

Bijlage 2 bij Regels: Stads- en dorpsgezichten

Budel-dorplein

Omvang gebied: Gebied Budel-dorplein in de gemeenten Cranendock en Weert zoals op de kaart aangegeven.
Datum besluit: 21 april 2011

Redengevende omschrijving op gebieds-/ structuurniveau

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

In 1892 besloot de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Budel tot verkoop van 628 ha grond aan de Walen Lucien en Emile Dor en geldschieter en oprichter François Sepulchre, ten behoeve van een door hen op te richten fabriek. Het gebied waarin het geheel van fabrieksterrein, woonkern en bijbehorende infrastructuur tot stand zou komen, bestond uit onontgonnen heide met vennen.

De gebroeders Dor en François Sepulchre verwierven het gebied om een zink- en zwavelzuurfabriek te kunnen stichten. Op 14 september 1892 vond de officiële opening plaats van de "Société Anonyme des Zincs de la Campine", oftewel de Kempische Zink fabriek. De naam "Dorplein" werd van gemeentewege officieel vastgesteld op 5 september 1893.

De vader van de gebroeders, Nicolas Joseph Dor, had in Ampsin bij Luik reeds een zinkfabriek. Het leek voor zijn zoons echter niet mogelijk om een vergelijkbare fabriek in hun vaderland te stichten, omdat zij door belangenafwegingen hoogstwaarschijnlijk geen concessie zouden verkrijgen.

De vestigingskeuze viel op Budel vanwege een drietal punten.

Het gebied diende vanwege de vervuilende aard van het bedrijf wel op afstand van de bewoonde wereld te liggen, maar niet te ver, opdat de benodigde arbeiders van het te stichten fabrieksdorp en andere bestaande kernen zoals Budel Schoot de fabriek moesten kunnen bevolken.

Er moest voldoende (koel)water aanwezig zijn ten behoeve van het productieproces. De in het heidegebied aanwezige vennen voorzagen hierin.

Tenslotte moesten de verbindingen goed zijn. Deze waren in de vorm van de Zuid-Willemsvaart en de spoorlijn van Antwerpen naar het Ruhrgebied over Weert (de IJzeren Rijn). De Zuid-Willemsvaart werd tussen 1822 en 1826 gegraven als verbinding tussen de Dieze in Den Bosch en de Maas te Maastricht. De spoorweg werd vanaf 1864 aangelegd door de maatschappij Grand Central Belge, Budel-Schoot kreeg in 1879 een station. De projectie van de straten, huizen, fabrieken en andere voorzieningen werd in 1892 getekend door Emile Dor.

Vrijwel alles werd gebouwd naar het eerste ontwerp. Het geometrische concept bood optimistisch ruimte voor de aanleg van extra straten met blokken vier-onder-een-kapwoningen, maar deze zijn uiteindelijk niet gerealiseerd.

De fabriek werd gesitueerd te noordoosten van de woonkern en gebouwd in 1892. Het complex bestond uit zes zinkovens, één hal en een kantoor. Daarmee was de eerste en enige zinkfabriek in Nederland een feit. Belangrijke momenten in het bestaan van de fabriek waren de bouw van de nieuwe retortenfabriek in 1900, de bouw van hal 2 in 1905, gevolgd door hal 3 in 1908.

De verbinden met het kanaal en het station werden gevormd door smalspoorlijnen, het Routje' genaamd. Voor het laden en lossen werd een aparte haven (het Beulse Gat") gegraven. Haven en spoor waren in 1896 gereed. De oorspronkelijke gebouwen en takelinstallaties bij de havens zijn inmiddels verdwenen, de haven zelf bestaat nog, de smalsporen op het terrein zelf en naar Budel-Schoot, via de Hoofdstraat, zijn

opgebroken. Er is nu een verder oostwaarts gelegen spoorlijn die de fabriek verbindt met Budel-Schoot.

Voor de werknemers, waarvan vooral het hogere personeel, de Employés“uit Wallonië afkomstig was, en het overige volk, de Ouvriers“, werden woningen gebouwd.

