

35 NOV. 2002

Colofon

ISSN	: 1566-2500
Projectnummer	: 2001-367
Opdrachtgever	: Gemeente Margraten
Type	: Atlas Ruimtelijke Kwaliteit
Titel	: ' <i>Sit pax inviolata tibi</i> , Moge ongerepte vrede uw deel zijn'
Datum	: Februari 2002
Basislay-out	: Monumentenhuis Limburg
Auteurs	: drs Margreeth W. Bruijnesteijn van Coppenraet-Bangert, drs K. Förster
Fotografie	: Coen Eggen
Digital performance	: drs K. Förster
Status	: ☐ Eindrapport ☒ Conceptrapport

© 2002

Samenstellers Stichting Monumentenhuis Limburg, Roermond

Herkomst beeldmateriaal: hetzij anders vermeld beeldarchief Monumentenhuis Limburg

Paginalogo: Trappenhuis lobby Monumentenhuis Limburg, Roermond

De activiteiten van de Stichting Monumentenhuis Limburg worden mede mogelijk gemaakt dankzij een structurele bijdrage van de Provincie Limburg en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

De beeldredactie Monumentenhuis Limburg heeft met alle mogelijke zorg getracht de rechthebbenden ten aanzien van bestaand beeldmateriaal te achterhalen. Een ieder die van mening is rechten te kunnen doen gelden op in deze rapportage opgenomen illustraties wordt verzocht zich met Monumentenhuis Limburg in verbinding te stellen.

1 Inhoudsopgave

1	INHOUDSOPGAVE	1-2
2	INLEIDING	2-1
	2.1 Causa scribendi	2-1
	2.2 Welstand nieuwe stijl	2-2
	2.3 Indeling	2-2
	2.4 Recapitulatie van de cultuurhistorische analyse	2-3
	2.5 Waardering bebouwing	2-8
3	BEELDKWALITEITPLAN VAN HET BESCHERMDE DORPSGEZICHT MHEER	3-1
	3.1 Inleiding	3-1
	3.2 Omliggende landschap	3-2
	3.3 Ruimtelijke structuur	3-3
	3.4 Infrastructuur en bestrating	3-5
	3.5 Erfafscheidingen en groen	3-16
	3.6 Bebouwing	3-19
	3.7 Karakteristieke details	3-20
	3.8 Risico's	3-20
	3.9 Tot slot	3-22
4	GEBIEDSGERICHTE CRITERIA: WELSTANDSANALYSE OP OBJECTNIVEAU	4-1
	4.1 Inleiding	4-1
	4.2 Totaalbeeld op straatniveau	4-2
	4.3 Algemene criteria op objectniveau	4-15
	4.4 Algemene uitgangspunten	4-16
	4.5 Gebiedsgerichte Criteria Mheer	4-18
	4.6 Kansen en bedreigingen op welstandsniveau	4-20
5	TOT SLOT	5-1

De welstandsnota maakt deel uit van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid, dat gericht is op het tot stand brengen van een betekenisvolle fysieke omgeving en betrekking heeft op alle aspecten daarvan: de esthetische en de functionele kwaliteit, de duurzaamheid en de cultuurhistorische betekenis.[...] Het opstellen van welstandscriteria is een voortdurende zoektocht naar de balans tussen zekerheid en flexibiliteit.¹

2 Inleiding

2.1 Causa scribendi

In de zomer van 2001 heeft Monumentenhuis Limburg in opdracht van de gemeente Margraten een onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden van Mheer. Deze opdracht heeft geresulteerd in het rapport : *"Sit pax inviolata tibi, Moge ongerepte vrede Uw deel zijn"*. Dit rapport, bestaand uit twee delen, presenteerde ten eerste de *genius loci* van Mheer in een cultuurhistorische analyse met waardenstelling. Daarnaast werd middels een cultuurhistorische inventarisatie van het projectgebied op objectniveau aangeduid waar de cultuurhistorische waarden zich bevinden.

Als vervolg op bovenstaand onderzoek is Monumentenhuis Limburg verzocht om als nadere uitwerking op de cultuurhistorische analyse, waardenstelling en inventarisatie een ATLAS RUIMTELIJKE KWALITEIT te schrijven. Een en ander als gevolg van een aantal zeer belangrijke veranderingen op het gebied van bouwen in de komende tijd: de wijziging van de Woningwet en de introductie van de gebiedsgerichte welstandsvoorschriften.

¹ Rijksbouwmeester, Federatie Welstand en VNG (2000). Naar een gemeentelijke welstandsnota. VNG Uitgeverij, Den Haag.

2.2 Welstand nieuwe stijl

Algemeen is de klacht in Nederland dat welstandscommissies vaak op ondoorgrondelijke wijze bouwplannen goed- of afkeuren. Daar komt in 2002 met de wijziging van de Woningwet verandering in. Gemeenten krijgen de keuze om, of helemaal geen welstand meer toe te passen, of een welstandsnota te schrijven waarin per samenhangend gebiedsdeel speciale welstandsvoorschriften vastgesteld worden. De bedoeling hiervan is dat rekening wordt gehouden met streekeigen bouwtradities. Natuurlijk is het heel goed denkbaar dat in sommige steden nieuwe wijken worden ontwikkeld waar juist doelbewust futuristisch wordt gebouwd. Maar zelfs dan kan inspiratie uit de traditie worden geput en zie je door de oogbaren het verleden. Voor een landelijke gemeente als Margraten die binnen haar grenzen verschillende rijksbeschermden en potentiële gemeentelijke gezichten heeft liggen, staat uiteraard het behoud van de historisch gegroeide karakteristiek voorop. Maar dat neemt niet weg dat je eigentijdse hoogstandjes in kunt passen in het bestaande silhouet. De nieuwe welstandsregels dienen dan ook in eerste instantie als inspiratiebron en vervolgens om hedendaagse ontwikkelingen te kanaliseren.

Nu de welstandsvoorschriften inhoudelijk bepaald worden door het lokale verleden — het verhaal van de plek of de *genius loci* — komt de aandacht voor het plaatselijke cultuurgoed veel dichterbij de bevolking te liggen. Natuurlijk moet er nog veel van bovenaf geregeld worden, maar het behoud van het eigen erfgoed wordt nu een zaak van iedereen. De gemeente Margraten heeft daar al een voorzet voor gegeven met de *Verordening voor monumenten en cultuurhistorie gemeente Margraten 1999*. Ook met het nieuwe Bestemmingsplan Mheer wordt naar draagvlakverbreding gestreefd. Hier durven we de stelling aan, dat wanneer gemeente en bevolking het beheer van het ruimtelijk erfgoed aanpakken vanuit de basis — dus vanaf het niveau van het bestemmingsplan en de gebiedsgerichte welstandsvoorschriften — de resultaten in één moeite zullen voldoen aan de eisen op rijksniveau. De ATLAS RUIMTELIJKE KWALITEIT biedt daarin een handzaam stuk gereedschap.

2.3 Leeswijzer

In navolging van de ATLAS RUIMTELIJKE KWALITEIT SINT GEERTRUID is voor een zelfde indeling en structuur gekozen. Dit om de uniformiteit tussen de door Monumentenhuis Limburg inmiddels geleverde (en eventueel toekomstige) onderzoeken te waarborgen. De vormende bestanddelen van onderliggende Atlas zijn dan ook het Beeldkwaliteitplan (Hoofdstuk 3), de Gebiedsgerichte Criteria (Hoofdstuk 4) en het Juridisch Handboek. In de paragrafen 2.4 en 2.5 worden

tenslotte respectievelijk een recapitulatie van de cultuurhistorische analyse als de richtlijnen voor de waardering van de bebouwing aangegeven.

Waar de analyse en inventarisatie de aanwezige cultuurhistorische waarden in de oude kern Mheer in kaart hebben gebracht, beschreven en gewaardeerd, biedt deze ATLAS RUIMTELIJKE KWALITEIT het gereedschap om deze waarden in de toekomst te behouden, versterken en stimuleren. Het Beeldkwaliteitplan zal aangeven welke kwaliteit van de gebouwde omgeving in de toekomst gewenst wordt in de oude kern van Mheer. Hiertoe worden naast een huidige karakterschets aanbevelingen gedaan om deze te verbeteren, alsmede een opsomming van de kansen en bedreigingen van het karakteristieke dorpsbeeld gepresenteerd. De Gebiedsgerichte Criteria vormen vervolgens het instrument op objectniveau om de in het vorige hoofdstuk beschreven gewenste beeldkwaliteit te realiseren.

Nieuw-, ver- en aanbouw zal in de toekomst getoetst moeten worden aan de in de navolgende hoofdstukken gepresenteerde criteria. Het gevaar van wezensvreemde bouwwerken in het potentieel beschermd dorpsgezicht kan door strikte toepassing van deze welstandcriteria uitgebannen worden. Handhaving van de regels van de Gebiedsgerichte Criteria in deze Atlas in combinatie met het bestemmingsplan is van elementair belang om de beeldkwaliteit van de bebouwing in Mheer te bewaren.

2.4 Recapitulatie van de cultuurhistorische analyse

Om de lezer in een kort bestek een overzicht te geven van de onderzoeksresultaten die voortvloeiden uit de bovengenoemde cultuurhistorische analyse, zal hieronder de in het rapport '*Sit pax inviolata tibi*' geformuleerde waardenstelling nog eenmaal voor het voetlicht worden gebracht.

Criterium	Waardering	Score
<i>1 Ruimtelijke en structurele samenhang</i>		
Geomorfologie	De dubbelkern Mheer ligt exact op de scheidslijn van plateau en dal. De kern is derhalve uit twee componenten opgebouwd, te weten Boven-Mheer en Beneden-Mheer. Het centraal gelegen kasteel met parochiekerk vormt de bindende schakel tussen de beide kerndelen. Hieruit blijkt dat er sprake is van een bewuste, door het landschap gedicteerde, planologie.	++

Criterium	Waardering	Score
... Vervolg ruimtelijke en structurele samenhang		
Geomorfologie	Het occupatiepatroon van Mheer is tweeledig: Beneden-Mheer is gevormd rond een dries nabij het droogdal van d'r Loap. Het water is elementair binnen de structuur van de nederzetting. Boven-Mheer is daarentegen ontstaan rondom het kruispunt van twee belangrijke doorgaande wegen. Beide vormbepalende patronen liggen nog steeds in de huidige structuur verankerd.	++
Waterhuishouding	De hiervoor gekenschetste geomorfologische opbouw van Mheer schiep in het verleden voorwaarden voor de waterhuishouding. Op het snijvlak van dal en plateau zorgde het beekdal van <i>d'r Laop</i> voor de natuurlijke afwatering van het gebied. De stroom vormt tevens de fysieke scheiding tussen Boven-Mheer en Beneden-Mheer.	+
Historisch-geografische waarden	Het versterkte huis van de plaatselijke heer op de plateaurand vormt het bindende snijpunt van een halterstructuur, waarvan Boven-Mheer en Beneden-Mheer de uitlopers vormen. Door eeuwenlange bewegingstromen — mede vanwege de strategische positie van het kasteel — ontstond gaandeweg een insnijding in het landschap, waardoor de (voormalige holle) weg Duivenstraat-Dorpsstraat werd gevormd	+
	De structuur van Mheer, bestaande uit wegennet, boerenerven, groenelementen en akkers, zoals deze vandaag de dag nog waarneembaar is, kan herleid worden tot de kaarten de graaf de Ferraris (circa 1775) en Tranchot (1805-1806). Dit wil zeggen dat de cartografische geschiedenis van het gebied in het landschap gematerialiseerd aanwezig is.	+
	De ruimtelijke structuur kent een onderscheid tussen lint- en clusterbebouwing enerzijds (Boven-Mheer) en lint- en driesbebouwing anderzijds (Beneden-Mheer).	+
Ruimtelijke, solitaire, scheidende en bindende elementen	De dubbelkern Mheer toont een aantal ruimtelijke segmenten die de hoofdkarakteristiek van het dorp bepalen. De belangrijkste ruimtelijke segmenten zijn: ↳ Knoopunt in Boven-Mheer (Leemstraat, Rondelenstraat en Duivenstraat) ↳ Lintstructuren langs de Duivenstraat, Rondelenstraat en Leemstraat ↳ Meanderende navelstreng Duivenstraat-Dorpsstraat met kasteel en parochiekerk als bindend snijpunt tussen de beide kerndelen ↳ Aorta Dorpsstraat met vertakkingen in Beneden-Mheer ↳ Geschakelde clusterstructuren langs de Steegstraat, Stallestraat en Papenweg	+

