



**Postbus 9657
5602 LR Eindhoven**

Aan: Hoofd van de Afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven
bestemmingsplannen@eindhoven.nl

Datum: 8 april 2019

Onderwerp: Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2019

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van het, in het kader van het afgesproken vooroverleg, toegestuurde voorontwerp bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2019 willen wij beginnen met een algemene opmerking.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt wat betreft archeologie nog steeds uitgegaan van het beleidsplan 2008-2012 en wat cultuurhistorie betreft van de cultuurhistorische waardenkaart van 2008.

Wij verzoeken dringend om actualisatie van dit beleidsplan en van de waardenkaart.

Wat groen betreft sluiten wij ons aan bij de zienswijze zoals die door Trefpunt Groen is verwoord.

Het voorontwerp bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2019 geeft ons aanleiding tot de hierna volgende zienswijze op art. 38 e.v. Hierbij baseren wij ons op de bijgaande verkenning die wij hebben uitgevoerd naar de historische wegenstructuur en de begeleidende bebouwing. Essentieel daarin is de gevarieerde en kleinschalige bebouwing langs de oude radialen, dat met name in de omgeving van 't Hofke nog een duidelijk dorps karakter heeft. Zoals uit de Toelichting blijkt is het de bedoeling het behoud van dit karakter te borgen door bepalingen in het belang van cultuurhistorische waarden. Op enkele punten zijn deze o.i. voor verbetering vatbaar of is de strekking van de bepalingen niet helemaal duidelijk.

Het verschil in de Waarde-Cultuurhistorie-1, 2 en 3 is in de regels niet duidelijk. Door verwijzing naar de toelichting of onze beschrijving moeten worden aangegeven waarop die toegekende waarde is gebaseerd.

Volgens de analyse komen meer panden in aanmerking komen voor de waardering “parels” dan wel karakteristiek (bv. ook aan de Melkweg). Aangezien de bebouwing langs de historische wegenstructuur zich voortdurend heeft ontwikkeld, geven wij u in overweging om ook uit de latere decennia van de twintigste eeuw enkele nader te selecteren panden van de aanduiding “karakteristiek” te voorzien.

De bouwregels laten voor de parels en karakteristieke panden o.i. teveel ruimte.
Voor de “parels” zouden afwijkingen niet mogelijk moeten zijn.

De mogelijkheden tot afwijken van de bouwhoogte en kapvorm zijn nu ongelimiteerd en zouden beperkt moeten worden. Een andere kapvorm is wel denkbaar, mits een kap verplicht blijft.

De bouwregels van Waarde-Cultuurhistorie-1 zouden betrekking moeten hebben op alle bebouwing langs de Tongelresestraat, 't Hofke, de Loostraat, de Wolvendijk en de Koudenhovenseweg Zuid. Nu worden enkele blokken van jongere datum uitgezonderd, terwijl zeker de bouwhoogte niet hoger zou mogen worden.

Wij vragen ons af of de openheid benoorden de beide spoorlijnen, die voor het dorps karakter zo belangrijk is, voldoende is gewaarborgd. Is het mogelijk bouwvlakken dan wel zijgevelrooilijnen vast te leggen, of te werken met groen bestemmingen?

Bijlage: Cultuurhistorische beschrijving en waardering Tongelresestraat buiten de Ring

Met vriendelijke groet,

Namens de Henri van Abbe Stichting,

P.M.J. van den Baar, voorzitter

R. Peppelenbos, secretaris

De Henri van Abbestichting heeft ten doel: de bevordering, bescherming en Instandhouding van die zaken, die naar het oordeel van het stichtingsbestuur In het belang van de cultuurhistorie, de architectuurhistorische waarde of hun schoonheid voor de toekomst dienen te worden bewaard, in het bijzonder vanuit het oogpunt van de monumentenzorg. De Stichting is actief binnen de gemeentegrenzen van Eindhoven en in de gemeenten van de regio Zuid-oost Brabant.

Cultuurhistorische beschrijving en waardering Tongelresestraat buiten de Ring

Beleidskader

Het Besluit ruimtelijke ordening verplicht gemeenten rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Daarom moet voorafgaande aan een bestemmingsplan onderzocht zijn welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.

