en vormen grote, relatief gesloten elementen binnen het weidse, open gebied.

Verder zijn de groenplaatsen van jongere datum, het plantsoen naast de R.K.-kerk en de beboste tip op de hoek Oude Peelstraat – Lage Brugweg van cultuurhistorisch belang geworden.

Tot slot kunnen nog een aantal voormalige groenplekken worden genoemd, die vandaag de dag niet meer aanwezig dan wel als zodanig herkenbaar zijn. Het betreft de voormalige fruittuin aan de Rector Nuytsstraat, de voormalige groentetuin aan de Kervelweg en de voormalige Koningshof aan de Fruitweg.

De tuin van de directeursvilla is sterk verdicht. Groot onderhoud aan de voorzijde van de villa, gericht op de verbetering van de cultuurhistorische belevingswaarden (zichtlijn over de Helenavaart), is gewenst.

De voormalige Engelse landschapstuin is niet meer als zodanig herkenbaar. Momenteel heeft de plek een groen maar gesloten karakter. Door herstel van de tuin kan het ensemble R.K. kerk worden versterkt. Bovendien kan de plek betekenis krijgen voor de nog te realiseren woonbuurt aan de Hoveniersstraat en het Tuinderspad.

Tot slot vraagt het bosje op de tip Oude Peelstraat – Lage Brugweg onderhoud en meer openheid.

3.5 **Bebouwing**

Algemeen

In de verschillende perioden van ontwikkeling is er gebouwd in Helenaveen. De oudste bebouwing is verdwenen. Van de oudere bebouwing is een deel nog vrij gaaf aanwezig. Veel van de huidige bebouwing kent een oudere oorsprong, maar is door de jaren heen verbouwd of totaal 'herbouwd'.

Een overzicht van de bebouwing uit de verschillende tijdsperioden is op de deelkaarten 5a t/m 5e weergegeven. De verdwenen bebouwing is met een sterretje aangeduid.

periode	deelkaart
1850-1880	5a
1880-1910	5b
1910-1945	5c
1945-1965	5d
1965-heden	5e

Per pand

Er heeft een veldinventarisatie plaats gevonden waarbij de kenmerken van alle panden (van oorsprong) gebouwd voor 1965 zijn beoordeeld. In het bijzonder is voor ieder pand een conclusie / advies gegeven voor de situatie; bebouwing en inrichting voorerf.

Meer concreet nog is per pand aangegeven welke uitbreidingsmogelijkheden passend zijn binnen de cultuurhistorische context, door middel van een bouwvlak voor het hoofdgebouw en zones waarbinnen aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan. In § 5.3 wordt hier nader op ingegaan.

Inzake de onderscheiden bouwtypen is nog het volgende van belang.

Periode 1850-1880

De oudste bebouwing stamt uit 1857. Toen zijn zeven stenen huizen gebouwd in de zuidoosthoek. De huizen werden gebruikt door de opzichters, de directie, de bakker, de timmerman en de herbergier. Hiervan resteert niets meer.



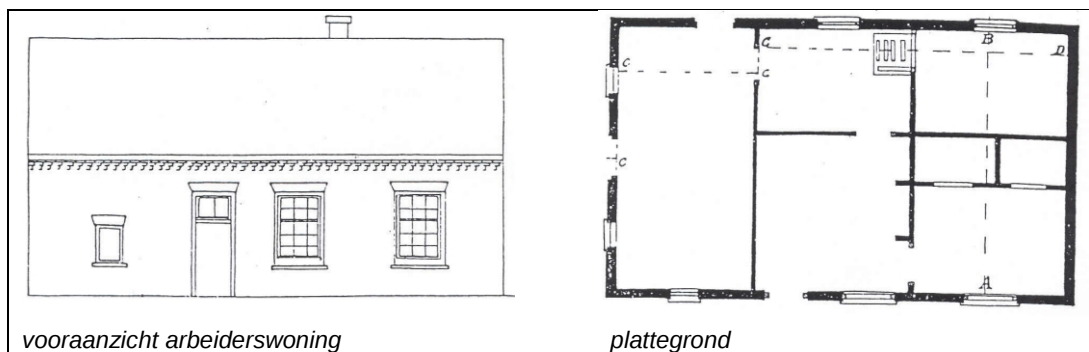
directeursvilla



predikantenwoning

In 1867 zijn de directeursvilla en de Nederlands Hervormde kerk met predikantenwoning gebouwd. De laatste zijn rijksmonument en genieten daardoor een afdoende bescherming. De directeursvilla heeft geen beschermde status.

Vanaf 1875 worden de arbeiderswoningen / keuterboerderijen gebouwd volgens een vast model zoals op onderstaande schetsen is weergegeven.



historisch basisontwerp

Deze woningen zijn in een groot aantal gebouwd aan beide zijden van de Helena-vaart. De plattegrond bedraagt ca 11,5 x 7 m. De goothoogte is ca 3,25 m en de nokhoogte bedraagt ca 6 m. De nokken liggen overwegend evenwijdig aan de vaart. Van dit type zijn thans nog een groot aantal aanwezig. Door het grote aantal zijn ze sterk beeld- en sfeerbepalend. Velen zijn in meer of mindere mate verbouwd, maar de hoofdvorm – plattegrond, gevel, kap – is opvallend gaaf / herkenbaar gebleven.



ontwikkeling met handhaving basisvorm

In deze periode zijn ook de drie nog bestaande tabaksschuren aan de Geldersestraat gebouwd. Qua typologie zijn ze te kenmerken als een groot formaat langgevelboerderij. Geldersestraat 3-5 is een gemeentelijk monument. De twee andere zijn verbouwd. Bij nr. 10-12 is de hoofdvorm behouden maar de gevelindeling is veranderd. Nr. 4-6 is versmald en als zodanig niet meer als (voormalige) tabaksschuur herkenbaar.



