

Advies Cultuurhistorie & monumentenzorg

Beoordeling cultuurhistorische waarde en verzoek principemedewerking verplaatsing Gelderselaan 17 te Someren

Aan: Gemeente Someren
Dhr. Lex Giesen
Postbus 290
5710 AG Someren

Datum: 28-10-2016

Onderwerp: Gelderselaan 17 te Someren-Heide, gemeente Someren
Redengevende beschrijving Gelderselaan 17, Someren
Elke de Rooij Monumentenhuis BV, d.d. 04-08-2016

Van: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB)
Wal 28, 5601 KA Eindhoven
Postbus 8035, 5611 GG Eindhoven
De heer drs. Wouter Kreike
Tel. 088-3690639 / 06-52014012
E-mail: W.Kreike@odzob.nl
Collegiale toets: dhr. Ir. Joost Ashmann

Inleiding

De gemeente Someren heeft het verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen op het perceel van Gelderselaan 17 in het buitengebied van Someren. De initiatiefnemer beoogt dat na herontwikkeling op Gelderselaan 17 één vrijstaande woning met daarbij 675 m² bijgebouwen aanwezig zullen zijn. Overtollige bebouwing in de vorm van een kippenhuur met een oppervlakte van 75 m² en een opslagruimte met een oppervlakte van 141 m² zullen worden gesloopt.

De gemeente Someren verleent in principe geen medewerking aan deze verzoeken, mits het een cultuurhistorisch waardevol (bij)gebouw betreft, verplaatsing noodzakelijk is en door verplaatsing het bijgebouw op een betere zichtlocatie komt te staan.

In de basis dient bij een wijziging naar wonen alle overtollige bebouwing te worden gesloopt. De Verordening ruimte stelt niet expliciet daarvoor een uitzondering voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Initiatiefnemer heeft een advies gevraagd bij Monumentenhuis BV.. Er is een rapport opgesteld waarbij de cultuurhistorische waarden zijn onderzocht.

Op 20 oktober 2016 hebben wij van de gemeente Someren de opdracht ontvangen om te adviseren over de cultuurhistorische waarde van het boerderijcomplex en in hoeverre het aanvaardbaar is dat bij een woning in het buitengebied meer dan 100 m² aan bijgebouwen (en gelet op het provinciaal beleid sprake is van overtollige bebouwing) aanwezig blijft, omdat sprake is van cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende bebouwing?

Aan de hand van dit ambtelijke advies kan worden overwogen of er medewerking kan worden verleend aan het behoud van hoofdgebouw en de bijgebouwen als een complex.

Beoordeling

De boerderij op het perceel Gelderselaan 17 heeft geen beschermde formele status als (gemeentelijk) monument. De eigenaar wil de boerderij renoveren en de bijgebouwen met cultuurhistorische waarden duurzaam behouden. Voor het beoordelen van de cultuurhistorische waarde en landschappelijke

meerwaarde is gebruik gemaakt van de provinciale verordening, redengevende beschrijving, erfgoedmeetlat en de karakteristieken van het boeren erf van 'Stichting Behoud van historische boerderij en erf'.

De bevindingen zijn als volgt.

De provinciale verordening biedt gemeenten de mogelijkheid om cultuurhistorische waarden duurzaam te behouden, herstellen en te versterken als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en deze cultuurhistorische waarden daadwerkelijk worden aangetoond. Het is dus zeker voorstelbaar als deze waarden op de locatie van Gelderselaan 17 worden aangetoond en aanvaardbaar als deze waarden worden doorvertaald in de nieuwe ontwikkeling.

Redengevende beschrijving

Voor het opstellen van de redengevende beschrijving zijn geen formele landelijke richtlijnen vastgesteld. Het onderzoek dient wel door een onafhankelijke deskundige te worden uitgevoerd. De constatering en beschrijvingen worden vertaald in een waardenstelling. Deze waardenstelling is dan een logische gevolgtrekking uit de beschrijvingen.

Wat betreft de beschrijving stel ik het volgende vast:

- de opsteller is deskundige op het vlak van de agrarische bouwkunst
- de waardenstelling is een zorgvuldig beoordeling van alle bouwdelen uit de beschrijving; zowel van het hoofdgebouw als de bijgebouwen.
- het rapport is goed leesbaar en overzichtelijk opgesteld.

Boerderij als ensemble

De boerderij vormt als complex een onlosmakelijk ensemble met het erf, de bijgebouwen en het omliggende landschap.

De boerderij als hoofdgebouw wordt altijd vergezeld van bijgebouwen, die meebepalend zijn voor het totaalbeeld en de beleving van het erf en de directe omgeving. Op het woonerf bevinden zich de moestuin, de siertuin, het kippenhok, de boomgaard, de put, etc.

Het werkerf is gericht op de functionele bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf. Op het erf stonden altijd meerdere soorten bijgebouwen en veelal compact gesitueerd. Ze bepalen de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving door het sobere en doelmatige voorkomen. Verder zijn deze gebouwen veelal opgetrokken uit streekeigen (en goedkope) producten. De situering op het erf en het karakter van de bijgebouwen zijn niet uniform en verschillen per regio. De bijgebouwen hebben betrekking op o.a.: de wagenschuren, de grotendeels open kapschuren, veldschuren, vrijstaande, of door middel van een tussenlid met het hoofdgebouw verbonden stalgebouwen voor rundvee, paarden, varkens, jongvee en kleinvee, bak- of kookhuisjes, kapschuren en overige schuurtypen.

Algemene karakteristieken van boerderijen zijn:

- situering in het landschap (nabij/aan de weg)
- duidelijke verdeling van woonhuis (1/3) en staldeel (2/4)
- gesloten dakvlak
- schoorsteen op de scheidings-/brandmuur
- gebiedsgebonden materialen
- erfinrichting
 - o woonerf
 - o werkerf met diverse functionele bijgebouwen, compact gesitueerd
 - o veelal rommelig vormgeven
 - o inheemse beplanting.

Waardering

In de waardenstelling krijgt zowel de boerderij als de bijgebouwen een cultuurhistorische waarde toegekend.

De foto's in het rapport van de bijgebouwen geven een aantal verwijzingen naar een vooroorlogse bouwperiode. We baseren dat o.a. op de materiaaltoepassingen, constructie, metselverband en dakhellingen. Deze constatering maakt het geheel van hoofdgebouw en bijgebouwen waardevol.

De bijgebouwen hebben voor het totale ensemble een toegevoegde waarde als verwijzing naar de ontginningsperiode en de naoorlogse ontwikkeling van het boerenbedrijf.

Het behoud van het historisch waardevolle complex aan de Gelderselaan 17 is een versterking van de landschappelijke kwaliteit. Het hergebruik van de boerderij met bijgebouwen zal de leesbaarheid van de doorontwikkeling van het agrarische bedrijf, de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarden van de plek ten goede komen.

Advies

We adviseren positief over de geconstateerde cultuurhistorische waarden van het boerderijcomplex, zoals is vastgelegd in de redengevende beschrijving.