

Monumentenhuis Brabant b.v.



Adres: Markt 9 4931 BR Geertruidenberg | telefoon: 0162-511833 fax: 0162-510788 e-mail: info@monumentenhuisbrabant.nl Rabobank NL20 RABO 01430.60.856

Gemeente Hilvarenbeek
Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling
t.a.v. mevr. J. Lubbers
Postbus 3
5080AA HILVARENBEEK

Geertruidenberg, 27 september 2017

Kenmerk : 2017.177
Onderwerp : Beoordeling herontwikkeling Groenstraat te Esbeek

Geachte mevrouw Lubbers,

Tijdens de bespreking van de ontwikkeling van de Groenstraat d.d. 12 september jl. heeft u het Monumentenhuis Brabant verzocht een aangepast plan voor de herontwikkeling van de Groenstraat te Esbeek te beoordelen. Graag hebben wij aan uw verzoek voldaan. Hieronder treft u onze bevindingen aan.

Vraagstelling

Het Monumentenhuis heeft op uw verzoek eerder advies uitgebracht over een ontwerp voor de Groenstraat (d.d. 30 maart 2015). Voor de Groenstraat in Esbeek is door bureau Verhoeven De Ruiter een aangepast schetsontwerp (d.d. 22 maart 2017) opgesteld. Het plan voorziet nu in de volgende ingrepen en ontwikkelingen:

1. de sloop van stallen en bijgebouwen op de percelen Groenstraat 10 t/m 18;
2. de realisatie van vijf ruimte-voor-ruimtewoningen aan het lint Groenstraat 10 t/m 18 en 2 woningen naast Groenstraat 13;
3. de sloop van de boerderij Groenstraat 12;
4. de splitsing en gedeeltelijke sloop van de boerderij Groenstraat 16.

Omdat de Groenstraat op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart is aangemerkt als “historische dorpsstructuur” wil de gemeente graag van het Monumentenhuis weten of het initiatief past binnen deze aanduiding.

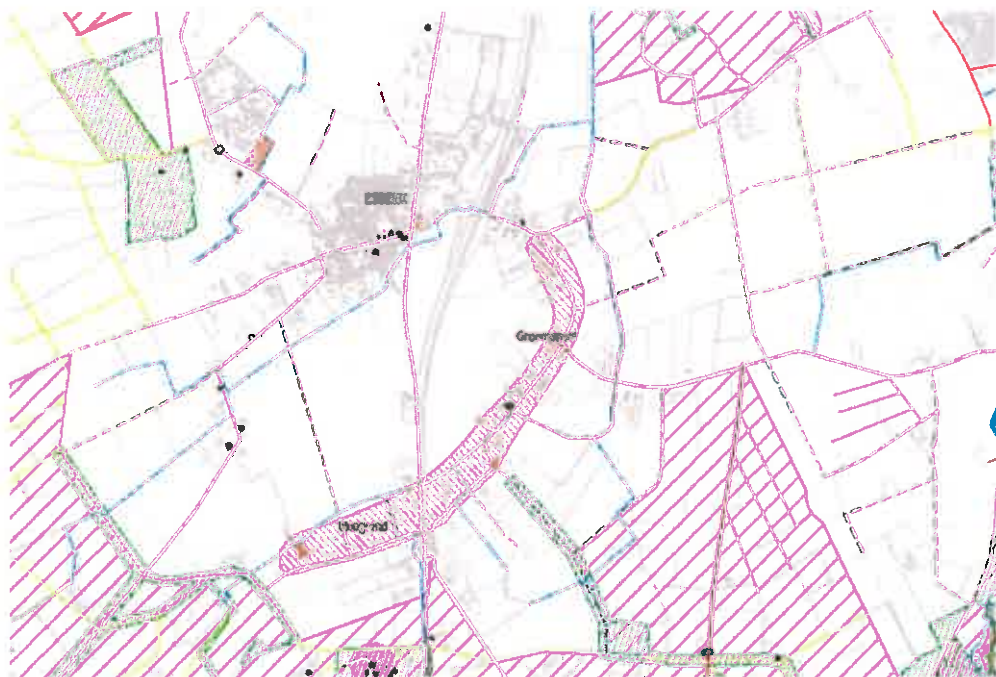
Cultuurhistorische waardenkaart Groenstraat

De Groenstraat wordt op de cultuurhistoriekaart van de gemeente Hilvarenbeek aangeduid als “historische dorpsstructuur”. Geen van de bestaande objecten binnen het plangebied heeft een beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument of is anderszins aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object.