In het gemeentelijk beleid is vastgesteld dat herkenbaarheid van de historische structuur een uitgangspunt zou moeten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee kunnen de identiteit en de kwaliteit van de leefomgeving worden versterkt. (Vitaal Verleden 2001)

In de door de gemeente vastgestelde Integrale Visie Erfgoed Eindhoven (2012) is de doelstelling opgenomen om van Eindhoven een leesbare stad te maken, een stad die zich laat begrijpen, zowel door inwoners als bezoekers, in haar karakteristiek met een historische gelaagdheid en verscheidenheid, met verschillende gezichten en verhalen, die samen de Eindhovense identiteit bepalen.

Voor het bestemmingsplan relevante cultuurhistorische waarden zijn daarom ruimtelijke kenmerken in de vorm van objecten, stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuren, waaraan de historische ontwikkeling kan worden afgelezen.

De gemeente Eindhoven heeft in 2008 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Dit is een indicatieve kaart, die per bestemmingsplan of projectgebied nadere uitwerking behoeft.

Het huidige Eindhoven heeft zich ontwikkeld uit een stad en vijf dorpen die in 1920 met de stad werden samengevoegd. Kenmerkend voor de oorspronkelijke structuur zijn dan ook de kernen van stad en dorpen die door radiale wegen met elkaar waren verbonden. De herkenbaarheid van deze prestedelijke structuur is voor de identiteit van de stad van wezenlijk belang.

De lintbebouwing langs deze radialen is per fragment divers van karakteristiek en verschijningsvorm. Juist dit geeft ze hun ruimtelijke kwaliteit maar maakt het ook lastig om deze karakteristiek steeds leesbaar te houden zonder letterlijk terug in de tijd te gaan naar een eenduidige typering. Aan de hand van een matrix is de bebouwing geanalyseerd en gewaardeerd.

Tongelre

Van de gemeenten die in 1920 werden samengevoegd met Eindhoven, lag het dorp Tongelre het verst verwijderd van de stad. Anders dan de andere dorpen had het tijdens het ancien régime (ca. 1500-1800) ook geen bestuurlijke banden met Eindhoven: het behoorde niet tot de heerlijkheden van de Prins van Oranje en lag niet in Kempenland, maar in het kwartier van Peelland. Tot de annexatie van Woensels gebied ten zuiden van het spoor in 1874 had Tongelre geen gemeenschappelijke gemeente grens met Eindhoven.

De weg van Tongelre naar Eindhoven liep oorspronkelijk via Stratum over het Lange Pad (het westelijke deel is de huidige Kempense baan, het laatste stuk de huidige Melkweg die voor de aanleg van het spoor op de Tongelresestraat uitkwam). Dat veranderde door de aanleg van de provinciale weg van Stratum naar Lieshout in 1870. De nieuwe weg liep van de Geldropseweg tot aan de huidige Kievitlaan, waar het gehucht Klein Tongelre lag. Daar maakte de weg een knik en vervolgde de Tongelresestraat (destijds Herenstraat) het bestaande tracé naar de dorpskern 't Hofke. Vandaar liep de weg verder via de Wolverdijk (verbasterd tot de Wolvendijk) richting Nuenen. Vanaf 't Hofke

waaierden andere wegen uit: de Koudenhovenseweg naar Woensel, de Loostraat naar Coll en de (oude)Urkhovenseweg naar Zesgehuchten. Sinds de jaren '70 is de oorspronkelijke weg doorbroken door de wijk Geestenberg.

De meeste oude bebouwing van Klein Tongelre is vrijwel verdwenen nadat hier in de zestiger en begin zeventiger jaren de rondweg werd aangelegd.

Op de oudste topografische kaart van 1843 is tussen Klein Tongelre en 't Hofke nauwelijks bebouwing te zien. Ook de topografische kaart van 1897 laat aan dit gedeelte van de Tongelresestraat nog steeds weinig bebouwing zien. De Melkweg is dan nog onbebouwd.

Tot de annexatie van 1920 had Tongelre een voornamelijk agrarisch karakter. De boerderij aan de Jeroen Boschlaan 1 die deel uitmaakte van Klein Tongelre herinnert hier nog aan. Aan de noordzijde van de Tongelresestraat staat op nr. 287 een boerderij uit ca. 1880.

Pas in eerste decennia van de 20^{ste} eeuw vindt er geleidelijk een verdichting plaats, maar ook dan kenmerkt deze zich door vrijstaande panden of kleine huizenblokken. In de dertiger jaren vindt verdere verstedelijking plaats door bouw van grotere huizenblokken van twee lagen met kap. De sociale woningbouwprojecten vonden plaats in een gebied buiten de radiaal, zoals de wijk Doornakkers, waarvan het plan ontworpen was door de planoloog J.M. de Casseres (1902-1991) als onderdeel van zijn uitbreidingsplan uit 1930.

