

Initiatiefplan herbestemming schuur Fam. Advokaat

a/d Botersloot 50 te Noordeloos



initiatiefplan

A3-formaat

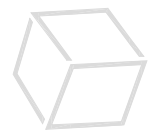
28-04-2014

(aanpassing 06-01-2015)

projectnummer: 14502



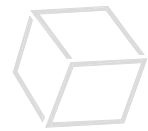
Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau BV
architectuur · instandhouding · onderhoud · bouwhistorie

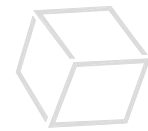


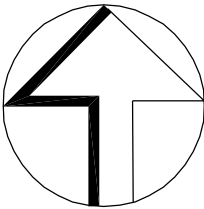






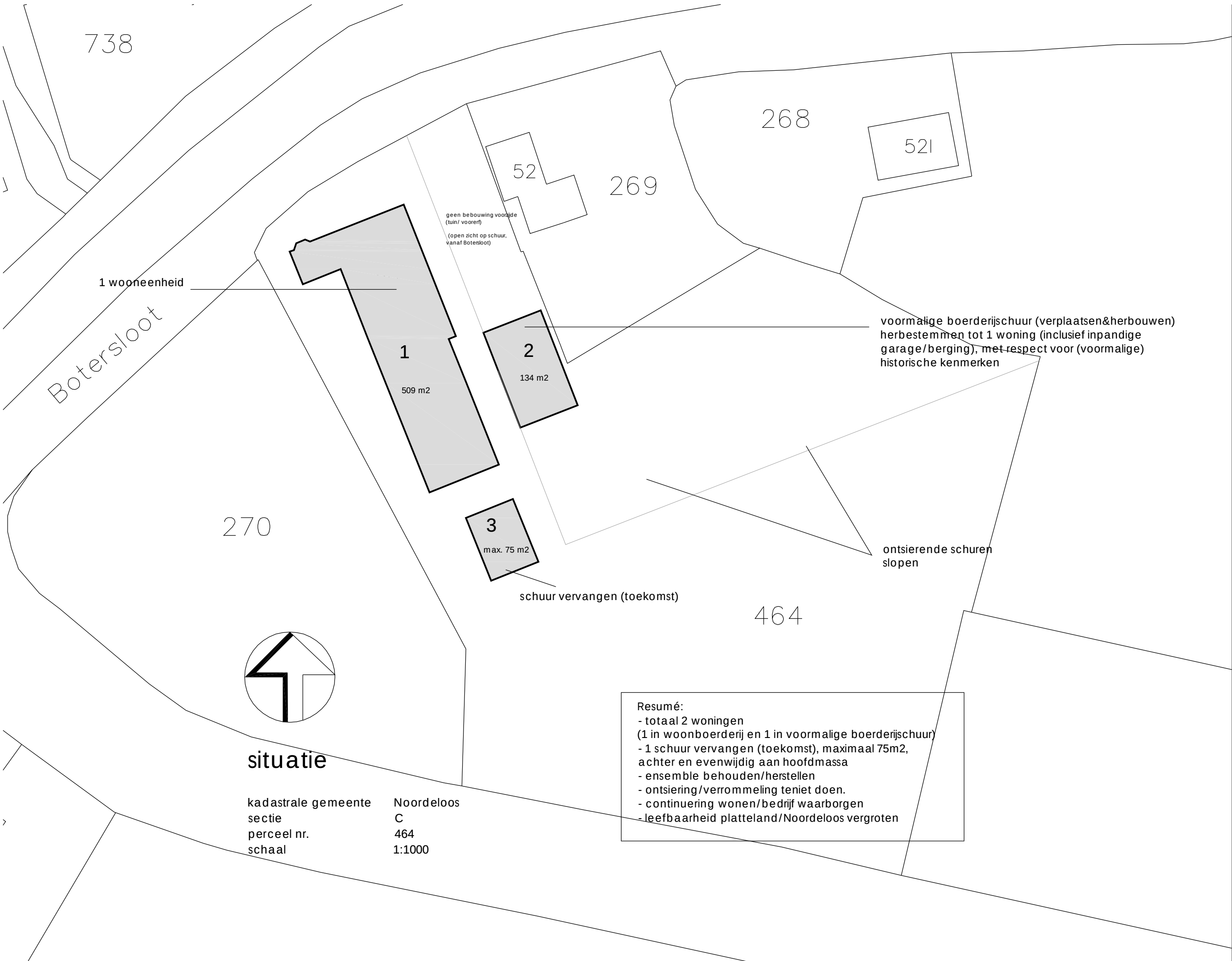






situatie

kadastrale gemeente Noordeloos
sectie C
perceel nr. 464
schaal 1:1000



ACHTERGROND:

Het perceel Botersloot 50 valt onder de bestemming 'Agrarisch hulp- en nevenbedrijf', en daarnaast onder de bestemming 'Agrarisch met waarden-Cultuur-historische waarden'. Het perceel kenmerkt zich door een cultuurhistorische waardevolle boerderij en een cultuurhistorische waardevolle boerderijschuur (direct naast elkaar gelegen), welke beiden onderdeel uitmaken van de eveneens cultuurhistorische lintbebouwing in de kern van Noordeloos. De boerderijschuur is in verval geraakt. De woonboerderij en de naastgelegen boerderijschuur vormen een karakteristieke erfinrichting, oftewel ensemble, en zijn behoudenswaardig. Op het terrein bevinden zich tevens een 3-tal inferieure schuren op het achterterrein, welke in slechte staat verkeren, zie foto's. Deze 3 laatstgenoemde schuren dragen bij aan de ontsiering/verrommeling van het platteland in Noordeloos en zijn daarmee niet behoudenswaardig.

