



# Ruimtelijke Onderbouwing Beverstaart

Paul van den Berg / BOOMBERG ART

Beverstaart 1 4251 MA Werkendam

0624569864

Gemeente Altena | april 2023

# INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding en Plan	1 - 4
2. Beleid	5 - 8
3. Gevolgen Project [a - n]	9 - 22
4. Bouwkader	23
5. Economische uitvoerbaarheid	23
6. Overleg	23
7. Beeldkwaliteit	24 - 25
8. Motivering Afwijken Bestemmingsplan	26 - 28



# 1. INLEIDING EN PLAN

Tijdens de herinrichting van de Noordwaard tot Ruimte voor de Rivier, zijn tientallen boerderijen uit het gebied verdwenen. Ook rondom de schuur op de Beverstaart stond het tot 2012 nog vol met allerlei agrarische bebouwing en bomen. Nu deze schuur op de Beverstaart in zijn eentje op zijn terp is achtergebleven, en doordat de omliggende voormalige poldergrond ook nog flink is afgegraven, staat hij daar als een indrukwekkende oude monoliet op de natuurlijke verhoging in het landschap, een iconisch gebouw uit voormalige tijden, letterlijk als een soort oerbeeld.

De reusachtige schuur (20 x 18m en maar liefst 12m hoog) op de Beverstaart is rond 1900 gebouwd op een natuurlijke zandverhoging in de Biesbosch. Omdat de schuur in het schootsveld stond van het destijds nog in gebruik zijnde Fort Steurgat (op 600 meter afstand) werd de oorspronkelijke bouwer verplicht de schuur zo te ontwerpen dat deze demontabel was. Inderdaad is de schuur gedurende de mobilisatie uiteindelijk tot 1926 opgeslagen geweest.

In die tussentijd is op de achterlijn van de schuur het stenen arbeidershuisje gebouwd. Weer later is de houten schuur herbouwd en tegen het huisje aangezet. In dit proces is een deel van de houtconstructie van de schuur verloren gegaan en zo'n beetje in de stenen gevel van het huisdeel gefrommeld. Latere verzakkingen van de stenen aanbouw hebben het zuid-oostelijk deel van de schuur meegetrokken in die verzakking.



*Bebouwing dd februari 2023*

De nieuwe eigenaar van Beverstaart 1 beoogt:

1. De oude schuur van binnen en buiten te restaureren;
2. Het geheel zo ecologisch mogelijk te verduurzamen;
3. Een nieuwe, bijpassende aanbouw te maken met als doel wonen;
4. Een atelier in te richten in de schuur voor zijn kunstenaarspraktijk;
5. Op de voormalige zolder een B&B te maken.

Eigenaar wil voor dit project de stenen aanbouw slopen (sloopvergunning reeds afgegeven) en vervangen door een woninguitbouw in zwart gepotdekselde houtskeletbouw met een iets kleiner volume. Vanaf de Bandijk gezien wordt de iconische monumentaliteit van de schuur daardoor versterkt; het nieuw te bouwen woongedeelte wordt met opzet zo bescheiden mogelijk gehouden, wegvallend achter de kolossaliteit van de originele schuur.

De schuur zelf krijgt (waar nodig) nieuwe zwarte potdekselplanken, een grotendeels hergebruikt zwart pannendak, en ook de boeiborden worden hersteld; schuur en woning krijgen de hoogst mogelijke isolatiewaardes. De huidige enigszins diffuse dakcontour, ontstaan door materiaalverval en verzakkingen door lekkages en een verscheidenheid aan pannen, krijgt door de restauratie nieuwe scherppte en een krachtiger uitstraling van de reeds aanwezige monumentaliteit.

Daarnaast zet eigenaar zich in om met de inrichting en beplanting van de terp de landschappelijke waarden te benadrukken en ecologisch aansluiting te vinden met het omringende natuurgebied.



