

Bijlage 2 Stads- en dorpsgezichten

Inventarisatieformulier Stads- en dorpsgezichten Weert

Gebied VIII – Oudesteeg en Boshoverschans

Omvang gebied	Oudesteeg, Lutenakkersteeg, Beelenhofweg, Schansbeemdweg (zoals op kaart aangegeven)
Plaats	Weert
Datum opname	maart 2006

Redengevende omschrijving op gebieds-/structuurniveau

1. Beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de rol in en het belang voor de geschiedenis van Weert, de mate van representatie van de Weerter historie/ groei/ ontwikkeling, weerslag van de (agrarische) functie, tijdbeeld/bouwstijl, de relatie tot de context en de informatiewaarde;

In dit gebied is het agrarische verleden en landelijke karakter van het Weerter buitengebied het meest voelbaar en beleefbaar. Dit vindt zijn oorzaak in de structuur en verkaveling, de karakteristieke bebouwing, maar vooral in de onverharde wegen. Dit is vrijwel de enige plaats in Weert waar nog niet tot verharding is overgegaan. In het nog niet zo verre verleden waren bijna alle wegen in Weert onverhard. Pas rond 1950 werd in Weert tot verharding van de doorgaande wegen overgegaan.

Op de kaart van Jacob van Deventer van circa 1565, die als zeer betrouwbaar te boek staat, is in dit gebied nog geen sprake van bebouwing. Hieruit mag geconcludeerd worden dat deze plaats nog onbebouwd en onontgonnen was in de 2^e helft van de 16^e eeuw.

2. Beschrijving van de identiteit, karakteristiek, situering, belevingswaarde, ruimtelijke kwaliteit en waardering van elementen;

De Boshoverschans is waarschijnlijk het oudste element in dit gebied. Deze omgrachte vluchtschans stamt uit de 1^e helft van de 17^e eeuw en de St. Odakapel stond in 1722 op deze plaats. Zeer zeldzaam bij deze schans is dat de oorspronkelijke verkaveling in kleine percelen van circa 5 x 5 m nog deels intact is. Ook is bij de schans van Boshoven de historische landschappelijke ligging aan de zuid- en westzijde goed bewaard gebleven. Voor meer informatie zij verwezen naar het rapport van Monumenten Advies Bureau dat over deze schans is opgemaakt.

3. Signalering van bijzondere objecten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden, structuren, zichtlijnen, stratenpatroon, rooilijn, inrichting openbaar gebied en groenstructuren;
 - o Uniek in dit gebied zijn de onverharde wegen van de Oude Steeg, de Lutenakkersteeg, de Beelenhofweg en de Schansbeemdweg, deze zijn waard om in deze staat behouden te blijven.
 - o Aan deze onverharde wegen staan verspreid karakteristieke boerderijen met bijgebouwen, die horen tot de ontginningsperiode van de eerste helft van de 19^e eeuw, getuige de gevelstenen uit onder andere 1837.
 - o Het geheel vormt inclusief karakteristieke begroeiing en waterlopen een cultuurhistorisch waardevol ensemble.
4. Waardering van de gaafheid en uniciteit, maar tevens het signaleren van eventuele beeldverstoringen.
 - o De monumenten zijn opgenomen onder 7.
 - o De Boshoverschans met bewaard gebleven verkaveling, gracht en kapel, is de best bewaard gebleven boerenschans en uniek in Nederland.
 - o Het stratenpatroon met onverharde wegen in dit gebied is uniek en gaaf.
 - o Het open binnengebied met waterloop is uniek en dient behouden te blijven.
 - o De verspreid liggende historische boerderijen zijn van bijzondere waarde.
 - o De bedrijfsbebouwing aan de oostzijde is door zijn schaal en maat storend voor het historische beeld.

