

Bureau voor Heem en Architectuur
ODM-Architecten
Huub J.J. Oome, architect

“Hazemeiren”, Klein Zundert
Hazenmerenstraat 1, 4882 JD Zundert
Tel. 076 5970833 [REDACTED]
www.oomedeman.nl

Aan: Gemeenteraad en het College van
Burgemeester en Wethouders van
Gemeente Alphen-Chaam

Postbus 3, 5131 AA Alphen

“Hazemeiren”, Zundert, 5 maart 2012

Betreft: Verzoek tot het vaststellen van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen inzake gemeentelijk monument Notselseweg 2 te Strijbeek.

Een ruimtelijke onderbouwing inzake het perceel Notselseweg 2 te Strijbeek met een daarbij behorend situatie kaartje en beschrijving gemaakt naar het inzicht van ondergetekende als specialist op het gebied van de instandhouding van het Brabantse culturele erfgoed, is aangegeven in een omschrijving van januari 2012.

Ruimtelijke onderbouwing volgens de eisen in het document Toepassing ruimtelijke onderbouwing van de gemeente Alphen-Chaam, door mij ontvangen op 29 februari 2012:

1. Inleiding;

- Het doel van deze onderbouwing is het vast stellen van de ruimtelijke kwaliteit van enerzijds de nederzetting Notsel onder Strijbeek en anderzijds het gemeentelijke monument Notselseweg 2 te Strijbeek met het plan daarbij een passend bijgebouw op te richten.
- Bij de boerderij hebben tot in de jaren 1944 traditionele agrarische bijgebouwen behoord. Zij waren gesitueerd aan de overzijde van het tot dan toe onverharde karrenspoor. De gebouwen zijn door brandstichting verloren gegaan. Door inkrimping van het boerenbedrijf en mogelijk tijdelijke berging op andere plekken op het perceel zijn de oorspronkelijke gebouwen niet meer herbouwd. Inmiddels is er grote behoefte aan een adequate berging voor de huidige bewoner die een ambulante dierenartsen praktijk heeft. De praktijkauto moet goed beschermd staan tegen diefstal van medicijnen en snel bij de hand zijn voor spoed gevallen. Daarnaast is er ruimte nodig voor opslag van materieel etc. voor het gezin en onderhoud omliggend terrein. Het bouwen van een traditionele zijlangedeelschuur (Vlaamse schuur) zoals in de nederzetting Notsel gebruikelijk was is een unieke kans de kwaliteit van de omgeving te verbeteren. Deze traditionele schuur kenmerkt zich door de verhoudingen van lengte, breedte, dakhelling, materialisering en bovenal de karakteristieke gebintconstructie. Het gebint is de ziel van dit gebouw. Dit is een toegevoegde waarde van dit tijdloze, traditionele en ambachtelijke bouwwerk dat een speciale plaats heeft ingenomen in de plattelands bouwkunst van geheel Brabant.
- Overleg heeft plaats gehad met de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening en Handhaving in de vorm van een schetsplan voor vooroverleg en een planomschrijving. In de aan mij op 29 februari 2012 per e-mail toegezonden stukken lees ik “Het college heeft in principe medewerking verleend”.

2. Vigerend beleid;

- Het actuele beleid van rijk en provincie zijn de revitalisering van het platteland middels verbetering van de leefomstandigheden waarbij het behoud van karakteristieke streekeigen waarden niet uit het oog worden verloren. Ook gemeenten, waaronder beslist de gemeente

Alphen-Chaam, streven naar dit doel. Dat deze gemeente AC belangstelling heeft voor haar agrarisch cultureel erfgoed mag blijken uit haar "Citta slow-keurmerk" en de voorlichtingsborden welke zij bij belangrijke objecten heeft geplaatst. Echter de expliciete tekst van het vigerende bestemmingsplan buitengebied legt dusdanige beperkingen op dat een goed plan in deze niet kan worden gerealiseerd.

- Het beleid van rijk, provincie en gemeente is er op gericht te streven naar instandhouding van cultuurhistorische waarden en revitalisering van het platteland, mits verstedelijking daarbij niet aan de orde zal zijn.
- Verbetering van natuur, milieu en landschap, waardoor toeristische functies opgeld doen is pre. Uit het aan deze aanvraag toegevoegd situatie overzicht wordt het perceel Notselseweg 2 voorzien van traditionele landelijke beplantingen zoals; beuken hagen, houtwal, moestuin bloemenhof en last but not least een hoogstam boomgaard die vanaf de weg goed te zien is.