De eerste woning aan de Hoofdstraat werd in 1893 opgeleverd. In 1895 werden meerdere woningen aan de hoofdstraat in gebruik genomen, in 1898 de huizen aan de Mariastraat . in dat jaar kwamen ook de Witte Villa, de Cantine of Hotel St. Josep-, Liedekerke- en Sepulchrestraat. In 1917 werden de villa's aan de Hoofdstraat 109 en 110 gebouwd, in 1918 gevolgd door de twee-onder-een-kaphuizen aan de Rector Van Nesstraat. De rooilijn van deze panden bevindt zich in alle gevallen enkele meters of, zoals bij de villa Anton Stevensstraat 37 uit 1926, op grotere afstand van de openbare weg. Alle arbeiderswoningen werden voorzien van losstaande dan wel aangebouwde schuurtjes met functies als stal en kippenhok, aansluitend bij de plattegrondafkomst van een deel van de bewoners en dienend te zelfvoorziening. De nummering van de huizen in Dorplein is doorlopend, zoals en een bungalowpark, zonder straatnamen, met het hoofdgebouw (de fabriek) is nummer 1.

Daarnaast werd door de fabriek voor het geestelijk welzijn gezorgd. Omdat de fabriek een continubedrijf was, werd er in de eerste instantie een kapel in de retortenfabriek in gebruik genomen. Van 1906 tot 1966 diende hiervoor een ruimte naast het badhuis, tegenover de zinkovens. Vanaf 1897 was er ook een kapel aanwezig in Hotel St. Joseph. In 1898 werd het dorp het rectoraat St. Joseph, onder de hoede van rector Aimé van Neste. Een zelfstandige parochie van H. Josef werd Budel Dorplein in 1963. St. Josef staat voor de werkman en wellicht ook voor de tweede naam van de vader van de gebroeders Dor.

In het ontwerp uit 1893 was een parochiekerk gepland tegenover en in de as van de Witte Villa. De kerk is ook geprojecteerd op een plattegrond van Budel Dorplein uit 1907 (zie kaart 3) In 1912 werd in opdracht van Emile Dor begonnen met het grondwerk hiervoor. In verband met het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog en de daaropvolgende verslechterde gang van zaken voor de fabriek werd de bouw uitgesteld. In 1917 werd achter de geprojecteerde kerk wel een begraafplaats ingezegend en in gebruik genomen. Het kerkhof werd aangekleed met een Calvariegroep en op het Kerkplein een H. Hartbeeld geplaatst. Uiteindelijk werd de H. Jozefkerk gebouwd in 1951-1952, naar ontwerp van H. Pontzen. Dit gebeurde op een plek vóór de oorspronkelijke geplande plaats. De oude "kerkkuil" was inmiddels in 1949 ingericht als een gedenkplaats voor de gevallenen uit de Tweede Wereldoorlog.

In de loop van de geschiedenis zijn er vanaf 1896 ook diverse scholen geweest voor de kinderen van de werknemers, die evenals alle andere voorzieningen gebouwd en betaald werden door de directie. Van de gebouwen van vóór 1950 resteert niets. De fabriek leverde tevens openbare nutsvoorzieningen als elektriciteit en water voor de woonkern.

In de oorspronkelijke opzet was ook aandacht voor de groenvoorziening. Op de ontwerp-tekening was "sapinière" oftewel sparrenbos gedacht bij de kerk, de scholen en de Groote Plaats bij het Hotel St. Joseph. Het grote pand Boszicht werd westelijk van de kerkplaats gebouwd, het staat nog niet op de kaart van 1907. Elders dacht men aan "bois taillis" oftewel hakhout of kreupelhout. Bij de villa's behoorden tuinen met een aanleg volgens het Engelse landschapstype, met kronkelende paden en doorkijkjes. De ruime kavels van de arbeiderswoningen waren bedoeld voor het aanleggen van een moestuin.

Langs de straten kwamen bomenrijen en op de open stukken boomgaarden. De boomgaarden werden in 1896 aangelegd. Rond 1900 werd de beplanting daadwerkelijk ter hand genomen. Rector Van Neste kreeg via een heer uit Brussel, die aan de Belgische zijde van Zuid-Willemsvaart boomgaarden had, jonge boompjes ter beschikking voor de aankleding van Dorplein.