Geldersestraat 3-5



Geldersestraat 4-6



Geldersestraat 10-12

Langs de Helenavaart, op de kop van de Geldersestraat stond de opzichterswoning. Deze is in 1925 vervangen door het kantoor van de Maatschappij Helena-veen.

Ook worden in deze periode twee boerderijen gebouwd aan de Kervelweg. Heden is één ervan een woonboerderij, de ander een bouwval.

Periode 1880 - 1910

Het belangrijkste gebouw uit deze periode is de turfstrooiselfabriek uit 1881 aan de Rector Nuytsstraat, tezamen met de personeelswoningen. De turfstrooiselfabriek is deels rijksmonument, waarmee het gebouw afdoende bescherming geniet.



voormalige turfstrooiselfabriek

De personeelswoningen zijn functioneel ook een keuterboerderij. De vorm is afwijkend van het hiervoor genoemde langgeveltype. Onderhavige personeelswoningen zijn wat gedrongen en de kappen hebben deels wolfseinden (refererend aan de Saksische boerderij).



Rector Nuytsstraat 6



Rector Nuytsstraat 8



Rector Nuytsstraat 10

De erbij behorende opzichterswoning met tentdak is omstreeks 1925 gebouwd en betreft een geheel apart type.



Rector Nuytsstraat 12

In 1883 wordt de cluster R.K.-kerk, klooster, pastorie en school gebouwd. Deze bebouwing is verdwenen als gevolg van de oorlogsschade in 1944.

Verder worden vanaf 1889 zes koningswoningen aan de Koolweg gebouwd in de typologie arbeiderswoning/keuterboerderij, waarvan er vier op de deelkaart 5b en 5c zijn weergegeven.

Later, in de periode 1908 – 1913, werden grote koningshoeven langs de Helena-vaart gebouwd met bijdragen uit het fonds Koning Willem III.



Oranje-Hoeve



Wilhelmina-Hoeve



Juliana-Hoeve



Willem III – Hoeve



Emma-Hoeve

De Hendrik-Hoeve bestaat niet meer. Bij de Oranje-Hoeve is de kop van de koprompboerderij vervangen door een vrijstaand woonhuis. De overige hoeven zijn nog relatief gaaf.

Periode 1910 - 1945

In deze periode wordt er beperkt gebouwd.

In 1925 bouwt de Maatschappij Helenaveen haar nieuwe kantoor ter plaatse van de opzichterwoning aan de Helenavaart tegenover de Geldersestraat.



*Helenastraat 16, voormalig kantoor
Maatschappij Helenaveen*

Het voormalige Eiermagazijn van de NCB aan de Soemeersingel nr. 51 is thans nog aanwezig.

In deze periode is ook basisschool De Peelparel aan de Oude Peelstraat gebouwd, thans gemeentelijk monument in eclectische stijl en De Zwijger - Hoeve aan de Soemeersingel. Deze hoeve heeft een enigszins van de andere koningshoeven afwijkende stijl en is qua architectuur verwant aan de directeursvilla en predikantenwoning.



basisschool De Peelparel



De Zwijger-Hoeve

De boerderijen langs de Rector Nuytsstraat stammen ook uit deze periode, alsmede de lintbebouwing langs de Oude Peelstraat buiten het gebied beschermd dorpsgezicht.

Periode 1945 - 1965

De bebouwing uit deze periode is zeer beeldbepalend voor de kom Helenaveen. Het betreft de wederopbouw van de oorlogsschade van de bebouwing op de locatie Soemeersingel – Oude Peelstraat, in combinatie met een nieuwbouw van woningen langs de Oude Peelstraat.



R.K. -kerk



hotel-restaurant In d'Ouwe Peel

De bebouwing uit deze periode is overwegend gebouwd in de zogenaamde wederopbouwstijl (Delftsche School). Het is een traditionele, vriendelijke baksteenarchitectuur. Door de hoge mate van samenhang van de Soemeersingel – Oude Peelstraat kan gesteld worden dat in het huidige dorpscentrum de wederopbouwstijl / Delftsche School de karakteristieke stijl is. Daarmee heeft deze periode een eigen plaats en betekenis gekregen in de cultuurhistorie van Helenaveen. Doordat deze bebouwing langs de oude hoofdassen gebouwd is, voegt zij zich goed in het cultuurhistorische patroon en is mede beeldbepalend voor Helenaveen. De verdichting die is opgetreden, is aanvaardbaar vanwege de vorming van een eigentijds dorpscentrum (natuurlijke groei).

In deze periode worden verder nog verspreid enkele bedrijfsgebouwen en woningen gebouwd.

Periode 1965 - heden

In deze recente periode wordt een nieuwe kleine woonbuurt toegevoegd aan Helenaveen. Deze ligt in de oksel van de hoofdassen. De verkaveling en inrichting van de buurt is niet gebaseerd op de karakteristiek van Helenaveen maar op de gangbare stedenbouwkundige principes van het moment. De rechtlijnige ontsluitingsstructuur en de directe relatie tussen de bebouwing en het omgevend landschap, kenmerkend voor Helenaveen, komen in de woonbuurt niet tot uitdrukking. De architectuur van de woningen komt overeen met de eigentijdse vrije vormgeving en refereert niet aan "Helenaveen". Ook buiten de nieuwe woonbuurt is een aantal woningen gebouwd in vrije stijl.

