

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW"

TOELICHTING

BIJLAGE 6 - CULTUURHISTORISCHE WAARDEN LAAGWEG 5/5A
MOERSTRATEN

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

TOELICHTING - BIJLAGE 6

LOCATIE LAAGWEG 5/5A TE MOERSTRATEN

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Opdrachtgever

Naam :
Adres :
PC + plaats :
Tel. :
Mail :

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE ROOSENDAAL
Contactpersoon : dhr. Mr. H. Vergouwen
Adres : Postbus 5000
PC + plaats : 4700 KA Roosendaal
Tel. : (0165) 579 245
Mail :


Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
Auteur : ir. Jos Cuijpers
Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel. : 06 - 5146 1115
Mail : info@posd.eu
Website : www.posd.eu
Projectnummer : 01150-07

Samenvatting

De onderhavige locatie is reeds meer dan een eeuw lang bebouwd. De voorgenomen bestemmingswijziging past in de historische situatie en doet geen afbreuk aan in het plangebied en eventueel in de omgeving aanwezige waarden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaat hiertegen dan ook geen bezwaar. Verder komt een en ander overeen met de aanwezige karakteristiek. Indien deze dubbele woning verbouwd zou worden tot één woning, zouden daarmee belangrijke karakteristieke waarden verloren gaan. De dubbele woonbestemming dient dus (mede) tot behoud van de aanwezige karakteristieke waarden. De aanwezige randbeplanting heeft eveneens karakteristieke waarde.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	22 08 2017	conceptrapport	concept	JC
1-2	15 11 2017	Tekstuele correcties	concept	JC
1-3	21 03 2018	Opmerkingen gemeente verwerkt	rapport	JC 

GEMEENTE ROSENDAAL

LOCATIE LAAGWEG 5/5A TE MOERSTRATEN

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Situering locatie	3
1.4	Leeswijzer	3
2	BELEIDSKADER	5
2.1	Verordening ruimte	5
2.2	Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	5
2.3	Cultuurhistorische waardenkaarten	6
3.	CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	8
3.1	Landschappelijke situatie	8
3.2	Cultuurhistorische waarde gebouwen	9
4	CONCLUSIE	12

GEMEENTE ROSENDAAL

LOCATIE LAAGWEG 5/5A TE MOERSTRATEN

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Laagweg 5/5a bevindt zich aan de westzijde van Moerstraten en heeft thans één woonbestemming. De onderhavige bestemmingsplanherziening voorziet in een dubbele woonbestemming, zodat de twee burgerwoningen die in feite ter plaatse aanwezig zijn, positief bestemd zijn. Dat kan, mits het pand cultuurhistorische waarde heeft en een en ander plaatsvindt tot behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Bovendien is gebleken dat in het verleden een fout is gemaakt bij de inventarisatie van de bestaande woonfuncties, waardoor de huidige situatie met twee woningen ten onrechte is bestemd tot één woonbestemming.