Langs het gedeelte van de Tongelresestraat tussen de Ring en 't Hofke bevinden zich nog verschillende huizenblokken van de oorspronkelijke kleinschalige bebouwing van één laag met kap.

De latere lintbebouwing is tot de spoorlijn hoofdzakelijk tweelaags met kap, op sommige plaatsen onderbroken door een afwijkend hoger blok.

Aan het einde van de Tongelresestraat bij de kruising met 't Hofke, staat aan de noordzijde de zorginstelling voor psychiatrische patiënten St. Ignatius. Het complex is gebouwd in 1977/1998 Hier was voorheen een klooster gevestigd van de Zusters van Liefde uit 1910, die zich bezig hielden met bejaardenzorg en onderwijs in de school aan de Koudenhovenseweg Zuid.

Een bijzondere cultuurhistorische groenstructuur vormt het Groendomein Wasven, de voormalige buitenplaats 't Hof.

De Loostraat/ Molendijk, Collseweg, Urkhovenseweg, en Doolstraat zijn de verbindingen met het buitengebied, het agrarisch cultuurlandschap van Urkhoven.

Analyse

De Tongelresestraat buiten de Ring is divers van karakteristiek en verschijningsvorm. Daarbij zijn scherpe grenzen tussen de fragmenten niet te trekken.

De straat is te typeren als organisch gegroeid, met een deels dorpse, deels kleinstedelijke karakteristiek. Het gedeelte buiten de Ring heeft overwegend een woonfunctie, vooral aan de zuidzijde, maar heeft o.a. door het verkeer een bedrijvig karakter.

De herkenbaarheid als historische radiaal wordt bepaald door de aanwezigheid van verspreide bebouwing van vóór 1920. De leesbaarheid ervan is echter bedreigd door diverse ingrepen.

Nabij de Ring zijn de boerderijen Jeroen Boschlaan 1 en Tongelresestraat 287 met enkele losse panden te typeren als dorps, verwijzend naar het gehucht Klein Tongelre.

Het hoekblok aan de noordzijde en de ernaast gelegen panden markeren de verstedelijking ca. 1930. Verderop is de bebouwing aan de noordzijde gevarieerd en kleinschalig, vóór 1920 overwegend één laag, later twee lagen met kap. Aan de zuidzijde is de bebouwing meest van later datum, overwegend twee lagen met kap. Materialisering en architectuur zijn tijdsgebonden.

De panden zijn georiënteerd op de weg, meestal met een langskap, de eenlaagse panden van vóór 1920 hebben vaak een mansardedak. In de dertiger jaren worden langskappen afgewisseld met dwarskappen, maar de reeksen uit de tweede helft van de 20^{ste} hebben uitsluitend een kap in de lengterichting van de straat.

Tot aan de spoorlijn bestaat de bebouwing uit opeenvolgende blokken van verschillende lengte en een vaste rooilijn. Toch is de bebouwing hier niet geheel aaneengesloten, maar zijn er op verschillende plaatsen doorgangen naar het achterterrein.

Tussen de beide spoorlijnen en 't Hofke wordt de bebouwing gekenmerkt door meer vrijstaande panden, panden met de kopgevel naar de straat, een verspringende rooilijn, tuinen en open groen. Ook rond 't Hofke zelf, aan de Koudenhovenseweg Zuid, de Wolfvendijk, de Loostraat en de Oude Urkhovenseweg is deze open structuur deels nog aanwezig met een gevarieerde overwegend kleinschalige bebouwing. Deze kenmerken versterken het dorpskarakter.

Waardering

De Tongelresestraat buiten de Ring kenmerkt zich door een geleidelijke verstedelijking in de 20^{ste} eeuw, de historische gelaagdheid is over het hele tracé afleesbaar.

Cultuurhistorische belangrijke kenmerken van het lint als geheel zijn:

- de perceelsgewijze ontwikkeling met overwegend grondgebonden woningen
- de afwisseling van vrijstaande panden en aaneengesloten blokken, waarbij de bebouwing naar de vroegere dorpskern toe meer openheid en groen vertoont
- verspringende rooilijnen
- gevarieerde kleinschaligheid van een of twee bouwlagen met kap
- traditionele bouw

In de waardering van de bebouwing is onderscheid te maken in:

- cultuurhistorisch waardevol
- karakteristiek of beeldondersteunend
- basiskwaliteit
- niet passend