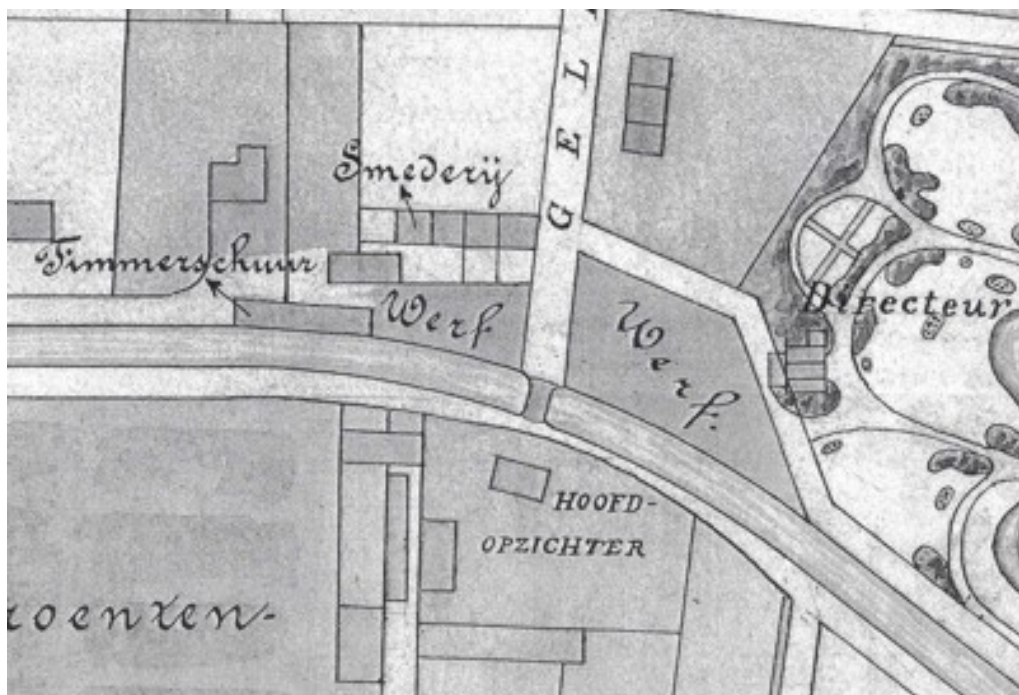
Verder verschijnen in deze periode meer tuinbouwkassen. De laatste jaren is een omgekeerde ontwikkeling zichtbaar.

De relatief vele nieuwbouw in deze periode heeft de eigenheid van Helenaveen aangetast. Helenaveen is gewoner geworden. De bedoeling van het Belvederebeleid is evenwel het cultuurhistorisch eigene te behouden. Niet door van Helenaveen een museum te maken, maar wel door te bouwen binnen de cultuurhistorische eigenheid. Behoud door ontwikkeling.

3.6 Ensembles

Binnen de bebouwingstructuur van Helenaveen zijn een aantal ensembles van samenhangende bebouwing te onderscheiden. Dit vormen bijzondere plekken, die refereren aan een specifieke periode uit de ontwikkelingsgeschiedenis van Helenaveen.

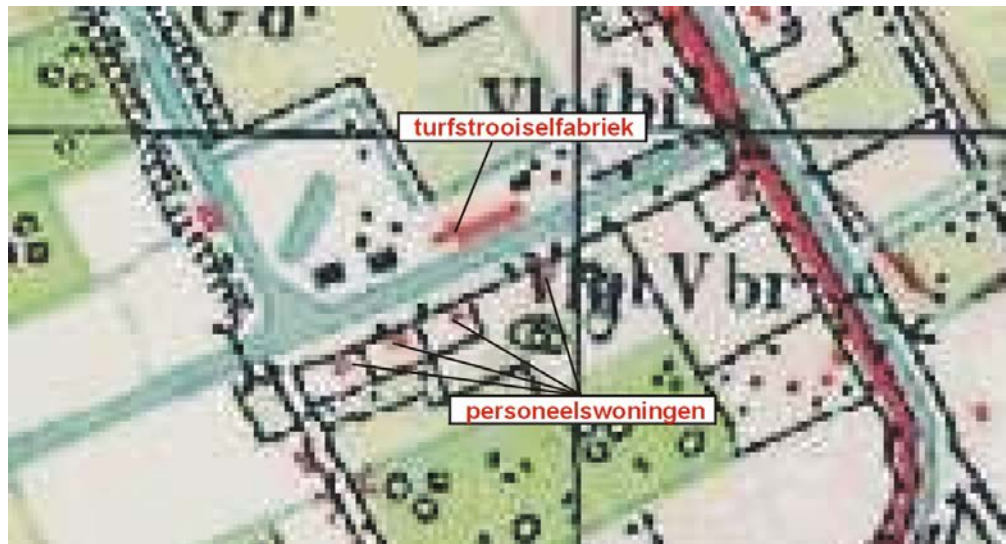
- Het ensemble centrum Maatschappij is het oudste ensemble en het ligt op de locatie Helenastraat – Geldersestraat. Hier lag vanaf het begin het bestuurscentrum van de Maatschappij Helenaveen, met de directeursvilla, de opzichterswoning, de scheepswerf, de smederij en de timmerschuur.



centrum Maatschappij, ca 1890

In dit ensemble is veel bebouwing verdwenen. Op de locatie van de woning van de hoofdopzichter is in 1925 het kantoor van de Maatschappij gebouwd, dat thans als woning in gebruik is. Het is wenselijk dit historische ensemble meer herkenbaar te maken.