*Fort Steurgat, met precies in het midden van de foto de Beverstaart*



## STRIJDIGHEDEN BESTEMMINGSPLAN:

De locatie Beverstaart 1 in Werkendam valt onder het bestemmingsplan 'Rijksinpassingsplan Noordwaard (RIP)– herziening 1 'en heeft de bestemming 'wonen'. Op dit moment blijkt dat het plan op drie punten afwijkt van het bestemmingsplan:

- Binnen de locatie 'wonen 'is een aan huis verbonden beroep toegestaan waarbij in totaal 45m<sup>2</sup> gebruikt mag worden voor het aan huis gebonden beroep. Aangevraagd is 75m<sup>2</sup> voor een kunstenaarspraktijk (strijdig met RIP Noordwaard herziening 1 art. 17.4 lid 1).
- Het is niet rechtstreeks toegestaan om op deze locatie een B&B te realiseren. Er is in het bestemmingsplan wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een B&B. Hierin is opgenomen dat de totale oppervlakte van de B&B niet meer mag bedragen dan 50m<sup>2</sup>. Aangevraagd is 92m<sup>2</sup> voor een B&B (strijdig met RIP Noordwaard herziening 1 art 17.4 en 17.5 lid 3a.)
- Plat afgedekt dak op nieuw gedeelte met hoogte 6,35m is strijdig met RIP Noordwaard, dat schuine kap vereist op nieuwbouw.



Foto situatie 2016

## 2. BELEID

### Bestemmingsplan

De locatie valt binnen de volgende bestemmingsplannen:

- 'Rijksinpassing Noordwaard', en 'Rijksinpassingsplan Noordwaard, herziening 1' met de enkelbestemming 'wonen';
- 'Paraplubestemmingsplan wonen' met de van toepassing zijnde onderliggende bestemmingsplanregels.

De gemeente wil zich baseren op het 'Parapluplan beleidsharmonisatie', dat weliswaar niet direct van toepassing is op dit perceel maar wel in een groot deel van de gemeente Altena.

Op basis van het geldende bestemmingsplan mag de inhoud niet meer bedragen dan bestaand (art. 4.1 Paraplubestemmingsplan wonen) dan wel maximaal 750m<sup>3</sup> tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt, in welk geval die inhoud als maximum geldt (art. 17.2 aanhef en sub f). De totale inhoud van de woning wordt overigens 954 m<sup>3</sup> op een totale bestaande inhoud van 2.740 m<sup>3</sup>.

Binnen de gemeentelijke 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap' valt het plan in de categorie 1, die als volgt is omschreven in genoemde regeling:

- a. ontwikkelingen die de geldende bestemmingsplanregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd;
- b. ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben;
- c. kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing.

Daarbij twee relevante passages uit bestemmingsplan:

### **Gemeente Werkendam Bestemmingsplan Buitengebied mRO bv / TOE / 84.05-9/oktober 2015**

#### **4.5 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit**

*De provincie Noord-Brabant wil ruimtelijke waarden en kenmerken beschermen en daarmee bestaande ruimtelijke kwaliteiten behouden. Tegelijkertijd wil de provincie ook ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, bij ontwikkelen van het landschap gaat het ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. Ruimtelijke kwaliteit houdt in dat ruimtevragers rekening houden met de gebiedskenmerken en waarden. Een ruimtelijke ontwikkeling moet daarnaast ook passen bij de aard, schaal en functie van zijn omgeving.*

#### **4.10 Wonen**

*In het buitengebied van Werkendam zijn voorwaarden opgenomen voor de bouwmogelijkheden bij de bestaande woningen. In het bestemmingsvlak Wonen zijn de woning, de bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) en het bijbehorende erf en tuin opgenomen. De bestemmingsvlakken voor wonen zijn toegekend conform de feitelijke situatie op basis van de luchtfoto en digitale ondergrond. In sommige gevallen is niet het gehele kadastrale perceel dat bij een woning behoort in het bestemmingsvlak Wonen opgenomen. Dit omdat de bewuste delen van het kadastrale perceel feitelijk niet zijn ingericht als erf of tuin. Hiermee wordt voorkomen dat het gehele (veelal grote) perceel aangewend kan worden als erf/tuin, en zo gebruikt kan worden voor verharding, bijbehorende bouwwerken, etc.*

