

SCHOOTSESTRAAT 50, SCHIJNDEL
STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE



architect ir. Boukje Hazeleger
november 2020



factor B

WWW.FACTOR-B.NL

+31 (0)6 41552454 | info@factor-b.nl | Torenallee 30-42 | 5617 BD Eindhoven

KvK nr. 60834420 | BTW nr. NL001683340B55 | Rabobank Eindhoven | t.n.v. factor B | rek. nr. NL11 RABO 0304 6741 41

INHOUD

Aanleiding	pag. 2
Kaders	pag. 3
- Cultuurhistorisch	pag. 3
- Akoestisch	pag. 4
Scenario's	pag. 4
Analyse	pag. 4
- Bebouwingslint	pag. 4
- Bestaande situatie	pag. 5
- Scenario 1	pag. 6
- Scenario 2	pag. 7
- Scenario 3	pag. 8
Conclusie en advies	pag. 9

AANLEIDING

De eigenaren/initiatiefnemers van de boerderij aan de Schootsestraat 50 te Schijndel zijn voornemens de boerderij en de opstal te herbouwen. Herbouw betekent echter dat er voldaan moet worden aan de Wet Geluidhinder met de daarbij horende eisen t.o.v. vervangende nieuwbouw.

Het rapport wegverkeerslawaaï toont aan dat de boerderij op de huidige locatie niet voldoet. Aangezien uit de bouwhistorische verkenning blijkt dat de cultuurhistorische waarde voornamelijk gebaseerd is op de landschappelijke waarde van het ensemble ontstond de vraag wat verplaatsing van boerderij en/of opstal zou betekenen voor de landschappelijke waarde van dit cultuurhistorische ensemble? Welke opties zijn er en wat is de meest aanvaardbare situatie gelet op de Wet Geluidhinder, de landschappelijke waarden en de stedenbouwkundige inpassing?

KADERS

Cultuurhistorisch

De bouwhistorische verkenning toont aan dat er een aantal aspecten van belang zijn t.o.v. de cultuurhistorische waarden. Deze hebben allen betrekking op de ensemblewaarde van het geheel:

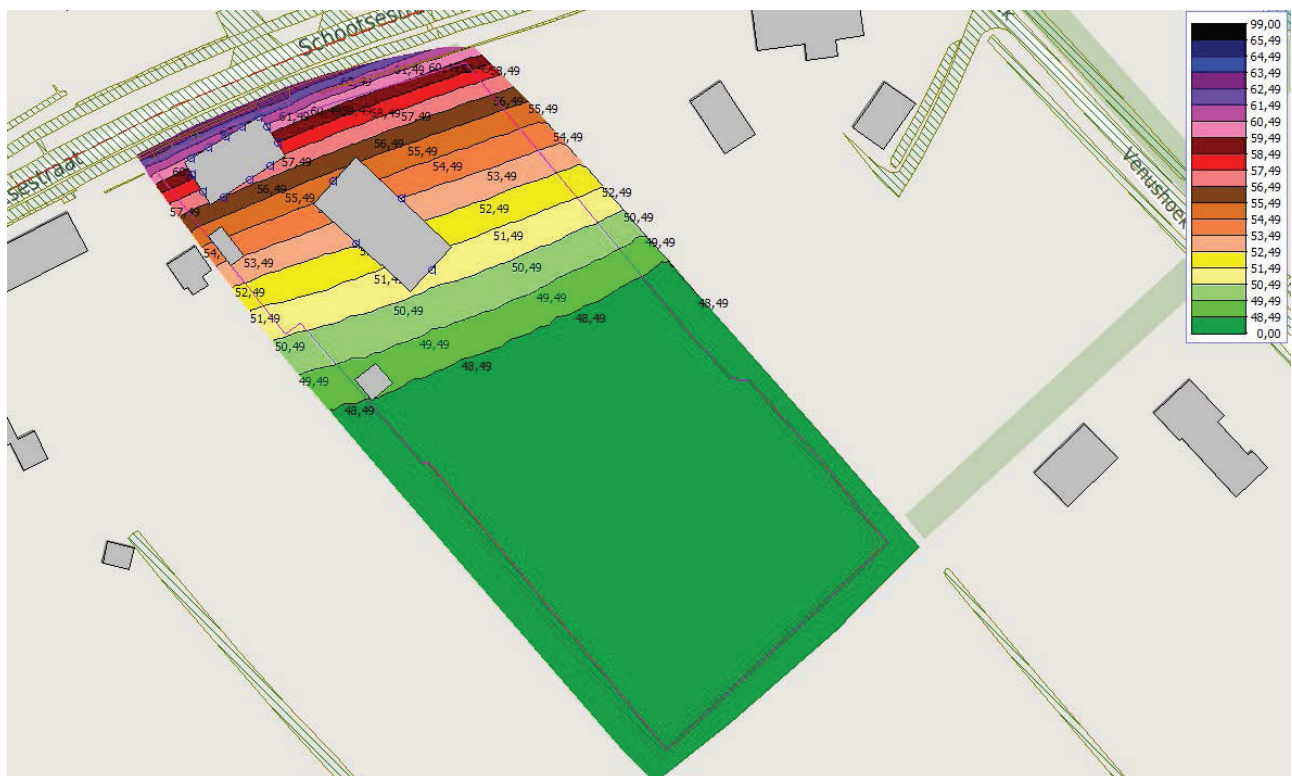
- het silhouet van de boerderij
- op hoofdlijnen de indeling van de voorgevel en zijgevels van de boerderij
- het silhouet van de opstal minus de overkapping aan de achterzijde
- de voorgevel van de opstal
- de landschappelijke context van het ensemble:
 - de verhouding boerderij/opstal
 - de positie van boerderij en opstal t.o.v. elkaar

