

Advies Cultuurhistorie & monumentenzorg

Beoordeling rapportage Cultuurhistorische verkenning en waardestelling en verzoek principemedewerking herbestemming Burgemeester Aartslaan 51 te Bergeijk

Aan: Gemeente Bergeijk
Mevr. Daniele Nas-van Helvoort
Postbus 10.000
5570 GA Bergeijk

Datum: 09-04-2018

Onderwerp: Burgemeester Aartslaan 51 te Bergeijk, gemeente Bergeijk
DOOK; Erfgoedwerk; Cultuurhistorische verkenning; d.d. april 2017
GKracht: Concept Toelichting Principemedewerking; d.d. 1 september 2017

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

Inleiding

Begin dit jaar hebben wij van de gemeente Bergeijk per mail opdracht gekregen om de cultuurhistorische verkenning Burgemeester Aartslaan 51 te Bergeijk, gemeente Bergeijk te beoordelen. Het doel van de aanvrager is het transformeren van de boerderij met een agrarische functie naar een woon- en recreatieve functie; onder andere met een minicamping en bed & breakfast voorzieningen. Op 12 april 2018 heeft er een inspectiebezoek op locatie plaatsgevonden met de eigenaar, architect en beleidsmedewerker van de gemeente Bergeijk.

De vraag is of het rapport voldoende inzicht geeft in de aanwezige cultuurhistorische waarden van het object en de relatie met zijn directe omgeving en of er mogelijkheden zijn om de cultuurhistorische waarden in het nieuwe plan te verwerken.

Aan de hand van dit advies kan overwogen worden of de planvorming en het besluitvormingsproces voor medewerking aan deze nieuwe bestemming een vervolg krijgt.

Plan en Kadern

Het plangebied is gesitueerd buiten de bebouwde kom van Bergeijk. Op basis van het beschikbare historische kaartmateriaal is dit gebied tijdens de ontginningsperiode ontwikkeld vanaf de eerste helft van de 20^e eeuw door de Heidemijmaatschappij.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat de ruimtelijke ordening een samenhangende afweging van alle belangen behelst. Tot die belangen wordt ook het cultureel erfgoed gerekend. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is daarom de verplichting vastgelegd om in de ruimtelijke ordening *“rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten”*. Om aan deze verplichting te voldoen is cultuurhistorisch onderzoek noodzakelijk.

Deze verplichtingen hebben doorwerking gekregen in de provinciale Verordening Ruimte en het bestemmingsplan, waardoor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing duurzaam kunnen worden behouden en door ontwikkelen met nieuwe functies.

De uitgangspunten voor de herbestemming van de boerderij en het erf zijn het behoud en respecteren van de cultuurhistorische waarden en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

De aanvrager heeft voor de functiewijzigingen een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en met een cultuurhistorische verkenning, de cultuurhistorische waarden van de boerderij onderzocht. Het is aan de aanvrager en architect om deze waarden te vertalen in het nieuwe ontwerp.

Constateringen

We constateren dat de St. Janshoeve stedenbouwkundig en landschappelijk een onlosmakelijk ensemble vormt met de andere ontginningsboerderijen aan de Burgemeester Aartslaan te Bergeijk. Deze eenheid aan de Burgemeester Aartslaan wordt gevormd door de boerderijen die als stempels in het landschap liggen. Ze zijn als kopgevelboerderij haaks en op geruime afstand van de weg gesitueerd. De boerderijen zijn allen gebouwd tijdens de ontginningsperiode van de jaren 30 in de 20^e eeuw en herkenbaar aan dezelfde; beeldkwaliteit, schaal, massa, verhoudingen, hoogten, bouwstijl, toegepaste materialen en kleuren.

De boerderij aan de Burgemeester Aartslaan 51 te Bergeijk heeft de uiterlijke verschijningsvorm van de buitengevels als historische waarden behouden. Tijdens de inspectie ter plaatse lijken de gevels constructief en bouwtechnisch in redelijk goede staat te verkeren.

De indeling van het interieur in het woonhuis is sterk gewijzigd en slechts de brandmuur met de twee schoorstenen en kelder zijn nog aanwezig als bouwkundige elementen. In het bedrijfsgedeelte zijn de houten gebinten met de verdeling van enkele traveeën en eindmuur nog aanwezig als waardevolle elementen.

Advies

Op basis van het rapport van DOOK en het bezoek ter plaatse bevestigen we dat de cultuurhistorische waarden van de boerderij 'Hoeve Sint Jan' zich toespitsen op de bovengenoemde elementen: schaal, massa, verhoudingen, hoogten, bouwstijl, toegepaste materialen en kleur van de gevels.

We achten het behoud van de onderdelen met een positieve waardering, zoals: de buitengevels en brandmuur zeer goed mogelijk. De bouwtechnische staat van deze gevels is in hoofdzaak redelijk goed en vormt hierin geen belemmering. De nieuwe woning en de voorzieningen kunnen binnen deze historische schil met een binnenspouwblad en nieuwe fundering worden gerealiseerd, mede gebruik makend van oorspronkelijke spanten en eindmuur in het bedrijfsdeel. We adviseren ook de spanten te hergebruiken en bij de nieuwe indeling gebruik te maken van de traveeën.

Voor het zorgen van lichttoetreding in het pand kan gebruik worden gemaakt van de bestaande of dichtgezette openingen. Het is dan ook zeer goed mogelijk om met (moderne) toevoegingen de nieuwe functies een plek te geven.

Voor de verbetering van de historische landschappelijke kwaliteit wordt er speciale aandacht gevraagd voor de erfinrichting. Het is van belang om bij de planuitwerking hier zorg te besteden, zodat de landschappelijke inrichting als onderdeel van de cultuurhistorische belevingswaarde elkaar kunnen versterken. Het betreft dan onder andere de wijze waarop het erf met (streekeigen) beplanting, bouwgebouwen en zichtlijnen/doorkijken wordt vormgegeven.

Het is ten slotte aan te bevelen om de gecombineerde commissie in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken, zodat ze met de betrokken partijen deze kwalitatieve afwegingen constructief en efficiënt kunnen bespreken. Dit zal de gebruikers-, toekomst- en belevingswaarden voor de eigenaar ten goede komen.