Criterium	Waardering	Score
<i>... Vervolg ruimtelijke en structurele samenhang</i>		
Ruimtelijke, solitaire, scheidende en bindende elementen	In de voornoemde ruimtelijke segmenten zijn de groenstructuren inbegrepen. Daarnaast zijn er clusters groen met de volgende karakteristiek: ☛ Scheidend: hagen, laan- en bermbeplanting als begrenzing en windvangers ☛ Huisweiden met een enkele restant van een hoogstamboomgaard	++
Grootschalige ingrepen historisch-planologische structuur	De belangrijkste ingreep in de historische planologische structuur vormt de aanleg van de Mergellandroute, waarbij het steile, smalle en bochtige wegprofiel van de Duivenstraat-Dorpsstraat werd omgevormd tot een glooiende, lichtmeanderende asfaltstreep. Dit was het resultaat van de sterke toename van de mobiliteit die na de Tweede Wereldoorlog grootschalige vormen aannam. De toenemende verkeersdruk ging gepaard met een ontsluiting van het tot dan toe moeilijk bereikbare Heuvelland.	-
	De naoorlogse nieuwbouwwijken in Boven-Mheer zijn planmatig opgezet in het gebied om en nabij de Burgemeester Beckersweg en de Leemstraat. Hoewel deze uitbreidingen van grote invloed zijn geweest op het aanpalende landschap, bleef het effect op de intieme sfeer van Boven-Mheer beperkt. Groene coulissen vormen hier natuurlijke buffers, waardoor een evenwichtige overgang van fijnkorrelig 'oud' naar grootschalig 'nieuw' plaatsvindt.	+
<i>2 Schoonheid</i>		
Toenmalige esthetica	Enkele panden, onder andere Dorpsstraat 12 en Dorpsstraat 38, zijn tegen het einde van de negentiende eeuw verfraaid met stucwerk. Men bepleisterde de gevel en trok voegen om de indruk te wekken dat de muur een natuurstenen bekleding bezat. Dit effect werd versterkt door de grofkorrelige rusticablokken. De raamomlijstingen suggereren eveneens natuursteen en zijn aan de onderzijde voorzien van decoratieve elementen, zowel grillig als classicistisch van vorm. Door een gebouw op deze manier te verfraaien wilde men een 'deftige' uitstraling bereiken. Dit stucwerk werd voorzien van een witte sauslaag.	+

Criterium	Waardering	Score
... Vervolg schoonheid		
Hedendaagse esthetica	Het aanzien van de historische panden in het projectgebied getuigt van een traditionele vormtaal bestaande uit elementen die men kan plaatsen onder de noemer 'boerenesthetica': gemetselde baksteenfriezen en muizentandlijsten, smeedijzeren ankers (soms vervangen door negentiende eeuwse sierankers) in rustiek gemetselde muren, bepleisterde plinten, uitkragende schoorstenen, ingevlochten schermgevels en fraai gemetselde schouderstukken van de kopse gevel. Wat betreft het kleurengamma van de afwerklagen doet zich de traditionele combinatie zwart-wit voor het vakwerk voor, in de meeste gevallen gecombineerd met groene luiken.	++
	In hedendaagse ogen maakt Mheer een schilderachtige indruk: dit betekent dat een aangenaam beeld ontstaat door variatie, beweging, detaillering en hier en daar een verrassende solitaire toets. Het gebied geeft de wandelaar een steeds wisselende ervaring door de lome bochten en krommingen van de wegen die op een aantal plaatsen eindigen bij of ontspringen aan knooppunt of een boerderij. De bebouwing en het uitzicht over het landschap benadrukken de eenvoudige rurale sfeer die vanuit de hedendaagse beleving hoog wordt gewaardeerd. Het materiaalgebruik en de kleuren illustreren de landelijke sfeer die gebied uitademt. Het gebruik van vakwerk, pleisterwerk en dakpannen in rode en grijze tinten en de eenvoudige vormtaal geeft blijk van bescheiden esthetische intenties die echter strikt binnen het stramien van de doelmatige opzet van de agrarisch-ambachtelijke samenleving werden gehouden.	++
	Het landschappelijke karakter van de verschillende groenelementen leidt eveneens tot een hoge belevingswaarde: de omzoomde hoofdader, de met hagen afgezette percelen, de restanten van hoogstamboomgaarden en de groene oase rondom het kasteel getuigen stuk voor stuk van groengebruik waarbij het nuttige met het aangename verenigd werd.	+
	Naoorlogse inbreidingen tussen de bestaande bebouwing — met name in Beneden-Mheer — worden gekenmerkt door een afwijkende rooilijn. Door nieuwe voorschriften ontstond toen een tot dan toe onbekend fenomeen in Mheer: het voortuintje. In de toenmalige esthetica werd dit hoog gewaardeerd hoewel deze structuur niet harmonieus aansloot bij de aanwezige bebouwing.	+/-
	Helaas is het intieme karakter van Mheer door de ontsluiting die men nodig achtte in de jaren zeventig aangetast. De Mergellandroute heeft de beslotenheid die het dorp zo bijzonder maakt voor een belangrijk deel doorbroken. De verkeersader loopt midden door het dorp en wordt door bewoners betiteld als 'racebaan'.	--

Criterium	Waardering	Score
3 Betekenis voor de wetenschap		
Zeldzaamheid en gaafheid	De huidige rijke gelaagdheid in de samenstelling van landschap, waterhuishouding, groenelementen en bebouwing, getuigt van gaafheid en zeldzaamheid in zoverre dat nagenoeg iedere periode — in de zin van opeenvolgende generaties — haar sporen heeft kunnen achterlaten waarbij de erfenis van voorgaande ontwikkelingen gerespecteerd is: er ligt een nagenoeg complete doorsnede van de Middeleeuwen tot heden in het materiele archief van het landschap opgeslagen.	+
4 Cultuurhistorische waarden		
Agrarisch-historisch en volkskundig	Enkele hoeves kunnen gerekend worden tot de dwarshuisgroep, waartoe ondermeer de langgevelboerderij behoort. Een type dat zich kenmerkte door een hoofdvolume waarbij de ruimten dwars geplaatst zijn op de lengterichting en niet met elkaar verbonden worden door één gemeenschappelijke gang. Van oorsprong is de grote aaneengesloten ruimte ingedeeld in een woonhuis en een bedrijfsgedeelte, bestaande uit de potstal en de schuur. Dit type was makkelijk uit te breiden tot een L- en U-vorm — en vervolgens tot een carré — terwijl de ruimten onderling inwisselbaar waren. In Mheer komen zowel langgevelstructuren, L-vormen en carrés voor.	+
	De oorspronkelijke negentiende-eeuwse verkaveling van Mheer heeft volgens de kadastrale minuut van 1834 een tweeledig karakter: enerzijds kent het kerndeel Boven-Mheer een heldere structuur van breed uitgemeten kavels, terwijl anderzijds Beneden-Mheer een min of meer diffuus beeld weergeeft van een ingewikkeld en kleinschalig eigendomspatroon. Deze tweeledigheid gaat naar alle waarschijnlijkheid terug op een afzonderlijke ontstaansgeschiedenis, waarbij de ontginningen van Beneden-Mheer als de oudste stichtingen aangemerkt kunnen worden.	+
	Dispositie: boerenhoeves zijn meestal aan de oostzijde van de akkerlanden gelegen vanwege de windrichting uit het zuidwesten. De nokrichting van de boerderijen is met regelmaat zuidwest/noordoost georiënteerd, hetgeen met de windvang, de regeninslag en de lichtinval te maken heeft. De zon schijnt op deze manier het grootste gedeelte van de dag op de lange gevel van de boerderij. Hiermee illustreert de typologische ontwikkeling een zuinig omgaan met natuurlijke energiebronnen, dat vandaag de dag appelleert aan milieubewust bouwen (dubo).	+
Genius loci of verhaal van de plek	De hierboven aangegeven kwalificaties onthullen ondubbelzinnig een <i>Genius loci</i> met een rijk geschakeerd, hoogwaardige agrarisch-ambachtelijk karakter, waarin alle facetten van de materiele geschiedenis van Mheer zijn geïntegreerd.	++

Criterium	Waardering	Score
5 Natuurhistorische waarden		
Ecologie	Onder de groenelementen bevinden wellicht zich rudimentaire exemplaren van hoge ouderdom die met een hoge mate aan waarschijnlijkheid niet ter plekke zijn gekweekt, maar uitgestoken zijn in de thans verdwenen bossen en vermoedelijk dragers zijn van zeldzaam genetisch materiaal.	+

2.5 Waardering bebouwing

In zowel het Beeldkwaliteitplan als de Gebiedsgerichte criteria zal, in navolging van de analyse en inventarisatie, uitgegaan worden van een vierdelige waardering van de bebouwing. De panden hebben een beoordeling gekregen volgens de navolgende categorieën: beeldbepalend, beeldondersteunend, indiffernt en historisch-beeldversturend zijn gebruikt. Deze categorieën zijn niet gebaseerd op de waarde in het maatschappelijke verkeer maar op cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden en kwaliteiten.

- ❖ Beeldbepalend zijn de panden die binnen het projectgebied worden aangemerkt als bebouwing die qua positionering, vorm, materiaal en kleurgebruik een hoge waarde hebben, panden die genomineerd zijn als gemeentelijk-, rijksmonument of daarmee in kwaliteit vergelijkbaar;
- ❖ Beeldondersteunend zijn die gebouwen die passen in het karakteristieke historische beeld van onmiddellijk aan de straat gelegen woningen en/of boerderijen die qua vorm, materiaal en kleurgebruik aansluiten bij de beeldbepalende panden.
- ❖ Indifferent zijn de panden die misschien niet qua positionering of vorm of materiaal- of kleurgebruik aansluiten bij de beeldbepalende of beeldondersteunende panden doch zo zijn ingepast in het geheel dat zij zich niet als een storende factor profileren.
- ❖ Historisch-beeldversturend zijn de gebouwen die vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet harmoniëren met de karakteristiek van Mheer. Dit als gevolg van het feit dat ze met de rooilijn uit de straat geplaatst zijn en/of architectonisch niet passen binnen het historische dorpsbeeld.

3 Beeldkwaliteitplan van Mheer

3.1 Inleiding

Onder een beeldkwaliteitplan wordt verstaan:

“een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het ontwikkelen architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde respectievelijk te bouwen omgeving. Beeldkwaliteitplannen vormen een aanvulling op bestaande gemeentelijke instrumenten, zoals het bestemmingsplan, dat op het gebruik gericht is. Bij het streven naar integraal beleid voor ruimtelijk kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een belangrijk instrument.”¹

Het beeldkwaliteitplan van het beschermde dorpsgezicht Mheer zal uitgaan van de bestaande situatie en haar geschiedenis (zoals is beschreven, geanalyseerd en geëvalueerd in de cultuurhistorische analyse) en zal deze gebruiken als basis voor een verantwoorde ontwikkeling waarin het verleden een even grote rol zal spelen als de gewenste toekomst.

Dit beeldkwaliteitplan zal dezelfde componenten omvatten als die van de eerder uitgevoerde cultuurhistorische analyse:

- *Omliggende landschap*
- *Ruimtelijke structuur*
- *Infrastructuur*
- *Erfafscheidingen en groen*
- *Bebouwing*
- *Karakteristieke details*

¹ “Het beeldkwaliteitplan, instrument voor kwaliteitsbeleid”, ministeries van VROM en WVC 1992, en “Ruimte voor architectuur”, ministerie van VRO en WVC 1991.

Bij de plannen over de bebouwing zullen de gebiedsgerichte criteria het instrument op objectniveau zijn dat bijdraagt tot het verwezenlijken van dit beeldkwaliteitplan. Deze zullen in Hoofdstuk 4 aan bod komen.

3.2 Omliggende landschap

Uit de cultuurhistorische analyse bleek dat het omliggende landschap een belangrijk beeldbepalend hoofdthema is voor de landelijke uitstraling van het dorp.

Omliggend landschap – De omliggende landerijen en bossen zullen zo veel mogelijk onaangeroerd moeten blijven wil men het karakter van dit beschermde gebied behouden. Bij de bouw van horizonvervuilende objecten en bij andere grote ingrepen in zowel de kern als vooral ook het omliggende landschap, die de landelijke uitstraling van Mheer (kunnen) aantasten, zal een zorgvuldige afweging gemaakt moeten worden waarbij de contemporaine eisen even zwaar dienen te wegen als het behoud van de —cultuurhistorisch bepaalde— uitstraling van dit gebied.



*Uitzicht vanaf de
Papenweg naar
Boven-Mheer*

Beboste steilrand – Een zeer belangrijke zone vormt de groene ‘taille’ —loodrecht staand op de Duivenstraat – Dorpstraat—, die Boven- en Beneden-Mheer van elkaar scheidt. Deze strook van beboste steilranden, die de overgang vormt tussen plateau en dal en de twee historische kernen van elkaar scheidt, dient zonder meer intact gelaten te worden.

Deze strook is namelijk niet alleen esthetisch van belang voor de uitstraling van het dorp; ook illustreert het de ontstaansgeschiedenis van de twee gescheiden kernen en de historisch bepaalde prominente positie van het kasteel.

Vloeiende overgang van landschap naar dorp – Ditzelfde geldt voor de overgangen van het landschap naar de verschillende straten: onder andere de Papenweg, Stallestraat en Steegstraat lopen naadloos over in het omringend open groengebied. Deze historisch bepaalde vloeiende overgang is een belangrijke drager voor de beleving van de specifieke uitstraling van Mheer: komend vanuit de (dicht)bebouwde kern ontvouwt zicht stapsgewijs het palet van een weids landschap ingekleurd met grasland, hoogstamboomgaarden en heggen.



*De overgang dorp – landschap nabij
Stallestraat 34*

Doorkijkjes – Deze karakteristieke ruimtelijke beleving is tevens beleefbaar in de kern als gevolg van meerdere doorkijkjes langs bebouwing en groenelementen die een veelheid aan schilderachtige panorama's presenteren. Deze zullen ook behouden moeten blijven. Aanbouwen zullen bijvoorbeeld niet haaks op, maar juist in het verlengde van de bestaande bouw moeten worden gerealiseerd. Op deze wijze worden de openingen tussen de bebouwing intact gelaten.