##### *Hoofdgebouw/woning*

*Op de woonpercelen is voor het bestaande hoofdgebouw van de woning een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Bij herbouw van de woning dient de woning weer binnen dit bouwvlak te worden gebouwd. Hierdoor zal de situering (grotendeels) behouden blijven. Middels een wijzigingsbevoegdheid is wel mogelijk om de situering van het bouwvlak te wijzigen bij herbouw. Eén van de belangrijkste voorwaarden hiervoor is dat dit vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar moet zijn en verkeersveiligheid hierdoor niet wordt aangetast.*

*Voor hoofdgebouwen geldt dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 600 m. Indien in de huidige situatie sprake is van een grotere inhoud dan is deze inhoud toegestaan. Vergroting van de inhoud tot 900 m is onder voorwaarden via een afwijking van de bouwregels toegestaan. Dit is alleen toegestaan op grote percelen (meer dan 500m) en bij vrijstaande woningen. Voorts moet kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden (zie ook 4.5). Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van deze bijbehorende bouwwerken. Voorts moeten deze bouwwerken dienen ten behoeve van de woonfunctie en ter vergroting van het woongenot.*

## **Relevante passage uit Toelichting Rijksinpassingsplan Ontpoldering Noordwaard:**

*Randvoorwaarden:*

- *De natuurlijke en landschappelijke herkenbaarheid van de Biesbosch behouden en versterken uitgaande van een stelsel van (herstelde) kreken en polders, een variatie aan natuurlijke invloeden en de doorwerking van getijdendynamiek;*
- *Het versterken van het Natura 2000 netwerk (het Europees netwerk van Vogel- en Habitatrictlijngebieden), aansluitend op Nationaal Park De Biesbosch en de aanleg van een intergetijdengebied;*
- *Het benutten van mogelijkheden voor recreatief (mede)gebruik; vaarroutes in kreken, wandel- en fietsroutes en recreatief ondernemerschap;*
- *Het versterken van landschappelijke, ecologische en recreatieve relaties met overige delen van de Biesbosch;*
- *Het inpassen van Fort Steurgat, rekening houdend met de cultuurhistorische betekenis;*
- *Toekomstvastheid: de inrichting, exploitatie en het beheer richten op duurzame instandhouding van deze randvoorwaarden en uitgangspunten.*

## **Relevante passages uit Omgevingsvisie Gemeente Altena 2022:**

### ***Landschap***

*Openheid en water zijn belangrijke kenmerken voor het landschap van Altena. De kreken, beken en rivieren bepalen het gezicht van de gemeente. Bebouwing staat al eeuwen op de hogere gebieden, de zogenaamde stroomruggen. Samen met de dijken vormen deze het landschap. De openheid van het buitengebied is een belangrijke kwaliteit die de gemeente zoveel mogelijk wil behouden. Daarnaast wil zij de structuren in het landschap behouden en waar mogelijk versterken. Een mooi voorbeeld hiervan is de ontpoldering van de Noordwaard. Hier is het oude krekensysteem hersteld. Ook is er accent gelegd op de oude cultuurhistorische elementen zoals kades en dijken.*

### ***Natuur en groen***

*De gemeente Altena kent uitgestrekte natuurgebieden, die belangrijk zijn voor insecten, moeras- en weidevogels. We zien in de gebieden veel verschillende soorten planten. Daarnaast hechten we veel waarde aan groen. We beschermen waardevolle bomen en versterken we de beleving van natuur en biodiversiteit. Groen speelt een belangrijke rol bij klimaatadaptatie en ook bij leefbaarheid, gezondheid en biodiversiteit. Bomen zijn sinds mensenheugenis verbonden aan onze cultuur. Soms economisch, zoals knotwilgen en populieren, soms cultureel, zoals bakenbomen, en soms esthetisch, zoals de aankleding*



van gebouwen of plekken. Bomen en boomstructuren met een cultuurhistorische betekenis beschermen we zodat het verleden zichtbaar blijft en we onze identiteit blijven behouden.