In de toelichting op de cultuurhistoriekaart wordt de karakteristiek van de historische dorpsstructuur van de Groenstraat als volgt omschreven:

“Buurtschap met lintbebouwing ten zuiden van Esbeek. De bebouwing is voornamelijk agrarisch van aard. De Groenstraat vormt met een tiental boerderijen het vervolg op de Hoogeindsestraat en het gelijknamige gehucht Hoogeind. De boerderijen dateren voornamelijk uit de 19e en 20e eeuw. Vaak staan de boerderijen op plaatsen van oudere voorgangers. De boerderijen behoren tot het langgeveltype.”



De Groenstraat op de cultuurhistoriekaart van de gemeente Hilvarenbeek.

Schetsplan herontwikkeling Groenstraat

In de stedenbouwkundige studie (Verhoeven De Ruiter d.d. 30 maart 2015) wordt de karakteristiek van het plangebied nader beschreven. De oorspronkelijke historisch-ruimtelijke structuur van de Groenstraat wordt gekenmerkt door langgevelboerderijen die met de nokas evenwijdig aan de straat liggen. De boerderijen zijn op enkele meters afstand van de weg geplaatst. De bijgebouwen staan hoofdzakelijk haaks achter het hoofdgebouw, parallel aan de zijdelingse perceelsgrens. Bij Groenstraat 16 en 18 staan nog oude bijgebouwen die tot het historische ensemble behoren. Groenstraat 16 zou volgens de rapportage detoneren in relatie tot de andere boerderijen. In de jaren '60-'70 hebben zich grootschalige ontwikkelingen voorgedaan, waarbij grote stallen verschenen op de terreinen achter de boerderijen. Deze stallen staan haaks op de weg georiënteerd.

Het voorliggend schetsplan (Verhoeven De Ruiter d.d. 22 maart 2017) gaat uit van de sanering van de stallen uit de jaren '60-'70. Groenstraat 12 wordt inclusief bijgebouw gesloopt. Daarnaast wordt de boerderij Groenstraat 16 gedeeltelijk gesloopt inclusief



bijgebouw. Ook de bijgebouwen bij Groenstraat 18, die volgens de rapportage als karakteristiek worden bestempeld, zijn in het plan verdwenen. De nieuwe woningen worden tussen de bestaande boerderijen geplaatst. De woningen zijn afwisselend met de nokas haaks en evenwijdig op de weg georiënteerd en liggen wat verder van de weg af dan de boerderijen. In het huidige schetsontwerp zijn de woningen gesitueerd als stempels van één hoofdgebouw (evenwijdig) en één bijgebouw (haaks).



Schetsplan Groenstraat te Esbeek, d.d. 22 maart 2017 (Bureau Verhoeven De Ruiter).

Beoordeling

1. Sloop van stallen en historische bijgebouwen op de percelen Groenstraat 10 t/m 18
De grootschalige bebouwing uit de jaren '60 en '70 heeft geen cultuurhistorische waarde. De stallen sluiten qua formaat en oriëntatie niet aan op de historisch-stedenbouwkundige structuur van de Groenstraat. Het saneren van deze stallen heeft een positieve invloed op de beleving van de historische dorpsstructuur van de Groenstraat.

In ons eerdere advies d.d. 10 januari 2017 werd gesteld: *“De historische bijgebouwen bij Groenstraat 16 en 18 behoren tot het historisch-stedenbouwkundig ensemble van de Groenstraat. De voorkeur gaat uit naar òf behoud en herbestemming van deze gebouwen tot*



woonhuis of sloop-nieuwbouw waarbij de nieuwe huizen binnen de voetprint van de oude gebouwen worden gerealiseerd. Daarmee blijft de historisch-ruimtelijke structuur van het gebied gehandhaafd”.