3.3 Ruimtelijke structuur

Dubbele kern – Zoals is vastgesteld in hoofdstuk 4 (de historisch-planologische structuur van Mheer) van de cultuurhistorische analyse wordt de huidige ruimtelijke structuur van Mheer voor een groot deel bepaald door de historische opzet van de nederzetting: eerste belangrijk gegeven hierin vormt de dubbele kern. Hoewel nu één dorp, schetst de geschiedenis ons een beeld van twee afzonderlijk ontstane bebouwingskernen:

- Boven-Mheer ontwikkelde zich rond een kruispunt van drie belangrijke wegen: in oost-west-richting de Leemstraat en Rondelenstraat en in noord-zuid-richting de Duivenstraat. Naast historische bebouwing wordt een groot deel van Boven-Mheer gekenmerkt door bebouwingsinbreidingen uit het tweede deel van de twintigste eeuw.
- Beneden-Mheer ontstond rondom een dries nabij het droogdal van *d'r Loap*. Het stratenpatroon vertoont hier een aderachtige vertakking richting zuidoosten.

De schakel tussen de twee kernen wordt gevormd door de verbinding Duivenstraat-Dorpstraat. Vanuit het zuidoosten komend meandert de Dorpsstraat richting noorden om —na het niveauverschil tussen de twee kernen overbrugd te hebben— nabij de kerk en het kasteel aansluiting te vinden op de Duivenstraat. Deze aorta vormt, samen met de Burgemeester Beckerstraat, de belangrijkste drager van de 'halterstructuur' die de hoofdkarakteristiek vormt voor de infrastructuur van Mheer en de landelijke ambiance op vele plaatsen in het dorp toelaat.

Bij toekomstige infrastructurele plannen zal het behoud van deze halterstructuur uit historisch, esthetisch en cultuurhistorisch oogpunt voorop moeten staan.

'Elementaire Einzelgänger' – Een belangrijke rol in de structuur en uitstraling van Mheer is weggelegd voor juist die panden en opstallen, waarvan ieder dorp er vanouds slechts één bezat: de kerk, de pastorie, het verblijf van de plaatselijke notabele, et cetera. In Mheer moet hier ook het kasteel aan toegevoegd worden.

De ruimtelijke en monumentale uitstraling van dit soort objecten is gelegen in hun geïsoleerde, uitzonderlijke vormgeving. Zij geven in het kader van de onderhavige Atlas de boodschap af, dat tussen de gemene deler van boerderijtypen en veel latere woonhuizen her en der een *Einzelgänger* als blikvanger en oriëntatiepunt op zijn plaats is. Wanneer de gemeente zou besluiten dat een dergelijk ander gebouw zou moeten worden gerealiseerd, bijvoorbeeld een nieuwe feestzaal omdat de huidige het beschermd dorpsgezicht geen eer aan doet, kan men de bestaande *Einzelgänger* gebruiken als inspiratiebron om het nieuwe gebouw vorm te geven. Deze bieden belangrijke aanknopingspunten voor de bepaling van het materiaal, de proportionering, de mate van detaillering, textuur, et cetera. Het is daarbij zaak om niet letterlijk te kopiëren maar op een contemporaine wijze invulling te geven aan historische aspecten. Op die wijze kan men voorkomen dat een nieuw feestzaal, dat in wezen in het beschermd gezicht al een vreemde eend in de bijt is, beeldverstorend kan werken.

Wat betreft de bestaande *Einzelgänger*: in Mheer vallen vijf panden als exceptioneel van belang te benoemen:

- het kasteel
- de kerk
- de pastorie
- de kapelanie
- het kapelletje



De kapelanie

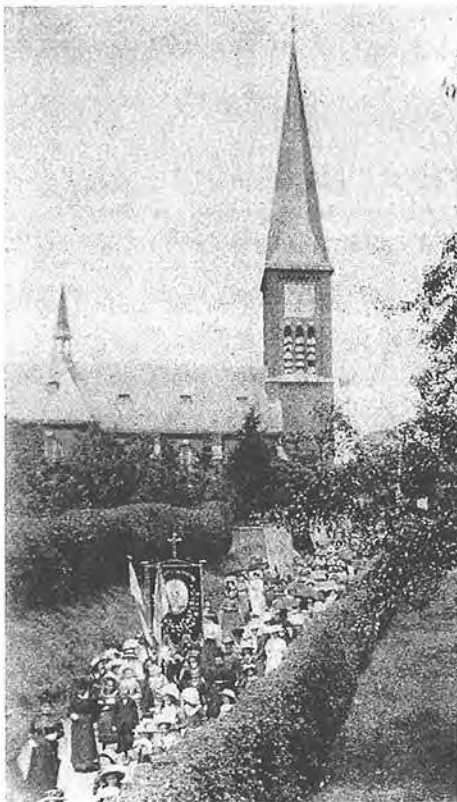
Der Loap – Een belangrijk historisch gegeven vormt de waterloop 'Der Loap'. Deze Beneden-Mheerse waterstroom kruist de Dorpsstraat iets ten zuiden van Steegstraat, waarlangs zij zich vervolgens enige tijd parallel richting westen begeeft. Dit historisch gegeven is echter inmiddels niet meer als zodanig herkenbaar in het straatbeeld van Mheer. Bij haar kruising met de Duivenstraat heeft zij nagenoeg het aanzien van een goot. Aanbevolen wordt om de beleving van 'Der Loap' dan ook op te waarderen. Middelen hiertoe vormen onder andere:

- herstellen van de natuurlijke uitstraling van de waterloop waar deze gekanaliseerd is.
- het aanleggen van een kleine verhoging ter plekke van de kruising Dorpsstraat 'Der Loap'. Hierdoor wordt bij de passant de aandacht erop gevestigd dat hij over een waterloop gaat.

3.4 Infrastructuur en bestrating

Verloop historisch wegenpatroon – De historische, nog uit de Middeleeuwen stammende, infrastructuur van Mheer is nog nagenoeg één op één te herkennen in het huidige stratenpatroon. Zij is mettertijd vanzelfsprekend wel aangepast aan de huidige verkeerstechnische behoeften, waarvan de verbreding van de verkeersader Duivenstraat–Dorpstraat ten behoeve van de aanleg van Mergellandroute als de meest ingrijpende genoemd kan worden.

Aanzicht historisch wegenpatroon – De aanleg van deze infrastructurele verkeersader heeft geresulteerd in een verbreding van de weg waardoor het besloten karakter van deze hoofdader verloren is gegaan. De oorspronkelijke holle weg-structuur, die ontstaan is als gevolg van een eeuwenlang inslijpingsproces door verkeer en erosie, had tot gevolg dat een weg steeds dieper kwam te liggen ten opzichte van haar naaste omgeving; zij zonk als het ware in de grond weg. De Duivenstraat en de Dorpsstraat hadden kreeg daardoor aan beide zijden een begroeid talud, wat achter iedere bocht een verrassend nieuw beeld tot gevolg had.



De Dorpsstraat voor de aanleg van de Mergellandroute. Duidelijk is de holle weg te herkennen.

Gevolg van twintigste-eeuwse vernieuwingen als de aanleg van de Mergellandroute, asfalteren en verbreden van wegen is dat de intimiteit, die zo kenmerkend is voor de historische landelijke wegen verdwenen is. Alleen de zeven monumentale kastanjabomen op de keermuur aan de Duivenstraat herinneren nog aan de holle weg en geven de oorspronkelijke hoogte aan van dit historisch gegeven.

Met het oog op de toekomst is het derhalve zeer belangrijk dat infrastructurele aanpassingen, die de cultuurhistorische karakteristiek van het straatbeeld van Mheer aantasten, zoals bij de aanleg van de Mergellandroute is gebeurd,

voorkomen worden. Waar hedendaagse verkeerstechnische eisen dit onmogelijk maken, zal gezocht moeten worden naar een contemporaine invulling om het karakteristieke landelijke karakter van de wegen toch te bewaren.

Scheidende lijnen – Een karakteristiek die zeer kenmerkend is te noemen voor het historische Mheer is de afwezigheid van harde scheidende lijnen in het straatbeeld. Hiermee wordt bedoeld op stoepen en perceelsafscheidings, als stenen muurtjes en kettingen. Deze ruimtelijke elementen zijn na WO II in het straatbeeld verschenen, als gevolg van de nieuwe opvattingen over wonen en bouwen in de jaren '50 en '60 (van de twintigste eeuw), waarin onder andere de voortuin een belangrijke plaats innam. Dit fenomeen was voordien onbekend. Gevolg hiervan was dat de rooilijn terug kwam te liggen ten opzichte van de originele situatie waarin de opstallen direct langs de straat lagen. Het straatbeeld kreeg hierdoor een geheel ander aanzien.

Asfalt – Tevens een vernieuwing van na de oorlog is de asfaltering van wegen. Aangezien asfalt vaak over een oude ondergrond heen wordt gelegd leidt dit tot ophoging van het straatniveau. Als gevolg van het van hol naar bol geëvolueerd straatniveau ontstaat op sommige plaatsen wateroverlast. Bovendien is het ontstane bolle straatprofiel het tegenovergestelde van het oorspronkelijke holle. Het verdient derhalve dan ook aanbeveling om bij toekomstige vernieuwingen aan het straatprofiel het niveau te verlagen.



*Het gebolde wegooppervlak bij
Stallestraat 14*

Faciliteiten – In het Voorontwerp Bestemmingsplan Mheer² wordt de zuigkracht van Mheer op het toerisme gesignaleerd. De kwaliteiten en aantrekkelijkheden van het beschermde dorpsgezicht worden in dit plan duidelijk onderkend. De aanwezigheid van de Mergellandroute daarnaast is zowel een bevestiging van de waarden van Mheer als een uitnodiging tot bezoek van dit karakteristieke dorpje. De gemeente Margraten heeft zich gerealiseerd dat voor een optimale ontsluiting van Mheer ten behoeve van het toerisme nog niet alle noodzakelijke faciliteiten zijn gerealiseerd. Het betreft hier vooral de herinrichting van het kruispunt en de parkeergelegenheid.

Kruispunt Duivenstraat – Dorpsstraat – Burgemeester Beckersweg – Het kruispunt Duivenstraat – Dorpsstraat – Burgemeester Beckersweg is onderdeel van de markante schakel tussen Boven-Mheer en Beneden-Mheer die gedomineerd wordt door het kasteel en de kerk. Deze centrale plaats in het beschermde dorpsgezicht heeft veel potentie die nog niet is benut. De huidige uitstraling van dit belangrijke kruispunt is onsamenhangend en rommelig en doet het beschermde gezicht geen eer aan. Door de situering en de ruimte is deze plaats echter bij uitstek geschikt om te fungeren als een aankomst- en vertrekpunt voor onder andere toeristen. Door de inrichting van het ‘plein’ te verbeteren en zorgvuldig om te gaan met de aankleding en het gebruik van materiaal en kleur is het mogelijk een plaats te creëren die passend is voor het beschermde dorpsgezicht en qua uitstraling aansluit bij de belangrijke Einzelgänger (het kasteel en de kerk) die direct gelegen zijn bij dit kruispunt.

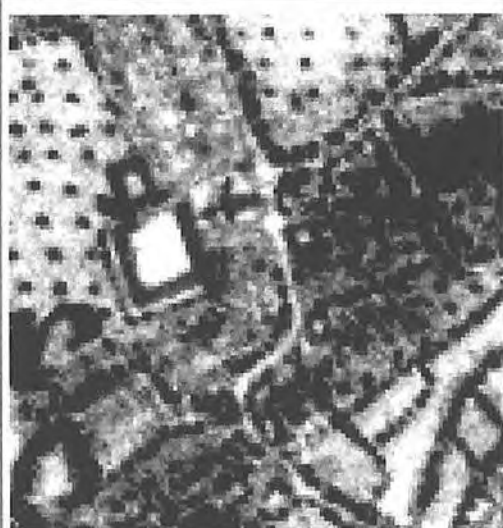


*Het kruispunt Duivenstraat
– Dorpsstraat –
Burgemeester Beckersweg*

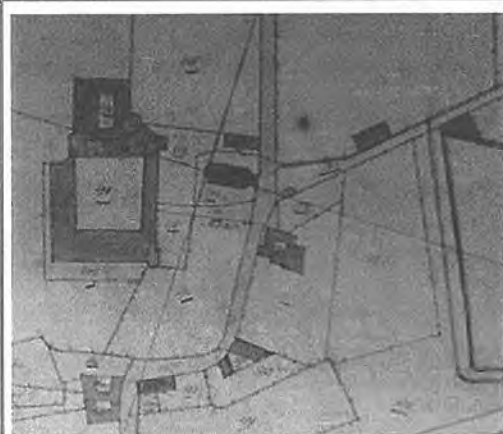
Bovendien zou met de herinrichting van dit knooppunt het tweede probleem, de parkeergelegenheid, voor een gedeelte kunnen worden opgelost. De huidige parkeerplaats aan de Burgemeester Beckersweg laat namelijk te wensen over. Herinrichting, ook om de hierboven genoemde redenen, van deze plaats en uitbreiding van de parkeermogelijkheden door een nieuwe parkeerplaats aan te leggen net buiten het beschermd dorpsgezicht (zoals bij de sportvelden) strekt tot aanbeveling. Wil men hier op een verantwoorde wijze mee omgaan dan is het van groot belang om ontwerptechnisch met een onbevangen oog naar parkeerfaciliteiten te kijken. Een parkeerplaats hoeft geen 'noodzakelijk kwaad' te zijn. Ze kan zelfs een waarde toevoegen aan het karakter van het beschermde gezicht. 'Het verhaal van de plek' of de *genius loci* komt hier om de hoek kijken: de inspiratie ligt niet in letterlijke citaten, maar in het opsporen van parallellen die het uitgangspunt kunnen zijn voor een ontwerp. Dat kan men doen door de juiste vraag te stellen, zoals bijvoorbeeld: hoe werd in vroegere tijd een open terrein aangepakt wanneer daar een 'nuttig' gebruik aan gegeven werd. In een agrarische omgeving komt dan als vanzelf bij het thema van akkers, weiden en boomgaarden. Gelet op het visuele belang van het laatste, het ruimtelijk effect van de schermfunctie en de mogelijkheid om schaduwplekken te creëren, zou men kunnen overwegen om het parkeerterrein als hoogstamboomgaard in te richten.