Na de Tweede Wereldoorlog kwam langzamerhand een einde aan de bijzondere, dominante positie van de fabriek op haar omgeving en bewoners. Onder meer veranderde de situatie met de verkoop van woonhuizen door de fabriek aan de bewoners.

Symbolisch voor deze omslag is het verwijderen van de slagbomen die voorheen aantoonde dat heel Budel-Dorplein fabrieksdomein was.

2. Beschrijving van de identiteit, karakteristiek, situering, belevingswaarde, ruimtelijke kwaliteit..

Budel dorplein is nog steeds een geheel van fabrieksterrein met woonkern en omringende natuurgebieden. Het opvallendste kenmerk van Budel-Dorplein is de ruimtelijkheid van de woonkern en de vlakke, weidse omgeving eromheen, gevormd door het Ringselven, de Loozerheide en bos. Het gebied is anno 1998 nog grotendeels in eigendom van de fabriek.

De ruim opgezette woonkern kent karakteristieke, verschillende woningtypen op zeer grote kavels. Over het geheel genomen heeft het merendeel van de kavels een open structuur met vooral jonge beplanting. Een enkele villa, met name de Anton Stevenslaan 37 en in minder mate Hoofdstraat 104, heeft een bijzondere, monumentale tuinaanleg uit de bouwtijd.

Vanaf 1990 is de bodem van het noordelijk deel van het Dorplein namelijk gesaneerd, waarbij de tuinen werden afgegraven. Hetzelfde doel, het schoonmaken van de met zinkafval vervuilde grond, werd gediend door de met afvalsintels verharde wegen in te kapselen met asfalt en betonklinkers. Zo verdween ook de oorspronkelijke laanbeplanting. Tevens verdwenen de afwateringsloten met drinkwaterleiding, op de aan de Hoofdstraat na. Specifiek zijn de geschakelde bouwtypen met een variatie van hoog naar laag, waarbij de hoge bouwdelen relatief smal zijn. Enkele panden, zoals het voormalige Hotel St. Joseph, beschikken nog over de karakteristieke dakbedekking met decoratieve ruit- en zigzagvormen. Deze was oorspronkelijk overal aanwezig, getuige oude foto's en het bewerkte dak van het eenvoudige pomphuisje aan het Ringelven. Bij de villa's aan de Hoofdstraat 104 en Anton Stevensstraat 37 zijn echter de leien als dakbedekking gebruikt.

De huizen, die tot ca. 1985 aan de zinkfabriek toebehoorden, werden op enkele na allemaal aan de bewoners verkocht. Als eigenaars hebben vele bewoners ramen, deuren en dakpartijen vaak ingrijpend veranderd en vernieuwd. Dat is vooral het geval bij de dubbele rug-aan-rug-woningen, waar meestal slechts één van de vier delen gaaf is. Zo zijn tevens alle vensters en deuren in de Rector van Nestestraat vernieuwd. Het laagste bouwdeel van Hoofdstraat 65-67 is geheel opnieuw opgebouwd en zo zijn er nog vele andere wijzigingen aan veel andere panden te benoemen.

Bepaalde ruimten hebben hun functie verloren maar zijn nog wel als open ruimte herkenbaar. Zo is de Grote Plaats met muziektent, ten westen van Hotel Joseph, geasfalteerd ten behoeve van sport- en parkeerruimte. De muziektent uit ca. 1900 is sinds lange tijd verdwenen. Het grote omheinde gebied ten zuiden van Hotel St. Joseph, dat behoorde tot de boerderij aan de Gebroeders Looymansstraat, is open en met gras begroeid maar buiten gebruik. De blokken die ten westen van de Sepulchrestraat waren geprojecteerd zijn niet gebouwd of anderszins in gebruik genomen. De woonhuizen en fabrieksgebouwen zijn alle nog als zodanig in gebruik. De gevangenis dient nu als schuur. Richting Budel-Schoot heeft er enige uitbreiding van de bebouwing plaatsgevonden, dit gebied valt wegens het afwijkende concept grotendeels buiten het te beschermen gebied.