Dit standpunt blijft ook voor het nieuwe schetsontwerp van kracht. Met name de terreinrichting en historische bijgebouwen van Groenstraat 18 zijn karakteristiek. Met betrekking tot het realiseren van nieuwe woningen kunnen de bijgebouwen (of de voetprint van de bijgebouwen) meer worden benut.

2. De realisatie van vijf ruimte-voor-ruimte woningen aan het lint Groenstraat 10 t/m 18 en 2 woningen naast Groenstraat 13

Het schetsplan gaat uit van de realisatie van vijf nieuwe woningen tussen Groenstraat 10 en 18 plus twee woningen bij Groenstraat 13. In het vorige plan stond het aantal nieuwe woningen niet in verhouding tot het aantal bestaande objecten in het lint. De woningen waren in dit plan grotendeels onafhankelijk van elkaar gesitueerd. Het huidige ontwerp gaat uit van woningen die per tweetal een ensemble vormen van hoofdgebouw (evenwijdig) en bijgebouw (haaks). Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw zal ook in de materialisering en vormgeving duidelijk worden. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een moderne schuurtypologie voor de haaks, als bijgebouw, te realiseren woningen. Het plan is in dit opzicht een verbetering ten opzichte van het vorige ontwerp. De verstening van het lint zal hierdoor minder dominant zijn en het agrarisch karakter van de omgeving zal minder worden aangetast.

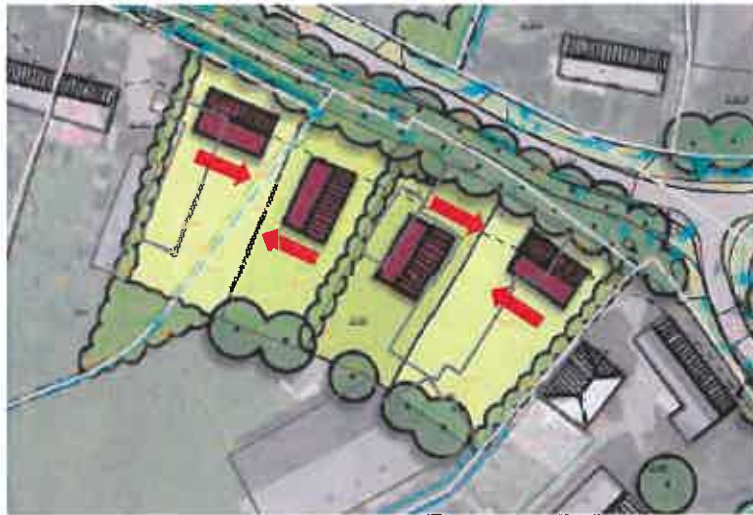
In het vorige ontwerp zou Groenstraat 16 gesloopt worden en Groenstraat 12 worden gesplitst. In het huidige ontwerp is het omgedraaid. Groenstraat 12 wordt helemaal gesloopt en Groenstraat 16 na gedeeltelijke sloop gesplitst. Het lijkt dus alsof hierin een keuze gemaakt moet worden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt heeft het echter de voorkeur beide boerderijen te behouden en eventueel te splitsen. Een mogelijkheid zou zelfs zijn om Groenstraat 16 in drie woningen te splitsen. Door daarnaast de historische bijgebouwen van Groenstraat 16 en 18 meer te benutten kan de historische dorpsstructuur nog beter behouden worden. Een andere mogelijkheid, dat in het vorige advies ook is gegeven, is om nieuwbouw binnen de voetprint van bestaande bebouwing te realiseren.

Mocht men desondanks over willen gaan tot het slopen van of Groenstraat 12 of Groenstraat 16 dan is het voor het behoud van het karakter van het bebouwingscluster van groter belang dat Groenstraat 12 behouden blijft. Door de ligging aan de splitsing Groenstraat-Koekovenseweg en de hogere concentratie van (historische) boerderijen op deze plek leent deze locatie zich vanuit cultuurhistorisch oogpunt minder goed voor nieuwbouw dan de locatie van Groenstraat 16.