De Ferrariskaart, 1771 – Als we naar een aantal historische kaarten kijken, beginnend bij de Ferrariskaart (1771), zien we dat de ontsluiting van Mheer aan de westzijde vanuit Banholt een rechte weg is die uitkomt op de hoofdader Duivenstraat–Dorpstraat zonder zich te verbreden bij de aansluiting. Aan weerszijden van deze weg zien we begroeiing en aansluitend hoogstamfruitbomen.



Tranchotkaart, 1803-1820 – Op de Tranchotkaart, opgetekend in de eerste decennia van de negentiende eeuw, is te zien dat bij de aansluiting met de Duivenstraat veel groen aan de straat staat, vooral aan de zuidzijde.



Kadastraal minuut, 1834 Kijken wij naar het minuutplan van 1830 dan vallen twee aspecten op. De weg lijkt verbreed bij de aansluiting met de Duivenstraat en in die verbreding ligt een waterplaats. Vlak vóór de verbreding is er nog een waterplaats te zien.



Grote Historische Provincie Atlas, 1837-1844 – Uit nagenoeg dezelfde tijd als de voorgaande kaart dateert deze afbeelding. In tegenstelling tot de vorige kaart die de percelen aangeeft, wordt hier voornamelijk informatie over grondgebruik gegeven. Wat betreft het kruispunt valt daardoor op te merken dat de verbreding niet aan is gegeven maar wel weer sprake is van groen op deze plek.

Men zou voorzichtig kunnen concluderen dat de weg oorspronkelijk, wat het wegdek betreft, geen verbreding kende maar aan de zuidzijde was voorzien van schaduwrijk groen en een drenkplaats. Dit gegeven van openbaar water en groen kan gebruikt worden als uitgangspunt voor de herinrichting van het kruispunt en eveneens voor het opwaarderen van de parkeerplaats.

Bij deze herinrichting zal tevens aandacht moeten worden besteed aan de aankleding van dit belangrijke knooppunt. Aspecten hiervan zijn onder andere:

- het rommelige effect van paaltjes, hetgeen opgelost kan worden door:
 - het ophogen van de stoep bij de kerk
 - beplanting met bomen en struiken aan weerszijden van de Burgemeester Beckersweg (dit heeft eveneens een psychologisch effect: snelheid remmend)
- camoufleren van de feestzaal en de telefooncel
- bill-boards verwijderen en glasbakken verplaatsen en camoufleren
- het camoufleren en/of verplaatsen van de sirenemast
- het verplaatsen van de mei-den
- het verplaatsen van het informatiebord verder van het kruispunt af richting Banholt, zodat bezoekers gebruik kunnen maken van parkeerfaciliteiten
- het 'Picknick plaatsje' en de toeristische wandelborden opwaarderen
- het uitzicht vanaf het 'Picknick plaatsje' op het dal versterken door de afrastering te vervangen door een beeldondersteunend en cultuurhistorisch verantwoorde afscheiding.

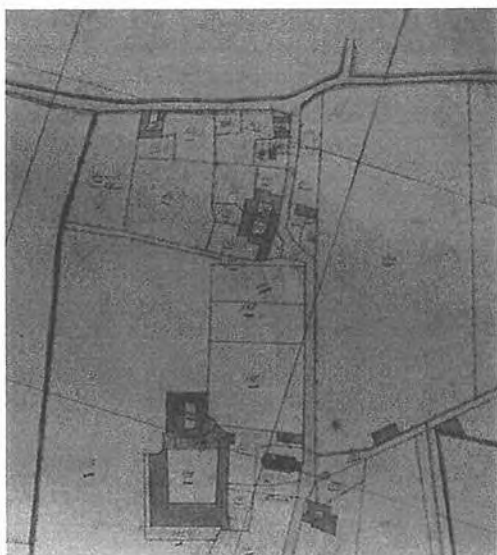
Plein Leemstraat – Rondelenstraat – Duivenstraat – De huidige situatie op het centrale knooppunt van Boven-Mheer is sinds de aanleg van de Mergellandroute ernstig gewijzigd. Toch kan door enkele eenvoudige ingrepen gerefereerd worden aan de historische situatie en het vroegere prominente belang van dit kruispunt qua uitstraling hersteld worden.



De Ferrariskaart, 1771 – De nadruk op de verkeerstechnische doorloop lijkt vooral gericht te zijn op de weg Rondelenstraat–Leemstraat, met een afslag naar de toegangsweg Duivenstraat richting noorden. De voortzetting hiervan richting kasteel en Beneden-Mheer heeft duidelijk een secundair karakter. Het bebouwingslint strekt zich wel noord–zuid uit. Het 'pleintje' wordt begrensd door bebouwing en hagen.



Tranchotkaart, 1803–1820 – Uit de intekening van de wegen zijn geen primaire of secundaire kenmerken te onderscheiden; het is dus een 'gelijkwaardige' kruising. Bij de samenkomst van Rondelenstraat en Duivenstraat is duidelijk een pleintje te zien. Midden hierop is tevens de dorpsput te herkennen.



Kadastraal minuutplan 1834 - Het kadastraal minuutplan toont, evenals in vorige kaart, het pleintje, hoewel wel in geringere omvang. Gezien de precisie waarmee deze minuutplannen werden vervaardigd kan ervan uitgegaan worden dat deze de meest betrouwbare informatie over de omvang hiervan geeft.



Grote Historische Provincie Atlas, 1837-1844 - Op deze kaart is wederom duidelijk de put te zien in het midden van het 'Rondelen-pleintje'. Eveneens is de groene geprononceerde bocht herkenbaar.



Voorgesteld wordt om ten eerste het knooppunt weer tot een visueel 'gelijkwaardig' kruispunt te herstellen. Essentieel punt hierbinnen is de doorloop Leemstaat naar Rondelenstraat te reconstrueren. Dit kan bijvoorbeeld door de blik van de passant kunstmatig langs deze voormalige as te leiden. Middelen die hierbij wellicht ingezet kunnen worden zijn:

- aanpassing van de bestrating (het kruispunt wederom het aanzien geven van een 'gelijkwaardig' kruispunt door de bestrating van de verbinding Rondelenstraat-Leemstraat met Duivenstraat te uniformeren.)
- herinrichting van het pleintje waardoor door een uitgekiende plaatsing van elementen als straatmeubilair, muurtjes, plantenbakken en paaltjes de historische relatie tussen de drie straten optisch weer terugkeert.

Daarnaast verdient het aanbeveling ook bij deze herinrichting aandacht te besteden aan de aankleding van dit belangrijke knooppunt. Aspect hiervan is onder andere:

- het rommelige effect van paaltjes, plantenbakken, muurtjes en straatmeubilair (zitbanken, prullebakken), enerzijds door hun onsamenhangende plaatsing, anderzijds door een overvloed aan artefacten. Dit kan opgelost kan worden door een nieuwe meer evenwichtige inrichting te creëren.

Bij deze herinrichting zal de zuidelijke uitloper van het pleintje mee moeten worden genomen, hoewel er historisch gezien geen relatie tussen beide is. Het verdient daarnaast ook aanbeveling om in dezelfde campagne de inrichting van de parkeerplek voor Duivenstraat 5 mee te nemen.



Duivenstraat 5 (fietsenzaak)

Snelheid – Als gevolg van infrastructurele wijzigingen in de twintigste eeuw is de snelheid van het verkeer langs de hoofdader Duivenstraat–Dorpstraat aanzienlijk verhoogd. De verkeersveiligheid is hierdoor een probleem geworden. Verkeersremmende maatregelen zijn echter niet alleen noodzakelijk voor de veiligheid van voetgangers en fietsers maar zullen tevens de geluidsoverlast, die de inwoners nu ondervinden van deze 'racebaan', verminderen. Waar voor gewaakt moet worden is dat als gevolg van *ad hoc* (verkeerskundige) maatregelen, als vluchtheuvels en rotondes, een verdere aantasting van de historische structuur wordt bewerkstelligd. Bovengenoemd voorstel voor de herinrichting het 'Burgemeester Beckersplein' en de inrichting van een nieuw parkeerterrein kan als voorbeeld dienen voor de aanpak en invulling van een ontwerpopdracht ten behoeve van een verkeerstechnische maatregel.

Straatmeubilair – De uitstraling van een woonomgeving wordt mede bepaald door de aankleding van de straat. De keuze en plaatsing van lantarenpalen, (verkeers)borden, bankjes, bushokjes en prullenbakken kan het straatbeeld ondersteunen of juist een rommelig aanzien geven. Het is aan te bevelen dit beeldondersteunende aspect in Mheer nog eens onder de loep te nemen. Qua vorm, materiaalgebruik en uitstraling zal gekozen moeten worden voor straatmeubilair dat harmonieert met de karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht. Een moderne vormgeving hoeft niet noodzakelijkerwijs te detoneren wanneer gekozen wordt voor bijvoorbeeld een materiaal en een kleur welke niet contrasteren met de uitstraling van de historische omgeving. Bovendien kan een historisch model, van

bijvoorbeeld een bankje, als uitgangspunt dienen voor een wat strakker moderner ontwerp zodat een historiserend effect wordt vermeden.

Veldwegen – Een niet onbelangrijk onderdeel van het beschermde gezicht, maar ook van de kern Mheer en het omliggende landschap als geheel is het stelsel van paden en veldwegen. Deze oude wegen benadrukken de karakteristiek van Mheer niet alleen als onderdeel van de historische structuur maar eveneens als belangrijk thema dat het landelijke dorpsbeeld versterkt. Herstel en benoeming in het bestemmingsplan wordt aangeraden. Het onverharde karakter van deze paden zou gehandhaafd moeten blijven.

3.5 Erfafscheidingen en groen

Groen vormt een van de hoofddraggers van de karakteristiek van Mheer. Niet alleen vanuit ecologisch oogpunt, maar ook vanuit zowel cultuurhistorisch als esthetisch opzicht zijn de groenelementen van essentieel belang. Ze hebben zowel een sfeerbepalend als ruimtelijk-structurerend karakter. Het groen in Mheer kent verscheidene verschijningsvormen: hellingbos, hagen, hoogstamfruitboomgaarden, huisweiden en monumentaal groen zoals onder andere de kastanjabomen aan de Duivenstraat.

Hellingbos – Bos manifesteert zich in Mheer op de twee steilwanden die de overgang vormen tussen plateau en dal en loodrecht gepositioneerd zijn op de Dorpsstraat Hellingen als deze zijn te steil voor agrarisch gebruik en werden dientengevolge niet gecultiveerd bij ontginningscampagnes in de Middeleeuwen. Dit cultuurhistorisch gegeven heeft zich tot de dag van vandaag weten te handhaven in het dorpsbeeld van Mheer en verdient als zodanig bewaard te blijven als fysiek scheidend element tussen Boven- en Beneden-Mheer.

Hagen – Erfafscheidingen van hagen vormen een belangrijke karakteristiek van het dorp en de omgeving. Niet alleen de erfafscheidingen maar ook perceelscheidingen en de begrenzing van dorp en huisweiden enerzijds en de akkers anderzijds bestonden veelal uit hagen. Wat die laatste begrenzing betreft: in archiefstukken treffen we vaak de term 'binnen de hagen' aan. Op de Ferrariskaart, de Tranchotkaart en de Historische Provincie Atlas Limburg is de hagenstructuur fraai te zien.³ Zowel als erfafscheiding van percelen bebouwd met particuliere woonhuizen als van de meer naar buiten liggende percelen met agrarische

³ Zie de afbeeldingen in paragraaf 3.4 'Infrastructuur en bestrating'

doeleinden (bijvoorbeeld een nutstuin). Daarnaast kwamen gevlochten omheiningen ('tuinen') veel voor, vooral binnen de dorpen.⁴



Hagen bij Dorpsstraat 16

Versterking van de historische hagenstructuur kan plaatsvinden door vervanging van hedendaagse hekwerken door levende hagen of eventueel gevlochten omheiningen. Herstel van deze begrenzing door een hagenstructuur versterkt het historische beeld en geeft kan tevens gebruikt worden als begrenzing van het beschermde gezicht.

Hoogstamboomgaarden – Een andere belangrijke karakteristiek van het oostelijk Heuvelland in het algemeen en van het dorp Mheer specifiek zijn de hoogstamboomgaarden. Op oude kaarten is duidelijk te zien dat het dorp als het ware door een 'scherm' van hoogstam wordt omgeven. Hiervan is tegenwoordig niet veel meer over.

Het is nastrevenswaardig dit 'scherm' te herstellen, zowel vanwege het aanzien van het dorp als vanwege de continuïteit met het verleden. Met het oog daarop zou voorrang gegeven moeten worden aan het opstellen van een groenlijst voor Mheer die als bijlage aan deze Atlas gekoppeld kan worden en de basis biedt voor de selectie van gemeentelijk groenmonumenten. Men heeft op dit punt een uitgelezen kans om bepaalde bijna vergeten rassen en soorten, waarom Margraten destijds bekend stond, als een staalkaart aan inwoners en publiek te presenteren.