1.2 Doel

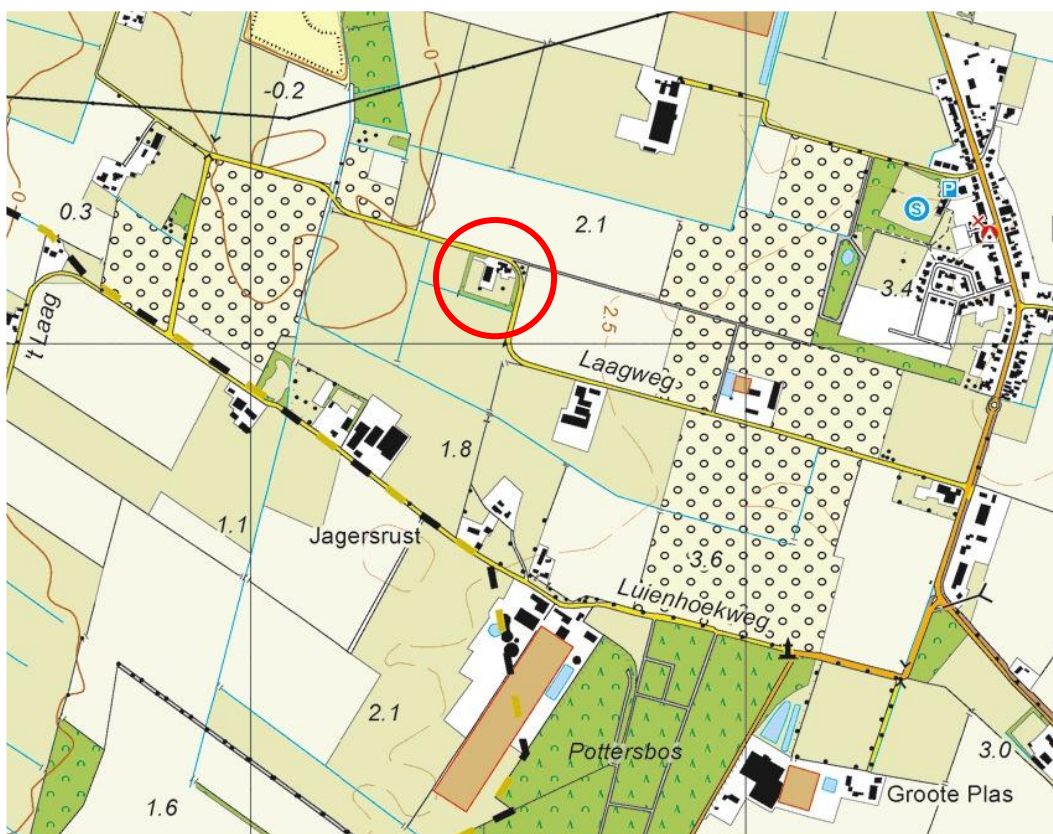
Doel van deze rapportage is het bieden van een motivatie van de aanvaardbaarheid van eendubbele woonbestemming voor de locatie Laagweg 5/5a te Moerstraten (gemeente Rosendaal).

1.3 Situering locatie

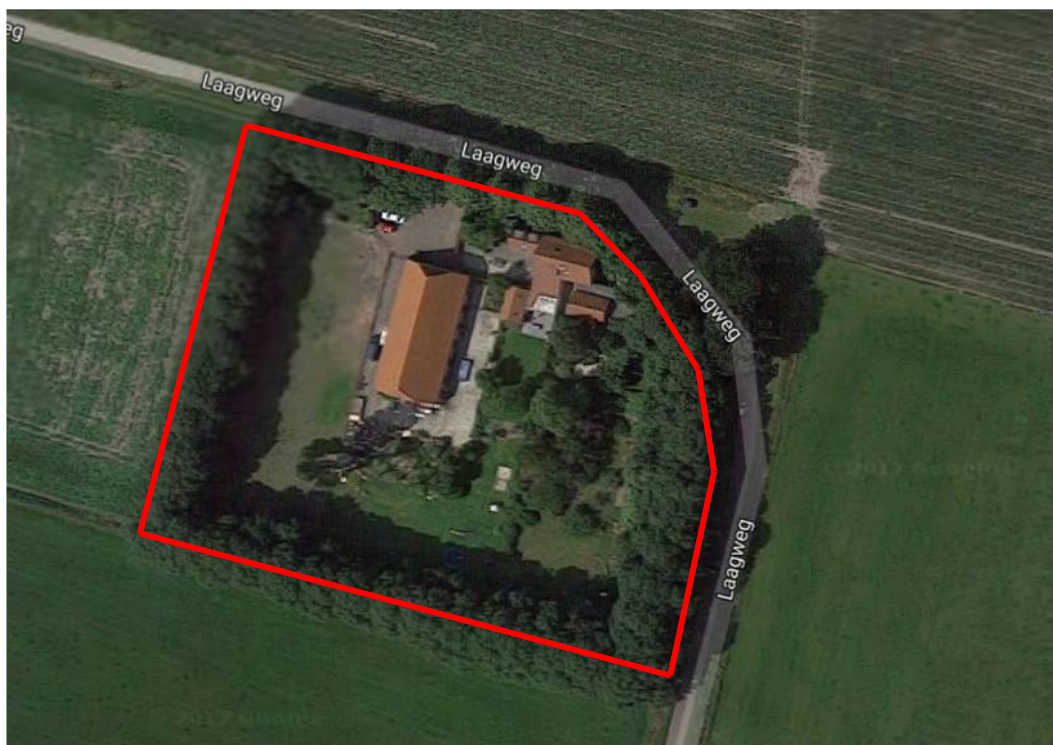
De locatie is gelegen aan de Laagweg te Moerstraten, niet ver van de gemeentegrens met Bergen op Zoom.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader met betrekking tot de cultuurhistorische waarden in relatie tot het bestemmingsplan geschetst. In hoofdstuk 3 is een historisch landschappelijke analyse opgenomen en worden de aanwezige cultuurhistorische waarden nader beschreven. In Hoofdstuk 4 worden de conclusies samengevat.