Qua typologie is het van belang dat de nieuwbouwwoningen aansluiten op het agrarische karakter van het lint. De langgevelboerderijen vormen de historische dragers van de ruimtelijke structuur van de Groenstraat. Nieuwe toevoegingen dienen hieraan qua situering, typologie en vormgeving ondergeschikt te zijn.



Met betrekking tot de stempels 'hoofdgebouw-bijgebouw' kunnen de ensembles worden versterkt door het hoofd- en bijgebouw dicht bij elkaar te plaatsen.



Uitsnede schetsplan Groenstraat te Esbeek, d.d. 22 maart 2017
(Bureau Verhoeven De Ruiter).

3. Sloop Groenstraat 12

Groenstraat 12 is een boerderij van het langgeveltype met de nokas evenwijdig aan de straat en maakt daarmee een wezenlijk onderdeel uit van de karakteristiek van de dorpsstructuur. De boerderij draagt qua typologie en oriëntatie bij aan de historisch-ruimtelijke structuur van de Groenstraat. Daarbij is de ligging van Groenstraat 12 ten opzichte van de splitsing Groenstraat-Koekovenseweg van groot belang.

De beplanting tussen Groenstraat 12 en Groenstraat 14 verhindert nu een directe zichtlijn op de lintbebouwing bij de splitsing, maar vanuit de Koekovenseweg zijn Groenstraat 12 en Groenstraat 14 (beeld)bepalend voor de herkenbaarheid van de historisch-stedenbouwkundige structuur. Behoud c.q. herbestemming van de boerderij geniet vanuit cultuurhistorisch oogpunt de voorkeur.

4. Splitsing en gedeeltelijke sloop van de boerderij Groenstraat 16

In het vorige advies d.d. 10 januari 2017 stond: *“Groenstraat 16 draagt, in tegenstelling van wat er in de stedenbouwkundige studie wordt aangegeven, wel degelijk bij aan de historisch-ruimtelijke structuur van de Groenstraat. De boerderij maakt qua typologie (langgevelboerderij) en oriëntatie (nokas evenwijdig aan de weg, enkele meters achter de rooilijn) een wezenlijk onderdeel uit van de karakteristiek van de historische dorpsstructuur. De wijzigingen en uitbreidingen die de boerderij door de loop der tijd heeft ondergaan, zoals de vergroting van het stalgedeelte behoren tot de historische ontwikkeling van het object. Behoud c.q. herbestemming van de boerderij heeft vanuit cultuurhistorisch perspectief de*



voorkeur".

Ten opzichte van de boerderij Groenstraat 16 is dit standpunt niet gewijzigd. De voorkeur gaat uit naar het geheel behouden van de boerderij. Indien een deel gesloopt wordt, moet worden nagedacht welke invulling men aan de nieuwe gevel geeft. De voorkeur gaat in dat geval uit naar een duidelijk moderne invulling, zodat het zichtbaar om een nieuwe ingreep gaat.

Conclusie

Het voorliggende schetsplan betekent een forse ingreep op de bestaande historisch-ruimtelijke karakteristiek van de Groenstraat. Deze karakteristiek wordt nu gekenmerkt door een lintbebouwd ensemble van langgevelboerderijen in een landelijke omgeving. De situering van de woningen is in het nieuwe schetsontwerp aangepast. De aantasting en verdichting van de historische dorpsstructuur is daardoor kleiner dan in het eerdere ontwerp. Toch kan de bestaande bebouwing nog beter benut worden. Qua typologie, volume en vormgeving is het van belang dat er op een eigentijdse wijze wordt aangesloten op de agrarische typologie.

Met vriendelijke groet,

i.o.

drs. H. Maas
directeur Monumentenhuis Brabant



Gemeente Hilvarenbeek
Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling
t.a.v. mevr. J. Lubbers
Postbus 3
5080AA HILVARENBEEK

Geertruidenberg, 8 januari 2018

Kenmerk : 2018.001
Onderwerp : Beoordeling herontwikkeling Groenstraat te Esbeek

Geachte mevrouw Lubbers,

Tijdens de bespreking van de ontwikkeling van de Groenstraat d.d. 12 december jl. heeft u het Monumentenhuis Brabant verzocht een aangepast plan (d.d. 19 december 2017) voor de herontwikkeling van de Groenstraat te Esbeek te beoordelen. Graag hebben wij aan uw verzoek voldaan. Hieronder treft u onze bevindingen aan.