- Het ensemble de fabriek betreft de voormalige turfstrooiselfabriek aan de vaart langs de Rector Nuytsstraat, met de personeelswoningen aan de overzijde. Dit bebouwingsensemble is goed herkenbaar.



de fabriek, ca 1935

- Het ensemble de tabak betreft de Geldersestraat met de voormalige tabaksschuren. Eén tabaksschuur (nabij de directeursvilla) is verdwenen, één tabaksschuur (Geldersestraat 9) is gedeeltelijk gesloopt en verbouwd tot woonhuis en één tabaksschuur (Geldersestraat 4-6) is versmald en daardoor niet meer als zodanig herkenbaar. Door de grote bouwmassa's is dit ensemble nog wel redelijk te herkennen. Het is echter te overwegen om dit ensemble herkenbaarder te maken.



de tabak, ca 1900

- Het ensemble dorpsmidden ligt aan de kruising Soemeersingel / Helenastraat - Sevenumseweg. Op deze plaats werd rond 1880 de R.K.-kerk en de openbare school gebouwd.



dorpscentrum ca 1900

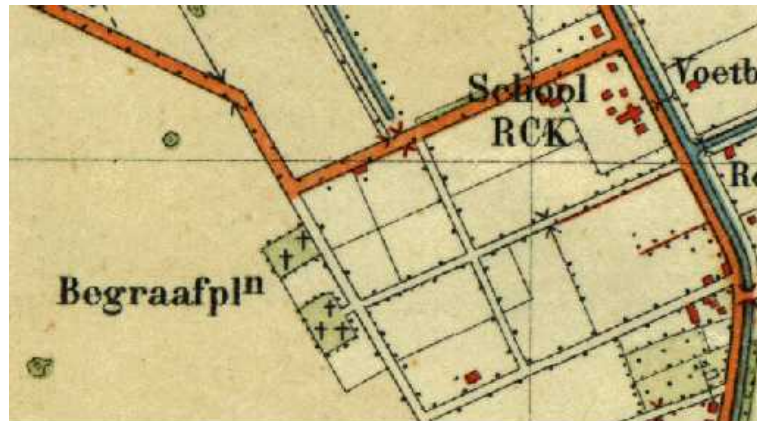
Het huidige centrum heeft een goede samenhang als gevolg van de homogene, traditionele baksteenarchitectuur (Delftsche School).



dorpscentrum ca 2000

Binnen dit ensemble kan de R.K. kerk met pastorie en voormalige kosterwoning als een apart ensemble worden aangemerkt. De bebouwingskarakteristiek van de kosterwoning verdient een verbetering.

- Het ensemble de eeuwige rust betreft de kerkhoven aan de Aardbeiweg. Deze hebben ook ensemblewaarde door de ouderdom en het verband door de groenstructuur.



kerkhoven aan de Aardbeiweg, ca 1925



kerkhoven aan de Aardbeiweg, ca 2000

- zuidelijk deel

Op de topografische kaart ca. 1900 is aan de zuidzijde sprake van een bijzondere verkaveling.



Het zuidelijke deel is het oudste deel en kent een bijzondere verkaveling. Er stond onder meer een noodkerk en een brugwachters- / tolwoning. Het beplantingspatroon is op de oude kaarten bijzonder. Ook de oude naam Koningshof verwijst naar een bijzonder functie.

De op bovenstaande afbeelding zichtbare verbreding in de Helenavaart ter hoogte van de brugwachters- / tolwoning is niet meer aanwezig.

4. CULTUURHISTORISCH RUIMTELIJK SYSTEEM

4.1 Inleiding

Het unieke van Helenaveen is het ruimtelijke samengaan van de vaarten, de lanen, de bebouwing en het grondgebruik. Dit is de harmonie van Helenaveen.

In de Aanwijzing Beschermd dorpsgezicht wordt de nadruk gelegd op de 'zeer gave historische ruimtelijke structuur'. Dit is het samengaan van de vaarten en de lanen en de parcellering van de gronden. De bebouwing is binnen deze ruimtelijke structuur gesitueerd.

Het streven is erop gericht de gave structuur te behouden en te versterken. Helenaveen moet tevens een vitaal dorp kunnen blijven. Dit betekent dat binnen de cultuurhistorische structuur ruimte moet zijn voor eigentijds wonen en werken. De uitdaging is het bieden van ruimte voor bebouwing en grondgebruik met behoud van de ruimtelijke structuur en eigen sfeer van vaarten, bomen en bebouwing.

4.2 Cultuurhistorische hoofdstructuur

De cultuurhistorische hoofdstructuur van Helenaveen is weergegeven op kaart "Het cultuurhistorisch ruimtelijk systeem".

Aangegeven zijn de vaarten en de lanen zoals in hoofdstuk 3 beschreven. De legenda vermeldt welke delen verdwenen zijn en herstel vragen. De vaarten en lanen geven Helenaveen, met name de kern, een kamerstructuur, zie ook onderstaande afbeelding. Deze structuur zorgt voor enige beslotenheid in het open, weidse landschap.



kamerstructuur, kern Helenaveen

Ook is op kaart 1 de bebouwing ingetekend die cultuurhistorisch van belang is. Binnen de bebouwing is op een aantal plaatsen sprake van een bijzondere samenhang.