3. Ruimtelijke ordening;

- De stedenbouwkundige inpassing voegt zich optimaal naar de omstandigheden. De ruimte rechts naast de woonboerderij leent zich stedenbouwkundig uitstekend voor een traditioneel bijgebouw. De vroegere plaats aan de overzijde van de weg is met het oog op het huidige (evenwel matige) verkeersdruk geen optie. De plaats van het bakhuisje wordt in de nieuwe situatie versterkt. De overgang van woonboerderij via Vlaamse schuur naar hoogstam boomgaard kan nauwelijks beter worden gekozen.
- Gezien het schuin tegenover gelegen gemeentelijke monumentale boerderijcomplex Notselseweg 1, zal deze Vlaamse schuur een stimulans zijn voor instandhouding van ook dit gemeentelijke monument.

4. Archeologie, cultuurhistorie, natuur en landschap;

- De woonboerderij is een gemeentelijk monument. In de context van een monument moet de uiterste zorgvuldigheid worden betracht met activiteiten als bouwen. Daaronder vallen zeker bijgebouwen. In de karakteristiek en cultuurhistorie van dit type boerderijen hoorde zonder uitzondering een zijlansdeel- of te wel Vlaamse- schuur als eerste optie van een bijgebouw. In de bedrijfsvoering van het hier gebruikelijke gemengde bedrijf op de zandgronden is de Vlaamse schuur primair. Zelfs het gebruik van een bakhuis kon nog bij de burenen. Andere traditionele bijgebouwen waren zonder uitzondering latere toevoegingen.
- Samen met de bestaande berm beplantingen van laanbomen zal het karakteristieke boeren voortuintje, de beuken hagen, houtwallen, moestuin en bloemenhof alsmede een aan te leggen hoogstam boomgaard waaronder het weilandje aan belangrijke bijdrage zijn aan het landschap.

5. Milieuaspecten;

- Van milieu belasting zal geen sprake zijn. In het gebouw wordt niets geproduceerd. Van afval of afvalwater is geen sprake. het rietendak heeft geen goten. Via een rond het gebouw gelegde drainage wordt het regenwater geleid naar een kleine laagte in de boomgaard met waterminnende struiken.

6. Infrastructuur;

- Het perceel is ontsloten door een inrit rechts naast de woonboerderij. Dat was altijd al een parkeerplaats. De in- en uitrit gelegen in een binnenbocht is zeer overzichtelijk. Extra voorzieningen zijn niet nodig.
- Op de geplande bouwplek kwamen nooit kabels of leidingen voor. Met het leggen van kabels en leidingen ten behoeve van de restauratie en aanpassing van het hoofdgebouw is de bouwplek van de Vlaamse schuur vrijgehouden.

7. Maatschappelijke aspecten;

- Privaatrechtelijke aanspraken van omwonenden zijn niet aan de orde. Strijdigheden komen niet voor.
- De maatschappelijke uitvoerbaarheid bestaat uit een opwaardering van de directe en verdere omgeving. Omwonenden zien bij een goed passend bouwplan dat de aantrekkelijkheid van het landschap vergroot, ook hun woongenot en daarmee de economische waarde van hun bezit stijgen.

8. Economische aspecten;

- Voor de uitvoering van het bouwplan is bij de aanvrager budget aanwezig.
- Planschade kan niet aan de orde zijn omdat omwonenden op geen enkele wijze gehinderd kunnen worden in hun wooncomfort of degelijke.

9. Overige aspecten;

- Relevante jurisprudentie is voor zover mij bekend vooral van toepassing in Midden en Oost Brabant, bijvoorbeeld in de gemeente Boxtel.

10 Zienswijzen;

- Het belang van het bouwen van het bedoelde bijgebouw in de vorm van een traditionele Vlaamse schuur is hierboven al ruimschoots aangegeven. Een aanvullend aspect is niet alleen de vorm maar ook de schaal van dit type schuur in de context van deze vrij grote woonboerderij. Andere typen bijgebouwen zijn bij een monumentale boerderij als de onderhavige slechts secundair.
- De overweging een eigentijds bijgebouw te bouwen dat geheel binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan kan vallen is overwogen. Opdrachtgever/eigenaar en architect streven er echter naar een aanzet te geven tot herstel van de historische waarden van de unieke oude nederzetting Notsel. We hopen dat door ons initiatief ook omwonenden in de nabije of verdere toekomst dit voorbeeld zullen gaan volgen en op deze wijze het karakteristieke agrarische cultuurlandschap van de Baronie van Breda in ere zullen herstellen.

“Hazemeiren”, Zundert, 5 maart 2012

Huub J.J. Oome, architect/heemkundige