5. Foto's



Oudesteeg 1



Oudesteeg richting spoor



Oudesteeg 2, boerderij



en de bijbehorende schaapskooi



De St. Odakapel op de schans



De bedrijfsbebouwing pal naast de schans



De toegangsweg op de schans



Waterlopen rondom de schans



Wederopbouw woning aan kanaal



Gewelsteen anno 1940



Lutenakkersteeg



Lutenakkersteeg

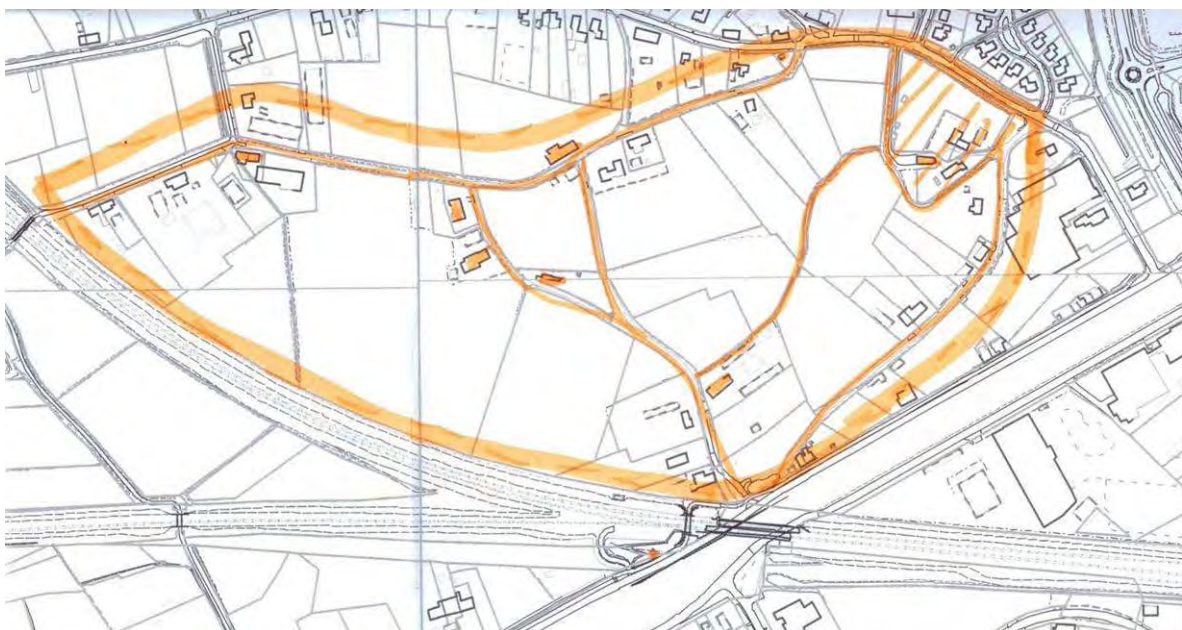


Kapel aan de Princenweg



Topgevel Lutenakkersteeg anno 1837

6. Begrenzing (wordt nader vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan)



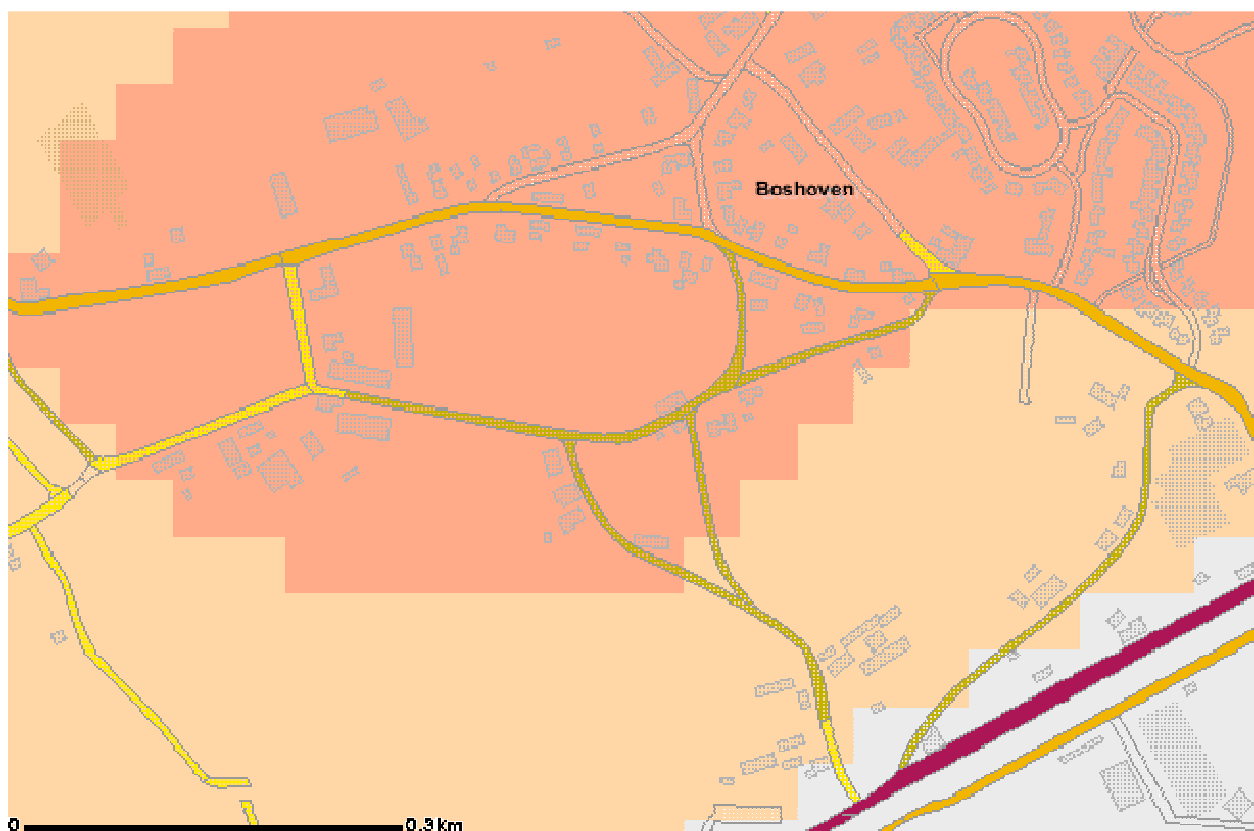
7. In het gebied aanwezige beschermde monumenten

Categorie	Adres
Rijks	Schansbeemdweg 11 (St. Odakapel)
Provinciaal (formeel vervallen)	Schansbeemdweg 11 (St. Odakapel) Oudesteeg 2 (hoeve)
Gemeentelijk	-

8. Externe rapporten

- o Boshoverschans te Weert, beschrijving beschermd gezicht, Monumenten Advies Bureau, Nijmegen 2006

9. Indicatie archeologische verwachtingswaarde



10. Waardering

Waardering + tot +++++	Criteria
	A. Sociale en cultuurhistorische waarde
+++++	1. het object/terrein is verbonden met de geschiedkundige herinneringen in de ruimste zin des woords;
+++++	2. het object/terrein vertegenwoordigt een fase in de ontwikkeling van stad, streek of dorp;
+++++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis.
	B. Informatiewaarde
+++++	Mate waarin het object/terrein door de aanwezigheid in de omgeving alleen al aanschouwelijk onderwijs geeft en de passant informatie over het verleden ontvangt.
	C. Architectonische en kunsthistorische waarde
+++	1. het object/terrein is een goed voorbeeld van een stijl of bouwtrant of van het werk van een architect, is gaaf van stijl en detaillering terwijl eventuele latere wijzigingen het architectonische beeld niet storen;
+++	2. het object/terrein vertegenwoordigt vanuit architectonisch historisch oogpunt gezien een bouwstijl die kenmerkend is voor een bepaalde periode en geeft afzonderlijk of samen met andere de historische stedenbouwkundige ontwikkeling aan;
+++++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een onvervangbare bouwstijl, techniek of bouwtype.
	D. Planologische en landschappelijke waarde
+++++	1. het object/terrein heeft een nauwe relatie met de geomorfologie en de landschappelijke omgeving;
+++++	2. het object/terrein is gelegen in een gebied met oorspronkelijke perceelsstructuren en patronen van wegen en waterlopen;
+++++	3. het object/terrein vormt met bijgebouwen, kleinere artefacten en erfbeplanting een karakteristiek geheel;
+++++	4. het object/terrein is karakteristiek voor stad, streek of dorp.
	E. Unieke waarde
+++++	Het is van belang of een object een unieke waarde heeft of dat er meerdere (soortgelijke) objecten in de omgeving van het object staan. Als een object niet in verband kan worden gebracht met andere objecten (zoals in D. Situering), kan het betekenen dat het een unicum is in zijn soort en juist daarom zeer waardevol.
	F. Gaafheid
+++++	Vrijwel elk object is aangepast sinds het gebouwd is. Sommige aanpassingen en veranderingen passen echter niet in de stijl van het object en zijn storend voor het aanzien ervan. Het omgekeerde is overigens ook mogelijk: een wijziging kan de waarde van een object verhogen.
	G. Bouwkundige staat
+++	De bouwkundige staat van een object speelt een rol bij de beoordeling of een object in aanmerking komt voor een gemeentelijke monumentenlijst. Daarbij dient wel een onderscheid te worden gemaakt tussen achterstallig onderhoud en de fundamentele staat waarin een object verkeert. Uitgangspunt is dat een restauratie mogelijk met zijn. Tevens kan ook gedacht worden aan bescherming indien de ruïne als zodanig voldoende waarde bezit om als gemeentelijk monument te beschermen.
	H. Ouderdom
+++	De ouderdom van een object speelt een mindere rol bij de beoordeling van een object. De gemeente Weert hanteert hiervoor in principe de minimale leeftijd van 50 jaar, in speciale gevallen zou hiervan afgeweken kunnen worden.

Inventarisatieformulier Stads- en dorpsgezichten Weert

Gebied IX – Dijkerakker

Omvang gebied Dijkerstraat, Keenterstraat, Dijkerakkerweg (zoals op kaart aangegeven)
Plaats Weert
Datum opname januari 2006

Redengevende omschrijving op gebieds-/structuurniveau

1. Beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de rol in en het belang voor de geschiedenis van Weert, de mate van representatie van de Weerder historie/ groei/ ontwikkeling, weerslag van de (agrarische) functie, tijdbeeld/bouwstijl, de relatie tot de context en de informatiewaarde;

Het gebied van de Dijkerakker en omgeving is een landelijke gelegen gedeelte van het buitengebied, juist ten zuiden van de Ringbaan Zuid. Op de top van de Dijkerakker zijn sporen van nederzettingen uit bronstijd en vroege ijzertijd gevonden. Ook uit de Romeinse tijd zijn sporen gevonden, maar er was waarschijnlijk geen continue bewoning, die nu nog herkenbare elementen oplevert. De Keenterstraat heeft een kenmerkend gebogen verloop dat waarschijnlijk is ontstaan in de 8^e eeuw vanwege de destijds gangbare manier van ontginnen. Door de methode van ploegen is tevens de enigszins bolle, zogenaamde kransakker ontstaan. Archeologische vondsten tonen aan dat dit gebied al rond 800 na Christus in gebruik was. Het wegenpatroon met driesen - driehoekige dorpspleinen, veelal met drinkpoel voor het vee - stamt waarschijnlijk ook uit die tijd.

