

Beeldkwaliteitsplan Berken 9 Milheeze

Versie 18-05-2021

De boerderij op het perceel Berken 9 te Milheeze is door de gemeente Gemert-Bakel aangemerkt als een beeldbepalend pand. Dit betekent dat het pand cultuurhistorisch waardevol is.

Onderhavig beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen voor het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit voor het planvoornemen op het perceel Berken 9 te Milheeze (herbouw van de boerderij).

Dit document geeft nadere eisen ten aanzien van de verdere uitwerking van de bouwplannen. Deze komen onder andere voort uit de bouwhistorische verkenning die is uitgevoerd op de locatie¹, die als bijlage is toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Volgens de Welstandsnota ontleen beeldbepalende panden hun waarde aan:

- Karakteristiek;
- Gaafheid/herkenbaarheid;
- Ouderdom;
- Samenhang.

Navolgende criteria vormen de toetsstenen bij de herbouw van de boerderij, het oprichten van bijbehorende bouwwerken en het inrichten van het erf. Op deze manier draagt de ontwikkeling bij aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit door het creëren van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap.

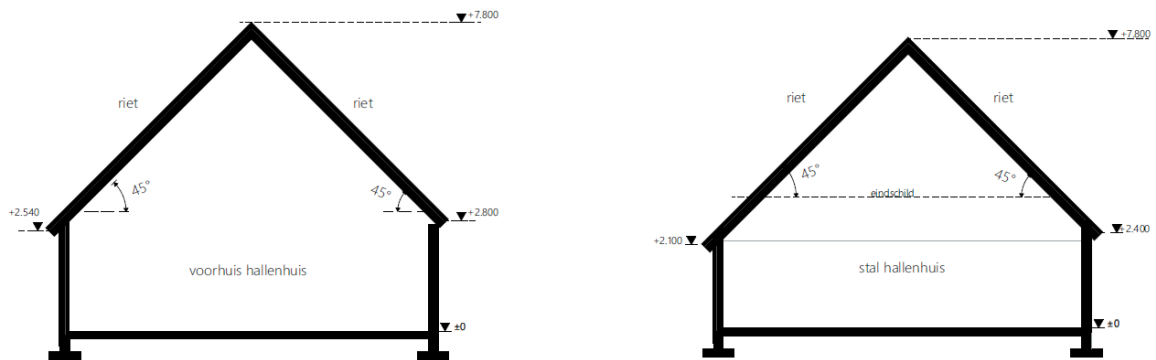
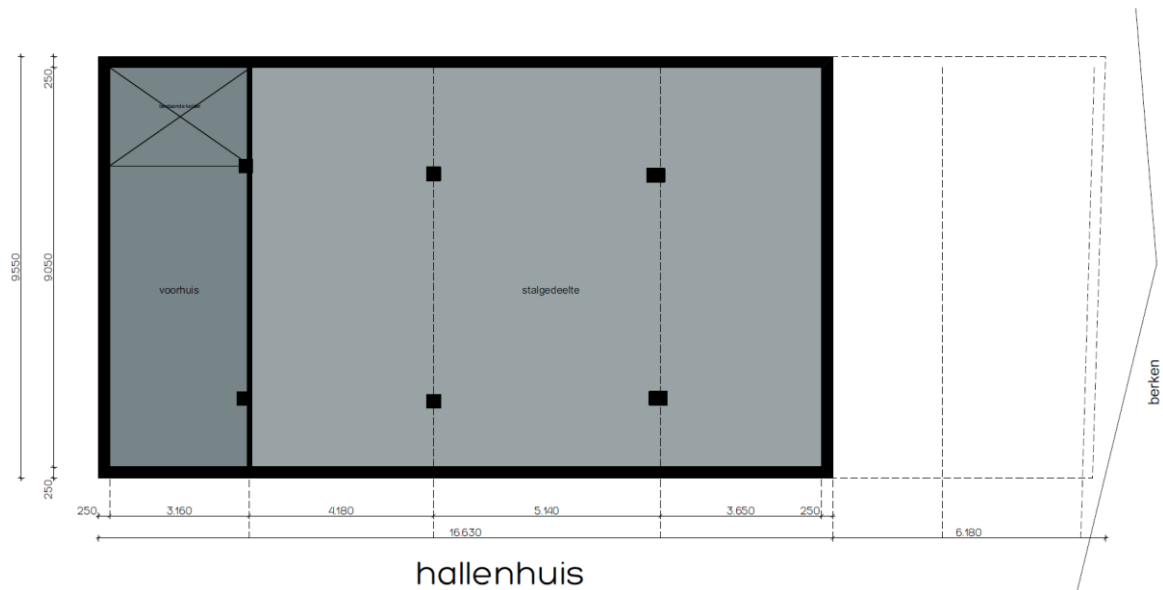
1. Hoofdgebouw/boerderij

a. Criteria bij herbouw boerderij

Op basis van de bevindingen en conclusies van de 'Bouwhistorische verkenning met waardestelling Berken 9 te Milheeze gemeente Gemert-Bakel (Monumentenhuis Brabant b.v., 21 juli 2020), is herbouw van de boerderij enkel toegestaan indien voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden van een hallenhuis (variant 1) of die van een langgevelboerderij (variant 2):