Zoals in de Aanwijzing Beschermd dorpsgezicht aangemerkt, is een hoofdgegeven de aswerking (vista) tussen het ensemble N.H.-kerk en de directeursvilla via de Helenavaart.

4.3 **Parcellering**

Wezenlijk voor het behoud van het karakter van Helenaveen is ook de parcellering van de gronden binnen het patroon van vaarten en lanen, zoals toegelicht in §3.2.2 en 3.2.3.

De historische parcellering is rechtlijnig, gebaseerd op het aanvankelijke ontwateringspatroon. Dit rechtlijnige stelsel van lanen en vaarten is de basiskarakteristiek van Helenaveen. Ronde of grillige vormen zoals in de zanddorpen in de omgeving horen niet bij Helenaveen. Toepassing van deze rechtlijnigheid leidt (ongemerkt) tot een goede invoeging in de bestaande structuur. Nieuwe verkavelingen moeten daarom worden geënt op de historische parcellering.

4.4 **Structuurversterkende aanpassingen**

Het Belvederebeleid is erop gericht de cultuurhistorische erfenis niet museaal te consolideren, maar als kwalitatief uitgangspunt voor verdere ontwikkeling te beschouwen. Dit houdt in dat aanpassingen in de elementen vaarten, lanen en bebouwing mogelijk zijn, mits deze leiden tot een versterking van de basiskarakteristiek van de cultuurhistorische erfenis. Zie ook kaart "Het cultuurhistorisch ruimtelijk systeem".

Vaarten

Denkbaar is dat de vaartenstructuur versterkt c.q. uitgebreid wordt als gevolg van het hedendaagse waterbeleid. De Helenavaart vormt de noord-zuid gerichte hoofdas. De overige structuurlijnen zijn op de Helenavaart gericht.

Lanen

Ook uitbreiding van de lanen is denkbaar, al of niet in combinatie met een uitbreiding van de waterstructuur c.q. vaarten.

Nieuwbouw

Het Belvederebeleid biedt in principe ook ruimte voor structuurversterkende nieuwbouw buiten de woonbuurt en nieuw aan te wijzen woongebied.

Allereerst kunnen daartoe locaties gezien worden waar historische bebouwing verdwenen is.

Verder is een uitbreiding van de kern voorzien ten zuiden van de Oude Peelstraat welke conform het Belvederebeleid volgens de cultuurhistorische karakteristieken van Helenaveen ontwikkeld zal worden.

5. ONTWIKKELING BEBOUWING

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling van de cultuurhistorische ruimtelijke structuur toegelicht. Deze ruimtelijke structuur staat voorop. Daarin moet de bebouwing gevoegd worden, zodanig dat geen verstoring van de hoofdstructuur optreedt. Bij voorkeur moet de bebouwing de hoofdstructuur ondersteunen.

In de volgende paragrafen worden de hoofdkenmerken van de bebouwing in Helenaveen beschreven en de regeling voor verdere ontwikkeling.

5.2 Hoofdkenmerken bebouwing

De bebouwing bezit de volgende hoofdkenmerken:

1. Van oorsprong op regelmatige, ruime afstand liggen de tuinderwoningen, landarbeiderswoningen en keuterboerderijen. De bebouwing bestaat uit 1 laag plus kap. De overwegend enkelvoudige bouwmassa is sober, met weinig tot geen versiering. De gevelopeningen zijn overwegend verticaal. Dakkapellen en de sporadisch aanwezige erkers zijn van na 1945. Qua stijl overweegt het langgerekt type met zadeldaken zonder dakoverstekken, topgevels of wolfseinden.
De dominante horizontale lijn van de bouwmassa geeft de bebouwing een landelijk karakter. De verticale gevelindeling geeft de bebouwing een 'zelfbewuste' uitstraling.
2. Van oorsprong zijn er vijf bebouwingsclusters met bijzondere bebouwing;
 - het centrum Maatschappij;
 - de N.H. kerk;
 - het dorpsmidden (met daarbinnen het cluster R.K. kerk);
 - de fabriek;
 - de tabak.In deze clusters is sprake van samengestelde bebouwing in één laag met kap en de hogere kerken en de fabriek. De architectuur in deze clusters is traditioneel met verticale gevelopeningen en sobere ornamentering. De bebouwing in deze clusters is relatief gaaf.
3. Het dorpscentrum aan de Oude Peelstraat – Soemeersingel wordt gekenmerkt door de harmonische, traditionele baksteenarchitectuur van de Delftsche School. Het gebied vormt een herkenbaar, waardevol deel van de cultuurhistorie van Helenaveen. De bebouwing bestaat overwegend uit twee lagen plus zadeldak. Het kerkgebouw is hoger. De gevelopeningen kennen geen strakke ritmiek.
4. De nieuwe woonbuurt van na 1965 bestaat uit bebouwing in 1- en 2 lagen overwegend met schuine kappen. De architectuur is eigentijds veelvormig.

Bebouwingstypen

De volgende typen historische bebouwing zijn te onderscheiden:

- N.H. kerk met predikantenwoning (en zondagsschool);
- R.K. kerk met pastorie (en kosterwoning);
- klooster;
- school;
- directeursvilla;
- kantoor;
- beambtenwoningen;
- tuinderwoningen / arbeiderswoningen / keuterboerderijen;
- langgevelboerderijen;
- tabaksschuren;
- de fabriek;
- koningshoeven;
- dorpsbebouwing in wederopbouwstijl.