Akoestisch

De Wet Geluidhinder stelt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geluidsbelasting op een woning in buitenstedelijk gebied. Voor enkele situaties kan er een hogere grenswaarde gehanteerd worden.

Voor vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom geldt een grenswaarde van 58 dB.

Het is mogelijk om de gevels onder een grotere geluidsbelasting te plaatsen maar dan dienen deze doof uitgevoerd te worden (= zonder te openen delen). Eén van de gevels dient niet doof te zijn vanwege de natuurlijke ventilatie.



SCENARIO'S

In deze analyse wordt onderzocht of het naar achteren plaatsen van zowel boerderij als opstal in de 58 dB zone stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

ANALYSE

Bebouwingslint

De Schootsestraat/Boxtelseweg kent een bebouwingslint zonder rigide karakter.

Er is een grote mate van diversiteit te ontdekken. De bebouwing staat in sommige gevallen dicht aan de weg, in andere gevallen weer relatief ver van de weg af. Een deel van de bebouwing loopt parallel aan de weg, een ander deel staat weer haaks op de weg.

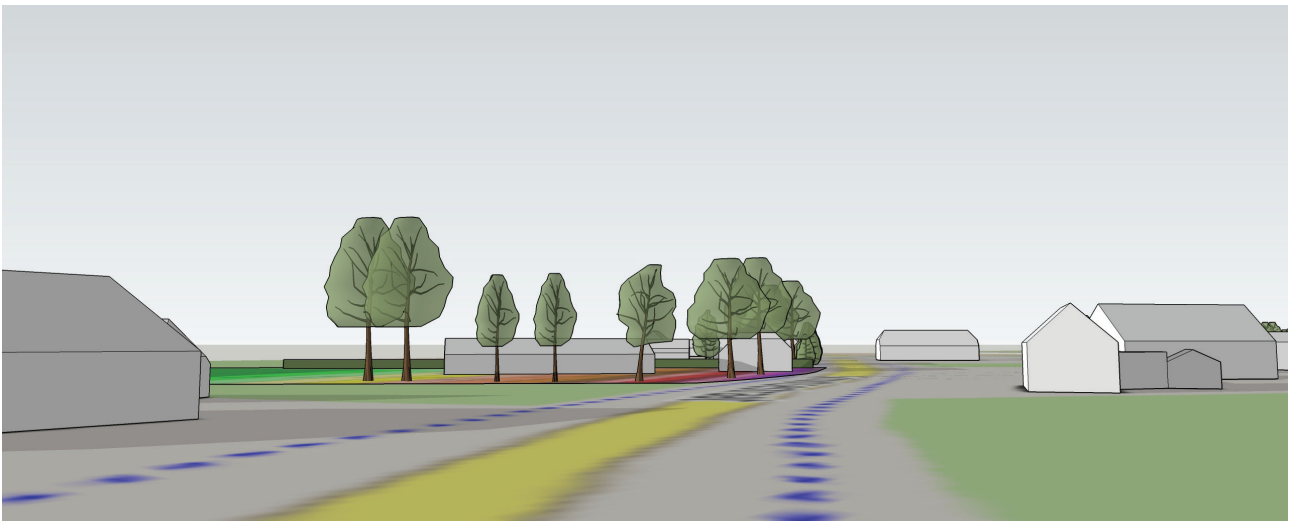
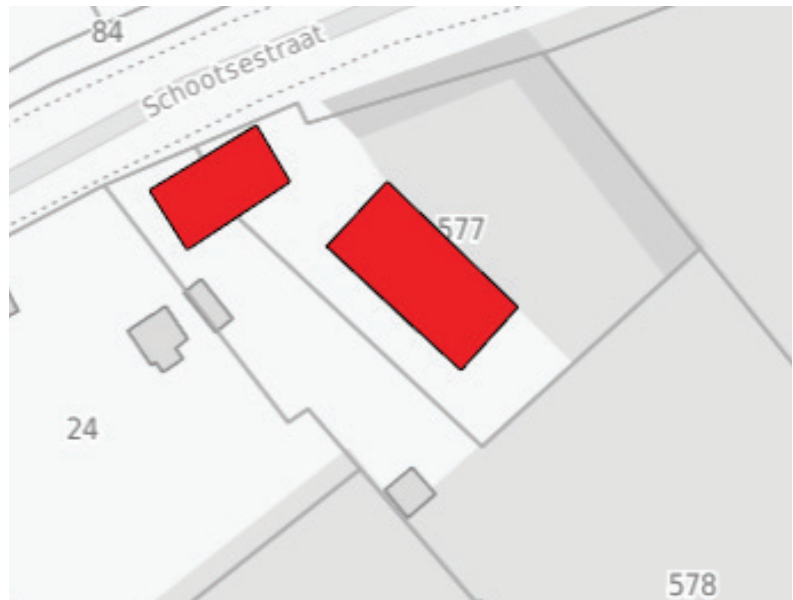