- Het herbouwen van de boerderij als hallenhuis (= variant 1) is enkel toegestaan indien deze conform/met in achtneming van de volgende voorwaarden wordt uitgevoerd (ter verduidelijking zie figuur 1): voorhuis aan veldzijde (in kopgevel) en stalszijde aan straatzijde;
 - voordeur aan veldzijde;
 - voorhuis is één travee breed, stalgedeelte de overige traveeën;
 - plattegrond volgt plattegrond oorspronkelijk hallenhuis;
 - dak is volledig bedekt met riet;
 - de oorspronkelijke kelder blijft gehandhaafd (daarmee de opkamer ook).

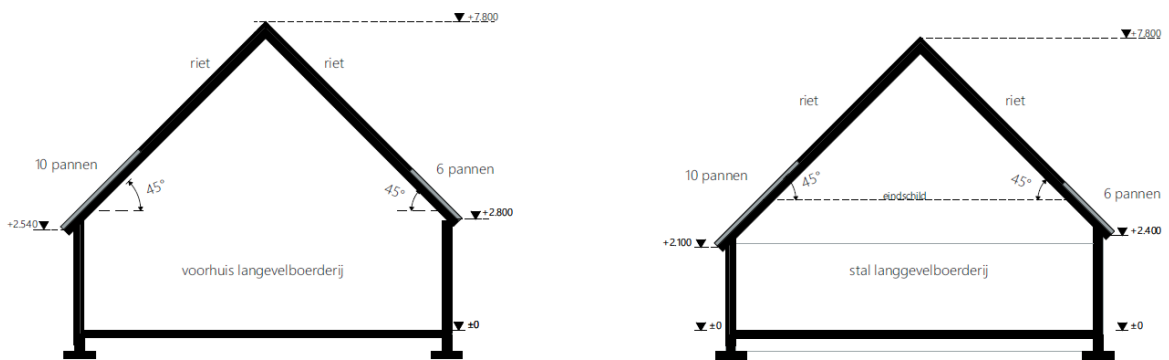
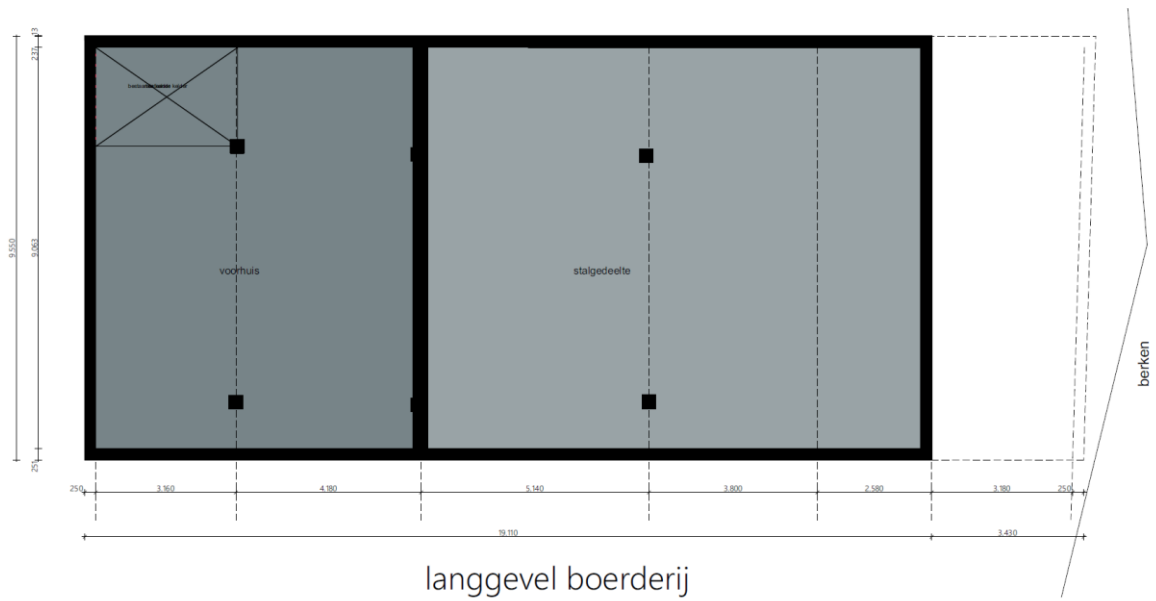
¹ Bouwhistorische verkenning met waardestelling Berken 9 te Milheeze, gemeente Gemert-Bakel, Monumentenhuis Brabant b.v., 21 juli 2020



