

Waterstraat 3 Beek Gemeente Ubbergen

Ontwikkelingsmogelijkheden voor een
monumentaal erf Januari 10



GELDERS GENOOTSCHAP





GELDERS GENOOTSCHAP

Waterstraat 3 Beek

Ontwikkelingsmogelijkheden voor een
monumentaal erf januari 10

Inleiding

Deze notitie is een stedenbouwkundige verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden op het erf van het monument aan de Waterstraat. Het gehele erf heeft belangrijke historische betekenis en moet als ensemble gezien worden en als zodanig ontwikkeld worden.

De schuur en de stal hebben geen monumentstatus, de boerderij is een van rijkswege beschermd monument. De ontwikkelaar wil graag een aantal woningen realiseren op het erf en in de boerderij. Hier worden de randvoorwaarden waarbinnen dat mogelijk is geformuleerd.

Het monument in een landschappelijke setting

Het gaat om een boerderij met stal uit de 18^e, misschien zelfs 17^e eeuw, die aan de oudste straat van Beek staat. Hij vormde een onderdeel van de eerste bebouwing langs de Waterstraat, lange tijd de enige straat van het dorp. Achter het erf lag het lage natte land, langs de straat stonden meer boerderijen. En hoewel Beek natuurlijk volledig is veranderd en het erf een deel is geworden van de winkelstraat van een modern dorp, is het beeld van een boerenerf in directe relatie met open ruimte wonderwel in stand gebleven. De waterpartij voor het verzorgingscomplex 't Hōfke is een verwijzing naar de slotgracht van de burcht die hier ooit zou verrijzen. Die burcht is er nooit gekomen, maar de gracht wel. Dit water en groen geeft het erf nu de landelijke sfeer die zo goed bij haar past. Deze setting is leidraad bij het onderzoek naar de mogelijkheden voor de toekomst.





De actuele situering van het erf in het dorp

Het erf is een beetje in de verdrukking geraakt met de komst van de massieve woon complexen aan beide zijden, toch is het nog duidelijk herkenbaar als een eigenzinnig historisch element in het lint langs de Waterstraat. De grote rode kappen geven het erf met hun kleur, eenvoud en richting een krachtige ordening en een heldere eigen positie in het dorp. Deze kenmerken vertegenwoordigen een hoge stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische waarde. Die moeten niet allen behouden blijven maar zo mogelijk ook versterkt worden: waar nieuwbouw komt wordt die op dezelfde plek gerealiseerd en zal die van gelijksoortige eenvoud, kapvorm en kleur moeten zijn.