Huisweiden en moestuinen – De aanwezigheid van huisweiden en moestuinen, die in het verleden een algemeen gegeven waren, versterken de landelijke uitstraling. Het is vandaar zaak de percelen aan de straat die deze invulling nog hebben te koesteren. Ondersteuning door de gemeente is gewenst. Het zijn de laatste

⁴ Renes, 1988, p. 139

overblijfselen van een gangbaar patroon in het historische dorpsbeeld voordat begonnen werd met in- en uitbreidingen op grotere schaal na de Tweede Wereldoorlog. Verdere inbreidingen binnen het beschermd dorpsgezicht worden sterk afgeraden. De nog open percelen zullen hierdoor hun groene aanzien behouden.

Monumentaal groen – Het beschermd dorpsgezicht Mheer kent ook monumentaal groen. De rij kastanjabomen aan de Duivenstraat is zeer bepalend voor het groene karakter en het ruimtelijk ritme. De oude kastanje onderaan de Smitsberg, de oeroude buxus en de bijna even oude hulst op de hoek van de Wienickerstraat met de Stallestraat geven het dorp door hun respectabele ouderdom extra glans. De begroeiing van de Papenstraat en de Leemstraat bestaande uit bomen en struikpartijen doet schilderachtig aan en verrijken het dorpsbeeld.



De monumentale kastanjes
aan de Duivenstraat

3.6 Bebouwing

In de dagelijkse praktijk vormt de achteruitgang van de cultuurhistorische kwaliteit van de gebouwde omgeving een groot risico. In het beschermd dorpsgezicht zijn nagenoeg geen mogelijkheden tot nieuwbouw meer. Zoals aangegeven in de vorige paragraaf is het gewenst dat de huidige onbebouwde terreinen ook in de toekomst onbebouwd blijven. Het huidige beeld zal daarom voor langere tijd hetzelfde blijven. Desondanks is het van belang om bij de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte schaarse nieuw-, ver- en aanbouw die zich zal voordoen, de historische karakteristiek te respecteren. Voorkomen moet worden dat hierbij wordt gekozen voor invullingen die niet aansluiten bij de karakteristieke typologische kenmerken van Mheer die beeldverstorend kunnen werken.

De gebiedsgerichte criteria, die in hoofdstuk 4 van dit rapport aan de orde zullen komen, zullen een belangrijke voorwaardenscheppende rol spelen bij het handhaven, herstellen en versterken van de beeldkwaliteit van Mheer met betrekking tot de bebouwing. Welstandscriteria die hierbij van toepassing zijn betreffen:

- algemeen
- hoofdvorm en bouwmassa;
- gevelopbouw en -indeling
- daken
- kleur- en materiaalgebruik
- bijzondere elementen en detaillering

Nieuw-, ver- en aanbouw zal in de toekomst getoetst moeten worden aan deze maten. Het gevaar van wezensvreemde bouwwerken in het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht kan door strikte toepassing van deze welstandscriteria uitgebannen worden.

Handhaving van de regels van de gebiedsgerichte criteria in deze Atlas in combinatie met het bestemmingsplan is van elementair belang om de beeldkwaliteit van de bebouwing in Mheer te bewaren.

3.7 Karakteristieke details

De karakteristieke (cultuurhistorische) details als wegkruizen, beeldnissen en hekjes verlevendigen het landelijke dorpsbeeld van Mheer. Deze zouden onderhouden en gekoesterd moeten worden. Uitingen van katholieke volksdevotie zijn talrijk aanwezig. Maar ook karakteristieke hekjes en poortjes (zowel ijzeren als houten), jaartalankers en gevelstenen dragen bij aan het karakteristieke dorpsbeeld.



Houten kruis bij Dorpsstraat 12

Een informatief wandelpad voor bewoners en toeristen zou deze bijzondere details extra kunnen belichten waardoor men zich bewust wordt van de waarde en de aantrekkingskracht die deze 'volkskunststukjes' hebben.

3.8 Risico's

Het benoemen van cultuurhistorische kwaliteiten is een belangrijke aanzet om zowel bij de overheid als bij de burgers het besef te laten groeien dat kwaliteit niet vanzelf komt en vanzelf in stand blijft, maar dat hier een inspanning voor nodig is.

De grootse bedreiging is een sluipende achteruitgang van het beschermd dorpsgezicht omdat goede beleidsvoornemens niet in daden worden omgezet. Als bijvoorbeeld de aantasting van de hagenstructuur doorzet, zal een belangrijk deel van de cultuurhistorische kwaliteit van het beschermd gezicht teloor gaan. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor een onvoorzichtige omgang met de historisch ruimtelijke structuur.

Hieronder zal een overzicht worden gegeven van de aspecten die bij kunnen dragen aan de aantasting van het beschermde dorpsgezicht Mheer.

Risico's
Omliggend landschap • (Verdere) aantasting van de groenstructuur • Aantasting van het landschap door de bouw van beeldverstorende elementen als niet bij de karakteristieke typologie passende bouwwerken (graansilo's, hoogbouw)
Ruimtelijke structuur • Aantasting van de historische structuur (halterstructuur, dubbele kern, groene 'taille') door nieuwbouw of grootschalige verkeerstechnische ingrepen
Infrastructuur en bestrating • Verdere aantasting van de historische structuur door <i>ad hoc</i> (verkeerskundige) maatregelen als vluchtheuvels en rotondes • Verdere aantasting van het historische rooilijnverloop door (ver)nieuwbouw toe te staan op plaatsen waar deze detoneert
Erfafscheidingen en groen • Verdere aantasting van historische groen (hellingbos, hagen, hoogstamfruitboomgaarden, huisweiden en moestuinen, monumentaal groen)
Bebouwing • Verdere aantasting van het beeld van de gebouwde omgeving door: • historiserend ontwerpen • geen rekening te houden met historische typologieën en functies • sluipende verandering van kleur, materiaal en detail • Zie tevens hoofdstuk 4.

Een actief beleid in deze is van groot belang. In het algemeen kan worden gesteld dat initiatieven op dit gebied alleen effect zullen sorteren wanneer overheid en burgers hier gezamenlijk de zin van inzien en hun schouders eronder willen zetten. Van de overheid mag worden verwacht dat zij het toetsings- en handavingsinstrumentarium optimaal inzet, aangevuld met mogelijke financiële

prikkels. Daarnaast kan voorlichting en begeleiding van burgers stimulerend werken. Van inwoners, eigenaren van bouwwerken en gronden, mag worden verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de versterking van de cultuurhistorische kwaliteit van het dorp door bij aanleg van tuinen, onderhoud aan gebouwen en dergelijke de karakteristieken in de gaten te houden. Het is daarom van groot belang dat de bekendheid met de potenties van het inheemse erfgoed wordt vergroot.

3.9 Tot slot

Met dit beeldkwaliteitplan liggen de hoofdlijnen vast voor de toekomstige aanpak van dit gebied. Voor wat betreft de invulling op objectniveau is het corpus van de gebiedsgerichte criteria van toepassing, waarvan de totstandkoming en het resultaat in het navolgende hoofdstuk worden beschreven.

Hieronder zullen nogmaals de opties worden gegeven die kunnen bijdragen aan het ondersteunen en versterken van de beeldkwaliteit van de historische kern Mheer. Deze mogelijkheden zullen tevens een bijdrage leveren aan het oplossen van de problematiek van de verkeersveiligheid en het parkeren. Leidraad vormt het zoeken naar contemporaine oplossingen, die het historisch gegeven niet alleen respecteren maar ook als inspiratiebron gebruiken.

Deze navolgende opties zullen het algemene beeld van het beschermde gezicht op een verantwoorde wijze veraangenamen en voor de dorpsbewoners en toeristen uitnodigend zijn te verblijven in Mheer.

Kansen om de historische uitstraling van Mheer te benadrukken en/of te herstellen

Draagvlak

- Betrekken van de bevolking bij plannen
- Bewustmaking van de bevolking door voorlichting (publicatie, presentatie-avond)

Omliggende landschap

- Behouden van het open landschap rond Mheer (horizonvervuilende objecten voorkomen)
- Overvloeiingen dorp-landschap waar nodig versterken of terugbrengen
- Doorkijkjes vanuit de kern naar omliggende landschap behouden en waar mogelijk versterken of opnieuw realiseren
- Hoogstamboomgaarden als schermfunctie behouden, herstellen of opnieuw aanleggen.

Vervolg – Kansen om de historische uitstraling van Mheer te benadrukken en/of te herstellen

Ruimtelijke structuur

- De historische structuur (halterstructuur, dubbele kern, groene 'taille') behouden en waar mogelijk versterken
- 'Elementaire Einzelgänger' als uitgangspunt nemen voor bijvoorbeeld ontwerp opdrachten van nieuwe openbare gebouwen

Infrastructuur en bestrating

- Holle wegen en niet geasfalteerde wegen als inspiratiebron nemen voor toekomstige vormgeving infrastructuur
- De verkeerssnelheid op de Mergellandroute binnen het beschermd gezicht temperen door de aanleg van verkeersremmende maatregelen die de historische structuur niet verder aantasten maar eerder de intimiteit van de weg herstellen
- Parkeermogelijkheden vergroten door de herinrichting 'Burgemeester Beckersplein' en een extra parkeerplaats aanleggen buiten het beschermde dorpsgezicht. Hierbij het eigentijds ontwerp van beide locaties laten teruggrijpen op de cultuurhistorie
- Extra faciliteiten bieden voor toerisme zoals een uitnodigender vertrekpunt van wandelroutes op het Burgemeester Beckersplein
- Visueel herstellen en opwaarderen van het historisch 'gelijkwaardige' kruispunt Leemstraat – Rondelenstraat – Duivenstraat.
- Aankleding van de straat (met als speciale pin-points het kruispunt Burgemeester Beckersplein' en het kruispunt 'Rondelenplein') door middel van uniform straatmeubilair als verkeersborden, lantarenpalen, bankjes en prullenbakken van een hoge kwaliteit. De lantarenpalen, bankjes, prullenbakken, bushokjes en informatieborden dienen bovendien qua vorm, materiaal en uitstraling te harmoniëren met de karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht.

Erfafscheidingen en groen

- Herstel en instandhouding hagenstructuur binnen Mheer
- Herplant van hagen als begrenzing van het beschermde gezicht
- Herstel en instandhouding van hoogstamboomgaarden
- Herstel en instandhouding van huisweiden
- Instandhouding hellingbos
- Instandhouding monumentale groen
- Bij uitbreiding van het parkeerterrein aan de Burgemeester Beckersweg dient een ontwerp voor het parkeerterrein te komen waarvoor de *genius loci* (het verhaal van de plek) het thema biedt. Een suggestie vormt de hoogstamboomgaard en het thema water.
- Het opstellen van een groenlijst

Vervolg – Kansen om de historische uitstraling van Mheer te benadrukken en/of te herstellen

Bebouwing

- Herstel en instandhouding van historische typologie, functies en detaillering, kleur- en materiaalgebruik: bij nieuw-, ver- of aanbouwontwerpen hoeven moderne, hedendaagse vormen niet te worden geschuwd, maar dienen wel het historische gamma te respecteren, conform het corpus gebiedsgerichte criteria (zie hoofdstuk 4)
- De historische rooilijn direct langs de weg als uitgangspunt nemen voor toekomstige (ver)nieuwbouwontwerpen op die plaatsen binnen het beschermd dorpsgezicht waar afwijken hiervan detoneert
- Voor de bebouwing buiten het beschermde gezicht eveneens gebiedsgerichte criteria ontwikkeling daar de uitstraling hiervan evenzeer deel uit maakt van de beleving van Mheer.

Karakteristieke details

- Onderhoud en instandhouding van karakteristieke details en deze belichten door ze onderdeel te laten zijn van een informatieve/educatieve wandeling

Tot slot zou men deze ontwikkeling kunnen combineren met een beschaafd, toeristisch gebruik van de kerk en het kasteel, waar kleinschalige culturele evenementen georganiseerd zouden kunnen worden.

4 Gebiedsgerichte Criteria: welstandsanalyse op objectniveau

4.1 Inleiding

Nadat een nadere typering is gegeven van de *genius loci* van Mheer (de cultuurhistorische analyse met waardenstelling), en het beeldkwaliteitplan in het voorgaande hoofdstuk is vastgesteld (dat aangeeft wat de visie met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit op de toekomst van dit dorp is en welke beeldbepalende aspecten bewaard, onderhouden of gestimuleerd moeten worden), kan het volgende niveau – dat van de welstand – onder de loep genomen worden. Ten behoeve van een nadere onderbouwing van de ATLAS voor het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht Mheer is hier als voorbereiding —in de vorm van een cultuurhistorische inventarisatie— al een analyse voor gemaakt van de relevante karakteristieken van de bebouwing, zoals functie, bouwlagen, massa, dak, kleur- en materiaalgebruik, gevelelementen, erf en specifiek regionaal of zelfs lokaal bepaalde kenmerken.

Een analyse of inventarisatie met waardenstelling op zich vormt echter nog geen daadwerkelijk instrument. Aangezien een van de doelstellingen van deze ATLAS is een toetsingskader aan te reiken voor onder meer de welstands- annex monumentencommissie ten behoeve van beoordeling van bouw aanvragen en andere wijzigingen binnen het beschermd gezicht zijn tevens vooruitlopend op de inwerkingtreding van de gewijzigde Woningwet 2002, gebiedsgerichte criteria ontwikkeld. Deze scheppen een duidelijk en transparant kader voor alle betrokkenen: zowel voor gemeentebestuur, adviescommissie en ambtelijk apparaat als voor de burgers.