5.3 Ontwikkeling bebouwing

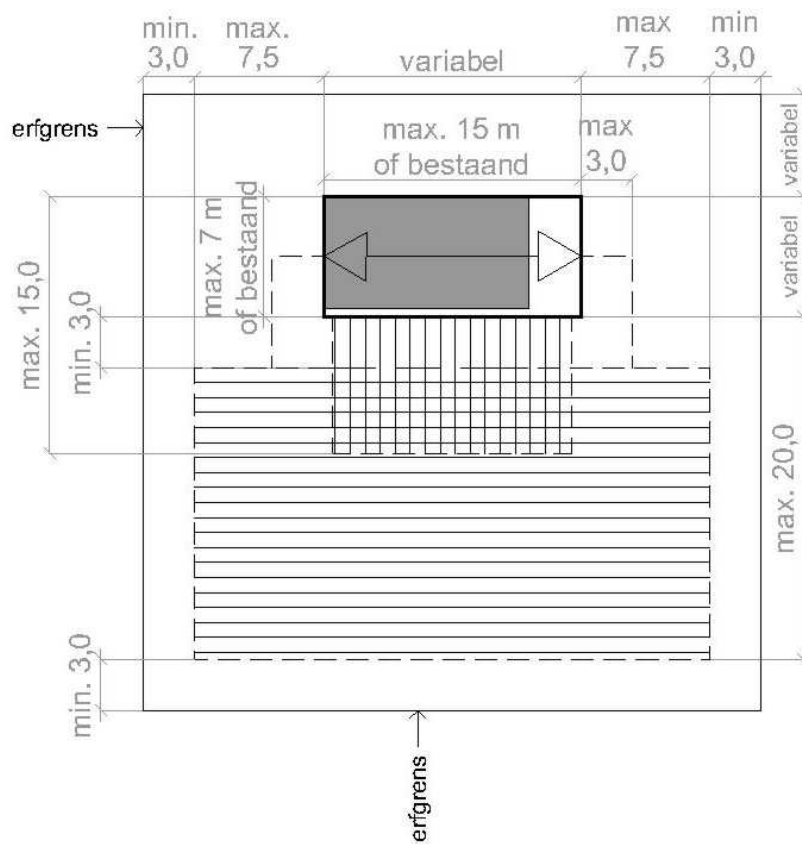
Algemeen

Zoals eerder gesteld vormt het algemene uitgangspunt voor de ontwikkeling van de bebouwing dat Helenaveen geen museum wordt, maar een vitaal dorp moet kunnen blijven. De aanpassingen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw moet zich echter voegen in de bebouwingskarakteristiek van Helenaveen.

Binnen deze algemene randvoorwaarde blijven er voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande en de nieuwe bebouwing. De uitbreidingsmogelijkheden zijn qua situering op de detailkaarten per pand weergegeven.

De bebouwing binnen de vijf historische clusters heeft een dusdanig monumentale en beeldbepalende waarde dat aanpassingen moeten geschieden in overeenstemming met de historische architectuur van de gebouwen. Voor de aanpassing van de verspreide historische bebouwing buiten de vijf clusters is onderstaande nadere regeling voorzien.

Onderscheid is gemaakt tussen een bouwvlak hoofdgebouw en zones waarbinnen aanbouwen dan wel (vrijstaande) bijgebouwen zijn toegestaan. Zie ook afbeelding "schema bouwvlakken" op de volgende pagina.



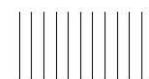
bestaand hoofdgebouw



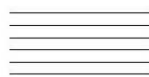
bouwvlak hoofdgebouw
g = 3,5 m; h = 7 m



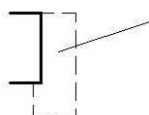
verplichte nokrichting



zone aanbouw met schuine kap
g = 3 m h = 5,5 m



zone vrijstaande bijgebouwen
g = 3 m h = 5,5 m



zone erker (aan 1 zijde)
h = 3 m

g = goothoogte

h = totale hoogte

schema bouwvlakken

Binnen de aan- en bijgebouwenzones geldt dat in geval de nok evenwijdig aan de straat staat er:

- aan de achtergevel een aanbouw met kap is toegestaan, met de voorwaarden, dat:
 - de aanbouw niet meer dan tot 15 m achter de voorgevel gebouwd mag worden;
 - een sprong van minimaal 50 cm ten opzichte van de zijgevel vereist is;
- een vrijstaand bijgebouw is toegestaan, waarbij als voorwaarde geldt dat het bijgebouw voorzien is van eenzelfde kapvorm als het hoofdgebouw en de afstand tot de (doorgetrokken) achtergevellijn minimaal 3 m bedraagt;
- aan één zijgevel een erker tot maximaal 3 m lengte is toegestaan;

Overigens geldt dat:

- aan de voorzijde bij voorkeur geen dakkapellen, maar eventueel alleen (verticale) dakramen worden toegepast;

In geval de nok loodrecht op de straat staat, gelden in principe dezelfde regels. Alleen het vrijstaande bijgebouw mag in dit geval voor de achtergevel worden gebouwd, met de voorwaarde dat de afstand tot de voorgevelrooilijn minimaal 5 m bedraagt en de afstand tot de zijgevel van de woning minimaal 3 m bedraagt.

NB. Het bouwvlak hoofdgebouw is getekend op het bestaande hoofdgebouw. In geval van de keuterboerderijen is in principe een verlenging tot 15 m aanvaardbaar, mits voldoende ruimte op het perceel aanwezig is.