In dit gebied bevinden zich resten van een schans. Deze schans is waarschijnlijk in de eerste helft van de 17^e eeuw aangelegd. De schans was omgeven door een brede gracht met van oorsprong een houten ophaalbrug. De gracht werd opgenomen in het waterloopstelsel van het gebied. De restanten van deze schans zijn nog aanwezig, maar moeilijk te herkennen. Ten zuiden van de Dijkerstraat is nog een geringe verlaging te zien waar de grachten moeten hebben gelegen. Ook in de verkaveling is de schans nog herkenbaar. Dergelijke lijnen dienen te worden gerespecteerd. Ander bijzonder element van dit gebied is de St. Annamolen van Keent. Het betreft de rijksbeschermd molen die in 1912 is gebouwd met onderdelen van de in 1911 afgebroken Clercxmolen vlakbij de Dries. Voor de boeren was het een verbetering dat ze niet zo ver meer hoefden met het graan.

2. Beschrijving van de identiteit, karakteristiek, situering, belevingswaarde, ruimtelijke kwaliteit en waardering van elementen;

Het gehucht Keent bestond zoals blijkt uit kaartmateriaal in de 18^e eeuw. De percelering buiten de kransakker, de groenstructuren en de bebouwing dateren uit de 17^e tot en met de 20^e eeuw. De bebouwing bestaat uit agrarische bedrijven, sommige met gevelsteen waaronder een uit 1817. Dit gebied bevat naast veel karakteristieke boerderijen en bijbehorende groenstructuren ook de restanten van een schans.

3. Signalering van bijzondere objecten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden, structuren, zichtlijnen, stratenpatroon, rooilijn, inrichting openbaar gebied en groenstructuren;

- o De monumenten zijn onder 7 opgenomen.
- o Het wegenpatroon met verkaveling is uniek en kenmerkend voor dit gebied.
- o De restanten van een schans zijn het beschermen waard.
- o Vanuit het gebied zijn er fraaie zichtlijnen op de St. Anna molen, de St. Josephskerk en op het middengebied.

4. Waardering van de gaafheid en uniciteit, maar tevens het signaleren van eventuele beeldverstorende elementen

- o Het wegenpatroon met kransakkerstructuur is in hoge mate uniek. Hierbij is het gebogen verloop van de Keenterstraat met het karakteristieke open middengebied van groot belang.
- o De bebouwingscluster nabij de kruising Dijkerakkerweg – Dijkerstraat vormt een gaaf historisch tijdsbeeld.
- o Het recente bedrijf midden op de Dijkerakker verstoort de karakteristiek van dit gebied, het historische ensemble en de landschappelijke waarde in hoge mate.
- o Ook de grootschalige loods van het bedrijf aan de Klakstaartweg werkt beeldverstorend.
- o De grootschalige gebouwen van de manege nabij de Ringbaan Zuid passen niet in het historische beeld.
- o De betonplaten van de wegverharding op de Dijkerakkerweg zijn beeldverstorend.