Voor dit onderzoek en de ontwikkeling van gebiedsgerichte criteria is in beginsel de begrenzing van het vastgestelde gemeentelijk beschermde dorpsgezicht gehanteerd. De bebouwing die buiten dit gezicht is gelegen, heeft uiteraard ook zijn invloed en uitstraling en maakt evenzeer deel uit van de beleving van Mheer. Daarom wordt geadviseerd na te gaan in hoeverre de hierna ter sprake komende aspecten direct van toepassing zijn voor de aanpalende gebieden en in welk opzicht daarvoor afzonderlijke welstandscriteria ontwikkeld zouden moeten worden. Wellicht kan daar worden volstaan met een onderverdeling in aanvullend woongebied en buitengebied.

4.2 Totaalbeeld op straatniveau

Opmaat - Als voorbereiding op het vaststellen van de gebiedsgerichte criteria zal in deze paragraaf eerst een totaalbeeld van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit op straatniveau worden gegeven. In het navolgende overzicht zullen per straat, zowel de algemene als de kenmerken van de bebouwing per straatzijde worden genoemd.

Totaalbeeld op straatniveau	
 Dorpsstraat¹ Plateau – Steegstraat	Kenmerken straat: • Straat volgt het verloop van de heuvelrug en verbindt, al meanderend, Boven- en Beneden-Mheer. • Logistieke hoofdas van Mheer in combinatie met de Duivenstraat; als gevolg van de aanleg van de Mergellandroute is zij haar oorspronkelijke karakter (holle weg) kwijtgeraakt. • De straat telt een aantal monumenten.
	Kenmerken straatdeel: • Onduidelijk ingericht plein bij kruising Burgemeester Beckersweg en Duivenstraat. Tevens zijn hier, naast het kasteel, enkele belangrijke sociale voorzieningen gelegen: de kerk, het dorpscafé en een feestzaal.
	Kenmerken bebouwing westzijde: • De westzijde van de Dorpsstraat kent een zeer hoge beeldkwalitatieve waarde. Slechts twee panden zijn als indiffernt aan te merken. De overige panden zijn allen zonder meer beeldbepalend te noemen. • In de categorie historisch beeldbepalende bouwwerken kunnen ten eerste de kerk, het kasteel en de bijbehorende economiegebouwen genoemd worden. Allen hebben een zeer hoge monumentale waarde.

¹ Gezien de lengte en variatie in bebouwing en het aanzicht van de Dorpsstraat is deze, in navolging van de inventarisatie, opgedeeld in drie stukken.

Dorpsstraat Plateau – Steegstraat	• Daarnaast is sprake van een drietal twee bouwlagen tellende woonhuizen, waarin er één uit de 18^e eeuw en twee uit de 19^e eeuw dateren. Deze hebben beide een woongedeelte met aan de rechterzijde een getoogde schuurpoort. Qua bouwvorm is gebruik gemaakt van zowel de L- als U-vorm. Bouwmateriaal is in het geval van nummer 12 en grijsgecementeerde gevel, nummer 14 rode baksteen en nummer 16 zwart-in-wit vakwerk. Voor het dekken van de zadeldaken en het L-vormig schilddak is gebruik gemaakt van zwarte Oudhollandse, zwarte verbeterde en zwarte mulden pannen. Wat betreft gevelelementen kan voor nummer 12 gewezen worden op de hardstenen raamomlijstingen, op de begane grond persiennes. Achter de getoogde poort ontvouwt zich een open landschap. Nummer 14 wordt gekenmerkt door rondboogvensters op de begane grond. Nummer 16 heeft groene luiken en een windveer in dezelfde kleur. Dit laatste pand is, in tegenstelling tot de andere twee, niet met de rooilijn direct langs de straat gelegen, maar verheft zich achter een afscheiding van natuurstenen muurtjes en een haagbeuk heg boven het straatniveau. • Beide indifferent geklasseerde panden dateren uit de 20^e eeuw, zijn opgetrokken uit rode baksteen en hebben een zadeldak met rode mulden pannen. Kenmerken bebouwing oostzijde: • Naast de pastorie, de feestzaal, het dorpscafé en de voormalige kapelanie (thans woonhuis) zijn aan deze zijde woonhuizen gelegen. Beeldbepalende en -ondersteunende panden overheersen. Deze dateren uit de 17^e tot en met de 20^e eeuw. De historisch-beeldverstorende en indifferente bebouwing dateert volledig uit de 20^e eeuw. • De historische bebouwing is vrijwel direct langs de weggelegen. Bouwmateriaal betreft: rode, gewitte en naturel baksteen, witgesausd stucwerk, vuursteen (silex), mergel en natuursteen. Als dakbedekking is gebruikt gemaakt met zadeldaken gedekt met zwarte ceramische, zwarte mulden, zwarte Oudhollandse en gemelleerde verbeterde pannen. Details betreffen een in de mergelmuur opgenomen Mariakapelletje in de voormalige kapelanie, een datumgevelsteen in het café en een crucifix met smeedijzeren lantarens aan weerszijden tegen de gevel van de pastorie.
--	---

Dorpsstraat Plateau – Steegstraat	De overige recentere panden hebben op de feestzaal na allen een woonfunctie. Het betreft laagbouw in het geval van de nummers 1 en 7, terwijl als bouw materiaal gewitte, gelige, lichte en (licht)rode baksteen is gebruikt (bij nummer 7 aangevuld met beplanking op de bovenverdiepingen). Zadeldaken gedekt met golfdak of zwarte ceramische of rode mulden pannen overheersen; nummer 7 heeft een bitumen dak. De erven, in de vorm van taluds en voortuin ontberen een relatie met het wegprofiel. Pluspunt van nummer 7 is de nadrukkelijke wijze waarop het in de glooiing van het landschap is ingepast.
Dorpsstraat Steegstraat – Smidberg	Kenmerken straatdeel: - Dit deel strekt zich tussen de Steegstraat en de Smidberg, een vroegere dries. Het betreft de laatste uitloop van de helling. - De bebouwing is zeer gevarieerd. Kenmerken bebouwing westzijde: - Deze zijde van de straat —bebouwd met voornamelijk woonhuizen (waaronder het voormalig postkantoor), een boerderij en een schuurtje— heeft een zeer hoge kwaliteit; slechts één pand is als historisch-beeldverstorend aan te merken. - De beeldbepalende en -ondersteunende panden dateren uit de 18^e tot begin 20^e eeuw. Sprake is van ten eerste twee vakwerk panden, waarvan één in zwart-wit en gevuld met baksteen en één gevuld met vlechtwerk en stroleem. Als bouw materiaal is daarnaast gebruik gemaakt van lichte, gele, en rode baksteen. Als dakvorm is gebruik gemaakt van schild-, lessenaars, en zadeldaken; gedekt met rode Oudhollandse, zwarte mulden, zwarte verbeterde, zwarte ceramische en (geglazuurde) Tuiles du Nord pannen. Wat betreft detaillering is gebruik gemaakt van onder andere erkers (nummers 26 en 28), een versierde bakgoot en uitgemetselde daklijst (nummer 36), hardstenen deur- en vensteromlijstingen (nummer 24). Het merendeel van de panden wordt door een muurtje of heg van de weg afgescheiden en heeft een voortuin. - Het historisch-beeldverstorende pand is een woonhuis met terugliggend balkon, opgetrokken in lichtrode en gele baksteen. Het zadeldak is gedekt met zwarte verbeterde pannen. De detonerende, grote voortuin wordt afgesloten door sierkettingen.

Dorpsstraat Steegstraat – Smidberg	Kenmerken bebouwing oostzijde: • De bebouwing aan de oostzijde vertoont een geheel ander aanzien westzijde. Hier is vooral sprake van overwegend indifferente 20^e-eeuwse bebouwing, met een enkel historisch-beeldverstorend pand (nummer 37). Slechts twee panden, daterend uit de 19^e eeuw, hebben een beeldondersteunende functie. • Deze twee woonhuizen tellen beide 2 bouwlagen, zijn langgerekt, hebben een overwegend symmetrisch aanzien en zijn direct aan de straat gelegen. Ze zijn opgetrokken in rode baksteen en hebben een zadeldak met zwarte mulden pannen. • De andere panden zijn voor het merendeel met hun rooilijn nagenoeg direct aan de weg gelegen. Eventuele open ruimte wordt gebruikt als terras (bij nummer 29) of parkeerplaats. Nummer 37 heeft een voortuin. Bouwmateriaal is rode, lichte of witgesausde baksteen. Alle panden hebben zadeldaken en zijn gedekt met dakleer en shingel, of paars-rode ceramische, rode mulden, Oudhollandse, zwarte betonpannen en lichtgekleurde mulden pannen. Belangrijkste detaillering betreft een smeedijzeren korenbloem op de gevel (nummer 25).
Dorpsstraat Vanaf de Smidberg	Kenmerken straatdeel: • Laatste stuk van de Dorpsstraat, die na nummer 50a overgaat in het landschap en vanaf hier haar weg vervolgt naar Noorbeek. • Alleen bebouwing aan de westzijde; de oostzijde wordt gekenmerkt door een sterk oplopende groene wal. Kenmerken bebouwing westzijde: De bebouwing bestaat in dit deel uitsluitend uit woonhuizen, het merendeel beeldbepalend en -ondersteunend en daterend uit de 18^e en 19^e eeuw. Verder is een drietal indifferente huizen aanwezig, allen gebouwd in de 20^e eeuw.

Dorpsstraat Vanaf de Smidberg	• De historische bebouwing wordt gekenmerkt door enerzijds vakwerk, anderzijds rode of witgesausde baksteen. Bij nummer 44 is daarnaast nog aanvullend gebruik gemaakt van mergel met bakstenen speklagen. Het betreft voormalige hoeve's die een staalkaart aan boerderij-typologie tonen en allen met oftewel de lange oftewel de korte gevel direct aan de straat grenzen. De zadel- en (half-)schilddaken zijn gedekt met rode Oudhollandse en zwarte betonnen pannen. Gevelelementen betreffen hardstenen venster- en deuromlijstingen en een geveldatering. Wat betreft de erfinvullingen heeft nummer 48 een rustiek gemaakt erf met detonerende garage, nummer 44 een terughoudend ingericht erf met 'greenhouse' en nummer 40 een van keien voorziene binnenplaats. • De overige recentere bebouwing is opgetrokken uit rode baksteen en in één geval cementstuc. Bij nummer 46 is trespa gebruikt. Zowel schild-, zadel-, als lessenaarsdaken zijn vertegenwoordigd, gedekt door rode Tuiles du Nord, zwarte mulden of zwarte betonpannen.
Duivenstraat	Kenmerken straat: • Historisch tracé dat in de tweede helft van de 20^e eeuw een metamorfose heeft ondergaan als gevolg van verkeerstechnische eisen. • Kruispunt van Duivenstraat-Leemstraat-Rondelenstraat is qua historische structuur sterk aangetast; een puthuisje herinnert aan de historische situatie waarin de zich hier bevindende waterput het fysiek en sociaal middelpunt van het dorp was. • De bebouwing bestaat voor een groot gedeelte uit historische panden waarbij de moderne inbreidingen, met uitzondering van nummer 5, zich niet als nadrukkelijk historisch-beeldverstorend profileren. • De met loof begroeide ommuring van het kasteelareaal alsmede het groen binnen de muren geeft de westzijde van de straat een zeer groen karakter. • Het oostgedeelte van de Duivenstraat tussen de Leemstraat en de Dorpsstraat wordt gekenmerkt door een dichte groene haag die de nieuwe wijk Jonge Hagen aan het oog onttrekt. • Aan deze oostzijde ook monumentaal groen in de vorm van zeven kastanjabomen die de oorspronkelijke hoogte van de vroegere holle weg aangeven. • De straat telt een aantal monumenten.

Duivenstraat	Kenmerken bebouwing westzijde: • Zowel beeldbepalende en –ondersteunende historische als historisch–beeldverstorende contemporaine bebouwing. • De historische bebouwing uit de 17^e en 19^e eeuw is met de rooilijn direct langs de weg gelegen, met uitzondering van nummer 1. Het betreft hier vrijliggende hoeves en woonhuizen, allen liggend op brede percelen, uitgevoerd in rode, met rode oker beschilderde (nummer 1) en witgesausde (nummers 9–9a–9b) baksteen, en zwart-wit vakwerk. Alle daken zijn zadeldaken respectievelijk gedekt met rode verbeterde, rode en zwarte mulden, rode en zwarte Oudhollandse, rode ceramische en tenslotte zwarte betonpannen. Detaillering: (donker)groene kozijnen, ankerijzers. • Daarnaast bebouwing uit de tweede helft van de 20^e eeuw, voornamelijk twee–onder–één–kap, met een afwijkende rooilijn als gevolg van voortuintjes; deze liggen echter voornamelijk buiten het gemeentelijk beschermd gezicht. Binnen het gezicht liggen drie laat–20^e eeuwse woonhuizen; één met de kop– en twee met de lange gevel aan de straat. Allen tellen 1 bouwlaag, hebben een afwijkende rooilijn ten gevolge van voortuin of erf, zijn uitgevoerd in witgesausde baksteen of rode baksteen en zijn gedekt met een zadeldak van zwarte ceramische pannen in het ene geval en zwarte ceramische pannen in combinatie met zwarte betonpannen in de twee andere. Als opvallend gevelelement wordt nummer 5 gekenmerkt door persiennet terwijl nummer 17 een balkon op de in de keermuur gelegen garage heeft. Kenmerken bebouwing oostzijde: • Zowel beeldbepalende en –ondersteunende historische als recentere historisch–beeldverstorende bebouwing. Alle opstallen hebben 2 bouwlagen.
---------------------	---

Duivenstraat	- De historische bebouwing uit de 18^e en 19^e eeuw is met de rooilijn direct langs de weg gelegen. Het betreft hier vrijliggende hoeves en woonhuizen met L-, U- of carré-vorm, die allen liggen op brede percelen. Een aantal met erf. Typologisch gezien zijn de woonhuizen eerst ontstaan, met de kopse kant naar de weg gelegen, waarna in latere fasen bijbouwen naar bovengenoemde vormen zijn toegevoegd. Overall is gebruik gemaakt van zadeldaken, met uitzondering van de bijbouw van Duivenstraat 2 die een lessenaarsdak heeft. Voor de dakbedekking is gebruik gemaakt van rode en zwarte mulden pannen, rode ceramische pannen en zwarte Oudhollandse pannen. Qua bouw materiaal is gebruik gemaakt van rode baksteen, mergel, en/of vakwerk in zwart en wit. Detaillering: hardstenen omlijstingen en een enkele beeldnis, smeedijzeren hek, sluitsteen of wegkruis. - De bebouwing uit de tweede helft van de 20^e eeuw, alle vrijstaand, hebben een afwijkende rooilijn als gevolg van voortuintjes; deze liggen echter voornamelijk buiten het gemeentelijk beschermd gezicht. Erbinnen liggen twee laat-20^e eeuwse woonhuizen in L-vorm. Beide met voortuin, uitgevoerd in lichtrode baksteen en met een zadeldak van zwarte ceramische pannen in het ene geval en zwarte betonpannen in het andere.
Jonge Hagen	Kenmerken bebouwing: Slechts één pand: 19^e eeuwse villa in Engelse landschapsstijl met onregelmatige plattegrond, uitgevoerd in baksteen met een breukstenen plint, mergelblokken en banden in de gevelvlakken. Er is gebruik gemaakt van meerdere dakvormen: schild-, half schild- en zadeldak, allen gedekt met leien. Verder onder andere hardstenen vensters, een overkapte portiek en de restanten van de naar oorspronkelijk ontwerp nog deels intacte bijbehorende landschapstuin.