afbeelding 1 -situatie Laagweg 5/5a te Moerstraten



Afbeelding 2 - luchtfoto van de omgeving - de rode lijn geeft de begrenzing van de locatie aan.

2 BELEIDSKADER



Afbeelding 3 - Verordening ruimte ; het plangebied is aangewezen als "Groenblauwe mantel".

2.1 Verordening ruimte

De locatie is in de Verordening ruimte aangewezen als "Groenblauwe mantel". Ten aanzien van het splitsen van de bestaande woning is daarvoor bepaald:

6. 7 Wonen

1. (...)
2. (...)
3. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:*
 - a. (...)
 - b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.*
4. (...)

In paragraaf 3.2 van deze rapportage is aangegeven welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in de bestaande bebouwing en dat door herbestemming van het complex de aanwezige waarden kunnen worden behouden. Aan deze voorwaarde is voldaan (zie ook 3.2).

2.2 Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relictten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. De notitie biedt dan ook

ruimte voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Wel is er een eenduidige regeling opgenomen voor de regio West-Brabant.

In de notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

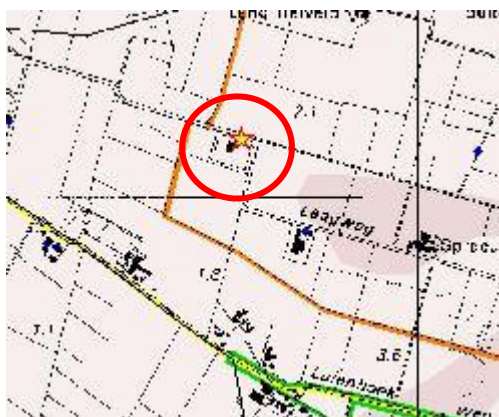
In de notitie wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De onderhavige ontwikkeling valt onder **categorie 1** ("*Vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 11.1 lid 3 Verordening ruimte)*"). Dat betekent dat er geen maatregelen noodzakelijk zijn in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap.

2.3 Cultuurhistorische waardenkaarten

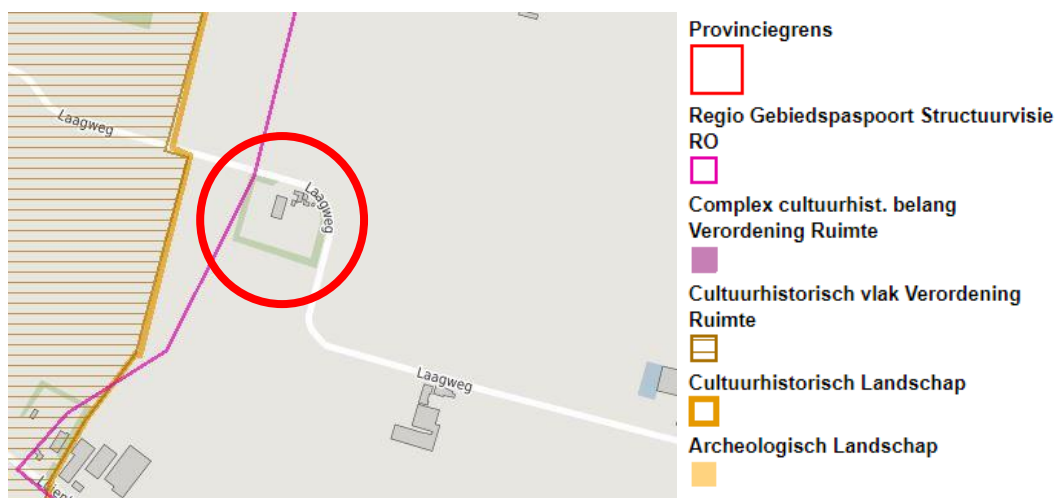
De provincie Noord-Brabant heeft sinds 2000 een beleid gevoerd waarbij de bestaande cultuurhistorische waarden een belangrijke rol werd toegedicht in de ruimtelijke planvorming. Aanvankelijk was het streven erop gericht de aanwezige waarden gedetailleerd via de Cultuurhistorische waardenkaart aan te geven. De betreffende kaart werd tot 2006 bijgehouden (zie afbeelding 4). Hierop is te zien dat er in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden zijn aangegeven.