VISIE:

- De eigenaar wenst de bebouwing, onderdeel van de cultuurhistorische lintbouwing, te herstellen. Hiermee wordt het beeld verfraaid.
- Om dit financieel haalbaar te maken wil de eigenaar het ensemble splitsen. De zoon van de eigenaar komt in de woonboerderij wonen. Het idee is dat dan de voormalige boerderijschuur wordt hersteld en omgevormd naar een woning (inclusief een inpandige garage/berging) voor de eigenaar, met respect voor historische waarden. Hiermee zijn 2 woningen op het perceel gevestigd en blijft het ensemble voor de toekomst behouden. Daarnaast komt hiermee het vroeger aanwezige woningnummer 'Botersloot 51' weer terug op het perceel.
- De eigenaar wenst het volume van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing te handhaven, om zo een goed plan te kunnen realiseren en hiermee eventuele vermindering (danwel vergroten, danwel verkleinen) van de cultuurhistorische bebouwing voorkomen. Dit betekent dat de contour van het pand gelijk moet blijven, en hiermee cultuurhistorisch verantwoord.
- De eigenaar zal bij de inpassing van de woning in de voormalige boerderijschuur de cultuurhistorische kenmerken van deze boerderijschuur respecteren. Zie uitleg 'cultuurhistorische kenmerken boerderijschuur en toepassing'. Wel zal deze worden verplaatst (ca. 9 meter) ten behoeven van de vrijheid van de burens en de woonboerderij ten aanzien van privacy en zoninval. Het pand zal duidelijk zichtbaar moeten blijven vanaf de Botersloot. Dus geen extra bebouwing op het voorerf.
- De eigenaar wenst de bedrijfsactiviteiten in de stal van de woonboerderij te handhaven, aangezien deze stal hiervoor specifiek is ingericht.
- De eigenaar wil de 3 grote schuren achter het 'ensemble' opruimen en hiermee de ontsiering/verrommeling van het landschap teniet doen. Echter de mogelijkheid behouden om een schuur van maximaal 75m2 achter en evenwijdig aan de woonboerderij in een passende landelijke stijl terug te bouwen (toekomst).
- De eigenaar draagt de leefbaarheid van het platteland en in bijzonder Noordeloos een warm hart toe.



CULTUURHISTORISCHE KENMERKEN BOERDERIJSCHUUR EN TOEPASSING:

Op recente foto's en foto-archiefmateriaal zijn kenmerken van het pand te zien.

- Kenmerken zijn onder andere:
- Hoogte, breedte en diepte
 - Mansarde kap met donkergrijze dakpannen als op archiefmateriaal. Houten afdeklijst.
 - Verhouding gevelindeling/ gevelritmiek. Positie staldeuren en stalramen, plus togen. Toog staldeuren aan de voorzijde is voorzien van siersteen (rechthoekig). Ramen zijn voorzien van metselwerk dorpels. Stalramen zijn van staal en beton.
 - Rond bovenraam voorzijde, half rond bovenraam achterzijde.
 - Vorm 'hooiluik' voorzijde met hoekpunt
 - Vorm 'hooiluik' zijkant (kapel) en achterzijde rechthoekig.
 - Stalen goot
 - Metselwerk plint met rollaag ('bruin'). Ter plaatse van de rollaag op de hoeken bevindt zich een betonachtige hoeksteen
 - Metselwerk wanden boven plint ('rood')
 - Metselverband: steens
 - Muurankers

De voormalige boerderijschuur krijgt een nieuw functie. Vanwege het wooncomfort en woningeisen zal de schuur logischerwijs moeten worden verbouwd/ aangepast, vooral de binnenzijde. Dit betekent dat niet alle kenmerken gehandhaafd kunnen blijven. Echter dienen aanpassingen in overeenstemming (in alle redelijkheid) te zijn met de overige cultuurhistorische kenmerken. Zie schetsplan. We gaan er van uit dat het gebouw grotendeels wordt 'herbouwd' vanwege de huidige staat, waarbij eveneens de fundering wordt vernieuwd.

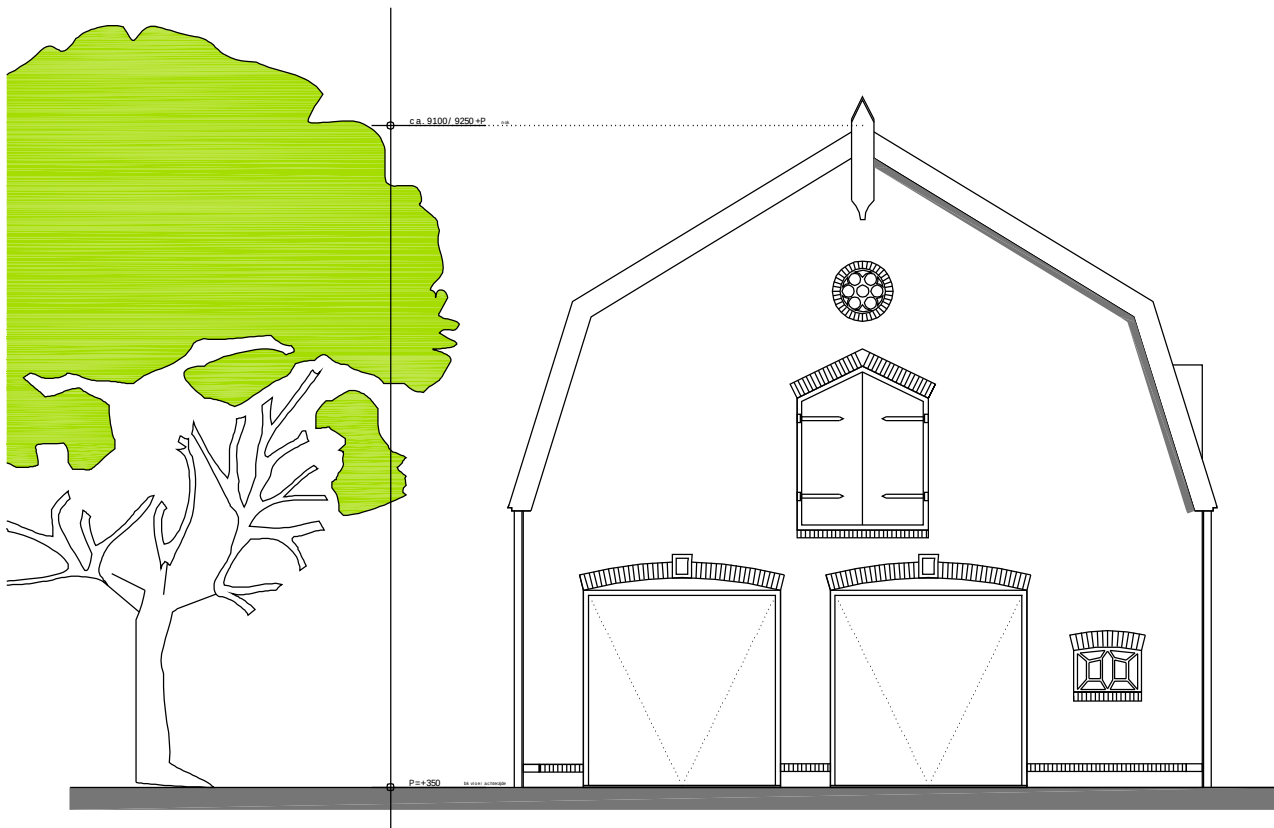
Inpassing woonfunctie, zie tevens schetsplan:

- Hoogte, breedte en diepte aanhouden.
- Principe mansardekap met dakpannen herstellen. Houten afdeklijst.
- Verhouding gevelindeling/ritmiek voor respecteren. Afwijkingen ten gevolgen van woningindeling beperken, en passend maken aan het principe. Waarbij de voorzijde (onderdeel lintbebouwing) van groter belang wordt geacht dan de zijkant en achterkant. Voor de achterkant moet meer mogelijk zijn voor afwijkingen, maar wel bijpassend.
- Principe metselwerk dorpels onder raamkozijnen.
- Toog ter plaatse van deuren en ramen terug laten komen. Siersteen toog 'staldeuren' voorzijde terug laten komen.
- Principe vorm/ indeling raampartijen in hoofdlijnen terug laten komen.
- Principe opbouw metselwerk middels plint met rollaag en hoeksteen behouden, inclusief metselwerkverband. Bestaande stenen indien mogelijk/wenselijk behouden. Aanvullingen bijpassend zoeken.
- Principe metselwerk wanden boven plinten behouden, inclusief metselwerkverband. Bestaande stenen indien mogelijk/wenselijk behouden. Aanvullingen bijpassend zoeken.
- Principe vorm 'hooiluik' voorzijde met hoekpunt terug laten komen.
- Stalen goot, of gelijkwaardig.
- Dakramen in het platte vlak uitvoeren. Kleur in overeenstemming met kleur dakpannen.
- Indeling binnen naar wens en woningeisen.

VISIE IN RELATIE TOT STICHTING BOERDERIJ EN ERF:

Stichting Boerderij en Erf staat voor behoud van historische waardevolle panden, voornamelijk agrarisch erfgoed. In het rapport 'Boerderijen in bestemmingsplannen' (Bureau Helsdingen, 2013), in opdracht van Stichting Boerderij en Erf, wordt dit onderschreven. Het betreft een vergelijking en analyse van de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. Het erfgoed in het landelijk gebied is voornamelijk agrarisch erfgoed, bestaande uit streekeigen, historische boerderijen die samen met de bijgebouwen en de erven waardevolle ensembles vormen. In het rapport wordt gerefereerd aan beleid van gemeenten. Gemeenten die ruimte scheppen voor het behoud van historische boerderijen richten zich doorgaans alleen op het hoofdgebouw. Voor vrijkomende boerderijen zijn doorgaans voldoende mogelijkheden voor een (dubbele of driefvoudige) woonfunctie, al dan niet gecombineerd met werken, zoals een praktijkruimte of beroep en bedrijf aan huis. Voor het ensemble met bijgebouwen is tot nu toe vrijwel geen aandacht. Het aantal mogelijkheden voor herbestemming van bijgebouwen is daarmee beperkt. Bij het vervallen van de agrarische functie is meestal reductie van bijgebouwen verplicht. Daarbij bestaat het risico dat ook cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen en passant worden opgeruimd. Constatering: De regeling die bedoeld is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, dreigt door te schieten en vormt bij rigide toepassing een bedreiging voor de boerderijensembles. Het nieuwe begrip 'plattelandswoning' begint langzaam door te dringen in de bestemmingsplannen en biedt mogelijkheden voor extra woonfuncties bij agrarische bedrijven. Ook voor historische boerderijen is dat nu en dan een oplossing.