Vraagstelling

Het Monumentenhuis heeft op uw verzoek eerder advies uitgebracht over verschillende ontwerpen voor de Groenstraat (laatste ontwerp d.d. 25 oktober 2017). Vervolgens is door bureau Verhoeven De Ruiter een aangepast schetsontwerp (d.d. 19 december 2017) opgesteld. Het plan voorziet nu in de volgende ingrepen en ontwikkelingen:

- de sloop van stallen en bijgebouwen op de percelen Groenstraat 10 t/m 18;
- de realisatie van drie ruimte-voor-ruimzewoningen aan het lint Groenstraat 10 t/m 18 en 2 woningen naast Groenstraat 13;
- de splitsing van de boerderij Groenstraat 12;
- de splitsing en gedeeltelijke sloop van de boerderij Groenstraat 16;
- de herbestemming van de oude stal en veldschuur, behorende bij Groenstraat 18, tot woningen.

Omdat de Groenstraat op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart is aangemerkt als “historische dorpsstructuur” wil de gemeente graag van het Monumentenhuis weten of het gewijzigde plan past binnen deze aanduiding.

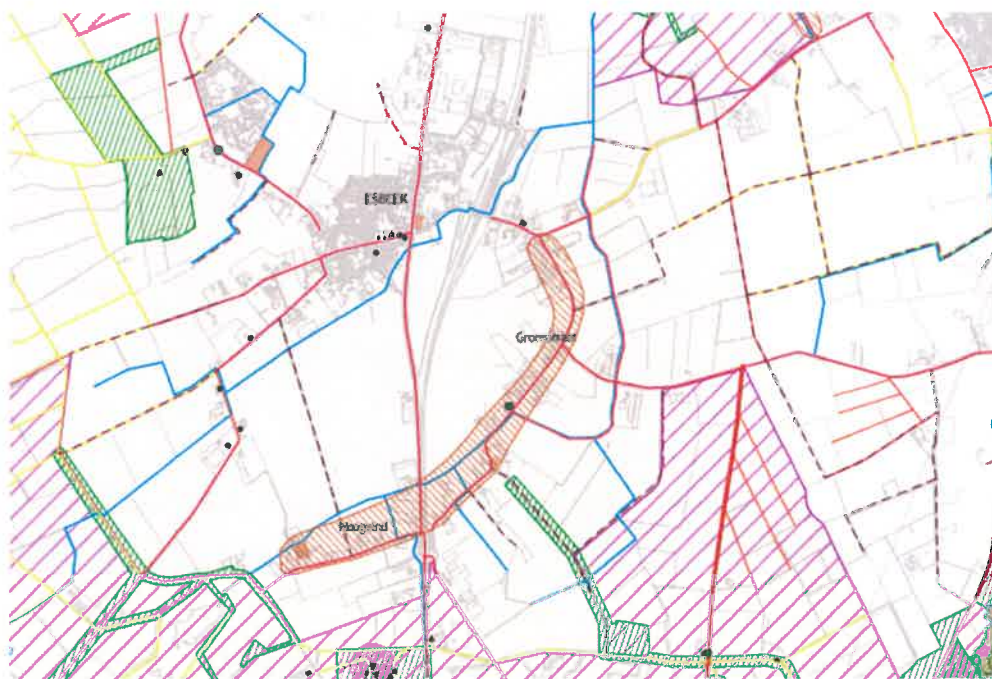
Cultuurhistorische waardenkaart Groenstraat

De Groenstraat wordt op de cultuurhistoriekaart van de gemeente Hilvarenbeek aangeduid als “historische dorpsstructuur”. Geen van de bestaande objecten binnen het plangebied heeft een beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument of is anderszins aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object.