De zinkfabriek is nog in bedrijf. De opvallend geknikte wegen die op enkele gebouwen hiervan toelopen geven de oorspronkelijke opzet aan. Aangezien vanaf 1973 de fabricage van het zink via elektronische weg ging in plaats van op thermische wijze, zijn de schoorstenen en hallen overbodig geworden. Inmiddels zijn ze vrijwel allemaal gesloopt. Enkele oude gebouwen herinneren aan het begin van het bedrijf. Van belang hierbij zijn voor al het badhuis, de turbine hal en het kantoor dat gebouwd werd in 1892 en vergroot in 1949. Daarnaast bevinden zich op de deels buiten het omheinde terrein diverse oude loodsen, pomphuisen en productiehallen.

3. Nadere typering van de te beschermen waarden.

Voor wat betreft de natuurgebieden en het industriegebied gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht is de functie als fabriek, watervoorziening en infrastructuur als zodanig van essentieel belang. Deze gebieden zorgen tevens voor de karakteristieke, enigszins geïsoleerde ligging van de woonkern.

De woonkern wordt gekenmerkt door een duidelijke eenvoudige stedenbouwkundige opzet van rechte straten met loodrecht hierop geprojecteerde dwarsstraten. De hoofdas is de Hoofdstraat, met parallel hieraan de woonhuizen voor de arbeiders en de directie. De laatste bevinden zich het verste van de fabriek aan de Hoofdstraat 1. In stedenbouwkundige zin is de tweede aanleg, de Rector van Nestestraat als dwarsstraat in plaats van een blok met vier-onder-eenkaphuizen niet zeer afwijkend. De gebouwen die tot het fabriekscomplex behorend staan in een hoek op de hoofdas, gericht naar de Zuid-Willemsvaart. Belangrijk is de zichtas door de Hoofdstraat naar het kantoor van de fabriek, alsmede die van de Witte Villa op nummer 104 naar de kerk, waarvan de kerkkuil en de begraafplaats in één rechte lijn liggen.

Het verder niet bebouwende stratenpatroon aan de zuidwest kant van belang vanwege de in oorsprong bedachte verkavelingsstructuur waarin zich het dorp op zeer planmatige wijze verder uit had moeten breiden.

Zowel typologisch als architectonisch is er een grote verscheidenheid in de bebouwing, waarbij het ontbreken van rooilijnen sterk opvalt. Vooral de drie straten met vier-onder-eenkapwoningen, het carré Mullhousien-type, zijn uitermate bijzonder, vooral door de hoogte en grootte van de door bijzonder ruim kavels omgeven panden.

In de zijstraten bevinden zich over het algemeen kleinere woningen van reliëfsiermetselwerk als in gepleisterde uitvoering. Naast vrijstaande huizen zijn er veel twee-onder-eenkapwoningen. Een verbijzondering zijn de tien huizenblokken rond de Liedekerkestraat, die gebouwd zijn als rug-aan-rug blok voor vier gezinnen. Een belangrijke villa buiten de Hoofdstraat is die aan de Anton Stevensstraat 37, op een kunstmatige terp met het uitzicht over het natuurgebied Ringelsven. Andere beeldbepalende panden zijn de gevangenis aan de Anton Stevensstraat, het Hotel St. Joseph en het pand Boszicht. Een samenbindende factor bij alle onderdelen is de duidelijke Waalse signatuur. Deze is zowel herkenbaar in de daken, de gebruikte baksteen, het marmer van vloeren, vensterbanken en schouwen, de specifieke diep ingekaste raampartijen als de Franse opschriften, variërend van "lettres" op de voordeur, "prison" op de gevangenis tot de inscripties op de grafzerken waaronder: "Ici repose notre petit Jean". De ramen van de huizen zijn relatief klein en diep in het dikke muurwerk geplaatst. Specifiek zijn ook de detaillering van het gekrulde ijzeren hekwerk bij trappen en balkons, de overhoeks geplaatste betegeling en de rondbogige plafondafwerking in de gangen. De detaillering van de panden varieert qua gaafheid.