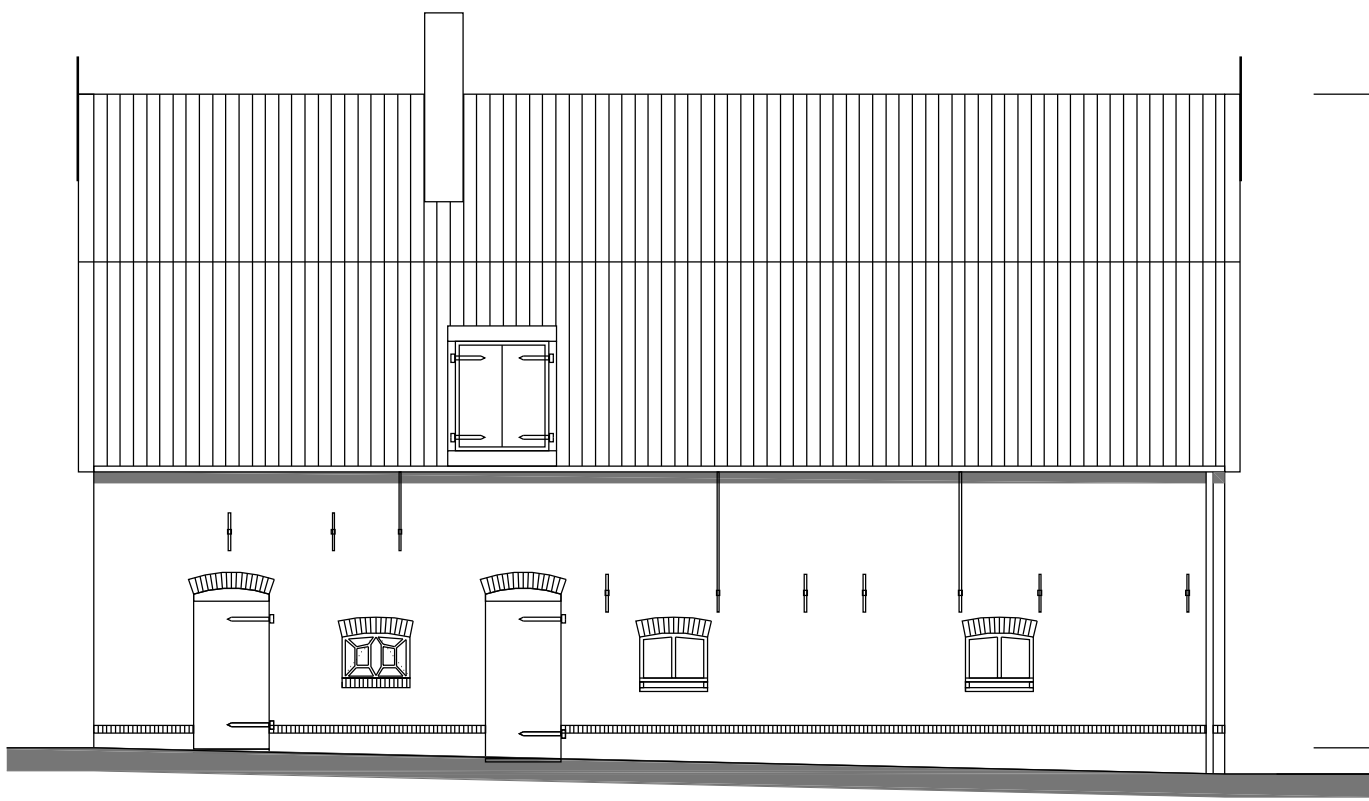




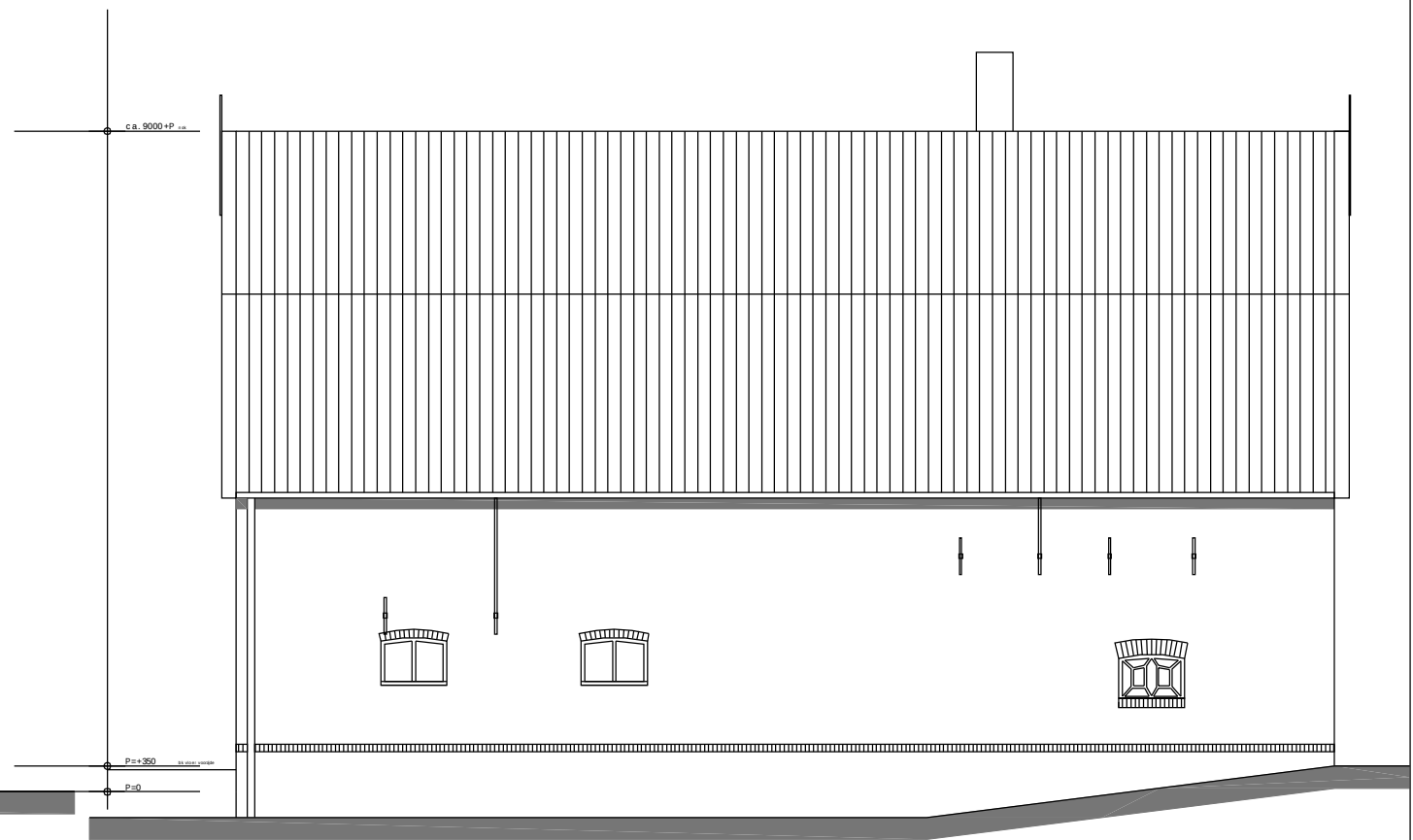
voorgevel



achtergevel

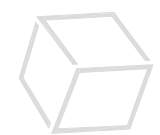
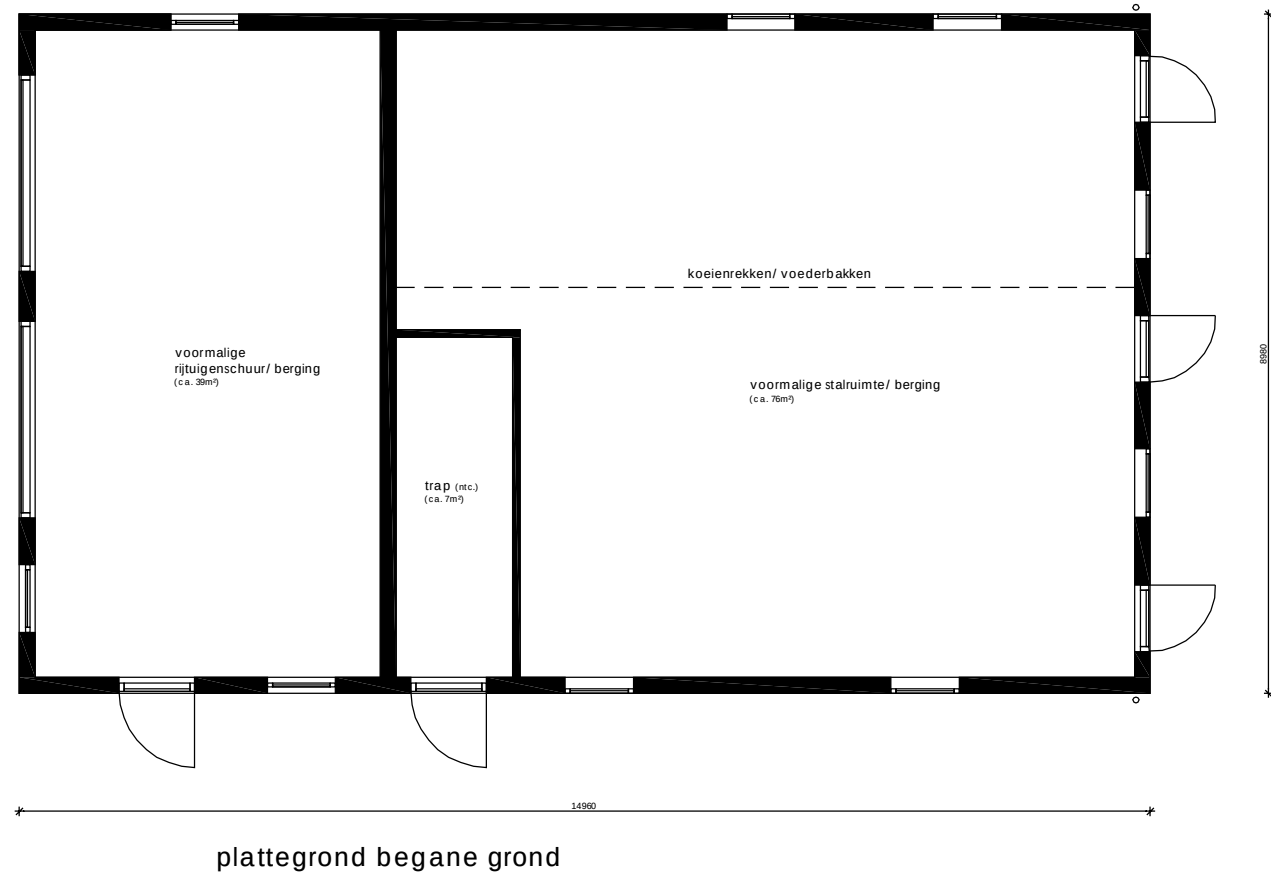