Afbeelding 4 - provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2006. In het plangebied wordt de bestaande bebouwing als "karakteristieke bebouwing" aangegeven.

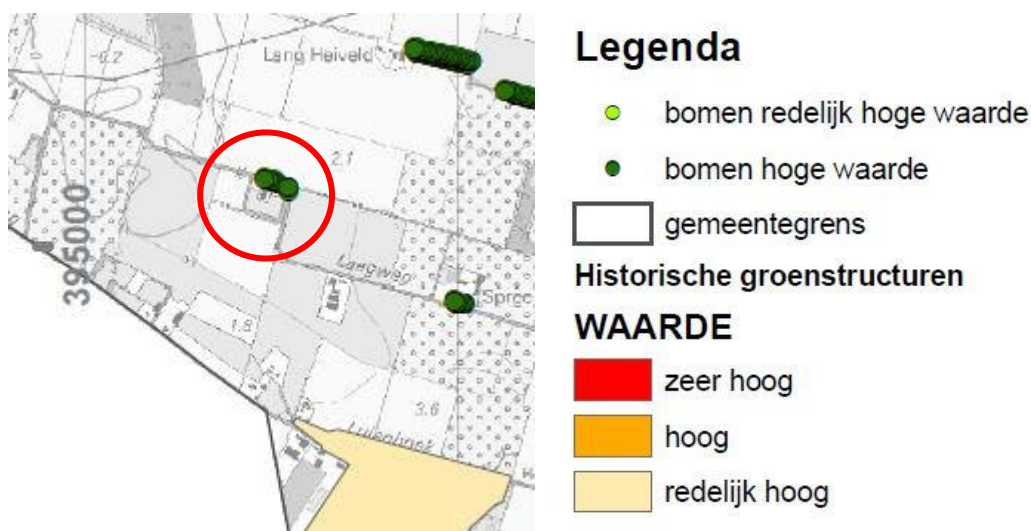
Sinds 2010 is de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart sterk veranderd en zijn er uitsluitend de gebieden aangegeven die van nationaal of provinciaal belang zijn. Het

plangebied is daarop niet aangegeven. Nabij de locatie ligt de grens van de regio gebiedspaspoort. Ook niet ver van de locatie is een cultuurhistorisch vlak Verordening ruimte aangegeven (zie afbeelding 5).



Afbeelding 5 - provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (geraadpleegd 22 08 2017). Op de locatie zelf zijn geen cultuurhistorische waarden van provinciaal belang aanwezig.

De gemeente Roosendaal beschikt over een eigen cultuurhistorische waardenkaart, de gemeentelijke erfgoedkaart. De kaart bestaat uit verschillende onderdelen. Ten aanzien van de historische geografie zijn er ter plaatse van het plangebied geen waarden aangeduid. Ten aanzien van de historische bebouwing zijn geen waarden aangeduid, hoewel de toelichting aangeeft dat alle MIP-panden zouden worden aangegeven. Ten aanzien van het historisch groen zijn er in het plangebied wel waarden aangeduid (zie afbeelding 6).