Papenweg	Kenmerken straat: • Secundaire ontsluitingsweg richting de in cultuur gebrachte gronden. • Straat volgt het verloop van de heuvelrug. • Geleidelijke overvloeiing landschap / bebouwing. • Groen aanzicht met verschillende doorkijkjes en hier en daar het karakter van een holle weg resulteren in een schilderachtig aanzicht. Kenmerken bebouwing westzijde: • Een woonhuis uit de tweede helft van de 19^e eeuw met een beeldondersteunende functie. Opgetrokken uit rode baksteen en gewit vakwerk met leemvulling; gedeeltelijk begroeid met klimop. Een zadeldak gedekt met rode mulden pannen en als detail een beeldnis in mergel in de topgevel. • Nummer 2 is een woonhuis uit de 20^e eeuw opgetrokken uit witgesausde baksteen en met een zadeldak gedekt met ceramische rode pannen. Kenmerken bebouwing oostzijde: • Zowel beelbepalende bebouwing uit de 17^e t/m de 20^e eeuw, als enkele historisch-beeldverstorende inbreidingen uit de 20^e eeuw. • Qua typologie vertoont de historische bebouwing twee panden in C- en één in carré-vorm, alsmede een kops op het wegtracé gelegen woonhuis. Als bouw materiaal is gebruikt: zwart-wit vakwerk, rode baksteen, silex, breuk- en natuursteen. De bebouwing wordt gekenmerkt door twee zadeldaken en bij nummer 9-11 een deels afgeschuind en een extreem afgeschuind dak. Ze zijn gedekt met rode Oudhollandse en rode mulden pannen. Nummer 3 heeft groengeschilderde luiken; hiervan is tevens het erf veranderd in een siertuin met behoud van de heg aan de straat. • De woonhuizen uit het tweede deel van de 20^e eeuw zijn allen opgetrokken uit (licht)rode baksteen en liggen allen zowel verhoogd ten opzichte van de weg, als met hun de rooilijn we een eind vandaan. De zadeldaken zijn gedekt met zwarte ceramische pannen. De talud beplanting (voortuin) past niet goed bij de historische beplanting, hoewel hij wel een verzachtende werking heeft ten opzichte van de bebouwing.
-----------------	---

Rondelenstraat	Kenmerken straat: • Westelijk gedeelte van de vroegere oost-west verbinding op het plateau. • Overvloeiing landschap – bebouwing. • Nog grotendeels landelijk karakter ondanks 20^e-eeuwse wijzigingen als asfaltering en iets duidelijkere grenzen tussen privé- en openbaar gebied. • De oorspronkelijk agrarische bebouwing is heringericht als woonhuis, wat onder andere opdeling van de enkele panden tot gevolg heeft gehad. • Na-oorlogse bebouwing is niet in overeenstemming met historische typologie maar overheerst geenszins. • De aanwezigheid van veel groen draagt bij aan een rustiek straatbeeld. • De straat telt een aantal monumenten. Kenmerken bebouwing noordzijde • Zowel beeldbepalende en -ondersteunende historische bebouwing uit de 18^e en 19^e eeuw als indifferente en historisch-beeldverstorende bebouwing uit de 20^e eeuw. • De historische bebouwing bestaat grotendeels uit van hoeves tot woning verbouwde (op één uitzondering na) 2 bouwlagen tellende panden. Uitgevoerd in oftewel zwart-wit vakwerk of rode baksteen. Als dakbedekking is gebruik gemaakt van zadeldaken en een schilddak, gedekt met (rode) Oudhollandse, zwarte en rode mulden en zwarte Tuiles du Nord pannen. Beeldbepalende detaillering bestaat uit: geschilderde luiken, beeldnisje en houten hekwerk. De erven zijn oftewel bestraat of ingevuld met een siertuin. • De 20^e-eeuwse bebouwing wijkt af van de historische rooilijn als gevolg van voortuintjes. Allen tellen 2 bouwlagen, zijn opgetrokken in rode baksteen en worden gedekt met schil- of zadeldak met zwarte mulden pannen, Tuiles du Nord of betonpannen. Kenmerken bebouwing zuidzijde • Slechts twee panden waarvan een 19^e-eeuws en beeldbepalend en de ander 20^e eeuws en historisch-beeldverstorend.
-----------------------	--

Rondelenstraat	• Het historische pand betreft een 2 bouwlagen tellende U-vormige hoeve met twee kopse gevels direct aan de straat met een haakse ingeklemde vleugel aan de achterzijde achter het erf. Het huis is opgetrokken uit rode baksteen en gedekt met rode Oudhollandse, rode mulden en paars-rode betonpannen. Het pand wordt geflankeerd door een moestuin en een huisweide. • De nieuwe inbreiding betreft een 2 bouwlagen tellend woonhuis op een L-vorm, opgetrokken in rode baksteen en gedekt met een zadeldak met zwarte betonpannen. Het historisch-beeldverstorende erf geeft toegang tot de entree die op de eerste verdieping ligt.
Stallestraat	Kenmerken straat: • Secundaire ontsluitingsweg richting de in cultuur gebrachte gronden. • Straat volgt het verloop van de heuvelrug. • Entree straat vanuit Dorpsstraat wordt gemarkeerd door moderne kapel. • De straat heeft ondanks de contemporaine asfaltering haar rustieke beeld behouden als gevolg van haar lichte geaccidenteerdheid, haar meandering, de hegstructuur en de direct aan de weg gelegen bebouwing. • Door verscheidene asfalteringen is de weg van hol naar bol geëvolueerd. • De straat telt een aantal monumenten. Kenmerken bebouwing westzijde: • Deze zijde van de straat wordt gekenmerkt door een afwisseling van enerzijds beeldbepalende panden uit de 18^e een 19^e eeuw, en anderzijds historisch-beeldverstorende inbreidingen uit de 20^e eeuw.

Stallestraat	• Wat betreft de historische gebouwen liggen alle (voormalige) hoeves met hun kopgevels direct aan de straat. Enkele hebben een carré-vorm. Vakwerk neemt een belangrijke plaats in in het beeld van de straat, terwijl de overige panden zijn opgetrokken uit rode of witte baksteen, in het geval van nummer 32 gecombineerd met breuksteen, silex en mergel. Wat de daken betreft zijn zowel schild- en zadeldaken te vinden, gedekt met rode Oudhollandse (gesmoorde), rode en zwarte mulden, en zwarte verbeterde Hollandse pannen. Als bijzondere gevelelementen zijn te noemen: smeedijzeren jaartalankers, een gietijzeren kruis, donkergroene luiken, een moderne ceramische madonna in hoogrelief, een beeldnis met madonna en een wegkruis. • De 20^e-eeuwse inbreidingen betreffen vooral woonhuizen die een afwijkende rooilijn en voortuin of oprit hebben. Bouwmateriaal is (licht)rode en in twee gevallen gele baksteen. Een aantal hebben een L-vorm en een erf dat toegang biedt tot een (dubbele) inpandige garage. Alle huizen hebben een zadeldak gedekt met zwarte en grijze beton-, zwarte en rode mulden, en zwarte ceramische pannen. De taludbeplanting (voortuin) past niet goed bij het historische groen, maar heeft wel een talud-doorkbrekende visuele werking en daardoor een verzachtende werking ten opzichte van de bebouwing. Geen noemenswaardige detailleringen. Kenmerken bebouwing oostzijde: • Bebouwing aan de oostzijde loopt van de Dorpsstraat tot voor de hoek Wienickerstraat. • Met uitzondering van de kapel en nummer 3, zijn alle andere — 20^e-eeuwse — panden als historisch-beeldverstorend aan te merken. • Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit 20^e-eeuwse woonhuizen gebouwd naar de normen van deze tijd: de rooilijn ligt naar achteren om plaats te maken voor een voortuin, er zijn 2 twee-onder-één-kappers en als bouwmateriaal is overwegend lichtgekleurde baksteen gebruikt. Eén pand is gedeeltelijk in zwart-wit vakwerk uitgevoerd en heeft een zadeldak met rode Oudhollandse pannen. De overige panden hebben eveneens zadeldaken, maar zijn gedekt met dakleer en rode mulden of zwarte ceramische pannen.
---------------------	---

Stallestraat	Een deel van Stallenstraat 3, uit de 18^e eeuw, is het voormalig bakhuis van het Schepenhuis en is door een 20^e-eeuwse toevoeging vergroot tot woonhuis. Het is gebouwd in zwart-wit vakwerk en rode baksteen en heeft een zadeldak gedekt met rode Oudhollandse pannen. Bijzondere details zijn de gedateerde bovendorpel en het door een meidoornhaag omsloten erf. Het kapelletje dat in de eerste helft van de 20^e eeuw is gebouwd ligt op de plek waar in het verleden ook een kapel heeft gelegen en past goed in het historisch beeld.
Steegstraat	Kenmerken straat: - Secundaire ontsluitingsweg richting de in cultuur gebrachte gronden. - Geleidelijke overvloeiing landschap – bebouwing als gevolg van huisweiden en aansluiting op bosachtige wandelpad. - Lichte kromming van de weg en bebouwing die hierin meegaat draagt bij aan authentieke beeld. - De straat telt een aantal monumenten. Kenmerken bebouwing noordwestzijde: - Deze zijde van de straat kent een tweetal beeldondersteunende panden en wordt gecompleteerd door indifferente en historisch-beeldverstorende bebouwing. - Op nummer 12 na —een vakwerkpandje uit de 19^e eeuw— is alle bebouwing gerealiseerd in de 20^e eeuw. Het betreft allemaal woonhuizen opgetrokken in merendeels (licht)rode en enkel in het geval van nummer 16 witgesausde baksteen. Op het beeldondersteunende nummer 6 na, die met zijn kopgevel aan de straat ligt, hebben alle panden een terugliggende rooilijn en daaruit voortvloeiend een voortuin. Alle gebouwen hebben een zadeldak gedekt met rode en zwarte mulden en zwarte ceramische pannen. De erven detoneren ernstig met de historische situatie. Kenmerken bebouwing zuidoostzijde - Zowel beeldbepalende en beeldondersteunende uit de 19^e eeuw als historisch-beeldverstorende en indifferente panden uit de 19^e een 20^e eeuw.

Steegstraat	• Van de historische bebouwing is het merendeel vakwerk in zwart-wit. De overige twee zijn opgetrokken uit rode baksteen. Alle historische gebouwen liggen direct aan de weg en hebben een zadeldak. Gebruikte pannen zijn: rode en zwarte Oudhollandse, zwarte verbeterde hollandse, rode en zwarte mulden. Detailleringen zijn een afdak boven een getoogde poort en een twee nissen met kruisbeeld, een windwijzer en een mozaïek 'In de Waagschaal'. • De historisch-beeldverstorende panden, drie woningen (één enkele, één twee-onder-één-kap), hebben een terugliggende rooilijn en zijn opgetrokken uit rode baksteen. De zadeldaken zijn gedekt met zwarte betonpannen. De voortuin detoneert met het historische beeld. Het indifferente pand is een oude schuur verbouwd tot woonhuis en vergroot met een uitbouw. Het is opgetrokken in gewitte baksteen en heeft een half schild- en een lessenaarsdak met rode mulden pannen.
Wienickerstraat	Kenmerken straat: • Dwarsstraatje tussen Dorspsstraat en Stallestraat. • De straat telt een aantal monumenten. Kenmerken bebouwing noordzijde: • 3 Panden, alle historisch-beeldverstorend. Gebouwd in de 20^e eeuw met terugliggende rooilijn en voortuin, opgetrokken in baksteen, rood en wit. Twee panden hebben zadeldaken gedekt met zware betonpannen, de derde is een bungalow met een bitumen dakbedekking. Geen van belang zijnde detaillering. Kenmerken bebouwing zuidzijde: • Zowel historisch beeldbepalende bebouwing als historisch-beeldverstorende contemporaine bebouwing. • De gekoppelde panden met de nummers 2 en 4 vormen de enige historische bebouwing in de Wienickerstraat. De panden zijn fasegewijs tot stand gekomen in de 18^e en 19^e eeuw. Er is zowel gebruik gemaakt van vakwerk met vlechtwerk en stroleem (deels gewit) als rode baksteen. Een deel van de topgevel is daarnaast beplankt. Het zadeldak is gedekt met rode Oudhollandse en mulden pannen. Beide panden liggen nagenoeg direct langs de weg. Het erf, inclusief zijn groenelementen, bezit nog een hoge mate van authenticiteit. • Het 20^e-eeuwse woonhuis dat is opgetrokken uit rode baksteen en een zadeldak met zwarte betonpannen heeft lig terug ten opzichte van de historische rooilijn.