zijgevel



zijgevel



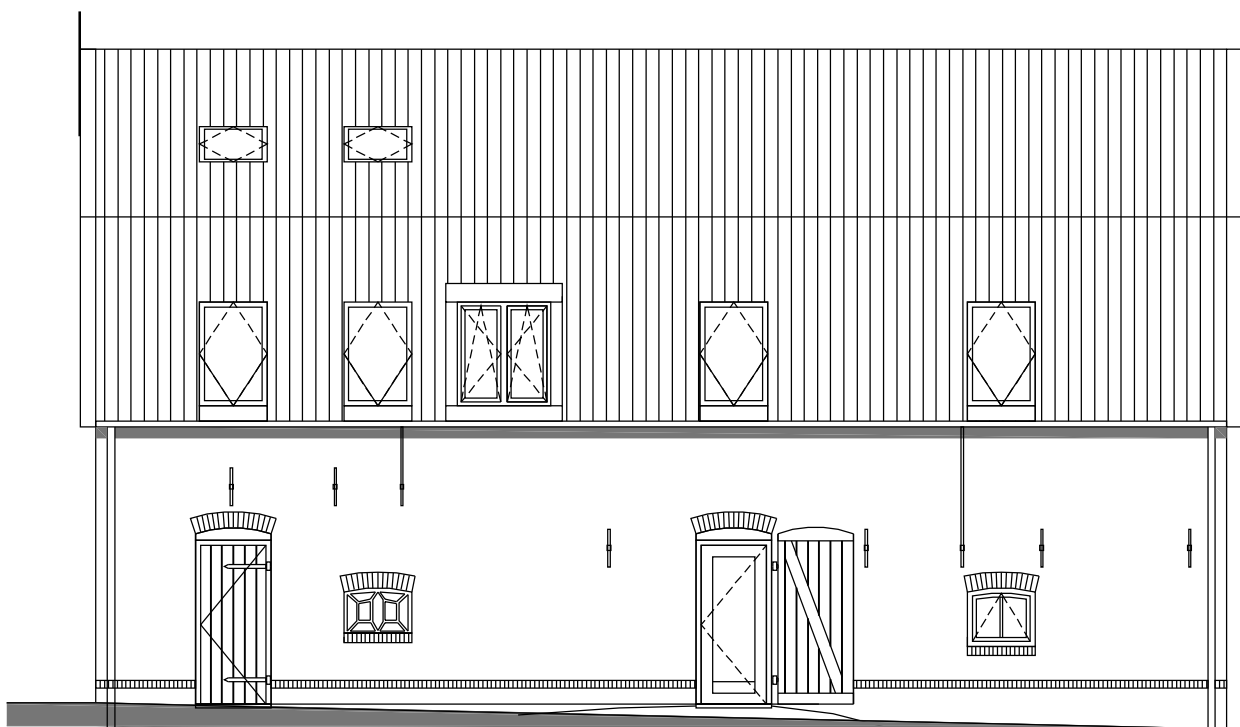




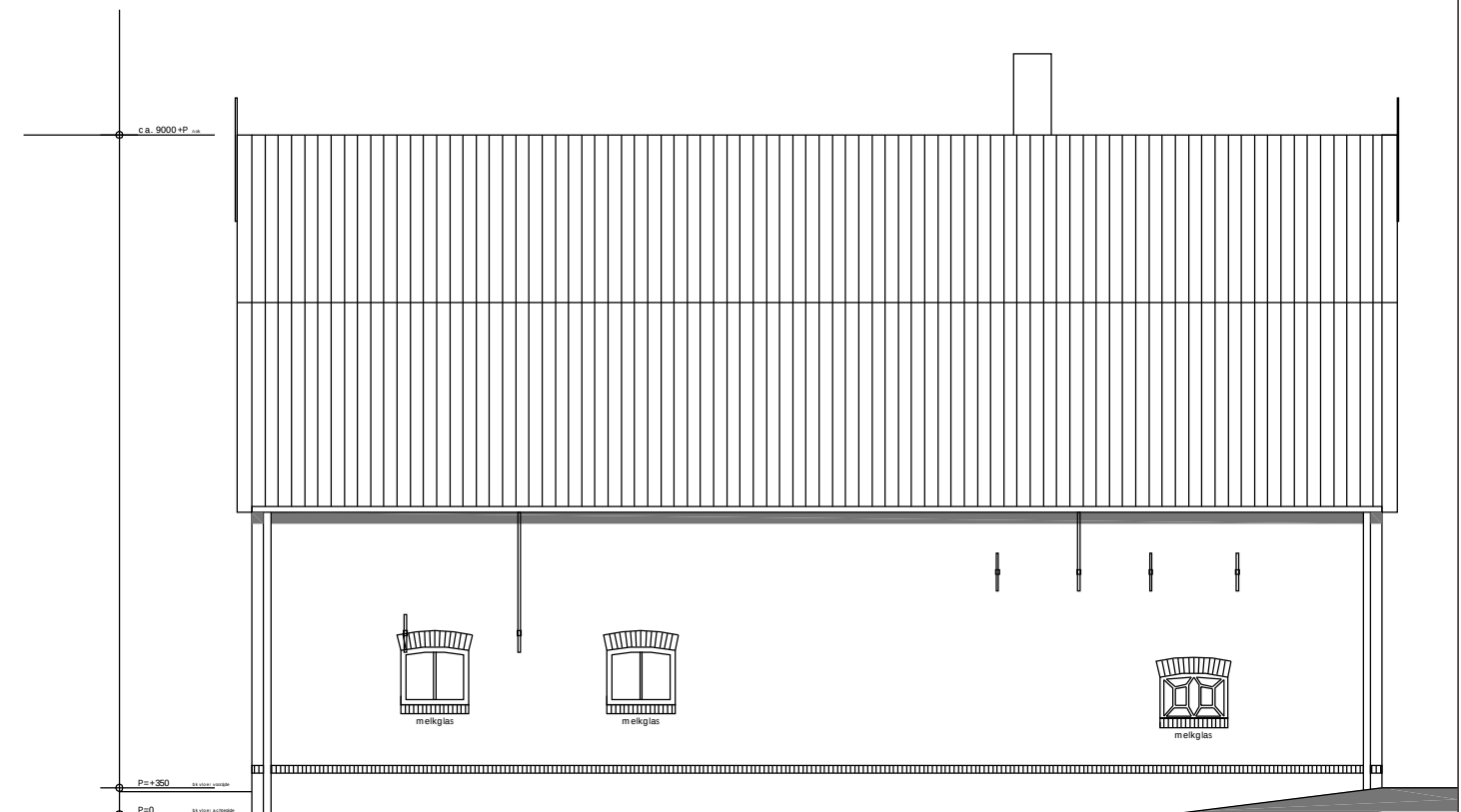
voorgevel



achergevel