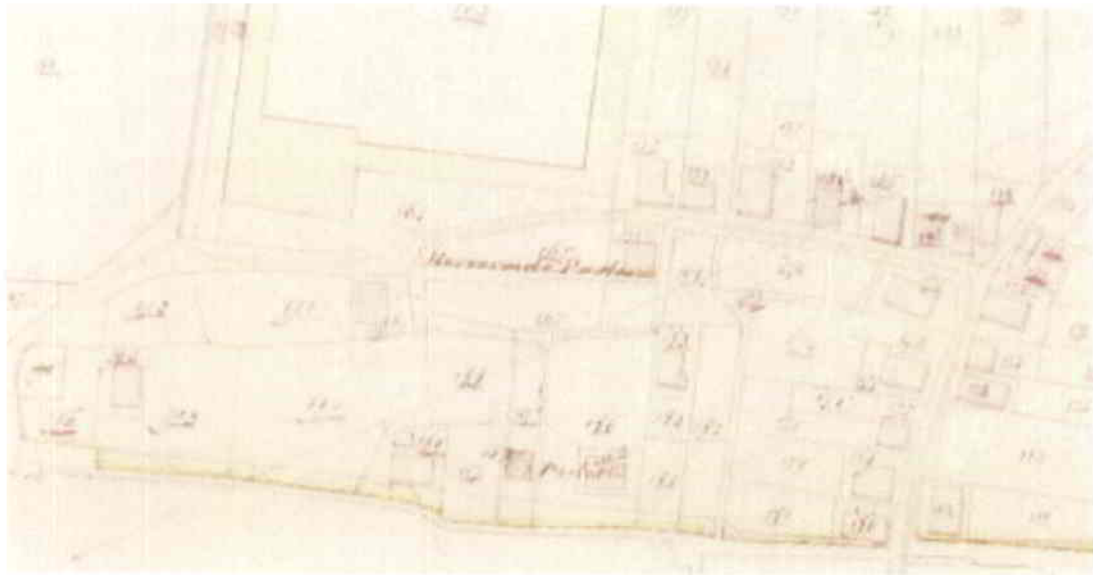
Het ontstaan van de huidige situatie

rond 1780

Aan het eind van de achttiende eeuw is Beek een weggetje onder aan de stuwwal met een paar boerderijtjes en herenhuizen eraan. Het meest westelijke erf in het rijtje aan de noordkant van het pad is waarschijnlijk het monument waar het hier omgaat. Het bouwland ligt misschien op de onderste delen van de stuwwal, weide grond aan de oostkant van het dorp. Achter de boerderij ligt het natte land van de Ooij nog onontgonnen. Op de plaats waar een pad de stuwwal afkomt, staat het kerkje dat daar ook nu nog staat.



Kadastrale minuut 1820



Hottinger atlas ~1780

rond 1820

In het begin van de negentiende eeuw is het land achter de boerderij onttrokken met een gewone slagenverkaveling. Aan de west kant heeft de Heer van Beek grote plannen: langs een nieuwe weg naar Ooy moet een burcht verrijzen die uitkijkt over het rivierenlandschap met de stuwwal als rugdekking. De gracht ligt er al. Een deel daarvan ligt er nu nog steeds. De burcht is er nooit gekomen. Pas in de zeventiger jaren van de twintigste eeuw wordt er iets gebouwd dat daarop lijkt: het bejaardenhuis 'tHöfke. De Waterstraat is op deze kaart nog de hoofdader door Beek, maar dat zal niet lang meer duren: de Rijksstraatweg is al gepland, maar nog niet helemaal uitgevoerd. Langs de Waterstraat stroomt het water van de beken die de stuwwal afkomen naar de Ooij. Dit water werd gebruikt door vele wasserijen die hier gevestigd waren. De straat heet dus niet toevallig Waterstraat.