Figuur 1: Plattegrondtekening en doorsneden hallenhuis

óf:

- Het herbouwen van de boerderij als langgevelboerderij (= variant 2) is enkel toegestaan indien deze conform/met in achtneming van de volgende voorwaarden wordt uitgevoerd (ter verduidelijking zie figuur 2): voorhuis aan veldzijde en stalzijde aan straatzijde;
 - voordeur in zijgevel van het voorhuis (langgevel);
 - huidige brandmuur vormt scheiding tussen voor- en achterhuis (voorhuis is twee traveeën breed);
 - plattegrond wordt ingekort tot voormalige buitenmuur;
 - dak is bedekt met riet en pannen conform de verhouding zoals aangegeven in de principeddoorsnede en vastgelegd in de regels;
 - de oorspronkelijke kelder blijft gehandhaafd (daarmee de opkamer ook).



Figuur 2: Plattegrondtekening en doorsneden langgevelboerderij

Hierbij geldt dat de randvoorwaarden dat de te herbouwen boerderij de structuur volgt van de oorspronkelijke boerderij. De te herbouwen boerderij is ingekort ten aanzien van de huidige boerderij.



Figuur 3: Situatietekening ligging boerderij

b. Materiaal en kleurgebruik

Het herbouwen van de boerderij is enkel toegestaan indien deze conform/met in achtneming van de volgende materialen en kleuren wordt uitgevoerd:

- Rode (handvorm)baksteen;
 - Blauw gesmoorde oudhollandse (oude holle) pan of een vergelijkbare pan;
 - Houten luiken;
 - Houten deeldeuren;
 - Houten kozijnen;
 - Hardstenen dorpels;
 - Muurankers;
 - Muizentand onder dakrand;
 - Gecementeerde plint;
 - Rollagen boven vensters en deuren;
 - Rieten dak.
- Het gebruik van kunststof en aluminium is in de zichtbare gevels niet toegestaan;
 - Vervanging of herstel van de dakbedekking dient uitgevoerd te worden in:
 - een volledig rieten dakbedekking, indien de boerderij wordt herbouwd als hallenhuis;
 - een rieten dakbedekking in combinatie met een blauw gesmoorde oud Hollandse (oude holle) pan, indien de boerderij wordt herbouwd als langgevelboerderij;
 - Het historische beeld bij vervanging of herstel van kozijnstijlen, dorpels, roeden, deuren en luiken dient behouden te blijven;
 - Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is niet toegestaan.

2. Uitstraling van bijbehorende bouwwerken

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is enkel toegestaan indien deze conform/met in achtneming van de volgende voorwaarden wordt uitgevoerd:

a. Vormgeving

- Hoofdvorm en kap dienen afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw en hiërarchisch gezien daaraan ondergeschikt;
- Er dient sprake te zijn van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa;
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan;
- Bijbehorende bouwwerken dienen aan te sluiten aan bij de streekeigen architectuur;
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw dient te zijn gebaseerd op de beeldbepalende boerderij;
- Het dakvlak is beeldbepalend.

b. Materiaal en kleurgebruik

- Enkel natuurlijke materialen, passend bij het beeldbepalende pand, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur;
- Enkel gedekte tinten voor gevels en daken;
- Voor daken dient bij gebruik van dakpannen enkel de kleur antraciet toegepast te worden, of een vergelijkbare donkere tint;
- Enkel traditionele vormen van dakbedekking, zoals daken van riet, zijn toegestaan;
- Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is niet toegestaan.

3. Samenhang tussen het erf en het landschap

- Het gehele erf dient zodanig te worden ingericht dat sprake is van een groene uitstraling van het gehele erf;
- Op alle erfgrenzen die grenzen aan het landschap dient erfbeplanting te worden gerealiseerd;
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing;
- Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen altijd zichtbaar te zijn;
- Het erf dient compact te worden ingericht;
- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies;
- Van oudsher is er sprake van een gezamenlijke ontsluiting voor het voorerf en de bedrijfskavel. Als uitgangspunt dient een gezamenlijke ontsluiting te worden gerealiseerd;
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap;
- Er is enkel gebiedseigen beplanting conform beeldkwaliteitsplan buitengebied toegestaan;
- De aanplant van bomengroepen, bomenrijen en/of fruit-/eikengaarden is een vereiste;
- Langs de erfgrens dient over een aaneengesloten lengte van minimaal 10 meter een landschappelijk inpassing te worden gerealiseerd van minimaal 5 meter breed;
- Ruimte rondom (historische) bebouwing dient ingevuld te worden met een eikengard, fruitgaard of moestuin.

Bijlage 1

Foto's oorspronkelijke boerderij



