

MEMO

Aan : Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Neder-Betuwe
Van : Buro SRO – Arjan van der Mispel
Datum : 20-03-2015
Onderwerp : Cultuurhistorische verantwoording verplaatsing monument
Projectnr. : 16.50.13

Aanleiding en doel

Aangezien het monument aan de Medelsestraat plaats moet maken voor het uitbreiden van het bedrijventerrein Medel, is de gemeente overeengekomen met de initiatiefnemer de (monumentale) panden als het ware 'op te pakken' en te herbouwen. Hiermee kan het monumentale pand worden behouden en in ere worden hersteld. De heer Tijssen is voornemens om het karakteristieke monumentale boerderijcomplex aan de Medelsestraat 18 in Echteld her te bouwen aan de Parallelweg te Kesteren.

Het plan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hierbij wordt op verschillende aspecten getoetst of het verplaatsen van het monument op een cultuurhistorisch verantwoorde manier verloopt. Voorliggende memo gaat in op de keuze voor de locatie aan de Parallelweg en motiveert waarom het plan past binnen deze omgeving. De overige aspecten zijn meer van bouwkundige aard, hiervoor heeft 'Huibers bureau voor architectuur' de stukken opgesteld.

Achtergrond locatiekeuze Parallelweg

De gemeente heeft het monument aan de Medelsestraat 18 aangeboden aan de markt om 'gratis' af te halen. Op dit verzoek hadden zich 20 gegadigden zich gemeld, nadat nadere informatie was verkregen bleven er eerst 5 en later nog 1 over. Deze laatste is ook afgehaakt. Bij het verplaatsen van een monument komt zeer veel kijken: zowel bouwkundig, financieel, planologisch als juridisch. Uiteindelijk heeft de familie Tijssen zich gemeld als geïnteresseerde, enerzijds vanwege het historisch unieke karakter van het pand en anderzijds omdat zij de beschikking heeft over de middelen om dit voor elkaar te krijgen. De familie is namelijk eigenaar van een aannemersbedrijf en ook van een opslagbedrijf aan de Parallelweg in het buitengebied. Vanuit deze achtergrond komt logischerwijs de locatie aan de Parallelweg in beeld, aangezien de familie hier gronden in het bezit heeft en de monumentale boerderij kan fungeren als bedrijfswoning bij het naastgelegen bedrijf. Het is daarbij uiteraard van belang dat het monument niet in een gebiedsvreemde omgeving wordt gerealiseerd, die afbreuk doet aan het monument.

Om te bepalen of het monument binnen de omgeving past, moeten eerst de huidige streekeigen kenmerken en typologie van het monument worden beschreven. Vervolgens de kenmerken van de omgeving van de Parallelweg in beeld gebracht. Tot slot wordt geconcludeerd in hoeverre het monument past binnen de omgeving.

Kenmerken omgeving Medelsestraat

Landschappelijke kenmerken

Landschapstype

Het monument is in de huidige situatie gelegen in het kleinschalig oeverwallenlandschap. De eeuwenlang bewoonde oeverwallen onderscheiden zich door een kleinschalige en veelvormige opbouw. De dorpen en buurtschappen, waar woningen in een open lint langs de weg liggen, vormen een mozaïek met landbouwgronden. Op deze rijkere gronden bestaat de teelt voornamelijk uit fruit en laanbomen (tekst afkomstig uit Landschapsonwikkelingsplan (LOP) deel 1 Neder-Betuwe sept. 2009).