5. Foto's



Keenterstraat met zicht op de St. Annamolen



Zicht vanuit het midden van de Dijkerakker



Bebouwing aan Keentersteeg, westzijde



Bebouwing aan de Keentersteeg, oostzijde



Recente bedrijfsbebouwing midden op akker



Karakteristieke boerderijen Dijkerakkerweg



Boerderijen nabij dries Dijkerstraat



Grote loods met buitenopslag Klakstaartweg

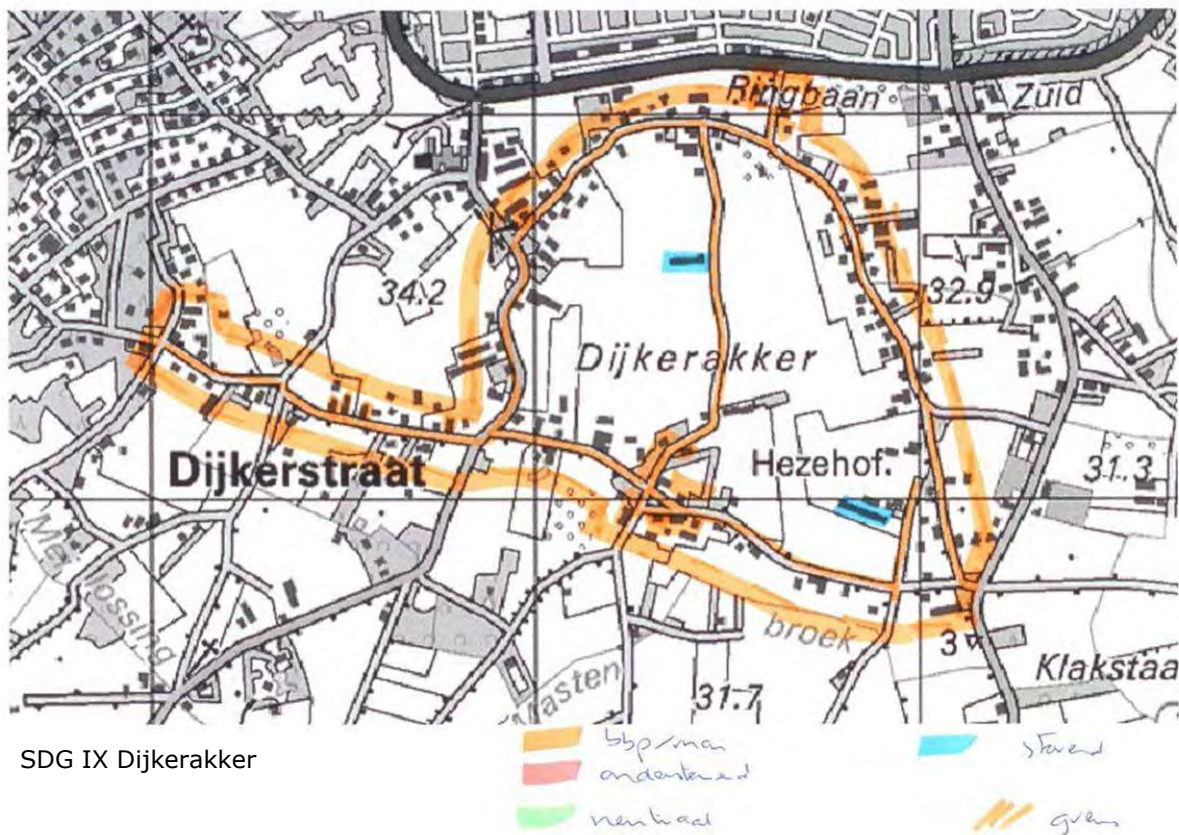


De enigszins bolle Dijkerakker



De afwatering rondom de Dijkerakker

6. Begrenzing (wordt nader vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan)



SDG IX Dijkerakker

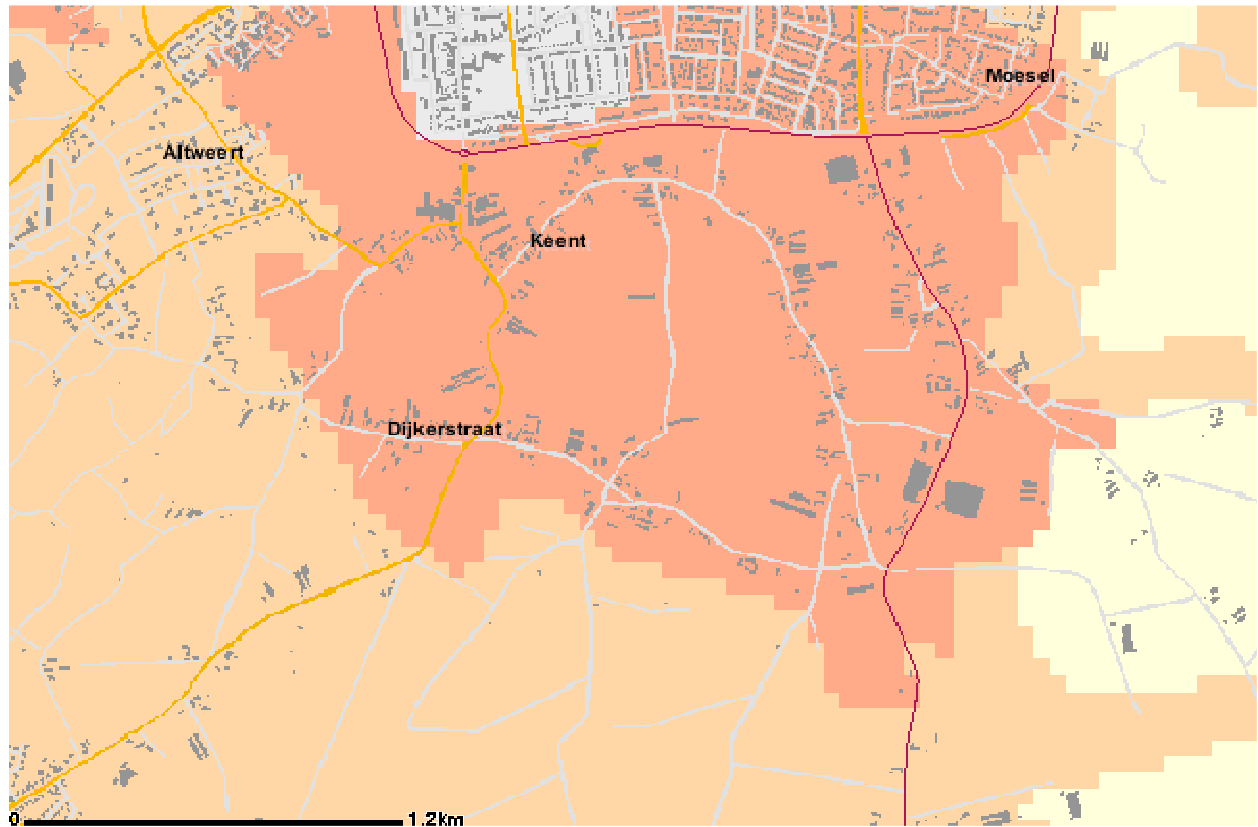
7. In het gebied aanwezige beschermde monumenten

Categorie	Adres
Rijks	Keenterstraat 1 (molen St. Anna)
Provinciaal (vervallen)	Keenterstraat 1 (molen St. Anna)
Gemeentelijk	Dijkerakkerweg 5 (vm. boerderij) Dijkerstraat 31 (boerderij) Dijkerstraat 34 (boerderij) Dijkerstraat 36 (boerderij) Dijkerstraat 40 (boerderij) Dijkerstraat 42 (boerderij)

8. Externe rapporten

- o Dijkerakker /Dijkerstraat / Keenterstraat te Weert, Monumenten Advies Bureau Nijmegen, maart 2006

9. Indicatie archeologische verwachtingswaarde



10. Waardering

Waardering + tot +++++	Criteria
	A. Sociale en cultuurhistorische waarde
+++++	1. het object/terrein is verbonden met de geschiedkundige herinneringen in de ruimste zin des woords;
+++++	2. het object/terrein vertegenwoordigt een fase in de ontwikkeling van stad, streek of dorp;
+++++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis.
	B. Informatiewaarde
+++	Mate waarin het object/terrein door de aanwezigheid in de omgeving alleen al aanschouwelijk onderwijs geeft en de passant informatie over het verleden ontvangt.
	C. Architectonische en kunsthistorische waarde
+++	1. het object/terrein is een goed voorbeeld van een stijl of bouwtrant of van het werk van een architect, is gaaf van stijl en detaillering terwijl eventuele latere wijzigingen het architectonische beeld niet storen;
+++	2. het object/terrein vertegenwoordigt vanuit architectonisch historisch oogpunt gezien een bouwstijl die kenmerkend is voor een bepaalde periode en geeft afzonderlijk of samen met andere de historische stedenbouwkundige ontwikkeling aan;
+++++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een onvervangbare bouwstijl, techniek of bouwtype.
	D. Planologische en landschappelijke waarde
+++++	1. het object/terrein heeft een nauwe relatie met de geomorfologie en de landschappelijke omgeving;
+++++	2. het object/terrein is gelegen in een gebied met oorspronkelijke perceelsstructuren en patronen van wegen en waterlopen;
++++	3. het object/terrein vormt met bijgebouwen, kleinere artefacten en erfbeplanting een karakteristiek geheel;
+++++	4. het object/terrein is karakteristiek voor stad, streek of dorp.
	E. Unieke waarde
+++++	Het is van belang of een object een unieke waarde heeft of dat er meerdere (soortgelijke) objecten in de omgeving van het object staan. Als een object niet in verband kan worden gebracht met andere objecten (zoals in D. Situering), kan het betekenen dat het een unicum is in zijn soort en juist daarom zeer waardevol.
	F. Gaafheid
++++	Vrijwel elk object is aangepast sinds het gebouwd is. Sommige aanpassingen en veranderingen passen echter niet in de stijl van het object en zijn storend voor het aanzien ervan. Het omgekeerde is overigens ook mogelijk: een wijziging kan de waarde van een object verhogen.
	G. Bouwkundige staat
++++	De bouwkundige staat van een object speelt een rol bij de beoordeling of een object in aanmerking komt voor een gemeentelijke monumentenlijst. Daarbij dient wel een onderscheid te worden gemaakt tussen achterstallig onderhoud en de fundamentele staat waarin een object verkeert. Uitgangspunt is dat een restauratie mogelijk met zijn. Tevens kan ook gedacht worden aan bescherming indien de ruïne als zodanig voldoende waarde bezit om als gemeentelijk monument te beschermen.
	H. Ouderdom
+++++	De ouderdom van een object speelt een mindere rol bij de beoordeling van een object. De gemeente Weert hanteert hiervoor in principe de minimale leeftijd van 50 jaar, in speciale gevallen zou hiervan afgeweken kunnen worden.

Inventarisatieformulier Stads- en dorpsgezichten

Gebied X – Tramtracé Tuurkesweg

Omvang gebied Tuurkesweg, Wijffelterbroekdijk (zoals op kaart aangegeven)
Plaats Weert
Datum opname april 2007

Redengevende omschrijving op gebieds-/structuurniveau

1. Beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de rol in en het belang voor de geschiedenis van Weert, de mate van representatie van de Weerder historie/ groei/ ontwikkeling, weerslag van de (agrarische) functie, tijdbeeld/bouwstijl, de relatie tot de context en de informatiewaarde;

Tussen de gemeenten Weert en Stramproy reed vanaf 18 januari 1910 een stoomtramlijn die Weert via Stramproy verbond met Maaseik. De lijn werd opgeheven op 23 juli 1934. Diverse gebouwen met de naam 'Tramhalt', zowel in Weert als in Stramproy, en de straatnaam 'Oude Trambaan' in Stramproy herinneren hier nog aan.