Hoogten

De toegestane hoogten volgen uit de bebouwingskarakteristieken. Met name:

1. clusters : bestaande hoogten;
2. dorpsmidden : maximaal 2 lagen plus zadeldak;
3. woonbuurt : maximaal 2 lagen plus kap;
4. overigens : 1 laag plus zadeldak.

Materiaalgebruik

Zoals hiervoor is opgemerkt moet de verschijningsvorm van de gebouwen ondergeschikt zijn aan het natuurlijke casco van groen en water. De bebouwing moet zich in dat casco voegen. Reden waarom overwegend natuurlijke (traditionele) materialen gebruikt moeten worden, zoals baksteen (rood-bruin), gebakken pannen (oranje / grijs), hout en glas.

Locaties

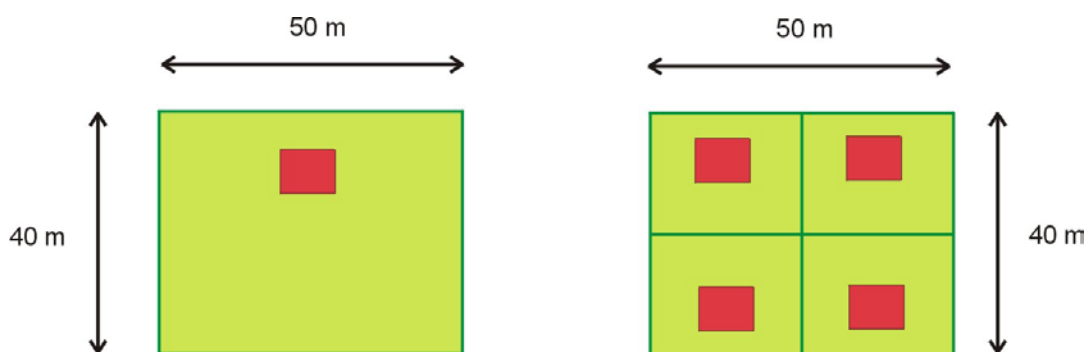
1. Het cluster N.H. kerk is een rijksmonument en derhalve gebonden aan specifieke regels.
2. Het cluster directeursvilla omvat thans de villa en het voormalige kantoor van de Maatschappij. Deze bebouwing heeft 'monumentale' waarde en zou als zodanig behouden moeten worden.
3. Bij de Geldersestraat met de tabaksschuren moet herstel van het historische karakter het uitgangspunt zijn.
4. De Rector Nuytsstraat met de turfstrooiselfabriek en de personeelswoningen heeft een relatief gaaf karakter. Hier is behoud en herstel van het historische karakter uitgangspunt.
5. De Kervelweg heeft een afwijkend karakter. De zijde Helenastraat heeft historische bebouwing. Overigens staat hier relatief jonge bebouwing in een veelvormige architectuur die niet echt bij Helenaveen past. Dit is een situatie die zich goed leent voor een moderne interpretatie van de historische architectuur van de keuterboerderij / langgevelboerderij.
6. De verspreide tuinderwoningen / landarbeiderswoningen / keuterboerderijen bepalen sterk de sfeer en het beeld van Helenaveen. Voorop moet staan dat de architectuur ondergeschikt blijft aan de landgoedsfeer van de vaarten en de lanen. Opzichtige en afwijkende architectuur moet worden voorkomen. Het hoofdkenmerk van de verspreide bebouwing moet zijn "het opgaan in de landschappelijke context".
7. In het dorpscentrum is een natuurlijke dynamiek in de bebouwing aanvaardbaar, mits geënt op de bestaande harmonie. Gezien het algemene belang van het dorpscentrum voor Helenaveen is een vorm van stedenbouwkundig/architectonisch masterplan wenselijk. Plekken die verbetering vragen zijn het voorterrein van gemeenschapshuis De Gouden Helm, het afwijkende gebouw van de Rabobank en het gat in de straatwand aan de Soemeersingel.
8. De Soemeersingel tussen de Oude Peelstraat en de Rector Nuytsstraat is ook zeer gezichtsbepalend voor Helenaveen. De bestaande bebouwing varieert sterk. Hier is zorgvuldigheid geboden. In ieder geval moet volgens de historische typologie gebouwd worden. Nadere overweging is nodig om vast te stellen in hoeverre voorkeur moet worden gegeven aan 'historiserend bouwen' of aan een moderne interpretatie van de keuterboerderij of de ambtswoning.
9. De bestaande woonbuurt is in hoge mate a-typologisch in Helenaveen, zowel qua stratenpatroon als qua bebouwing. Voor de aanpassingen in de buurt kunnen wel de hoofdkenmerken van Helenaveen gelden: het landgoedkarakter c.q. groene openbare ruimte staat voorop, de bebouwing moet ingetogen worden gehouden.
10. In studie is uitbreiding van het woongebied ten zuiden van de Oude Peelstraat. De vormgeving van dit woongebied moet geschieden naar de geest van het Belvederebeleid. Dat wil zeggen een eigentijds ontwerp van verkaveling en bebouwing geënt op de historische basisordening / parcellering van de grond en een eigentijdse verschijningsvorm die een natuurlijke verwantschap vertoont met de historische bebouwing.