### **Recreatie**

Met een veelzijdig toeristisch, recreatief en cultuurhistorisch aanbod is Altena een gemeente die er toe doet. Aantrekkelijk voor de toerist en eigen inwoners. Het aandeel van toerisme en recreatie in onze regio is relatief groot op het gebied van leefbaarheid en werkgelegenheid. Het is te verwachten dat de recreatieve druk op het buitengebied van Altena verder zal toenemen. Dit vraagt om balans tussen economisch voordeel en draagkracht van het gebied en haar bewoners. Een kwetsbaarheid is grote (recreatieve) druk op de natuurwaarden, die juist gebaat zijn bij rust. Het geleiden van recreatieve druk is nodig om rust als kwaliteit in stand te houden. Dit zien we bijvoorbeeld in de Biesbosch. De landschappelijke kwaliteiten zijn leidend. Het versterken van de recreatieve kracht van Altena is ook een kans om de kwaliteit van het wonen te versterken en het draagvlak voor bepaalde voorzieningen te vergroten. Gezien de kwaliteiten en trekpleisters van Altena zijn de kansen omvangrijk. De ambitie is focussen op duurzaamheid en kwaliteit: duurzaam kwaliteitstoerisme.



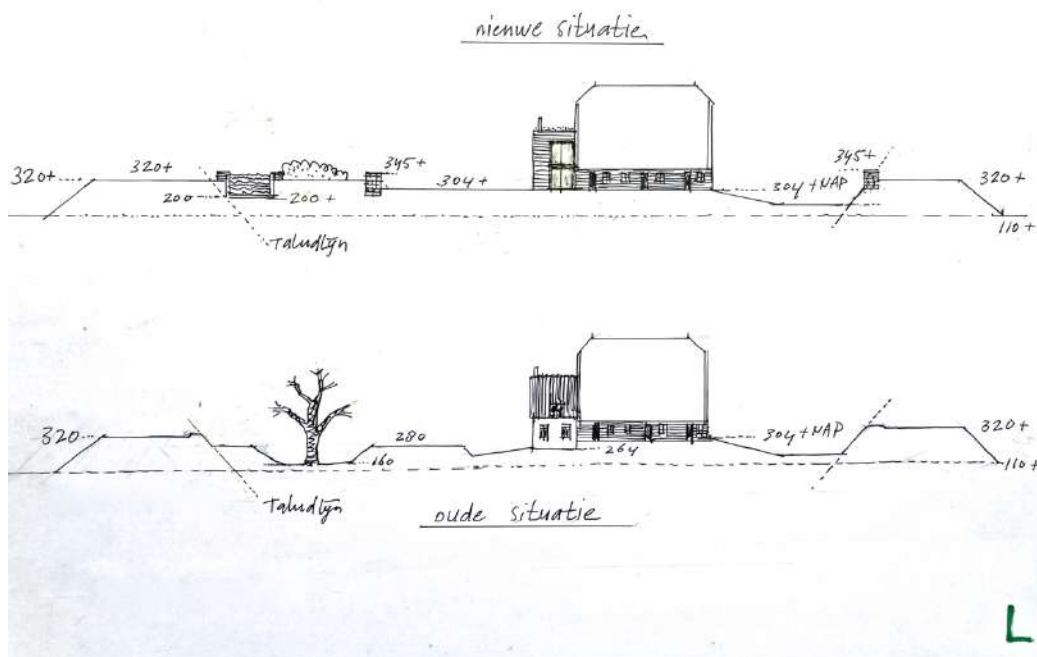
### 3. GEVOLGEN PROJECT

#### a. Ruimtelijke gevolgen / Landschappelijke verbeteringen / Inpassing tuinontwerp

De ruimtelijke gevolgen van dit project zijn: zichtbare verbetering van de conditie van de bestaande bebouwing. Instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Aandacht voor onderhoud en herstel van de verwaarloosde bestaande terpvegetatie (met name de bomen), inrichting en ontwerp gericht op natuurlijke inpassing in het nieuw ontwikkelde stroomgebied annex natuurgebied van de Noordwaard.