In de toelichting op de cultuurhistoriekaart wordt de karakteristiek van de historische dorpsstructuur van de Groenstraat als volgt omschreven:

“Buurtschap met lintbebouwing ten zuiden van Esbeek. De bebouwing is voornamelijk agrarisch van aard. De Groenstraat vormt met een tiental boerderijen het vervolg op de Hoogeindsestraat en het gelijknamige gehucht Hoogeind. De boerderijen dateren voornamelijk uit de 19^{de} en 20^{ste} eeuw. Vaak staan de boerderijen op plaatsen van oudere voorgangers. De boerderijen behoren tot het langgeveltype.”



De Groenstraat op de cultuurhistoriekaart van de gemeente Hilvarenbeek.

Schetsplan herontwikkeling Groenstraat

In de stedenbouwkundige studie (Verhoeven De Ruiter d.d. 30 maart 2015) wordt de karakteristiek van het plangebied nader beschreven. De oorspronkelijke historisch-ruimtelijke structuur van de Groenstraat wordt gekenmerkt door langgevelboerderijen die met de nokas evenwijdig aan de straat liggen. De boerderijen zijn op enkele meters afstand van de weg geplaatst. De bijgebouwen staan hoofdzakelijk haaks achter het hoofdgebouw, parallel aan de zijdelingse perceelsgrens. Bij Groenstraat 16 en 18 staan nog oude bijgebouwen die tot het historische ensemble behoren. Groenstraat 16 zou volgens de rapportage detoneren in relatie tot de andere boerderijen. In de jaren '60-'70 hebben zich grootschalige ontwikkelingen voorgedaan, waarbij grote stallen verschenen op de terreinen achter de boerderijen. Deze stallen staan haaks op de weg georiënteerd.

Het voorliggend schetsplan (Verhoeven De Ruiter d.d. 19 december 2017) gaat uit van de sanering van de stallen uit de jaren '60-'70. Groenstraat 12 wordt gesplitst in twee woningen.



Daarnaast wordt de boerderij Groenstraat 16 gedeeltelijk gesloopt en gesplitst in twee woningen. Het bijgebouw wordt ook gesloopt. De twee bijgebouwen bij Groenstraat 18, die volgens de rapportage als karakteristiek worden bestempeld, worden in het laatste ontwerp herbestemd tot woning.

De nieuwe woningen worden tussen de bestaande boerderijen geplaatst. De woningen zijn afwisselend met de nokas haaks en evenwijdig op de weg georiënteerd en liggen wat verder van de weg af dan de boerderijen. In het huidige schetsontwerp zijn de woningen gesitueerd als stempels van één hoofdgebouw (evenwijdig) en één bijgebouw (haaks).



Schetsplan Groenstraat te Esbeek, d.d. 19 december 2017 (Bureau Verhoeven De Ruiter).

Beoordeling

De grootschalige bebouwing uit de jaren '60 en '70 heeft geen cultuurhistorische waarde. De stallen sluiten qua formaat en oriëntatie niet aan op de historisch-stedenbouwkundige structuur van de Groenstraat. Het saneren van deze stallen heeft een positieve invloed op de beleving van de historische dorpsstructuur van de Groenstraat.

Wat betreft de historische bijgebouwen zijn met name de terreininrichting en historische bijgebouwen van Groenstraat 18 karakteristiek. In het eerdere ontwerp werden de bijgebouwen gesloopt. Deze blijven in het huidige ontwerp behouden en worden herbestemd tot woning.

In het huidige plan blijft Groenstraat 16 behouden, met uitzondering van het laatst aangebouwde deel (drie linker vensterassen) en het achterliggende bijgebouw. De boerderij wordt tot de bouwnaad van het aangebouwde deel ingekort en teruggebracht tot een lengte van 23 meter.

Monumentenhuis Brabant b.v.



Adres Markt 9 4931 BR Geertruidenberg telefoon 0162-511833 fax 0162-510788 e-mail info@monumentenhuisbrabant.nl Rabobank NL29 RABO 01430.60.856



Voorzijde Groenstraat 16. In wit is het te slopen deel aangegeven (Bureau Verhoeven De Ruiter).



Achterzijde Groenstraat 16. In wit is het te slopen deel aangegeven (Bureau Verhoeven De Ruiter).