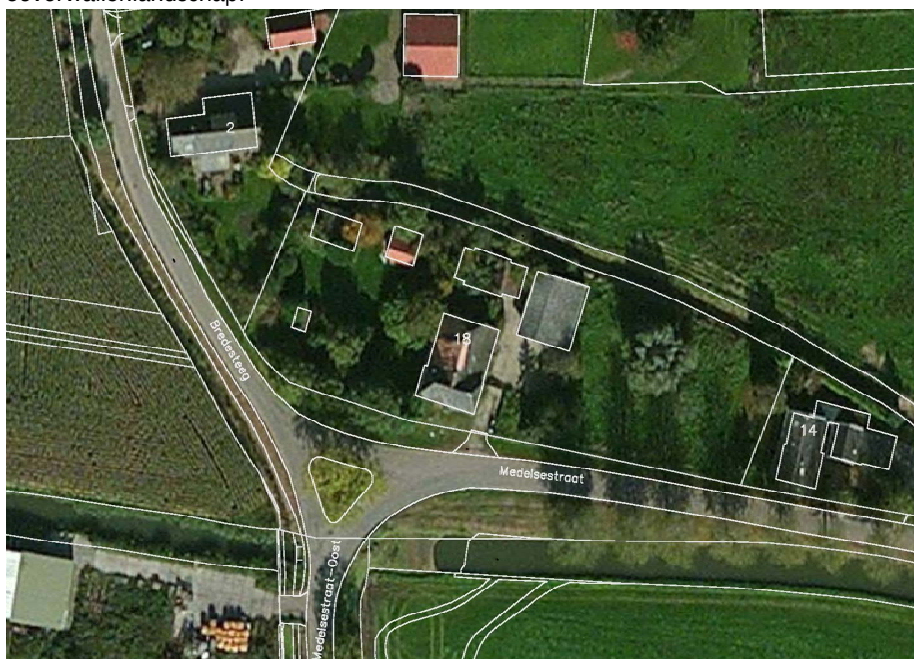
Landschappelijke inrichting perceel

Het perceel is begrensd door de Medelsestraat en een slootje aan de achterzijde. De kavel ligt samen met de weg hoger dan het achtergelegen agrarisch gebied. Ten zuiden van de Medelsestraat is de Oijse wetering gelegen. Aan weerszijden van het plangebied zijn tuinen van andere woningen gesitueerd. Het perceel zelf is als het ware opgedeeld in twee delen door de bebouwing. Ten westen van het monument ligt een dicht begroeide tuin. Er is geen duidelijke structuur. Er staan enkele solitaire bomen en langs de randen staat opgaande begroeiing, waaronder enkele hoogstam fruitbomen. Een aantal van deze soorten zijn niet streekeigen. De tuin ten oosten van het monument betreft een grasveld met een poel waarin enkele wilgen staan. Verder is het hier ook erg verwilderd. Er zijn geen historisch waardevolle tuinelementen aanwezig zoals een moestuin, boomgaard, etc. Op enkele solitaire bomen na biedt de huidige tuinrichting geen karakteristieke elementen.

Stedenbouwkundige kenmerken

Stedenbouwkundige structuur

Het boerderijcomplex is beeldbepalend gelegen op de kruising van de Medelsestraat, Bredesteeg en Medelsestraat Oost. De bebouwing is onderdeel van het lint, de Medelsestraat, waar enkele oude en meer recente boerderijen/woningen staan. Door de enorme schaalvergroting van de bedrijvigheid van het bedrijventerrein Medel ontstaat er een groot contrast met deze kleine kavels. De boerderij is georiënteerd op de straat doordat hier het voorhuis met entree is gelegen. De boerderij staat met de voorgevel ongeveer 13 meter uit het hart van de Medelsestraat. De kaprichting is iets gedraaid ten opzichte van de weg. Op de aangrenzende percelen zijn de boerderijen op dezelfde wijze georiënteerd op de weg en gepositioneerd op de kavel. De kavelgroottes van de boerderijen in de omgeving variëren en hebben verschillende vormen, overeenkomstig de beschreven kenmerken van het kleinschalig oeverwallenlandschap.



Boerderijtype

Deze boerderij is van het hallehuistype, de meest voorkomende groep in vooral midden Nederland. In algemene zin zijn de kenmerken daarvan dat de plattegrond bij het basistype rechthoekig is. De boerderij dateert gezien de ankers in de voorgevel uit 1850 en heeft een T-vorm. In de directe nabijheid van het plangebied (Broekdijksestraat 1, Medelsestraat 4) zijn meer boerderijen van het hallehuistype in de vorm van T-boerderij aanwezig.

Erfopzet

Langs de boerderij is de inrit gelegen die uitkomt op een klein erf, beide verhard met kiezelgrind. Achter de boerderij staat een vier-roedige schuurberg (hooiberg), die zal dateren uit de bouwtijd van de boerderij. Later werd tegen de schuurberg een houten opslagruimte gebouwd. Aan de andere zijde van de schuurberg werd rond het midden van de 20ste eeuw een gemetselde aanbouw geplaatst. Ten oosten van de schuurberg staat een vrijstaande houten wagenshuur met paardenstal, mogelijk daterend uit 1965. Verder staan er twee vervallen schuurtjes in de tuin aan de westzijde van het monument. De auto van de bewoners wordt geparkeerd in de wagenshuur of op het erf.

Kenmerken omgeving Parallelweg

Landschappelijke kenmerken

Landschapstype en gewenste landschappelijke ontwikkeling

De beoogde plek voor het boerderijen complex is eveneens gelegen in het kleinschalig oeverwallenlandschap (Bron: Landschapsontwikkelingsplan (LOP) deel 1 Neder-Betuwe sept. 2009). Als je naar de omgeving van het plangebied zelf kijkt, is het landschap grootschaliger en rechtlijniger ten opzichte van het landschap rond de Medelsestraat.