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

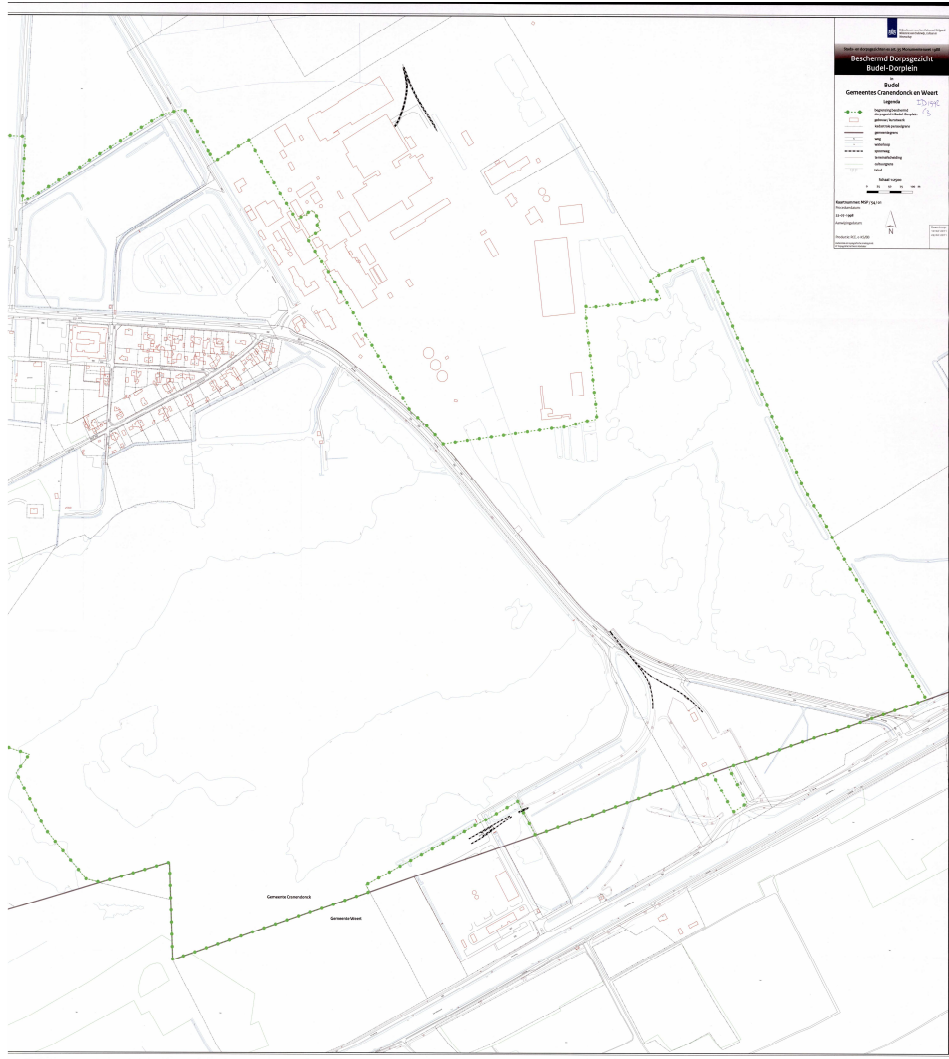
Het te beschermen gebied omvat in hoofdlijn de oude kern van het fabriekscomplex, het fabrieksdorp inclusief het ooit aangelegd maar nooit bebouwde stratenpatroon ten westen van het dorp, de heidevelden met vennen in het zuiden en het insteekhaventje aan de Zuid-Willemsvaart inclusief het spoor en wegtrace van het haventje naar de fabriek.