2. Beschrijving van de identiteit, karakteristiek, situering, belevingswaarde, ruimtelijke kwaliteit en waardering van elementen;

Een gedeelte van het tracé, namelijk de bocht bij de Tuurkesweg, is nog zeer goed herkenbaar als trambaan. Dit komt vooral vanwege de sterke laanbeplanting tussen nummer 12 en het zuidende van de Tuurkesweg, maar natuurlijk ook vanwege het gemeentelijke monument Tramhalt aan de Tuurkesweg 10.

3. Signalering van bijzondere objecten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden, structuren, zichtlijnen, stratenpatroon, rooilijn, inrichting openbaar gebied en groenstructuren;
 - o Het straatverloop met grote bocht herinnert aan het oude tramtracé.
 - o De gemeentelijke monumenten Tuurkesweg 10 en 12 zijn zeer karakteristiek.
 - o Ook de panden op nummer 4, 8, 14, 16 en 18 passen in het historische beeld.
 - o De panden aan de Wijffelterbroekdijk ondersteunen dit beeld.
 - o De jongere bebouwing aan de oostzijde van de Tuurkesweg doet geen afbreuk aan het beeld.
 - o Het wegkruis is karakteristiek.
 - o De leilinden en andere oude bomen rondom Tuurkesweg 10 zijn beeldbepalend.
 - o De hagen bij de woningen passen goed in het beeld.
 - o De sterke laanstructuur vanaf nummer 12 tot het zuidende van de Tuurkesweg begeleidt het tramtracé en is van hoge waarde.
4. Waardering van de gaafheid en uniciteit, maar tevens het signaleren van eventuele beeldverstoringen.
 - o De kassen aan de zuidzijde van de Tuurkesweg passen niet in het historische beeld, dit geldt in iets mindere mate voor de loodsen.