De hectare waarop de schuur ligt wordt opnieuw ingericht. De zuidpunt van de terp wordt opgehoogd met de aanwezige klei (de dijkdelen uitgevuld) waardoor als het ware daar een 'hoogvlakte' ontstaat. Op dit vlak, dat een soort bloemenweide zal worden, mag groeien wat er aanwaait en wordt, afgezien van de noordrand van de zwemvijver verder niet in cultuur gebracht. Het wordt slechts jaarlijks gemaaid. Het binnenvlak van de terp, een halve meter lager, wordt gevuld met teelaarde en dat deel wordt (in cultuur gebrachte) tuin.

Aan de oostzijde van de terp wordt de bestaande boomvegetatie uitgedund en verspreid. Dat wordt de 'groene' zijde van de terp. Aan de noord- en westzijde van de schuur blijft het zicht open. Vanaf de Bandijk blijft de schuur in zijn geheel altijd goed te zien.



## OMWALLING BINNENZIJDEN TERP

Tegen het bestaande talud aan, aan de binnenkant, komt een gestapelde tegelmuur van oude betonnen stoeptegels. Deze muur wordt steeds twee tegels breed (60cm) en leunt (iets) tegen het talud. De muur is gebouwd volgens de principes van de 'ecokathedraal', ontwikkeld door filosoof en landschapsarchitect Louis Leroy (1924 - 2012).


Binnen enkele jaren staat deze muur vol mos en varens en inwaaiende plantjes. Zie bijgaande foto's voor een beeldindruk van de materialisatie van deze muur. De hoogte van deze muur is 3.45m +NAP, dat is 25 centimeter hoger dan de bestaande omdijking van de terp. **Door de grasbegroeiing op de buitendijk is de muur vanaf de buitenzijde van de terp niet zichtbaar.**

Het doel van deze muur is drieledig:

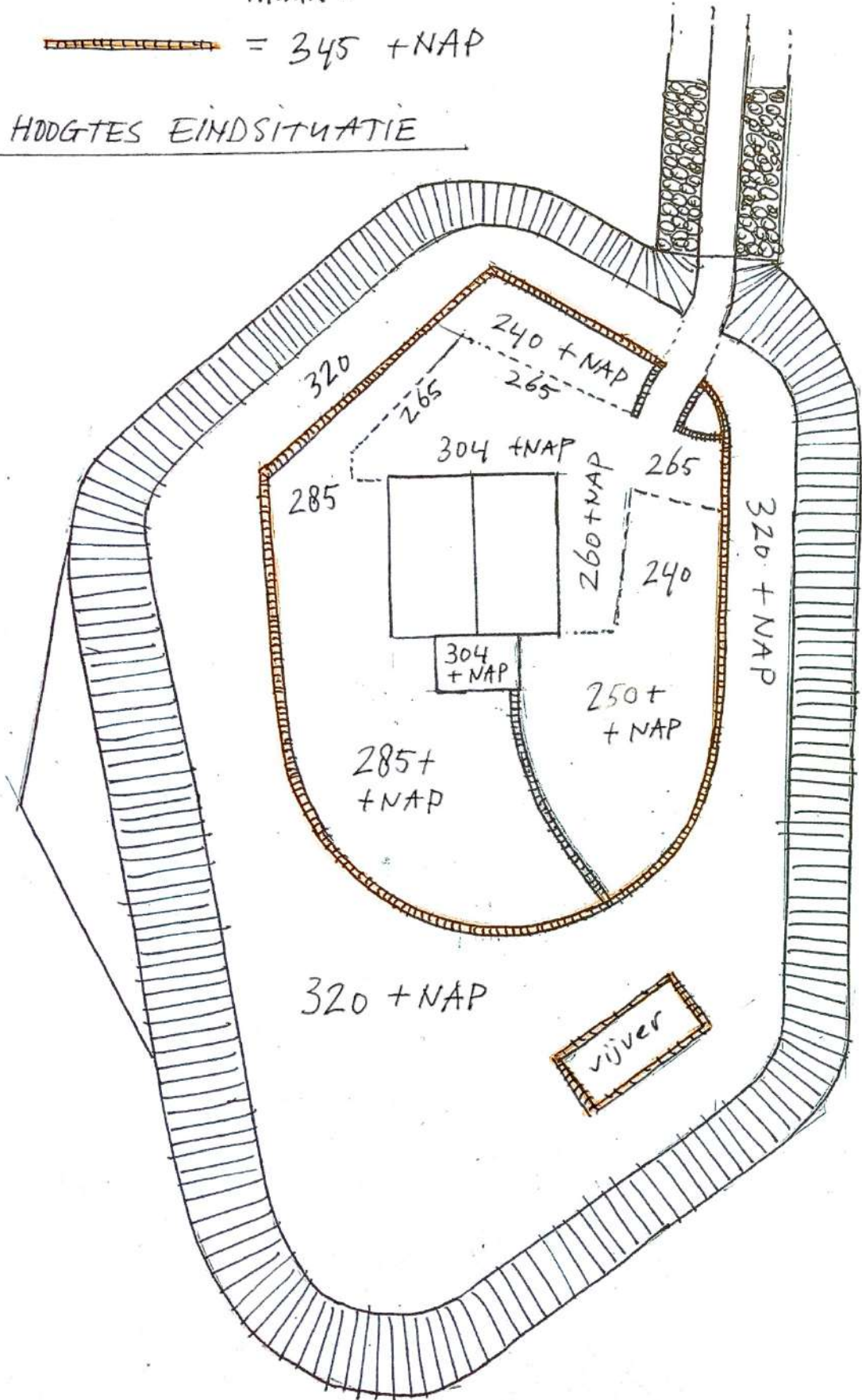
- Het aanbrengen van een landschappelijke tuinstructuur en daarmee duidelijke zones maken die de terpfunctie met zijn hoogteverschillen benadrukken.
- Het stimuleren van extra biodiversiteit. Dergelijke gestapelde muurstructuren hebben een bewezen positieve invloed op flora en fauna.
- Het aanbrengen van een extra (golf)kering van 25 centimeter met een hoogte van 3.45 +NAP die, gezien vanuit de terp, voelt als een natuurlijke en visueel aantrekkelijke omwalling.

Zie ook plattegrond en foto's.

MUUR -

 = 345 + NAP

HOOGTES EINDSITUATIE













## NATUURLIJKE ZWEMVIJVER / REGENWATEROPSLAG

In het tussendijks opgehoogde terpdeel aan de zuidzijde komt een natuurlijke zwembijver met een wateroppervlak van 9 x 16 meter. Eénderde deel van dit oppervlak bestaat uit filterbeplanting. Het bassin zelf is 6 x 15 meter en bergt 145 m<sup>3</sup> water. De vijver is gebouwd van ingegraven gerecyclede betonnen keerwanden en afgedekt met een UV-bestendige zwarte EPDM-folie.