4.3 Algemene criteria op objectniveau

Met bovenstaand totaalbeeld op straatniveau als fundament en de inventarisatie als aanvullende informatiebron zijn, voor de beeldbepalende en -ondersteunende bebouwing, een aantal algemene criteria op objectniveau te destilleren.

ALGEMENE CRITERIA OP OBJECTNIVEAU	
Algemeen	• Boerenesthetiek • Rooilijn direct langs de weg • Groen karakter met huisweiden, heggen en (sier)tuinen • Functies: woonhuizen, (agrarische) bedrijfsgebouwen
Hoofdvorm en bouwmassa	• Eenvoudige plattegronden • Hoevetypen in alle stadia van evolutie: I-, L-, U- en volledige carré-vorm • Eenvoudige massa's • Eén of twee bouwlagen • Dwars- en langskappen
Gevelopbouw en -indeling	• Grote gesloten gevelvlakken • Kleine, terugliggende, verticale gevelopeningen (deuren, ramen) recht beëindigd • Ramen soms met luiken • Grote getoogde poorten • Plint / sokkel in : natuursteen, veldkeien
Daken	• Zadel- en schilddaken • Grote dakschilden • Nauwelijks dakkapellen • Eenvoudige mastgoten
Kleur - en materiaalgebruik	• Voor de gevels is een staalkaart aan ambachtelijke, traditionele materialen gebruikt: ◊ Rode en witgesausde baksteen ◊ Vakwerk in zwart-wit met baksteenvulling of vakwerk in hout met leem uitgevoerd ◊ Mergel ◊ Silex (vuursteen) ◊ Natuursteen • Voor de dekking van de daken ook een scala aan ambachtelijke pannen toegepast: ◊ Voornamelijk: rode en zwarte mulden pannen en zwarte en rode Oudhollandse pannen. ◊ In mindere mate ook: zwarte ceramische en zwarte verbeterde pannen. • Houten kozijnen; voornamelijk geschilderd in wit, daarnaast ook donkergroen

Vervolg – ALGEMENE CRITERIA OP OBJECTNIVEAU	
Detaillering en bijzondere elementen	• Beeldnissen • Hardstenen omlijstingen • Smeedijzeren of houten hekwerken • (Groene) luiken • Jaartalstenen of –ankers

Op grond van dit algemeen overzicht op objectniveau, kunnen gebiedsgerichte criteria worden vastgesteld die bij het ontwerpen en vervolgens beoordelen van plannen binnen en/of in de omgeving van het gemeentelijk beschermd gezicht gehanteerd dienen te worden.

4.4 Algemene uitgangspunten

Alvorens de gebiedsgerichte criteria te bepalen, wordt in het hiernavolgende overzicht systematisch nagegaan op welke aspecten gelet dient te worden bij elk toekomstige ver-, aan-, of nieuwbouwplan. Opgemerkt dient te worden dat deze tabel een tweeledig doel dient:

1. ze fungeert als algemene onderlegger voor de precisering van specifieke aspecten en waarden, en als informatiebron voor opdrachtgever en architect;
2. ze fungeert als breed toetsingskader voor welstandscommissie en gemeente.

Gelet dient te worden op het volgende:

A	De plaatsing van het gebouw in de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende punten:
	1. de specifieke terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap);
	2. het gebouw moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de karakteristiek van de bestaande omgeving (denk aan: straatwand, open/ gesloten bebouwing, hoeksituatie, openbare ruimte, stedenbouwkundige context);
	3. het gebouw moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de toekomstige omgeving (denk aan: stedenbouwkundige visie, reeds goedgekeurde belendingen).

B	Het uiterlijk van het gebouw op zichzelf moet voldoen aan de volgende punten:	
	1. met betrekking tot de hoofdvormen	a) de massaopbouw moet overeenstemmen met de structuur van de plattegronden; b) de bouwmassa's moeten harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze moeten duidelijk samenhang en richting vertonen; c) de plattegronden moeten duidelijk gestructureerd en harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen; d) de dakvorm(en) moeten passen bij het ontwerp en aansluiten bij de gekozen (richting van) de plattegrond(en);
	2. met betrekking tot de gevels	a) het algemeen karakter van alle gevels moet met elkaar overeenstemmen; b) de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (zoals ramen en deuren) moeten in harmonie en verhouding zijn tot het totale gevelvlak; c) er moet eenheid of verwantschap bestaan tussen de gevelelementen; d) de plaatsing van de gevelelementen moet relatie vertonen; e) de vormgevende details moeten in overeenstemming zijn met de stijl van het ontwerp.
	3. met betrekking tot de daken	a) de dakhelling en het dakvlak moeten in goede verhouding staan tot de gevels; b) schoorstenen e.d. moeten zoveel mogelijk gestructureerd in het dakvlak worden opgenomen; c) de vorm, afmetingen en verhoudingen van dakkapellen moeten een relatie vertonen met, en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de totale bouwmassa; d) de aansluitingen op de gevels dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.
	4. met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik	a) het kleur- en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp; b) het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving en detaillering.

C	Het uiterlijk van het gebouw in relatie tot de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende punten:
	1. de hoofdvorm en het algemeen karakter van de gevels moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de (te verwachten) omgeving zoals vastgelegd in het bestemmingsplan;
	2. het kleur- en materiaalgebruik van met name gevels en daken moet passen in de (te verwachten) omgeving.

Hiermee is de algemene lijn bepaald.

4.5 Gebiedsgerichte criteria Mheer

Na het poneren van bovengenoemde kader als algemene onderlegger, kunnen nu de gebiedsgerichte criteria worden vastgesteld. Deze specifieke criteria zullen worden afgeleid uit het in paragraaf 4.2 vastgestelde 'Totaalbeeld op objectniveau' en vormen de schriftelijke neerslag van de cultuurhistorische karakteristieken van de bebouwing te Mheer.

Nieuw-, ver- en aanbouw zal in de toekomst getoetst moeten worden aan deze maten. Het gevaar van wezensvreemde bouwwerken in het Beschermd Dorpsgezicht kan door strikte toepassing van deze welstandcriteria uitgebannen worden. Handhaving van de regels van de gebiedsgerichte criteria in deze Atlas in combinatie met het bestemmingsplan is van elementair belang om de beeldkwaliteit van de bebouwing in Mheer te bewaren.

Met grote nadruk wordt echter op gewezen dat het uitsluitend opvolgen van deze richtlijnen geen garantie biedt voor architectonische kwaliteit en op goedkeuring door de welstands- annex monumentencommissie. Het afwijken van deze richtlijnen is niet bij voorbaat uitgesloten, maar zal nadere aandacht vragen bij de beoordeling.

Met name wordt erop gewezen dat deze richtlijnen niet de bedoeling hebben de architect of opdrachtgever te betuttelen of te beknotten in zijn mogelijkheden. Wel worden hiermee richtlijnen gegeven voor aanvullende aandachtspunten bij het ontwerpen. Het zijn dus aanvullingen die inspelen op de lokale situatie om op een zo verantwoord mogelijke wijze voortzetting te geven aan het groeiproces en karakter van de gebouwde omgeving in Mheer.

Het mag duidelijk zijn dat in het ontwerpproces de gebiedsgerichte criteria contextgericht gebruikt dienen te worden. De directe omgeving van een bestaand te verbouwen pand of een nieuw te ontwerpen object is bepalend voor de keuze of en zo ja, welke gebiedsgerichte criteria van toepassing zijn.

Gebiedsgerichte criteria Mheer	
Algemeen:	• Agrarische functie en landschappelijke waarde respecteren • Zoveel mogelijk de historische context respecteren en bewaren • Gevarieerde bebouwing mogelijk • Rooilijn direct aan de straat preferabel • Vrijliggende bebouwing preferabel • Historisch bepaalde relatie tussen dorp en landschap behouden, o.a.: • Doorkijkjes respecteren en stimuleren
Hoofdvorm:	• Eenvoudige en gave vormen, eventueel als hoevetype • (Sterke) afwijkingen uit het platte gevelvlak vermijden • 1 tot 2 lagen plus kap • Overeenkomstige perceelbreedten handhaven • Schaal en ritmiek van karakteristieke belendende panden overnemen of een antwoord op vormen
Gevelindeling en -elementen:	• Gevelopeningen inspelend of variërend op karakteristieke hoevetype • Kleinschalige gevelinvulling ontwerpen • Luiken inspelend of variërend op karakteristieke hoevetype • Plint inspelend of variërend op karakteristieke hoevetype • Schaal en ritmiek van karakteristieke belendende panden overnemen of een antwoord op vormen
Dak:	• Symmetrische zadel- of schilddaken als topgevel of langskap • Grote dakschilden toepassen • Terughoudend gebruik dakkapellen • Duidelijk dakrand/ gevelbeëindiging ontwerpen

Kleur- en materiaalgebruik:	- Ambachtelijk bouw materiaal als rode en witgesausde baksteen, mergel, silex, natuursteen of vakwerk (of enig bouw materiaal gelijkwaardig qua beleving en uitstraling) - Rode of zwarte pannen die qua beleving en uitstraling gelijkwaardig zijn aan ambachtelijke pannen - Houtwerk afwerken in traditionele kleuren, bij voorkeur wit en donkergroen
Detailtering	- Karakteristieke detaillering behouden - Aanmoedigen gebruik van historisch bijzondere elementen op een contemporaine manier vormgegeven (bijv.: gevelsteen in mergel)

4.6 Kansen en bedreigingen op welstandniveau

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de kansen en bedreigingen op welstandsniveau. Wijzigingen die het beschermde gezicht aantasten moeten voorkomen worden. Anderzijds wordt aanbevolen om een stimulerend beleid te ontwikkelen om niet zozeer ingrepen te verhinderen, als wel aan te moedigen.

Bedreigingen en aandachtspunten – Enkele mogelijke wijzigingen die een onevenredige aantasting van het authentieke beeld tot gevolg kunnen hebben zijn de volgende:

- het vervangen van bestaande kozijnen door kunststof of metaal;
- het toepassen van luiken met jaloezieën;
- het toepassen van naturel gelakt hout;
- het aftimmeren van (vakwerk) topgevels met moderne gladde materialen zoals Trespa, eterniet, of zelfs damwand profielplaat;
- het vervangen van de bestaande dakpannen door betonnen;
- het toepassen van metalen (sectionaal) deuren;
- het vervangen van eenvoudige mastgoten door (afgetimmerde) bakgoten;
- het zandstralen van gevels of opnieuw voegen met afwijkende voeg;
- het aanbrengen van (te veel of te grote) dakkapellen;
- het aanbrengen van (licht)reclames, spandoeken, vlaggen et cetera;
- het verwijderen van traditionele schoorstenen en aanbrengen van moderne dakdoorvoeren;
- het verwijderen van traditionele hagen en vervangen door inferieure erfafscheidingen (als sierkettingen).
- het dichtzetten van doorkijkjes naar het buitengebied door nieuw-, aan- of verbouw.

Kansen – De kansen liggen voor het grootste deel in het benutten van de bestaande kwaliteiten voor nieuwe functies en eisen. Mheer herbergt een schat aan historische en monumentale bebouwing, fraaie doorkijkjes, karakteristieke beplanting en waardevolle artefacten zoals wegekruizen. Het is vooral gelegen in bewustwording van zowel inwoners als bezoekers van Mheer om hier op een behoedzame wijze mee om te gaan en voortzetting aan te geven.

Bij eventueel voorkomende wijzigingen of aanvullingen in de (gebouwde) omgeving is het zaak vooral die omgeving als inspiratiebron te benutten, onderzoek te doen naar bruikbare thema's zodat de *genius loci*, de geest van de plek, blijft voortleven of een waardige opvolger krijgt.

5 Tot Slot

Als voortzetting op de cultuurhistorische analyse en inventarisatie van het beschermde dorpsgezicht Mheer heeft de gemeente Margraten met het opstellen van het beeldkwaliteitplan en de gebiedsgerichte criteria een adequaat instrument in handen gekregen, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en haar omgeving in de toekomst gewaarborgd kan worden. Met dit moderne instrumentarium zal het zonder meer haalbaar blijken om op creatieve wijze een vervolg te geven aan de rijke cultuurhistorie die in Mheer zo prominent aanwezig is.

Om dit te bereiken is het van belang de gegeven richtlijnen zorgvuldig worden toegepast. In combinatie met inzet van de gemeente, betrokkenheid van de bevolking, en de op cultuurhistorie geïnspireerde en geënte creativiteit van de ontwerper of stedenbouwkundige, zal dit tot vernieuwing inspireren en moderne initiatieven kanaliseren zonder het huidige dorpsbeeld te bevriezen.

Roermond, 15 februari

Margreeth Bruijnesteijn van Coppenraet-Bangert
Kris Förster