Er is een aantal uitgangspunten in het LOP geformuleerd voor de omgeving van het plangebied, dat in de visie aangemerkt is als 'Boomteeltrijk oeverwallenlandschap'. (bron: Landschapsontwikkelingsplan (LOP) deel 2 Neder-Betuwe sept. 2009). Het uitgangspunt is hierbij: "Behouden mozaïek van laanboomteelt, dorpen en ander grondgebruik. Versterken half-open agrarisch landschap door het toevoegen van erf- en wegbeplanting".

Specifiek voor de oeverwallen nabij Dodewaard, Kesteren en Opheusden is een versterking van de landschappelijke kwaliteit gewenst, door meer opgaande beplanting aan te brengen. Deze versterking kan worden gerealiseerd door een toename van erfbeplanting en laanbeplanting. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar het behouden van de aanwezigheid van fruitbomen op de oeverwallen. Als alternatief voor de bedrijfsmatige teelt wordt met name de toepassing van fruitbomen als erfbeplanting of laanbomen gestimuleerd.

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorisch objecten wordt in het LOP aangegeven dat deze het landschap een extra dimensie geven vanwege hun verwijzing naar het verleden. De objecten zijn vanuit hun intrinsieke waarde vaak het behouden waard, maar ook vanwege hun attractieve waarde voor recreatie in het gebied.

Landschappelijke inrichting perceel

Het plangebied is begrensd aan de voorzijde door de Parallelweg en aan weerszijden door de kadastrale perceelsgrenzen. Aan de noordzijde van de Parallelweg is een weterring aanwezig. De kavelrichting volgt het landschap en heeft hierdoor een langgerekte vorm. Met de perceelsinrichting is gekozen voor een traditionele verdeling van een voortuin, de boerderij en bijgebouwen aan het erf en een fruitgaard. De tuin voor de woning wordt ingericht als siertuin. Langs het erf aan de westzijde worden enkele hoogstamfruitbomen geplant. Op het erf is tussen de woning en de inrit een Walnootboom opgenomen. Deze markeert de inrit, het erf en zorgt voor een groen decor voor de boerderij. Verder is een solitaire kastanjeboom ten oosten van het monument opgenomen. Het erf wordt omzoomd met hagen van een Ligustersoort die streekeigen is. Het erf en de inrit worden uitgevoerd met halfverharding die het historische karakter benadrukt. Achter op het perceel blijft de kersenggaard gehandhaafd.



Stedenbouwkundige kenmerken

Stedenbouwkundige structuur

Het boerderij complex voegt zich in het bebouwingslint aan de Parallelweg. Aan deze weg staan enkele boerderijen uit eind 19^e eeuw (zoals Parallelweg 75), maar de meeste bebouwing is recenter. De voorgevelrooilijn van de bebouwing aan de Parallelweg verspringt tussen de 10 en de 30 meter uit het hart van de weg. De bebouwing volgt de kavelrichting en de voorgevel staat daardoor getrapd ten opzichte van de Parallelweg. Dit heeft ermee te maken dat de Parallelweg later met de aanleg van het spoor is ontstaan (eind 19^e eeuw). In het beoogde inrichtingsplan is rekening gehouden met bovenstaande stedenbouwkundige structuur. De bebouwing staat op circa 28 meter vanaf het hart van de weg (mede ingegeven vanwege de akoestische belasting die is toegestaan op de gevel). De bebouwing volgt ook de kavelinrichting en is georiënteerd op de Parallelweg. De positie op de kavel en de oriëntatie op de weg komen overeen met de oorspronkelijke positie aan de Medelsestraat.

Boerderijtype

Het hallehuistype is kenmerkend voor midden-Nederland. Zeker in de Betuwe zijn zeer veel vergelijkbare boerderijen aanwezig. In de directe omgeving van de Parallelweg staan geen T-boerderijen uit half 19^e eeuw, dit komt doordat de Parallelweg een recenter bebouwingslint is.

Erfopzet

Overeenkomstig de verdeling van het erf in de huidige situatie is het hoofdgebouw in de nieuwe situatie aan de voorzijde geplaatst, vervolgens een erf met de bijgebouwen. Het erf, de bebouwing en de beplanting vormen een eenheid. Het erf heeft een ruimere opzet dan aan de Medelsestraat waardoor er meer manoeuvreerruimte ontstaat.