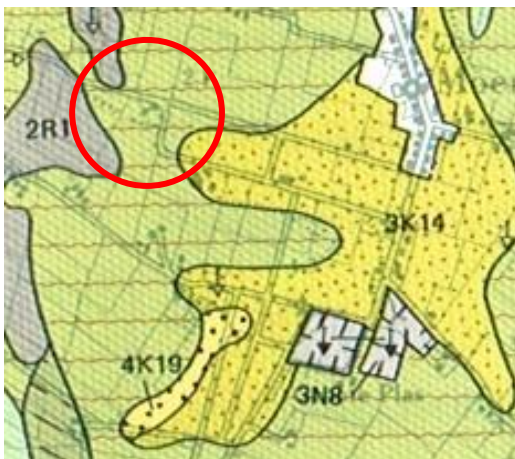
Afbeelding 6 - Gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart, onderdeel historisch groen. Een deel van de omringende opgaande beplanting rondom de locatie Laagweg 5/5a wordt aangeduid als "bomen van hoge waarde".

Volgens deze kaart is op het erf van de onderhavige boerderij een aantal waardevolle bomen aanwezig (donkergroene stippen).

3. CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

3.1 Landschappelijke situatie

Het landschap rondom Moerstraten wordt gekenmerkt door relatieve openheid. Tot zo'n 800 jaar geleden was dit een moerassig veengebied dat vrijwel onbewoond en ondoordringbaar was. Vervolgens werd het gebied uitgegeven voor veenwinning. Er werden tufvaarten gegraven (naar Steenberg) en het gebied werd in rechthoekige kavels verdeeld. Het natte veen werd gestoken, gedroogd en via de vaarten naar Steenberg vervoerd en vervolgens naar de Vlaamse en Hollandse steden als brandstof. Toen al het veen was afgegraven, bleef de zandige ondergrond over.



<< Afbeelding 7 - Geomorfoloogische kaart van het gebied; nadat het veen in de middeleeuwen was afgegraven, bleef het onderliggende zand over; deze ondergrond was niet geheel vlak: de welvingen van het pleistocene landschap zijn nog herkenbaar.

De grote kavels werden nadat het veen was afgegraven, verkocht en er werden grote boerderijen en buitenhuizen gebouwd. Daardoor heeft het landschap rondom Moerstraten zo'n typisch voorkomen: ruime kavels met grote boerenbedrijven. Het plangebied is een typisch voorbeeld van zo'n boerderij aan een eigen toegangsweg.



Afbeelding 8 - Huidige situatie vanuit het westen; op de voorgrond is de Laagweg zichtbaar. In het midden is de locatie Laagweg 5/5a herkenbaar aan de rand van opgaande bomen te midden van het open, spaarzaam begroeide landschap, slechts onderbroken door agrarische bedrijfsbebouwing van andere agrarische bedrijven en bomenrijen langs toegangswegen.

In het open gebied rondom Moerstraten stond tot voor kort relatief weinig beplanting. Veel van de grote boerderijen waren in de achttiende eeuw nog buitenplaatsen (zoals de buitenplaats Spreeuwenburg, De Groote Plas en De Steene Kamer), maar in de loop der tijd verloren deze boerderijen steeds meer de woonfunctie en kwam de agrarische functie voorop te staan. Behalve de erfbeplanting direct rondom de boerderij en een deel van de laanbeplanting, werd de overige beplanting verwijderd. Dit werd nog gestimuleerd door de komst van kolen en gas, waardoor brandhout overbodig werd. De laatste jaren zien we steeds meer landschappelijke beplanting verschijnen, bijvoorbeeld in de omgeving van het plangebied, waardoor het geheel een landschappelijk aantrekkelijker karakter heeft gekregen.

De randbeplanting rondom het pand Laagweg 5/5a markeert de ligging van het complex te midden van het open landschap. Bovendien roept het de sfeer van vroeger tijden met door landschappelijke beplanting gekenmerkte boerderijcomplexen op. Daarom heeft deze beplanting landschappelijke waarde.