Belvédère bouwen

Als algemeen uitgangspunt geldt voor Helenaveen: bouwen volgens het Belvédère-beleid. Dit houdt in dat cultuurhistorisch waardevolle plaatsen als Helenaveen niet als een museum behoeven te worden behandeld. Echter de nieuwe bebouwing moet geïnspireerd zijn op de cultuurhistorische kenmerken van Helenaveen. Deze zijn kort aangeduid:

algemeen

- integratie bouwen en landschap; bestaande landschapsvensters in oude assen handhaven; in woonbuurten ook openheid naar landschap;
- verkaveling en situering panden gebaseerd op rechtlijnig stelsel van vaarten, waterlopen en lanen, straten;
- breedte lanen, straten: 6, 7½ of 10 m;
- basismodul verkaveling ca 40 x 50 m; buiten kern voor individuele panden, binnen kern voor gegroepeerde bebouwing



- heldere, strakke baksteenarchitectuur in één laag (goothoogte 4,5 m) met zadeldaken, met in principe aan de voorzijde geen dakkapellen en uitbouwen (entree of erker) en geen dakoverstek op kopgevels.

en voorts meer in het bijzonder:

de oude hoofd- en nevenassen (vaarten) met:

- grote kavels 40 x 50 m of 20 x 50 m
- bebouwing op ruime afstand
- bebouwingstypologie de keuterboerderij

de Oude Peelstraat – Soemeersingel met:

- dorpsbebouwing in lintstructuur
- bebouwingstypologie Delftse School

de bestaande woonbuurt met:

- voor zover mogelijk bijsturing patroon openbare ruimte naar Helenaveense karakteristiek van rechtlijnigheid en open relatie met landschap
- kavels 350 à 600 m².

de nieuwe woonbuurt volgens Belvédère bouwen met:

- open relatie bouwen en landschap
- rechtlijnige basisstructuur van wegen, waterlopen en percelen
- kavels 350 à 600 m²
- relatief brede kavels aan straatzijde

- baksteenarchitectuur en een laag met zadeldak
- breedte straten/lanen 6, 7½ of 10 m.

ruimte-voor-ruimte locatie aan Oude Peelstraat met:

- landgoedachtige inrichting met rechtlijnig patroon van lanen en waterlopen
- percelen gebaseerd op basismoduul van 40 x 50 m = 2000 m².

N.B. Tuinderwoningen, landarbeiderswoningen, keuterboerderijen

Door de heldere eenvoud van hoofdmassa en architectuur verdraagt de keuterboerderij weinig ornamenten en toevoegingen als dakkapellen, dakoverstekken, portieken en serres. Overwegend ontbreken deze nog. In de afgelopen jaren hebben verbouwingen met dakkapellen plaats gevonden. Dit leidt gemakkelijk tot een verstoring van de karakteristieke basisvorm.

Dit type refereert enigszins aan de langgevelboerderij met de woning en de schuur/stal. Het type drukt het landelijk wonen uit. Door de relatief grote goothoogte en de eenduidige zadeldak (zonder wolfseinden) straalt het gebouw een zekere fierheid/dapperheid uit (wolfseinden drukken een gebouw gemakkelijk).



relatief gave basisvorm



verlies van karakter

6. SLOT

Waarom vindt iedereen Helenaveen zo mooi ?

Helenaveen heeft kwaliteit waarin de menselijke hand eenvoudig herkenbaar en beleefbaar is.

Een mooie ordening van aangelegde vaarten en lanen. Overwegend eenvoudige bebouwing die ondergeschikt blijft aan het kader van water en groen. Een menselijke nederzetting herkenbaar en overzichtelijk geordend. De geschiedenis lees je er aan af.

Behoud en ontwikkeling van de kwaliteit wordt bepaald door het vasthouden aan slechts enkele hoofdkenmerken:

hoofdkenmerken:

- planmatig aangelegd;
- eenvoudige basisorde;
- eenvoudige bebouwing.

behoud en ontwikkeling van kwaliteit:

1. vasthouden aan oorspronkelijk inrichtingsplan; lanen en vaarten behouden en herstellen;
2. verkaveling herkenbaar houden; gebruik grond en verkaveling bouwpercelen in oorspronkelijke parcellering invoegen;
3. bebouwing eenvoudig houden; bebouwing met eenvoudige hoofdvormen, gevels en daken:
 - particuliere panden, woon/werk: horizontale lijn dominant;
 - (semi)openbare panden: verticale lijn dominant;
 - monumenten: beschouwen als typologische referenties.

Bescherming dorpsgezicht:

- authenticiteit bewaren en ontwikkelen;
- in oude structuur historisch bouwen;
- in nieuwe structuur bouwen naar wezen / sfeer en typologie van Helenaveen (Belvedere bouwen).

Geen villa's, geen seriewoningbouw.

VOORTGAANDE ONTWIKKELING		
ELEMENT	DOELSTELLING	ACTIE
vaarten	gestimuleerde ontwikkeling	gemeente waterschap landinrichting
lanen	gestimuleerde ontwikkeling	Amev gemeente
groengebied	- deels conserveren - deels ontwikkelen	Amev gemeente particulieren
bebouwing	- deels ontwikkeling van onderop - deels conserveren - nieuw Belvederebuurtje ontwikkelen	particulieren gemeente
directeursvilla e.o.	meer openheid tuin aan zijde Gelderse-straat i.v.m. relatie met omgeving	particulier
Willem de Zwijger-hoeve	recreatiehoeve	particulier
turfstrooiselfabriek	cultureel / recreatief gebruik	particulier
openbare ruimte	herinrichting Oude Peelstraat - Soe-meersingel - Helenavaart	gemeente