5. Foto's



Fraai gerenoveerd pand Tuurkesweg 18



Vrij grootschalige agrarische loodsen en kassen



Laanstructuur halverwege de Tuurkesweg



Jongere bebouwing oostzijde Tuurkesweg



Gemeentelijk monument Tuurkesweg 12



Tramhalt op nummer 10 met oude leilinden



Kleine groep bomen op driesprong



Profiel Tuurkesweg met haag

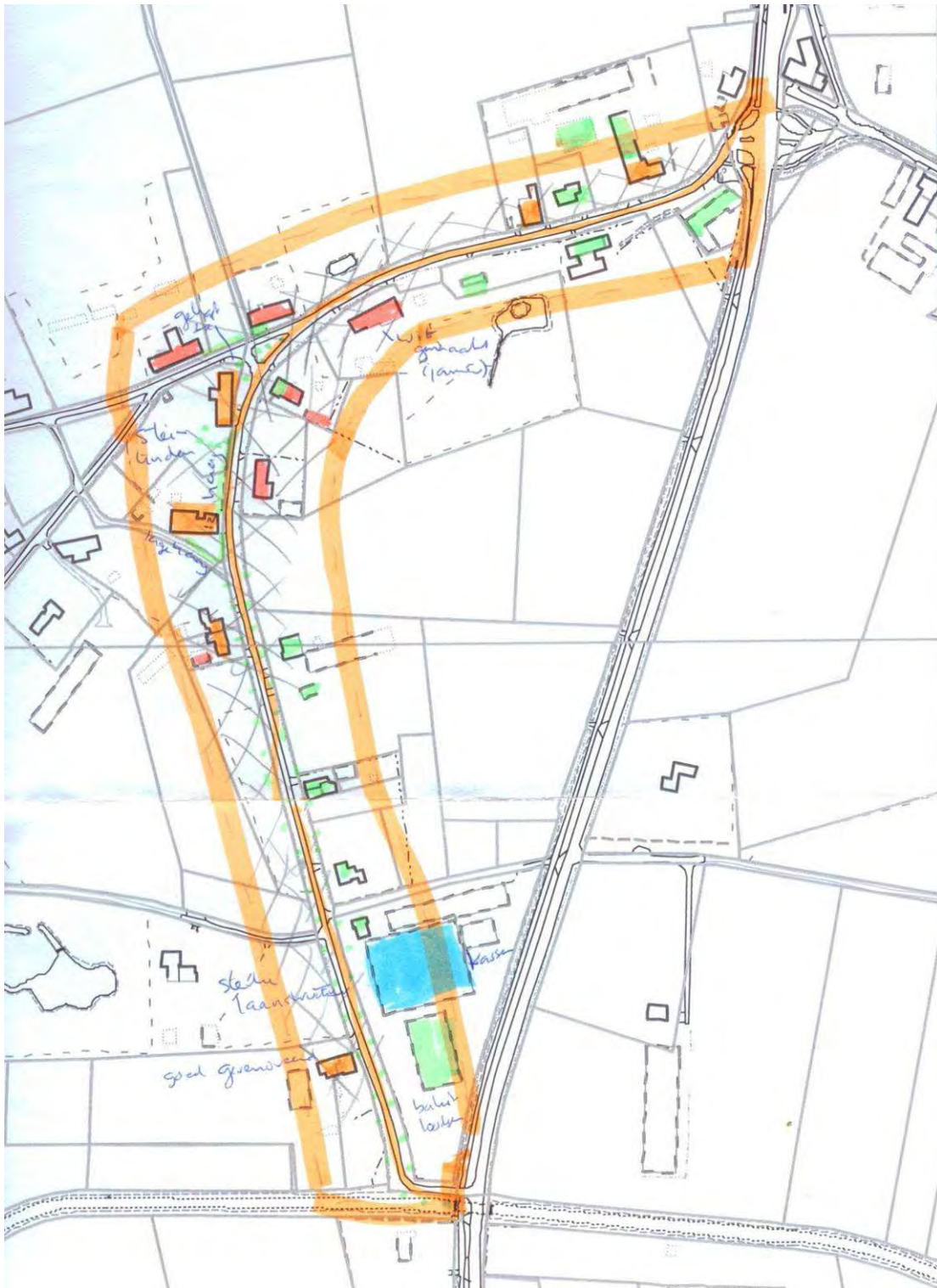







Driesprong gezien vanuit het oosten



Noordzijde Tuurkesweg richting Maaseikerweg

6. Begrenzing (wordt nader vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan)



-  bbp man
-  ordentmed
-  verhaal
-  stovend
-  laanstructuur/ banen

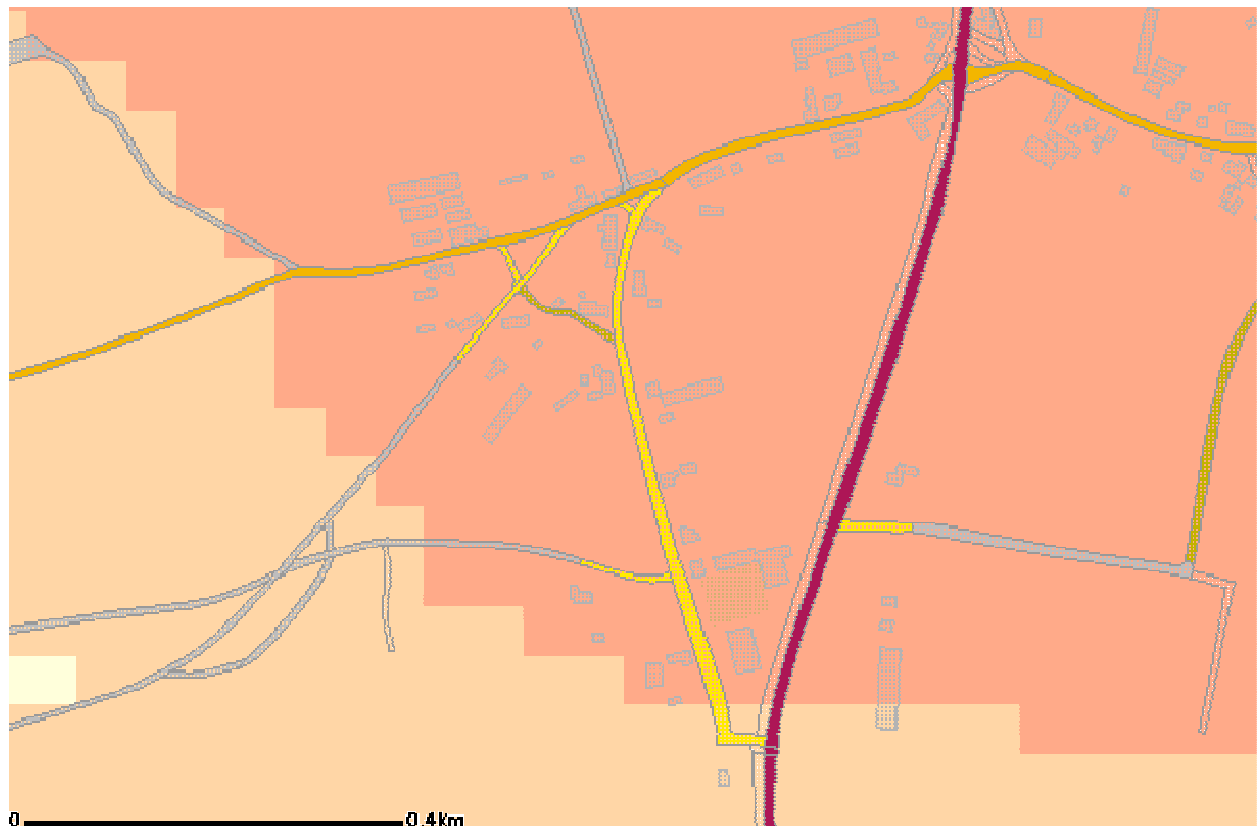
7. In het gebied aanwezige beschermde monumenten

Categorie	Adres
Rijks	-
Provinciaal	-
Gemeentelijk	Tuurkesweg 10 (boerderij) Tuurkesweg 12 (bakhuis)

8. Externe rapporten

- o Geen.

9. Indicatie archeologische verwachtingswaarde



10. Waardering

Waardering + tot +++++	Criteria
	A. Sociale en cultuurhistorische waarde
+++	1. het object/terrein is verbonden met de geschiedkundige herinneringen in de ruimste zin des woords;
+++++	2. het object/terrein vertegenwoordigt een fase in de ontwikkeling van stad, streek of dorp;
+++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis.
	B. Informatiewaarde
+++	Mate waarin het object/terrein door de aanwezigheid in de omgeving alleen al aanschouwelijk onderwijs geeft en de passant informatie over het verleden ontvangt.
	C. Architectonische en kunsthistorische waarde
+++	1. het object/terrein is een goed voorbeeld van een stijl of bouwtrant of van het werk van een architect, is gaaf van stijl en detaillering terwijl eventuele latere wijzigingen het architectonische beeld niet storen;
+++	2. het object/terrein vertegenwoordigt vanuit architectonisch historisch oogpunt gezien een bouwstijl die kenmerkend is voor een bepaalde periode en geeft afzonderlijk of samen met andere de historische stedenbouwkundige ontwikkeling aan;
+++++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een onvervangbare bouwstijl, techniek of bouwtype.
	D. Planologische en landschappelijke waarde
+++	1. het object/terrein heeft een nauwe relatie met de geomorfologie en de landschappelijke omgeving;
+	2. het object/terrein is gelegen in een gebied met oorspronkelijke perceelsstructuren en patronen van wegen en waterlopen;
+++	3. het object/terrein vormt met bijgebouwen, kleinere artefacten en erfbeplanting een karakteristiek geheel;
+++	4. het object/terrein is karakteristiek voor stad, streek of dorp.
	E. Unieke waarde
+++	Het is van belang of een object een unieke waarde heeft of dat er meerdere (soortgelijke) objecten in de omgeving van het object staan. Als een object niet in verband kan worden gebracht met andere objecten (zoals in D. Situering), kan het betekenen dat het een unicum is in zijn soort en juist daarom zeer waardevol.
	F. Gaafheid
+++	Vrijwel elk object is aangepast sinds het gebouwd is. Sommige aanpassingen en veranderingen passen echter niet in de stijl van het object en zijn storend voor het aanzien ervan. Het omgekeerde is overigens ook mogelijk: een wijziging kan de waarde van een object verhogen.
	G. Bouwkundige staat
++++	De bouwkundige staat van een object speelt een rol bij de beoordeling of een object in aanmerking komt voor een gemeentelijke monumentenlijst. Daarbij dient wel een onderscheid te worden gemaakt tussen achterstallig onderhoud en de fundamentele staat waarin een object verkeert. Uitgangspunt is dat een restauratie mogelijk met zijn. Tevens kan ook gedacht worden aan bescherming indien de ruïne als zodanig voldoende waarde bezit om als gemeentelijk monument te beschermen.
	H. Ouderdom
+++	De ouderdom van een object speelt een mindere rol bij de beoordeling van een object. De gemeente Weert hanteert hiervoor in principe de minimale leeftijd van 50 jaar, in speciale gevallen zou hiervan afgeweken kunnen worden.

Inventarisatieformulier Stads- en dorpsgezichten

Gebied XII – De Hei

Omvang gebied Kapelstraat (zoals op kaart aangegeven)
Plaats Stramproy (Weert)
Datum opname maart 2007

Redengevende omschrijving op gebieds-/structuurniveau

1. Beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de rol in en het belang voor de geschiedenis van Weert, de mate van representatie van de Weerter historie/ groei/ ontwikkeling, weerslag van de (agrarische) functie, tijdbeeld/bouwstijl, de relatie tot de context en de informatiewaarde;

Stramproy is van oorsprong een agrarische nederzetting waar de afgelopen decennia een zekere planmatige uitbreiding heeft plaatsgevonden, ingepast tussen oorspronkelijke 'gegroeide' structuren. Deze kern is gelegen langs de doorgaande weg Weert – Maaseik. De mogelijke hoven onder Stramproy waren de "rotten", die tot in de vorige eeuw een belangrijke rol speelden in de dorpsorganisatie: Molenbroekrot, Breijvensrot, Torenrot, Bergerot en Heijenrot. Omstreeks 1350 was het hofstelsel door het opkomen van de geldeconomie goeddeels verdwenen, zodat deze "hoven" uit de dertiende eeuw of van nog eerder moeten stammen. Deze 'rotten-structuur' is karakteristiek en essentieel voor Stramproy.