Topografisch militaire kaart blad 46 I 1837

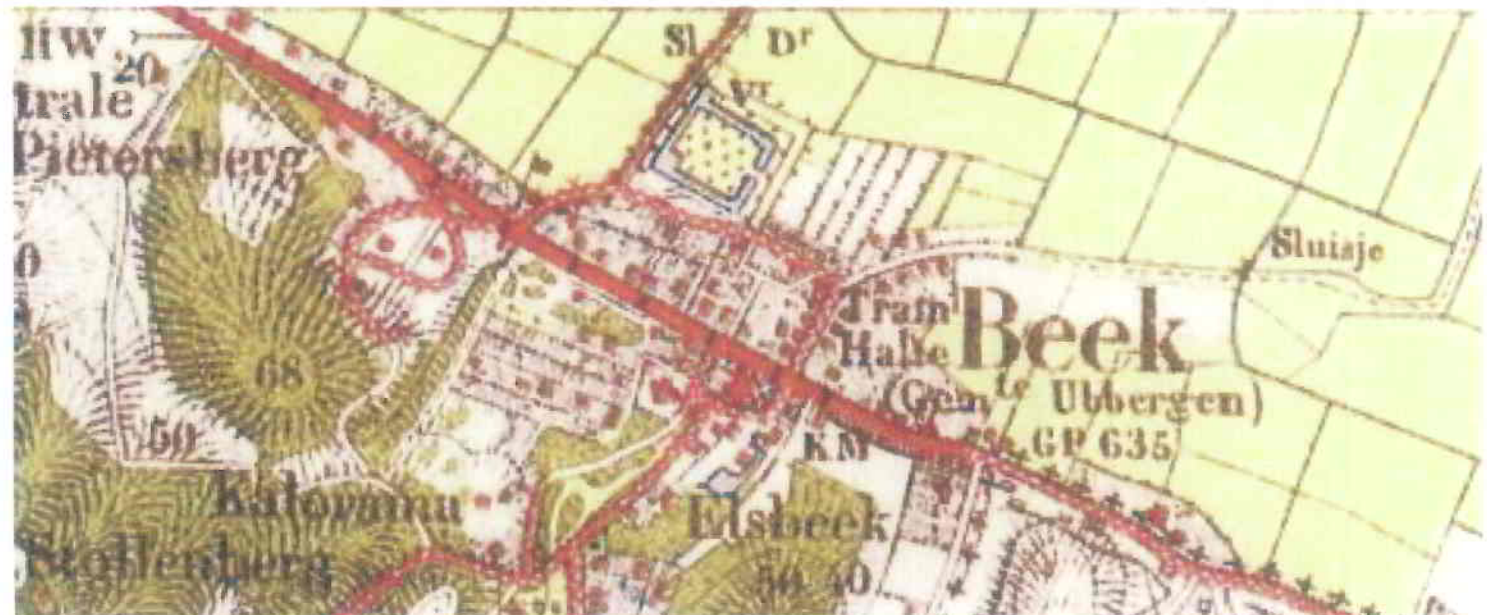
Rond 1850

Halverwege de negentiende eeuw is de Rijksstraatweg de lijn waarlangs Beek zich verder ontwikkelt. De Ooij is helemaal ingepolderd. Langs de gracht staan bomen, aan de binnen- en aan de buitenzijde. Het terrein dat hij omsluit wordt ontsloten vanaf de Verbindingsweg.

Rond 1900

In het begin van de twintigste eeuw is er een pad achter om de gracht heen gelegd. Dat heet tegenwoordig dus de Oude Gracht. De gracht zelf loopt in deze tijd helemaal rond. Het terrein is alleen toegankelijk vanaf de oostzijde en het is een boomgaard geworden. De naam van die besloten hof was 'tHöfke - inderdaad: de naam van het huidige zorgwoningcomplex.

Topografische kaart 1910





bestaande karakteristiek

Rode kappen boven witte muren, hoge bomen en lage hagen houden het oude boeren erf stevig staande tussen de forse bebouwing van later tijden.

De ligging, onder aan de stuwwal, met uitzichten daarop, en aan de oude gracht en de open ruimte, is nog steeds direct ervaarbaar en karakteristiek. Schuur, stal en boerderij vormen een functionele en ruimtelijke eenheid. Deze kwaliteiten moeten verder uitgebouwd worden bij de ontwikkeling van het erf.



Uitgangspunten

Het erf moet als één monumentaal geheel worden gezien en als een ensemble verder worden ontwikkeld. De boerderij, de stal, de schuur en de erfbestrating met beplanting vormen één geheel dat in samenhang zijn cultuurhistorische betekenis onthult.

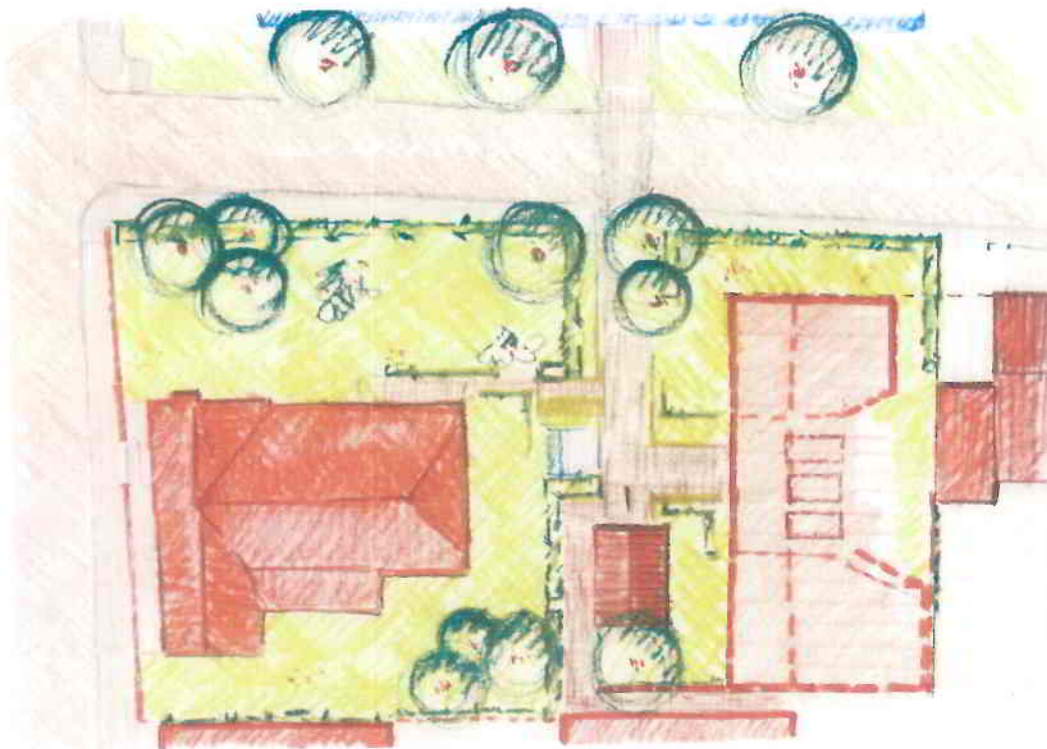
Dit totaalbeeld moet dus met de nieuwe ontwikkeling verder worden versterkt:

- Nieuwbouw is mogelijk op de plaats van de schuur met een vergelijkbare asymmetrische kapvorm en kleur pannen. Het kan hoger worden dan de bestaande schuur maar moet lager blijven dan de boerderij, de nok ligt maximaal 8 meter boven maaiveld. Dit niet alleen om niet met de boerderij te concurreren, maar ook in verband met de bezonning van de tuin van de burens en om het zicht op de bestaande bomen niet helemaal te ontnemen.
- Het groene karakter van het erf moet versterkt worden door de aanplant van bomen en hagen. Daarmee wordt ook het grote grijze appartementencomplex enigszins gerelativeerd, en kan op het erf de nodige privacy worden gerealiseerd.
- De nieuwe woningen zijn georiënteerd op het erf en worden van daaruit ontsloten. De woning(en) in de deel van de oude boerderij eveneens. De erfinrichting is eenvoudig, met een open- of half-verharding en gras, er zijn geen privé erfscheidingen hoger dan 40 centimeter, ze bestaan uit beplanting. Water (goten, waar deels misschien ook water blijft staan) kan ook als vormgevend element worden gebruikt.
- De relaties met het water en groen aan de overzijde van de Oude Gracht kunnen versterkt worden door het verder inplanten van de erfgrans, die wellicht verschoven kan worden.
- Er kunnen bomen aan de andere kant van de straat worden geplant als verwijzing naar de boomgaard van weleer. Deze bomen staan niet te dicht op elkaar zodat het zicht op het erf niet wordt belemmerd. Verder herstel van de gracht zelf is gewenst.

- Regenwater van de dakvlakken kan langs de oppervlakte afstromen over het erf en de straat naar de gracht en zo een bijdrage leveren aan de inrichting van het erf en de vormgeving van de weg ter plaatse van het monumentale erf.



De nieuwbouw wordt hoger dan de bestaande stal. Daarmee wordt het dakkapellen geweld op de achtergrond een beetje gerelativeerd. Bomen achterop het erf doen hetzelfde en geven tegelijk beschutting tegen inkijk en versterken het groene beeld van het erf. Bomen aan de westkant van de Oude Gracht kunnen de groene verbinding van het erf over over de weg heen versterken. Hoge hagen aan deze kant van het erf - de zonkant - moeten zoveel mogelijk vermeden worden omdat het monument erachter verdwijnt. De toegang tot het erf mag een duidelijker vorm krijgen met lage hagen en één of twee hoog opgaande bomen.



De nieuwe woning blijft minimaal 4 meter van de oude schuur verwijderd en de afstand van de nieuwbouw tot de erfgrans aan de wegzijde is 1 m. De nok is maximaal 8.00 m, het snijpunt van de daklijn en de erfgrans ligt op maximaal 2,50

Mogelijke ontwikkeling van het erf

Deze inrichtingsschets geeft de randvoorwaarden, voor de ontwikkeling weer, maar meer niet. Binnen deze grenzen moet een ontwerp voor gebouwen en erfinrichting worden gemaakt op basis van het programma van wensen en eisen van de opdrachtgever.