■ = hoofdbouw bebouwinglint Schootsestraat / Boxtelseweg

■ = hoofdbouw Schootsestraat 50

Bestaande situatie

Het perceel aan de Schootsestraat 50 kenmerkt zich door de combinatie en verhouding tussen hoofd- en bijgebouw. De langgerekte opstal drukt een duidelijke stempel op het gebied en zorgt ervoor dat er samen met de boerderij een ensemblewaarde ontstaat. Ondanks het grote oppervlak van de opstal blijft de boerderij duidelijk het hoofdgebouw. De geringe hoogte en de langgerekte sobere zijgevel van de opstal zorgen ervoor dat de grote opstal zich bescheiden opstelt t.o.v. de boerderij.



Verplaatsing ensemble

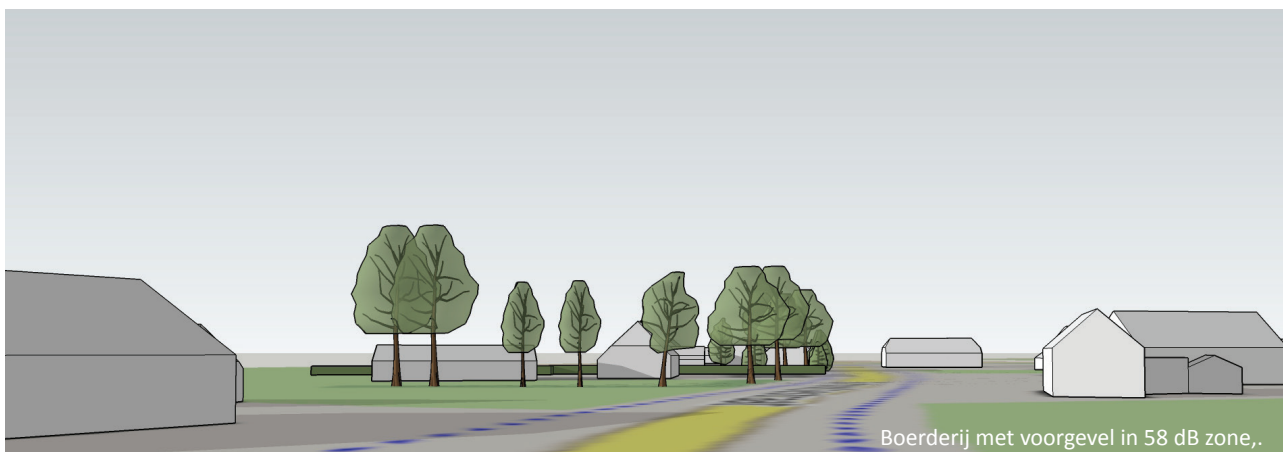
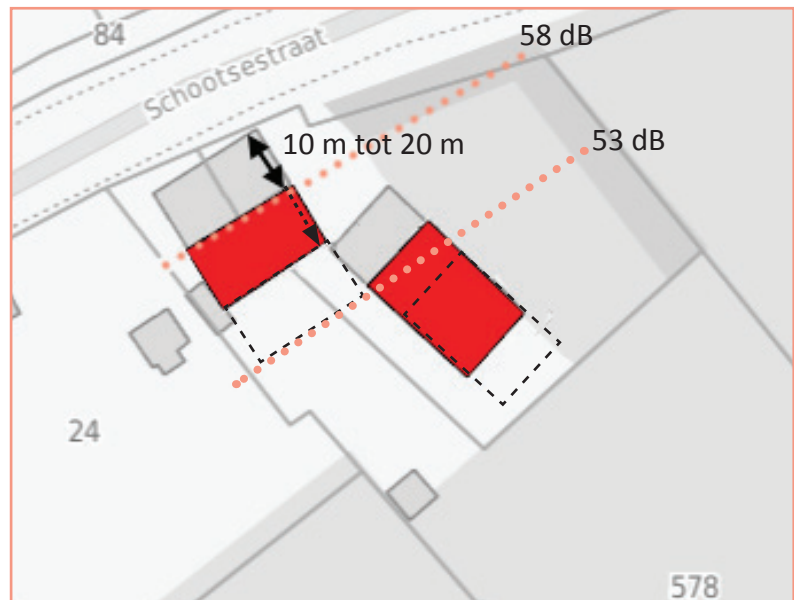
Door de boerderij en opstal te verplaatsen naar de 58 dB zone zal de boerderij tussen de 10 en 20 meter naar achteren geschoven dienen te worden.