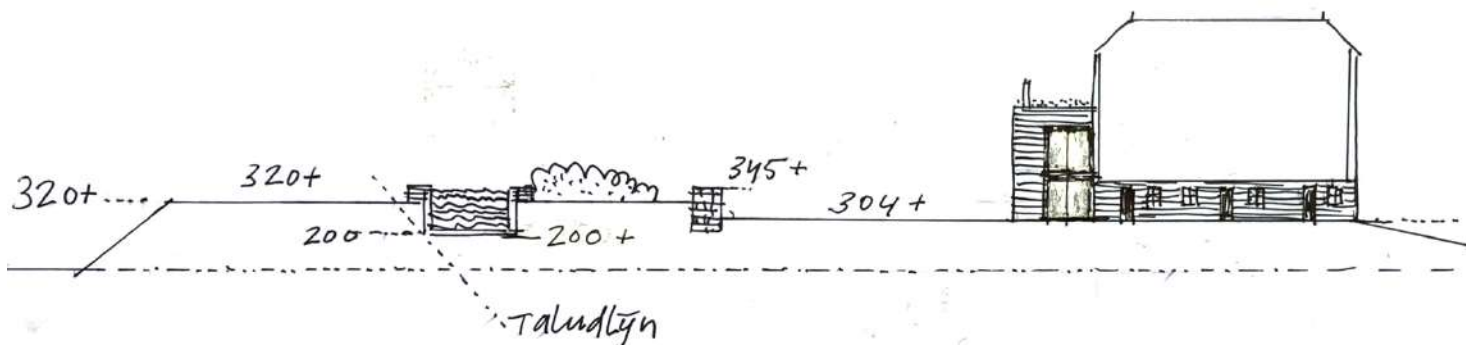
De 25 centimeter hoge buitenrand van het bassin bestaat weer uit gestapelde oude ruwe stoeptegels. Deze rand krijgt na verloop van tijd een natuurlijke begroeiing en gaat zo geheel op in het landschap.

Pal naast de zwembijver, aan de noordzijde, komt een strook oeverbeplanting met grootbladigen zoals koningsvaren / gunnera / schildblad / lysichiton. Deze begroeiing vormt als het ware een plantmuur tussen huis en vijver. Deze bescherming ten opzichte van het huis maakt de zwembijver aantrekkelijk voor vogels.

Het doel van deze vijver is ook driedig:


- Buffer voor bevoeiing. De vijver is in eerste instantie een grote regenwaterberging. De terp is in de zomer namelijk extreem droog vanwege het grondwater dat maar liefst 2,5 meter lager ligt dan de tuin.
- Het stimuleren van extra biodiversiteit (planten / vogels / insecten / amfibiëen).
- Zwembijver / tuinrecreatie.