3.2 Cultuurhistorische waarde gebouwen

Het complex Laagweg 5/5a staat in het Monumenten Inventarisatie Programma gemeente Wouw (Provincie Noord-Brabant, 1989) als volgt omschreven:

"Oorspronkelijk dubbel boswachtershuis, nu woonhuis (18e eeuw, verbouwing ca. 1950); zadeldak; boven de oorspronkelijke vensters ellipsbogen. Schuur uit 1945; wolfdak."



Afbeelding 9 - Laagweg 5 in 1989 (bron: BHIC, identificatienummer PNB001075957).

Daarbij vallen twee dingen op. Allereerst was toentertijd het huis blijkbaar al een dubbel woonhuis.

Verder wordt als bouwperiode de 18e eeuw genoemd. Dat blijkt niet helemaal te kloppen. Uit kaartonderzoek blijkt, dat noch op de landmeterskaarten van dit gebied uit 1785, noch op de topografische manuscriptkaarten uit 1840 ter plaatse bebouwing was aangeduid. Pas op de topkaart van 1895 verschijnt er bebouwing ter plaatse, en wel het woonhuis. Op de topografische kaart van 1912 is ook een landbouwschuur aangeduid. De vergissing in het MIP is wel begrijpelijk. De bouw bevat opvallende oude kenmerken (zoals de ontlastingsbogen boven de ramen) die kenmerkend zijn voor oudere bebouwing. Blijkbaar heeft men bij de bouw van het pand teruggegrepen op traditionele bouwwijzen, zoals overigens in de tweede helft van de negentiende eeuw niet ongebruikelijk was.

Traditionele kenmerken als de kelder met opkamer zijn behouden gebleven.

De schuur die begin twintigste eeuw gebouwd is, is na de oorlog herbouwd, eveneens in traditionele stijl (Delftse School) als Vlaamse schuur met langdeel en wolfseinden.

Het complex is opgericht in traditionele stijl met kenmerkende traditionele onderdelen en is een typisch voorbeeld van traditionalistische bouw rond het eind van de 19e eeuw. De schuur is een voorbeeld van traditionalistische bouw op het platteland tijdens de wederopbouwperiode. Het complex heeft daarom cultuurhistorische waarde die bij de verdere planvorming betrokken dient te worden.



Afbeelding 10 - De voormalige landbouwschuur bij Laagweg 5 in 1989 (bron: BHIC, identificatienummer PNB001075956).



Afbeelding 11 - Huidige situatie Laagweg 5/5a (streetview)

Het bestaande complex heeft een zekere karakteristieke en cultuurhistorische waarde als representant van de traditionalistische bouwwijzen in de periode rond het einde van de 19e eeuw en van de wederopbouwperiode. De cultuurhistorische waarde is ruim

voldoende om in aanmerking te komen voor de regeling uit de Verordening ruimte die stelt dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesplitst mag worden in twee woningen.

Verder stelt de regeling hierbij als voorwaarde dat dit moet plaatsvinden ten behoeve van het behoud van de aanwezige karakteristieke waarden. Dat is hier het geval. Het complex was ten tijde van de opname van het MIP al bekend als een "dubbele boswachterswoning" en dat komt dus overeen met de aanwezige karakteristiek. Indien deze dubbele woning verbouwd zou worden tot één woning, zouden daarmee belangrijke karakteristieke waarden verloren gaan. De bestemmingsherziening dient dus (mede) tot behoud van de aanwezige karakteristieke waarden.

Hoofdstuk 4 CONCLUSIE

Concluderend kan het volgende gesteld worden. De onderhavige locatie is reeds meer dan een eeuw lang bebouwd. De voorgenomen bestemmingsherziening past in de historische situatie en doet geen afbreuk aan in het plangebied en eventueel in de omgeving aanwezige waarden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaat er dan ook geen bezwaar tegeneen dubbele woonbestemming. Verder komt splitsing overeen met de aanwezige karakteristiek. Indien deze dubbele woning verbouwd zou worden tot één woning, zouden daarmee belangrijke karakteristieke waarden verloren gaan. De nieuwe bestemmingswijze dient dus (mede) tot behoud van de aanwezige karakteristieke waarden. De aanwezige randbeplanting heeft eveneens karakteristieke waarde.