Conclusie

Algemeen

Vanuit de beschreven achtergrond heeft het verplaatsen en daarmee behouden van het monument een grote cultuurhistorische meerwaarde ten opzichte van het slopen van het monument. Immers als er geen koper gevonden, dan is sloop de enige optie. Een dergelijke verplaatsing vraagt een grote mate van zorgvuldigheid in de wijze van verplaatsen en herstellen van de gebouwen alsmede de inrichting van het perceel.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wellicht vreemd om een monument als het ware op te pakken en in een nieuwe landschappelijke en stedenbouwkundige setting te plaatsen. Aan de andere kant voegt het monument en het verhaal erachter een nieuwe dimensie toe aan het landschap. Door dit ook zichtbaar te maken en uit te dragen vormt het project als geheel een meerwaarde voor de omgeving. Het is dan ook aan te bevelen om de historische achtergrond kenbaar te maken, bijvoorbeeld door de historie van het monument op een informatiebord in de voortuin te plaatsen of educatie te geven over het bouwkundig verplaatsen van een monument. Er zullen binnen de gemeente Neder-Betuwe vast nog mooiere plekken te vinden zijn, echter vormt dat niet de opgave van onderhavig plan. Het is immers een unieke kans dat een initiatiefnemer op een verantwoorde manier een monument kan en wilt verplaatsen. Hierna wordt verder omschreven of het initiatief landschappelijk en stedenbouwkundig passend is.

Landschappelijke kenmerken

Landschapstype

Allereerst heeft een nieuwe locatie in het buitengebied de voorkeur boven een locatie in de kern. Dit sluit aan bij het karakter van het monument en er is meer ruimte beschikbaar. Het boerderijcomplex blijft, zoals uit de analyse blijkt, binnen hetzelfde landschapstype 'kleinschalig oeverwallenlandschap' liggen. De structuur ter plaatse van de beoogde locatie is rechtlijniger en heeft een grootschaliger karakter. In het Landschapsontwikkelingsplan zijn

handvatten meegegeven voor ontwikkelingen binnen dit gebied, dat is aangemerkt als Boomteeltrijk oeverwallenlandschap. Eén van die handvatten is het creëren van meer kleinschaligheid. Onderhavig plan sluit hier bij goed aan, namelijk door het opdelen van het agrarisch gebied in een erf en kersenggaard ontstaat er meer kleinschaligheid. Daarnaast zorgt het toevoegen van opgaande erfbepanting voor meer landschappelijke kwaliteit. De gekozen boomsoorten sluiten aan bij de gewenste fruitbomen op de oeverwallen. Vanuit de cultuurhistorische doelstelling zorgt het toevoegen van een historisch monument voor een extra dimensie met een verwijzing naar het verleden.

Landschappelijke inrichting perceel

Allereerst is een analyse uitgevoerd naar de karakteristieke elementen van de huidige landschappelijke inrichting van het perceel. Het perceel aan de Medelsestraat is bijna in zijn geheel overwoekerd met opgaande beplanting, waarvan een deel niet streekeigen. In het nieuwe inrichtingsplan zijn hoogstam fruitbomen opgenomen die ook verwijst naar de inrichting zoals die reeds aanwezig was. Verder is in het inrichtingsplan rekening gehouden met een traditionele erfverdeling en landschapselementen die passen binnen het oeverwallenlandschap en bij het historische karakter van het monument. Dit betekent ten opzichte van de huidige inrichting van het perceel (een recent aangeplante kersenggaard) een meerwaarde voor het landschap.

Stedenbouwkundige kenmerken

Stedenbouwkundige structuur

In zowel de huidige situatie als in de nieuwe situatie maakt het boerderijencomplex onderdeel uit van een bebouwingslint. In hoofdlijnen is de stedenbouwkundige opzet vergelijkbaar met de huidige situatie aan de Medelsestraat. De positie van het hoofdgebouw sluit daarnaast goed aan op de omliggende bebouwing aan het bebouwingslint.

Boerderijtype in omgeving

Het hallehuistype (T-boerderij vorm) komt in deze regio veelvuldig voor. Het blijft daardoor een streekeigen monument. Een dergelijk boerderijtype is aan de Parallelweg niet aanwezig en zal hierdoor wellicht door mensen (met historische kennis) opvallen. Hierbij kan echter wel gesteld worden dat de verschijningsvorm van moderne boerderijen, villa's of historiserende bebouwing die niet streekeigen is nog 'vreemder' is dan het streekeigen monument.

Erfopzet

De verdeling van het erf met hieraan gelegen het monument, de schuurberg en wagenschuur verwijst ook naar de oorspronkelijke opzet van het erf. De ontsluiting is eveneens op dezelfde manier georganiseerd.

Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling een duidelijke meerwaarde biedt doordat het monument binnen de regio kan worden behouden. De landschappelijke inpassing sluit goed aan bij het landschapstype en de stedenbouwkundige structuur ter plaatse. De erfopzet, erfinrichting en de bebouwing verwijzen naar de oorspronkelijke opzet en uitstraling. Door de bouwkundige karakteristieken te herstellen en door de gekozen erfinrichting ontstaat een grote meerwaarde en een extra dimensie voor het plangebied en de omgeving.