Gezien hun belang voor de herkenbaarheid van de oorspronkelijke structuur van de Tongelresestraat wordt aan de volgende panden mede op grond van hun relatieve gaafheid en zeldzaamheid een hoge waarde toegekend: Jeroen Boschlaan 1, Tongelresestraat 287, 347-353, 433, 443, 498-500, 512 – Hofstraat 85. Ze vertegenwoordigen de oudste bebouwing en zijn daarom mede op grond van hun relatieve gaafheid en zeldzaamheid aangemerkt als "parels". Karakteristiek voor de kleinschalige lintbebouwing en daarom beeldondersteunend zijn de panden Tongelresestraat 306, 312-314, 355-359, 395, 445. Ook aan de Melkweg bevindt zich dergelijke karakteristieke bebouwing: Melkweg 14-16, 15-19, 52, 55-59, 61-67, 60-62. Er zijn meer panden of huizenblokken die in oorsprong eveneens tot de oudste bebouwing behoren, maar door latere wijzigingen hun authenticiteit in meer of

mindere mate hebben verloren. Wel dragen zij bij aan de kleinschaligheid van het lint. Zoals hierboven uiteengezet waaiert de historische wegenstructuur uit vanaf 't Hofke. Voor de herkenbaarheid van het dorpse karakter is het daarom van belang dat ook de kleinschaligheid van de begeleidende bebouwing aan 't Hofke zelf en aan de Koudenhovenseweg Zuid, de Wolvendijk, de Loostraat en de Oude Urkhovenseweg behouden blijft. De panden Loostraat 4-8 zouden ook als beeldondersteunend of karakteristiek voor de prestedelijke fase kunnen worden aangemerkt. De meeste bebouwing van na 1920 past in de hierboven beschreven karakteristiek en kan worden aangemerkt als basiskwaliteit. Vervangende nieuwbouw is denkbaar zolang deze overeenkomt met de bestaande maat en schaal en de verschillende bouwfases van de radiaal afleesbaar blijven. Op enkele punten komen bouwblokken die zich zowel in typologie als in maat en schaal niet verhouden tot de overige bebouwingskarakteristiek van de radiaal: 299-301,313-317. Het zijn dissonanten die niet bijdragen niet bij aan de herkenbaarheid van de historische karakteristiek. Hetzelfde geldt voor de appartementenbouw aan 't Hofke en de Koudenhovenseweg Zuid.

Aanbevelingen:

Planologische borging van de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van het lint.

- Bescherming van uiterlijke verschijningsvorm van de "parels"
- Sloopvergunningstelsel voor de karakteristieke panden
- Borging van de bestaande, verkaveling, maat en schaal van de overige panden, inclusief kap waar deze aanwezig is
- aandacht voor doorgangen tussen de blokken
- behoud van verspringende rooilijnen
- behoud van het open karakter en groen vanaf de eerste spoorlijn.

Bedreigingen zijn gelegen in schaalvergroting die zich niet verhoudt tot het karakter van het lint, contextloos ontwerp, met name door de bouw van appartementen en verdichting te koste van openheid en groen.

Bronnen:

Caspers, Thijs en Huis Stam, *Historische topografische Atlas ±1836-1843 Noord-Brabant 1:25.000*, Tilburg 2008

Caspers, Thijs, Anouk van der Leest en Huis Stam, *Historische topografische Atlas ±1894-1914 Noord-Brabant 1:25.000*, Tilburg 2006

De Bergen Cultuurhistorisch basisonderzoek, Ruimtelijke karakteristiek en richtlijnen De Bergen Eindhoven, Res nova 2009

RCE 2012, *Rekening houden met cultuurhistorische waarden*

RCE 2013, *Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening*

RCE 2014, *Eenheid en verscheidenheid, een zoektocht naar een integrale cultuurhistorische waardenstelling van het materiële erfgoed, achtergronddocument*

Beekman, Piet, *Eindhoven stadsontwikkeling 1900-1960*, Mierlo 1982

Boomen, A.W.J.C. van den, *Tongelre Oh Tongelre, Stadsdeel van Eindhoven onder de loep*, Eindhoven 2001

Meulendijks, Th.H., 2007, *Historisch onderzoek naar huizen en veldnamen in Tongelre (gemeente Eindhoven), 1498-1832* (Archeologisch Centrum Eindhoven rapport 4), Eindhoven 2007.

Spoorenberg, J., *Straatnamen in de geannexeerde dorpen, later gemeenten, vóór 1920*,

<https://zichtopeindhoven/straatnamen> (feb. 2019)