- Nieuwe woningen zijn ondergebracht in één volume van een laag met een 'te bewonen' asymmetrische kap. Aan de erfzijde loopt de rooilijn parallel aan die van de huidige stal, op minimaal vier meter van de schuur. Langs de Oude Gracht loopt hij gelijk met die van de burens, aan de noordzijde ligt hij minimaal een meter van de erfgrans, opdat het gebouw niet 'vast' komt te zitten aan de burens, en ook om voldoende lichttoetreding voor het achterdeel van de nieuwbouw mogelijk te maken. In de noordoost hoek kan tot op de erfgrans worden gebouwd. De nok blijft een anderhalve meter lager dan die van de boerderij. Op de begane grond is binnen het volume ruimte voor de stalling van voertuigen, alsof het een kapschuur is. De woningen kunnen over de parkeerruimte doorlopen. Aan de achterzijde kan het volume inspringen zodat er voldoende licht in de woning kan komen. De privacy van de burens dient volledig gehandhaafd te worden, er mag geen inkijk in de tuin zijn.

- De oude stal is een garage met berging geworden voor een van de woningen op het erf. Het totaal aantal parkeerplaatsen op het erf is gelijk aan het aantal gerealiseerde woningen.

- De bergingen van het appartementen complex zijn ontsloten via het erf, waardoor het pad vanaf de Waterstraat kan vervallen. De strook grond waar nu het toegangspad loopt is als tuin voor de boerderij in gebruik genomen. Die krijgt dan een zuidtuin met veel meer privacy en het zicht vanaf de Waterstraat wordt sterker. Een en ander moet natuurlijk goed afgestemd worden met de burens.

- Het erf is omzoomd door een haag van één soort en die ruim onder ooghoogte blijft ($> 1,20\text{ m}$) zodat het monumentale erf zich overal manifesteert. Op het erf ligt een halfverharding of een open klinkerbestrating van één type. De grasbermen liggen in hetzelfde vlak, er zijn zo min mogelijk hogere afscheidingen van privé terrein.

- Voorgesteld wordt de bestrating van het erf door te trekken over de Waterstraat en zo de verbinding met 't Höfke te leggen. Als de oude gracht hier weer zou lopen zou het erf daarmee aan kwaliteit winnen. Voor een rij bomen aan de overkant van de straat geldt hetzelfde, met dien verstande dat die het zicht op het erf niet mogen belemmeren.

- Voorgesteld wordt het regenwater dat op de dakvlakken en het erfverharding valt bovengronds af te laten stromen en over de weg naar de nieuwe oude gracht af te voeren. De waterafvoeren kunnen een verrijking zijn van de erfinrichting.

- De haag langs de Oude Gracht moet dus lager worden ($> 1,20\text{m}$) en doorlopen tot op de hoek. De schakelkast moet erin opgenomen worden. Het muurtje aan de voorzijde kan hier doorlopen tot op de hoek, maar de bloemen achter het open hek doen het hier natuurlijk ook heel goed.



- Het niveau verschil tussen de Waterstraat en de Oude Gracht, markeert de overgang van de droge voet van de stuwwal naar de natte broekgronden van de Ooij. Wellicht kan dit hoogte verschil op de hoek aan de voorzijde nog duidelijker zichtbaar gemaakt worden door middel van verschillen in bestrating.

Aan de andere kant van de boerderij, tussen de oostgevel en het appartementencomplex is het zeer duidelijk zichtbaar door het verloop van de zwarte plint. Dit kan verder uitgewerkt worden door een zorgvuldige vormgeving van de erfscheiding die het zicht hierop niet blokkeert. Wellicht kan de toegang tot de bergingen voor het appartementencomplex over het erf gevoerd worden en hier verdwijnen ten gunste van de tuin en de privacy van de woningen in de boerderij.

De stal moet vanaf de Waterstraat zichtbaar blijven omdat hij sterk bijdraagt aan de karakteristiek van het erf. Hoewel hij dicht tegen de gevel van de nieuwbouw staat kan niet over verplaatsing worden gedacht omdat het doorzicht achter de boerderij langs vanaf de Waterstraat en terug naar de katholieke kerk en de stuwwal, niet dichtgezet mag worden. Sloop zou belangrijk afbreuk doen aan de waarde van het erf.



Gelders Genootschap - de ervenconsulent
voor de gemeente Ubbergen - januari 2010