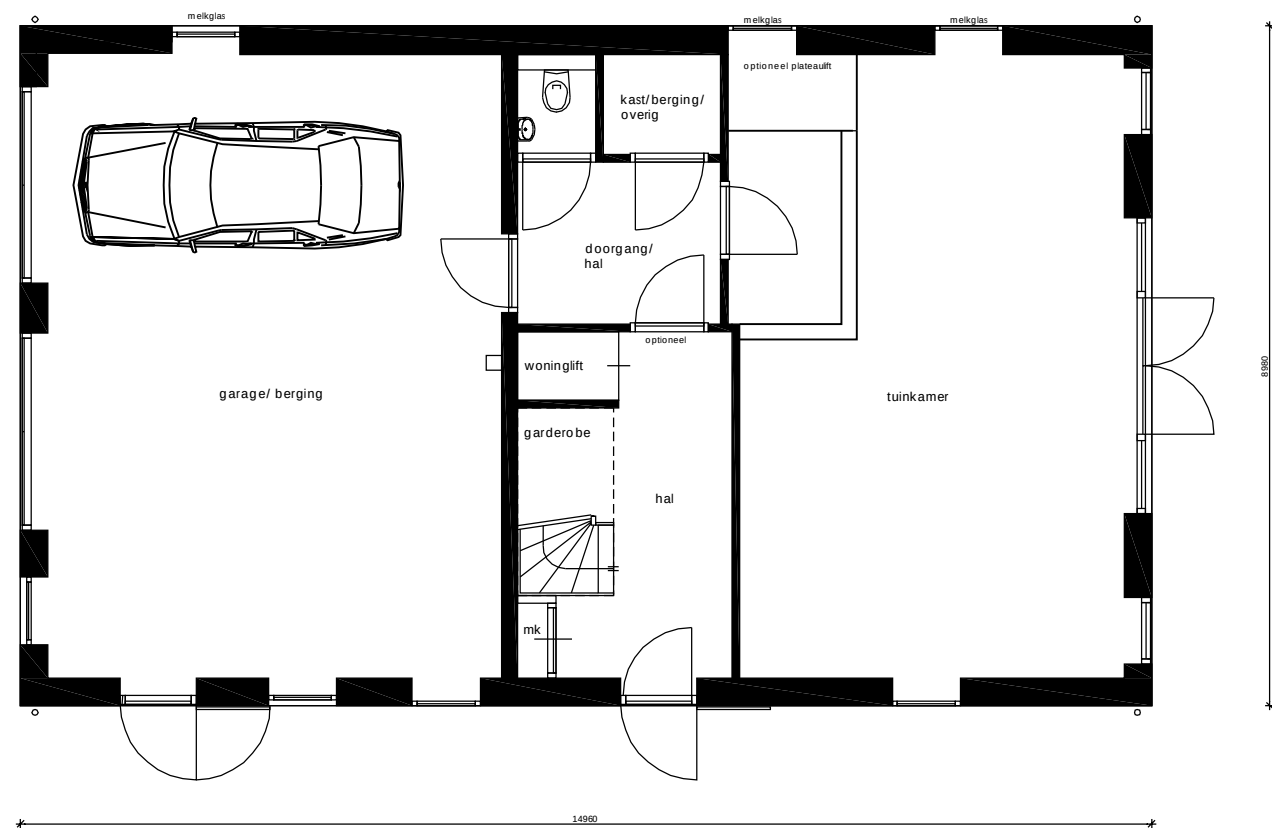
zijgevel



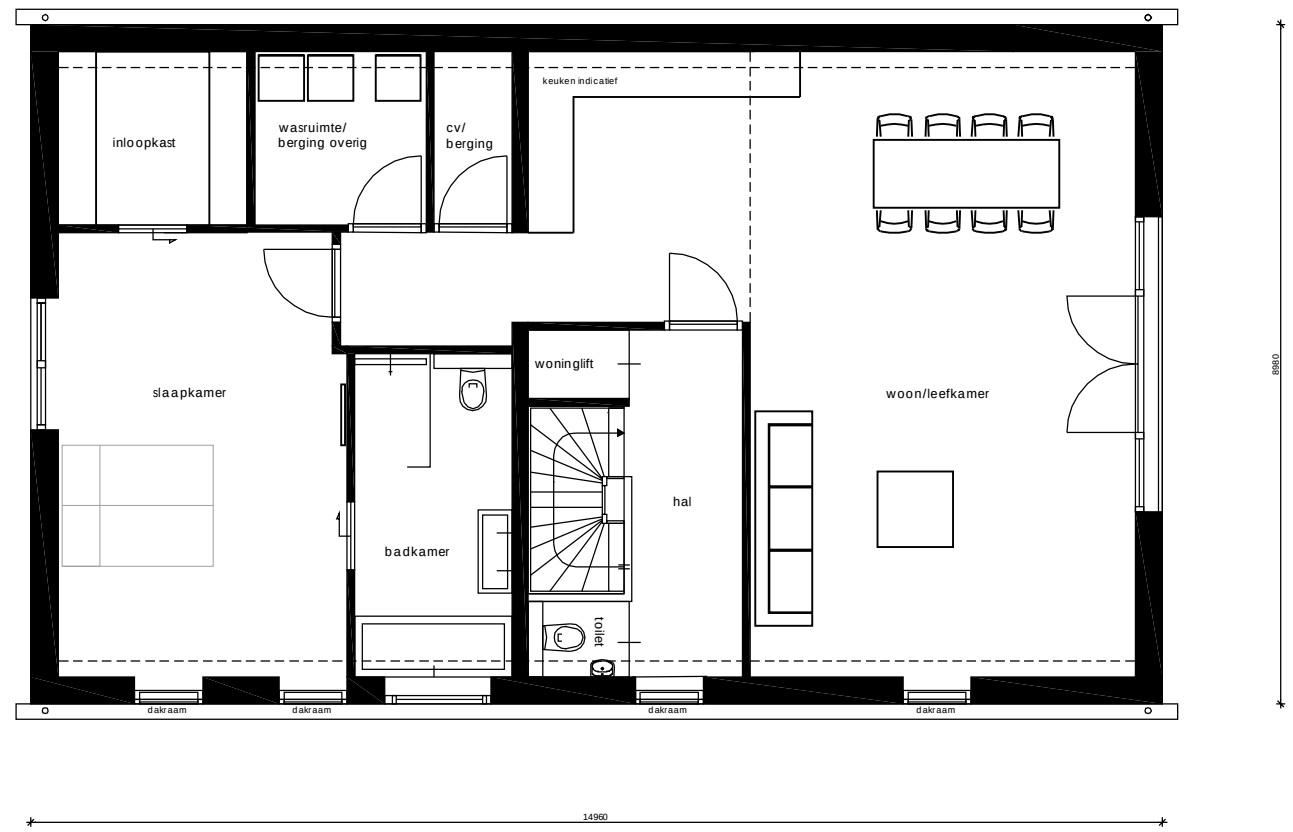
zijgevel

let op: dit is een schetsplan, niet een definitief ontwerp!