De Hei is het vroegere Heijenroth. Het is een ten westen van Stramproy aan de weg naar Bocholt gelegen gehucht. Het ensemble geeft een goed beeld van een bebouwingscluster op het platteland. De panden zijn of worden opeenvolgend opgeknapt, maar het totaalbeeld wordt daardoor niet verstoord. Integendeel, het bewijst dat het nog altijd goed wonen is daar. Ook de inrichting van zowel het privéterrein als het openbare gebied sluiten goed aan op de karakteristiek. Het gebiedje is ontstaan als gegroeid cluster van agrarische bebouwing bij voortschrijdende ontginning. De meeste huidige boerderijen stammen uit de 19^e eeuw. Een aantal zijn voorzien van een jaartal (o.a. 1830 (2x) en 1882). Volgens de inventarisatie van gemeentelijke monumenten uit 1995 stammen zowel de Kapelstraat 7 als nummer 9 uit 1829.

NB. Dit dorpsgezicht is in 1995 door de gemeente Stramproy op de lijst van gemeentelijke monumenten geplaatst. Het is echter in het vigerende bestemmingsplan te krap weergegeven; dit doet geen recht aan de omschrijving en de werkelijke omvang. Bovendien is vooral de ruimtelijke ligging met openheid en doorzicht van hoge waarde.

2. Beschrijving van de identiteit, karakteristiek, situering, belevingswaarde, ruimtelijke kwaliteit en waardering van elementen;

Het gezicht ligt aan de Kapelstraat. In het oosten vormt deze met de Lochtstraat een Y-splitsing, met daartussen een open weide. De Kapelstraat splitst zich wat verder naar het westen in de doorgaande weg en een doodlopende zandweg. In de scherpe hoek tussen die wegen staat de Heyerkapel (Kapelstraat 8). De panden Kapelstraat 7 en 9 zijn het meest karakteristiek en geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst. Achter Kapelstraat 9 stond tot voor kort een zuivelfabriekje. Dat was echter in zeer slechte bouwtechnische staat en is afgebroken. Een nieuw bijgebouw, met herinnering aan het fabriekje, zal ongeveer op dezelfde plaats worden opgetrokken.

De overige bebouwing betreft karakteristieke langgevel boerderijen, in rode baksteen met pannen daken, die het beeld sterk ondersteunen (zie ook kaart).

De inrichting van de openbare ruimte en de tuininrichting aan de straatzijde ondersteunen het beeld ook goed. Een van de weinige onverharde wegen waar de boerderij Kapelstraat 7 aan ligt is bijzonder karakteristiek en dient te worden behouden in deze staat. De hagen zijn veelal beukenhagen en de laanbeplanting bestaat uit volgroeide eiken of lindes. Ook zijn er enkele grote solitaire bomen, zoals bij de Heyerkapel.

3. Signalering van bijzondere objecten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden, structuren, zichtlijnen, stratenpatroon, rooilijn, inrichting openbaar gebied en groenstructuren;
 - o Kapelstraat 7, 8 en 9 zijn gemeentelijke monumenten.
 - o De wegenstructuur is functioneel gegroeid en verloopt enigszins kronkelend. Daarom zijn er geen lange zichtlijnen. De panden liggen allemaal in hun oude rooilijn, die terugligt ten opzichte van de straat, zodat elk een functioneel voorterrein heeft.
 - o Met name de zandweg waar Kapelstraat 7 aan ligt vormt een herinnering aan vroeger tijden met onverharde wegen en verdient in deze vorm bescherming.

- De laanbepplanting langs de Kapelstraat is waardevol.
 - De grote solitaire bomen, zoals bij de Heyerkapel dragen bij aan het totaalbeeld.
4. Waardering van de gaafheid en uniciteit, maar tevens het signaleren van eventuele beeldverstorende elementen.

De laatste jaren zijn diverse boerderijen gerenoveerd. Dit heeft geen verstoring van het beeld veroorzaakt, integendeel: dit ondersteunt het levendige karakter. Ook wordt het gebied goed onderhouden. Het beeld is geheel gaaf en uniek voor Stramproy en Weert. Er zijn geen beeldverstorende (hoofd)elementen binnen het gezicht. Juist ten westen ligt een grootschalige champignonkwekerij, die wel afbreuk doet aan het ensemble.