Het nieuwe schetsplan gaat daarnaast uit van de realisatie van drie nieuwe woningen tussen Groenstraat 10 en 18 plus twee woningen naast Groenstraat 13. Door het behoud en het splitsen van de boerderijen Groenstraat 16 en Groenstraat 18 plus het behoud van de bijgebouwen bij Groenstraat 18 zijn er slechts drie nieuwe woningen nodig in het lint Groenstraat 10-18, waardoor het historische en agrarische karakter van de Groenstraat beter in stand gehouden wordt.

Het ontwerp gaat net als het vorige ontwerp in hoofdzaak uit van woningen die per tweetal een ensemble vormen van hoofdgebouw (evenwijdig) en bijgebouw (haaks). Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw zal ook in de materialisering en vormgeving duidelijk worden. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een moderne schuurtypologie voor de haaks, als bijgebouw, te realiseren woningen.

In voorgaande ontwerpen zou ofwel Groenstraat 12 ofwel Groenstraat 16 gesloopt worden. In het huidige plan blijven beide boerderijen behouden en vormt daarmee een grote verbetering ten opzichte van het laatste ontwerp. Bij de bepaling van het te slopen deel van Groenstraat 16 wordt gebruik gemaakt van bouwsporen in het metselwerk (zie foto's). Het te slopen deel is zichtbaar later aangebouwd. Dit gedeelte maakt deel uit van de historische ontwikkeling van de boerderij. De gekozen oplossing is echter voorstelbaar, omdat wordt teruggegrepen op een historische situatie en het oudste deel van de boerderij behouden blijft.

Wel zou in geval van gedeeltelijke sloop moeten worden nagedacht over de vormgeving en materialisering van de nieuwe kopgevel. De voorkeur gaat uit naar een duidelijk moderne invulling, zonder dat deze detoneert ten opzichte van de omgeving en de rest van de boerderij.

De sloop van het laatst aangebouwde deel van Groenstraat 16 en het bijgebouw tast daarentegen wel de historisch gegroeide visuele en ruimtelijke relatie tussen hoofdgebouw en bijgebouw aan.

De nieuw te realiseren woning, ter vervanging van het bijgebouw, wordt met de voorgevel ongeveer ter hoogte van de nokas van de boerderij geprojecteerd, terwijl het huidige bijgebouw achter de boerderij gelegen is. Door de nieuwe woning zo ver naar voren te plaatsen bestaat het risico dat de woning visueel te dominant wordt in relatie tot de bestaande boerderij en de relatie hoofd- en bijgebouw verloren gaat. Een en ander is echter ook afhankelijk van afmetingen en volume. De historisch gegroeide ruimtelijke en visuele relatie tussen hoofdgebouw en bijgebouw blijft beter beleefbaar door het voorste deel van het bijgebouw te behouden (i.c.m. gedeeltelijke nieuwbouw) of de geprojecteerde woning binnen de voetprint van het huidige bijgebouw te realiseren. Om het huidige gevelbeeld te bewaren (voorgevel evenwijdig aan Groenstraat) zou bij nieuwbouw van de bestaande hoofdvorm uitgegaan kunnen worden (gelijkend aan T-boerderij). Daarmee zou het huidige gevelbeeld bewaard kunnen blijven en kan toch in de lengterichting van het perceel gebouwd worden.

Conclusie

De bestaande historisch-ruimtelijke karakteristiek van de Groenstraat wordt gekenmerkt door



een lintbebouwd ensemble van langgevelboerderijen in een landelijke omgeving. De situering van de woningen was in het vorige schetsplan reeds aangepast. In het nieuwe schetsontwerp is het aantal nieuwe woningen verder teruggebracht en blijven alle langgevelboerderijen behouden inclusief de bijgebouwen behorende tot Groenstraat 18. Aandachtspunten zijn er nog voor de omgang met perceel Groenstraat 16. De historische dorpsstructuur van de Groenstraat wordt in het voorliggende schetsplan echter niet meer in onevenredige zin aangetast.

Met vriendelijke groet,

i.o.

drs. H. Maas
directeur Monumentenhuis Brabant