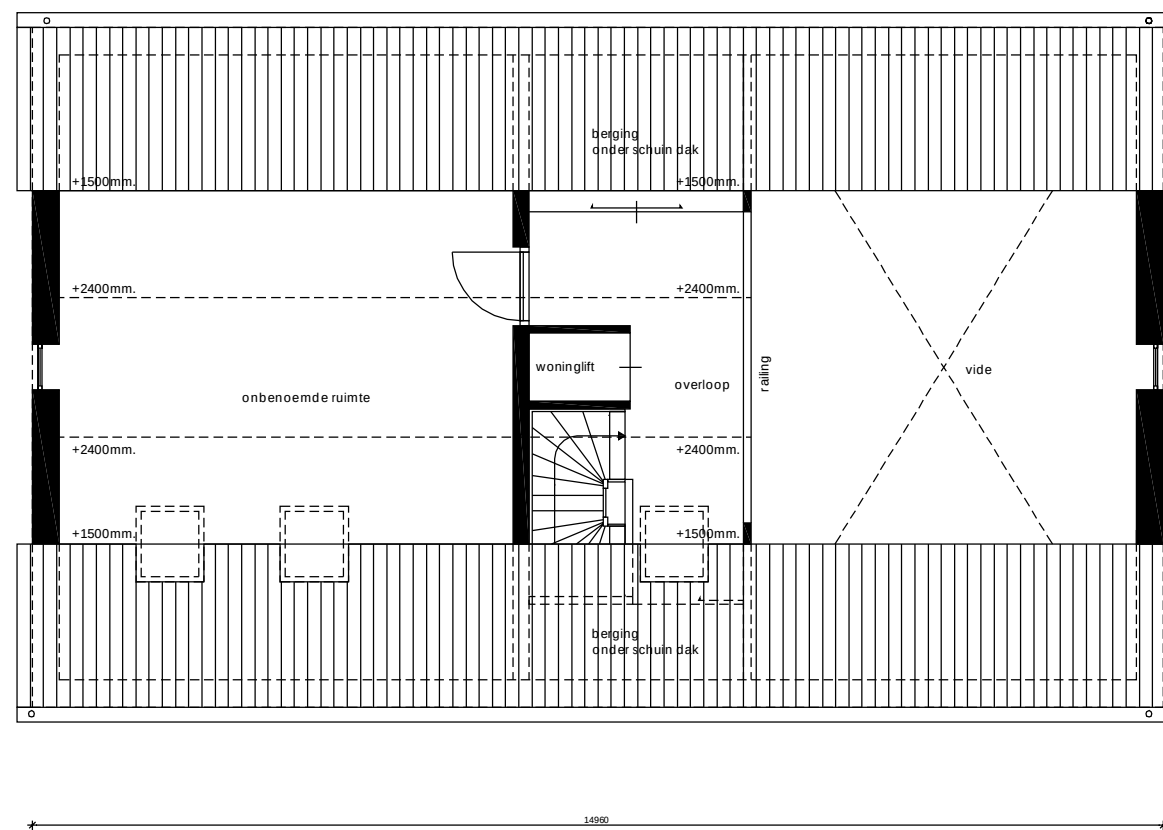




plattegrond begane grond



plattegrond 1e verdieping

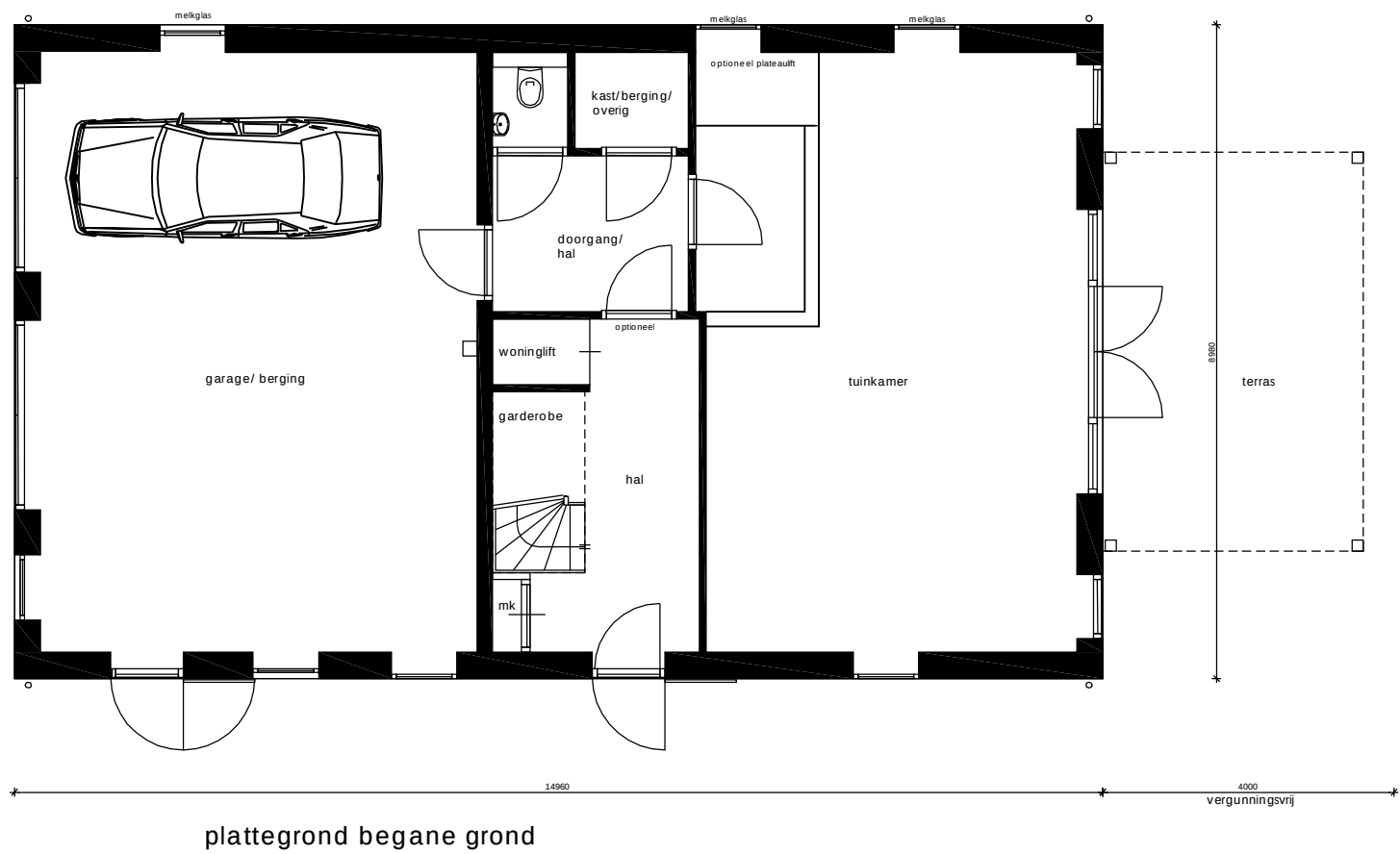


plattegrond 2e verdieping

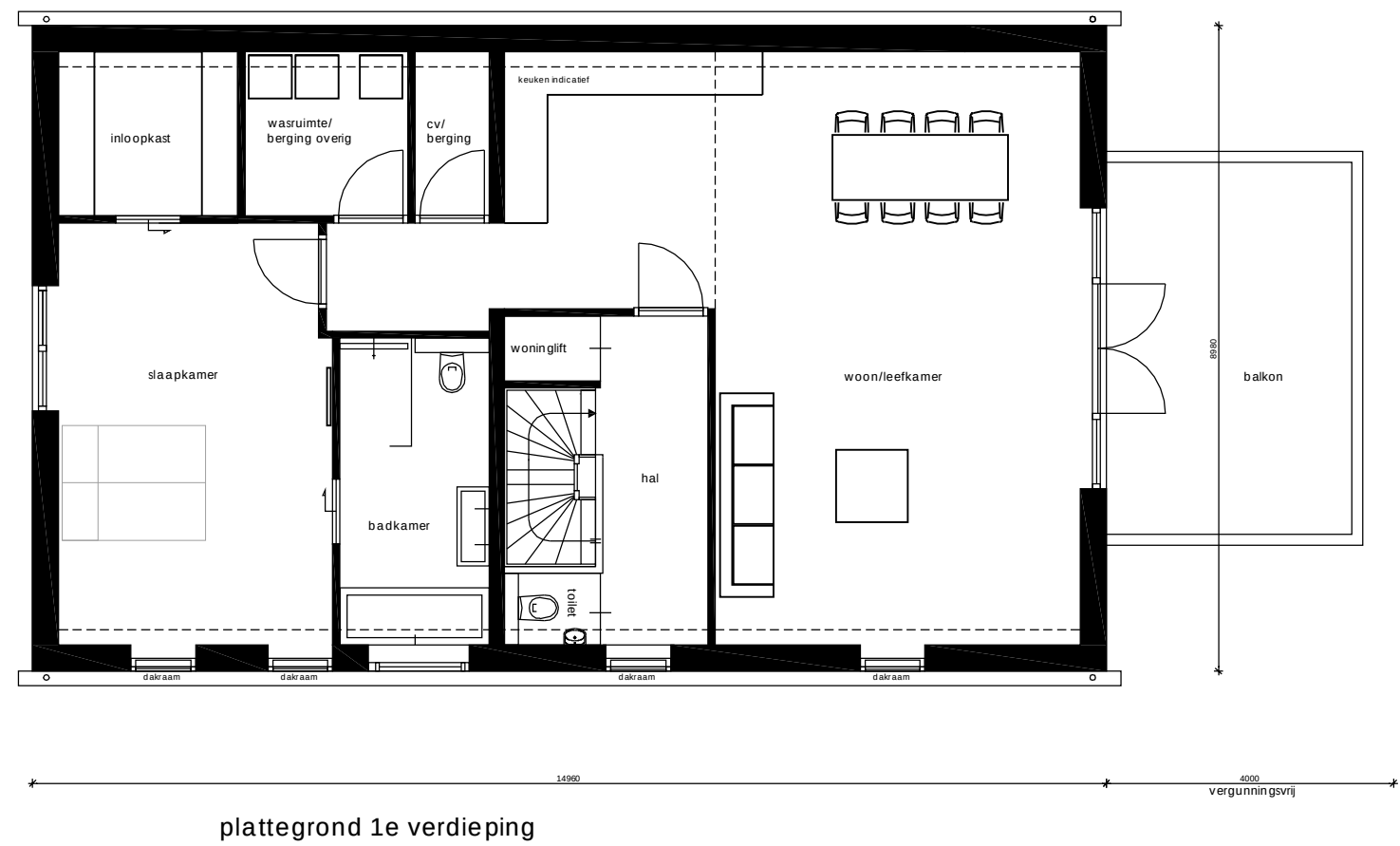
let op: dit is een schetsplan, niet een definitief ontwerp!



let op: dit is een schetsplan, niet een definitief ontwerp!



let op: dit is een schetsplan, niet een definitief ontwerp!



let op: dit is een schetsplan, niet een definitief ontwerp!