5. Foto's



Heyerkapel, Kapelstraat 8



Zandweg richting kapel



Kapelstraat richting westen



Kapelstraat ter hoogte van nummer 11

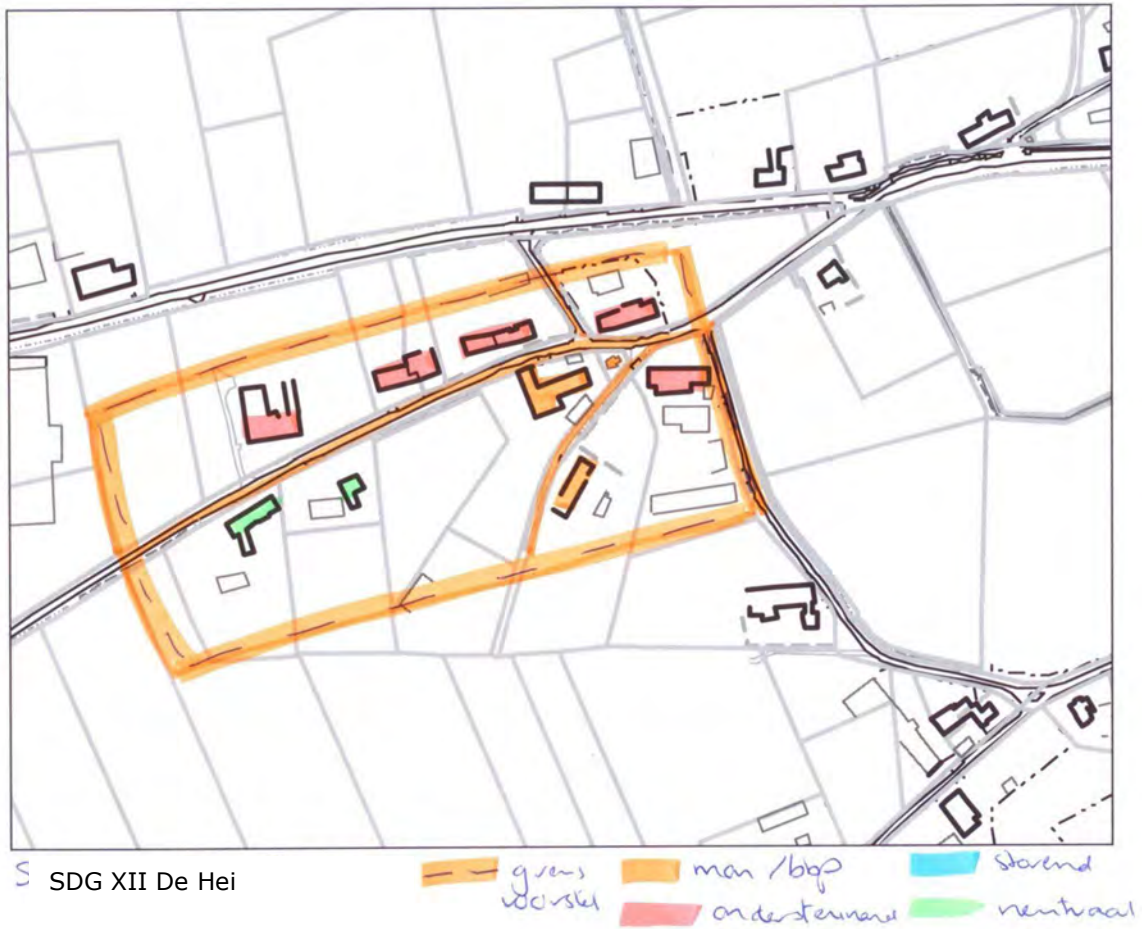


Kapelstraat richting oosten



Champignonkwekerij ten westen van het gezicht

6. Begrenzing (wordt nader vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan)



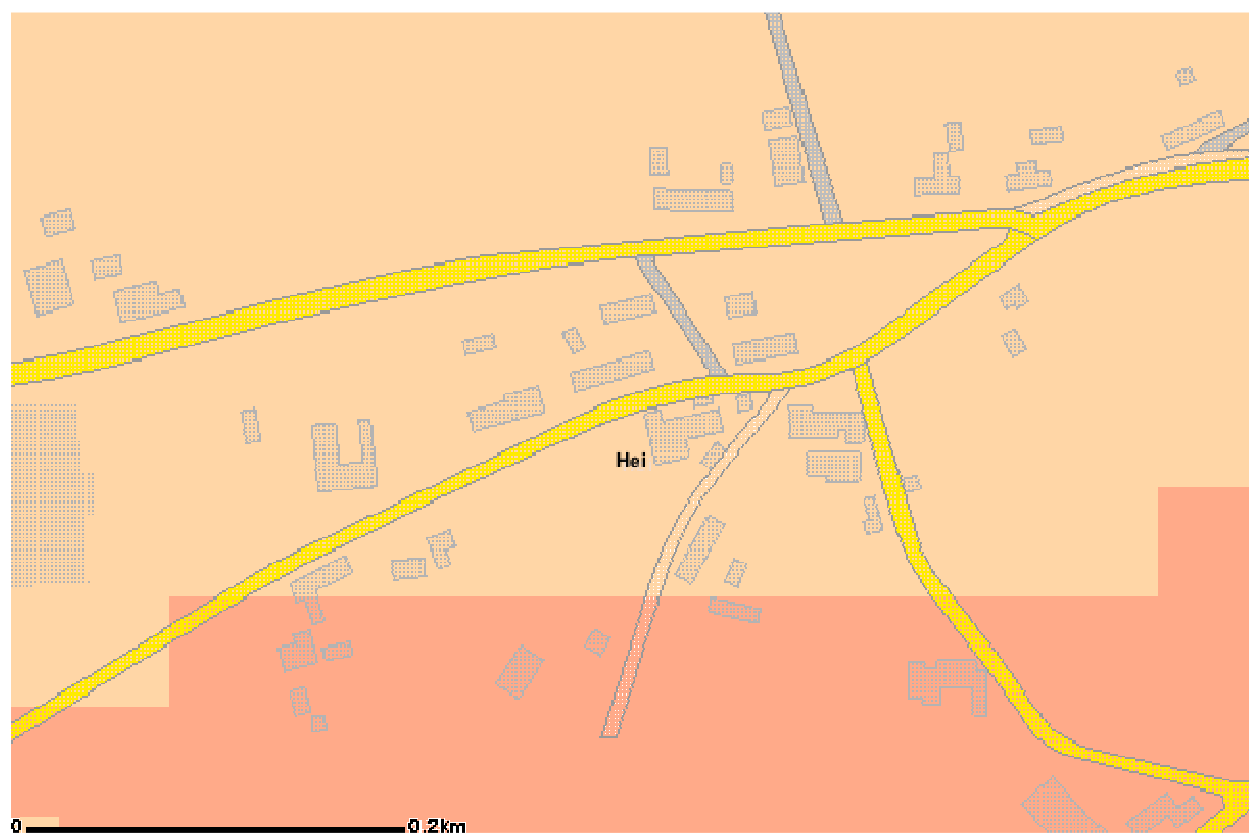
7. In het gebied aanwezige beschermde monumenten

Categorie	Adres
Rijks	-
Gemeentelijk	Kapelstraat 7 (boerderij) Kapelstraat 8 (kapel) Kapelstraat 9 (boerderij)
NB. Gehucht Heijenroth 'De Hei' is gemeentelijk gezicht van Stramproy	

8. Externe rapporten

- o Redengevende omschrijving monumenten en gezichten Stramproy, 1995

9. Indicatie archeologische verwachtingswaarde



10. Waardering

Waardering + tot +++++	Criteria
	A. Sociale en cultuurhistorische waarde
+++	1. het object/terrein is verbonden met de geschiedkundige herinneringen in de ruimste zin des woords;
+++	2. het object/terrein vertegenwoordigt een fase in de ontwikkeling van stad, streek of dorp;
+++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis.
	B. Informatiewaarde
+++	Mate waarin het object/terrein door de aanwezigheid in de omgeving alleen al aanschouwelijk onderwijs geeft en de passant informatie over het verleden ontvangt.
	C. Architectonische en kunsthistorische waarde
+++	1. het object/terrein is een goed voorbeeld van een stijl of bouwtrant of van het werk van een architect, is gaaf van stijl en detaillering terwijl eventuele latere wijzigingen het architectonische beeld niet storen;
+++	2. het object/terrein vertegenwoordigt vanuit architectonisch historisch oogpunt gezien een bouwstijl die kenmerkend is voor een bepaalde periode en geeft afzonderlijk of samen met andere de historische stedenbouwkundige ontwikkeling aan;
+	3. het object/terrein vertegenwoordigt een onvervangbare bouwstijl, techniek of bouwtype.
	D. Planologische en landschappelijke waarde
+++	1. het object/terrein heeft een nauwe relatie met de geomorfologie en de landschappelijke omgeving;
+++	2. het object/terrein is gelegen in een gebied met oorspronkelijke perceelstructuren en patronen van wegen en waterlopen;
+++	3. het object/terrein vormt met bijgebouwen, kleinere artefacten en erfbeplanting een karakteristiek geheel;
+++	4. het object/terrein is karakteristiek voor stad, streek of dorp.
	E. Unieke waarde
+++++	Het is van belang of een object een unieke waarde heeft of dat er meerdere (soortgelijke) objecten in de omgeving van het object staan. Als een object niet in verband kan worden gebracht met andere objecten (zoals in D. Situering), kan het betekenen dat het een unicum is in zijn soort en juist daarom zeer waardevol.
	F. Gaafheid
+++	Vrijwel elk object is aangepast sinds het gebouwd is. Sommige aanpassingen en veranderingen passen echter niet in de stijl van het object en zijn storend voor het aanzien ervan. Het omgekeerde is overigens ook mogelijk: een wijziging kan de waarde van een object verhogen.
	G. Bouwkundige staat
+++++	De bouwkundige staat van een object speelt een rol bij de beoordeling of een object in aanmerking komt voor een gemeentelijke monumentenlijst. Daarbij dient wel een onderscheid te worden gemaakt tussen achterstallig onderhoud en de fundamentele staat waarin een object verkeert. Uitgangspunt is dat een restauratie mogelijk met zijn. Tevens kan ook gedacht worden aan bescherming indien de ruïne als zodanig voldoende waarde bezit om als gemeentelijk monument te beschermen.
	H. Ouderdom
+++	De ouderdom van een object speelt een mindere rol bij de beoordeling van een object. De gemeente Weert hanteert hiervoor in principe de minimale leeftijd van 50 jaar, in speciale gevallen zou hiervan afgeweken kunnen worden.