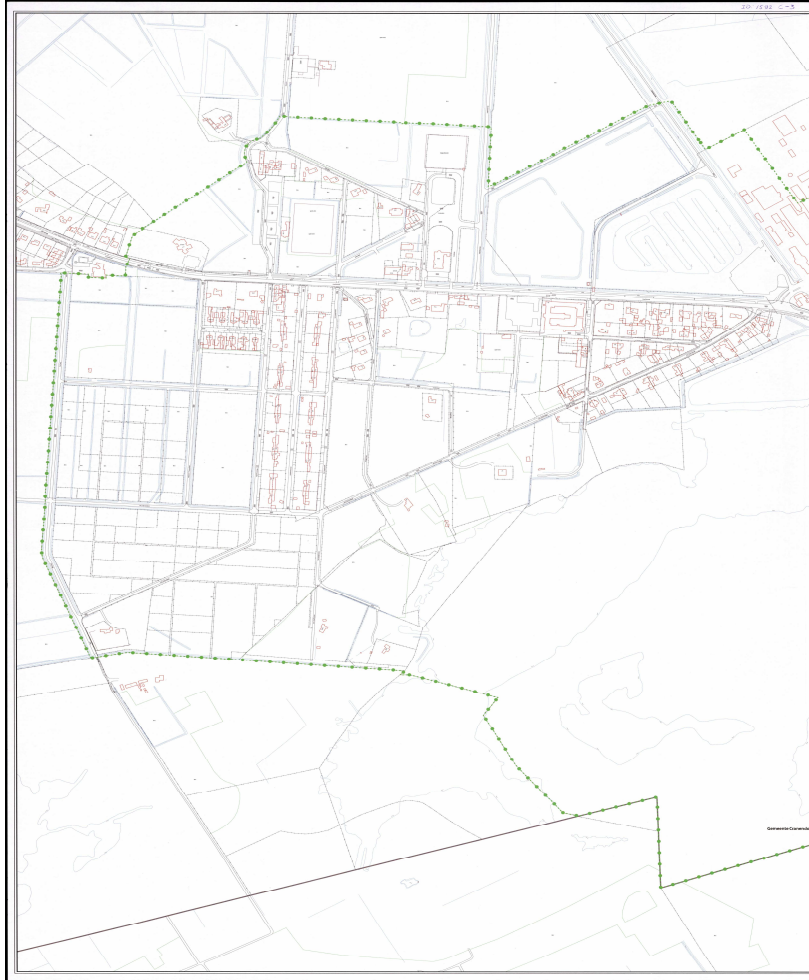
In het Noorden wordt het gebied afgebakend door de noordrand van het fabrieksdorp zoals dat van oorsprong door Dor is bedacht.

In het Oosten loopt de begrenzing door het fabriekscomplex heen, waarbij het hoofdkantoor en de voormalige turbinehal binnen de begrenzing vallen. Richting het Zuiden omvat de begrenzing de oostelijke vennen en volgt de begrenzing de oude concessiegrens naar de gemeentegrens van Weert.

De zuidgrens wordt geheel gevormd door de gemeentegrens met Weert uitgezonderd het deel van het insteekhaventje (Beulse Gat) wat in de gemeente Weert valt en eveneens tot het beschermd gezicht behoort.

In het westen loopt de grens van de Loozerheide met landbouwgronden en het landgoed De Hoort naar de nieuwbouw van Budel-Dorplein waar het langs de achtererven van de nieuwbouw aan de Barbaraweg zijn verloop in oostelijke richting tot aan de ingang van het fabrieksdorp vervolgt om zo weer op de noordelijke begrenzing aan te sluiten





5. Waardering

Het beschermde dorpsgezicht Budel-Dorplein is van belang als een overwegend gaaf voorbeeld van een 19^e eeuwse, geheel planmatig opgezet fabrieksnederzetting, welk onlosmakend verbonden is met de vroege exploitatie van een zinkfabriek in het toen nog grotendeels ontontgonnen gebied in de Kempen. In de aanwezige bebouwing en aanleg is nog het autarkisch karakter herkenbaar van de leefomstandigheden van arbeiders en personeel waarin de fabriek een sterk bepalende rol had. Het beschermde gezicht Budel-Dorplein dient dan ook als voorbeeld voor het maatschappelijk en economisch denken op het gebied van industrialisatie in die tijd.