Dit is afhankelijk van hoeveel reductie die de boerderij zelf op de geluidsbelasting heeft.

Het achterste deel van de opstal zal niet herbouwd worden omdat deze later als overkapping toegevoegd is en geen cultuurhistorische waarde heeft.

Onderstaande afbeeldingen geven de uitersten van bovengenoemd scenario weer.

De eerste afbeelding laat zien wat er landschappelijk gebeurt als het gehele ensemble 10 meter naar achteren wordt verplaatst. De tweede afbeelding geeft de situatie weer bij een verplaatsing van 20 meter. In beide situaties blijft de opstal ondergeschikt aan de boerderij maar is deze nog steeds duidelijk aanwezig in de landschappelijk context. De openheid van het achtererf wordt naarmate de verplaatsing groter wordt geringer. De verandering t.o.v. de bestaande situatie is echter minimaal en de ensemblewaarde blijft bestaan.



CONCLUSIE EN ADVIES

De uitkomst van deze analyse laat zien dat de volgende kaders stedenbouwkundig van belang zijn: het silhouet van beide gebouwen, de verhouding tussen de boerderij en de opstal en de locatie van de opstal t.o.v. de boerderij.

Indien de boerderij naar achteren verplaatst wordt zal de schuur ten behoud van het ensemble mee moeten verschuiven. Gezien het feit dat de Schootsestraat geen rigide bebouwingslint kent zal verplaatsing van het ensemble naar achteren toe weinig tot geen gevolgen hebben voor de landschappelijke waarden, mits er rekening wordt gehouden met bovengenoemde kaders en de verplaatsing zo gering mogelijk wordt gehouden.

In de verplaatste situatie van opstal en boerderij is eenzelfde samenspel waar te nemen als bij de bestaande situatie. De opstal is in deze vorm nog steeds bepalend in het landschap. Doordat de opstal de langgerekte doch bescheiden vorm behoudt blijft deze ondergeschikt aan de hoofdbouw.

Hoe ver het ensemble precies naar achteren geschoven wordt zal het akoestisch onderzoek uit moeten wijzen. Er dient een goede balans gevonden te worden tussen de bouwfysische eisen, de landschappelijke waarden en de stedenbouwkundige context. Bouwfysisch gezien is een grotere verplaatsing wenselijk, stedenbouwkundig en landschappelijk gezien is een zo gering mogelijke verplaatsing wenselijk. Onderstaande afbeeldingen laten echter zien dat een verplaatsing tussen de 10 en 20 meter voorstelbaar is. Gestreefd wordt naar een zo minimaal mogelijke verplaatsing waarbij behoud van het historisch ensemble en de openheid van het erf zo goed mogelijk behouden blijft.

Een bijkomend voordeel van het iets naar achteren verplaatsen van het ensemble is dat er een veiliger en gezonder leefklimaat ontstaat. Door de verbreding van het straatprofiel is de boerderij namelijk gevaarlijk dicht aan de provinciale weg komen te liggen.