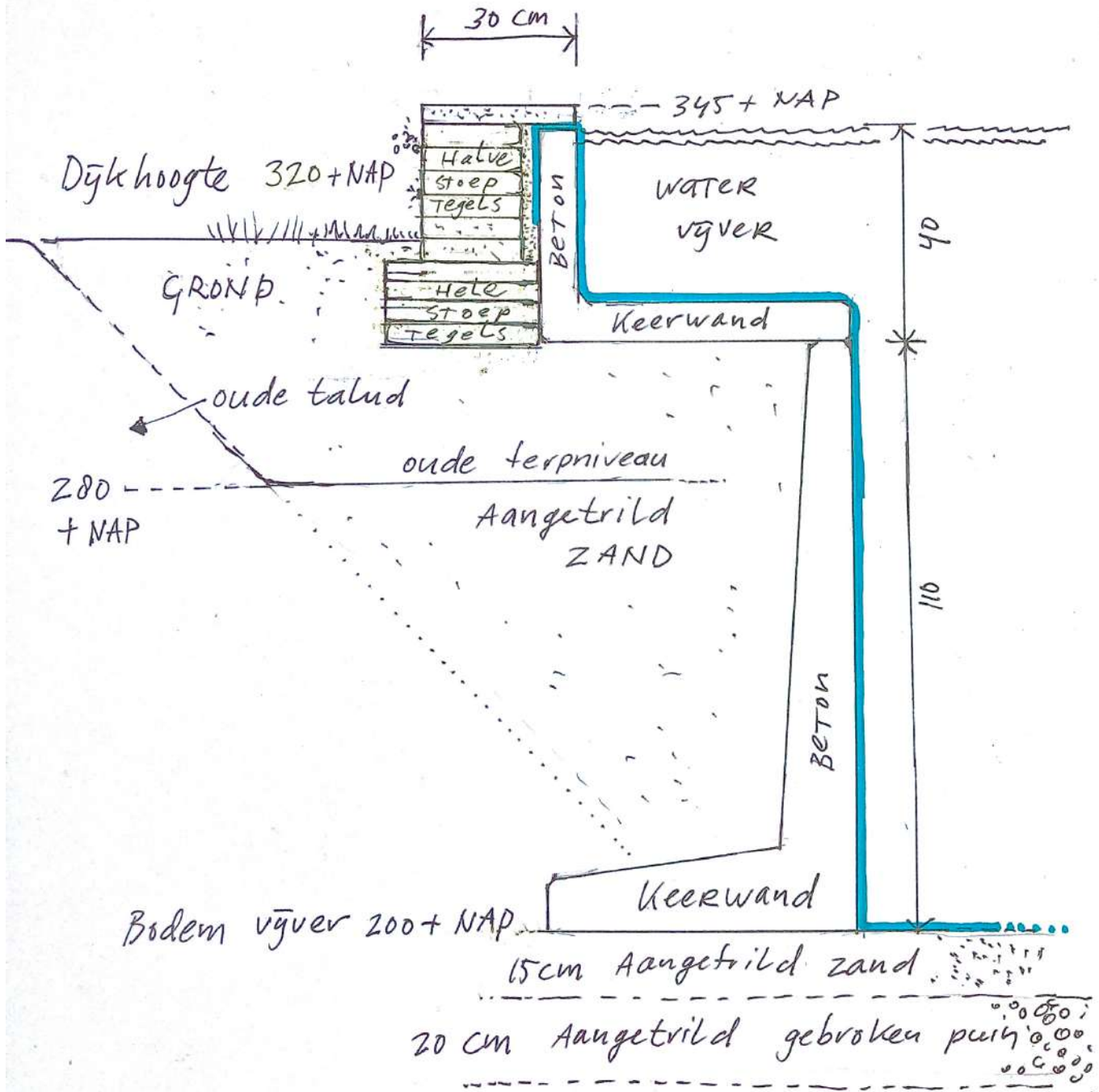
Zie onderstaande illustraties voor doorsnede en opbouw.



# Binnenkant dijk talud vijver

1:10

 = vijverfolie  
EPDM



## **b. Functionele gevolgen**

Toevoeging van beeldhouwwerkplaats en B&B heeft geen functionele ruimtelijke gevolgen op de bestaande situatie omdat deze activiteiten in de schuur plaats vinden.

## **c. Verkeer**

De terp op de Beverstaart heeft een eigen toegangsweg en beschikt reeds over plusminus 400 m<sup>2</sup> verhard erf op eigen terrein, met ruim voldoende parkeergelegenheid. Vanwege het beperkte gebruik van de locatie zullen er in de de praktijk nooit meer dan twee of drie auto's geparkeerd staan, van overlast vanwege toename van verkeer is geen sprake.

## **d. Bodem**

Samenvatting bodemonderzoek (voor rapport zie bijlages).

Verkennd bodemonderzoek NEN5740 + asbest in grond NEN5707

Aanleiding tot het onderzoek sloop / nieuwbouw en bestemmingswijziging

Projectcode R23-B209

Opdrachtgever Rontrex Milieukundig Adviesbureau BV

Oppervlakte onderzoekslocatie 500 m<sup>2</sup>

Aantal boringen 6 waarvan 1 afgewerkt met een peilbuis + 5 inspectiegaten asbest

Datum veldwerk 13 maart 2023

Datum watermonsters 20 maart 2023

Resultaten:

Bovengrond, trajecten tussen 0 en 0,7 m-mv: niet verontreinigd met standaardparameters en/of asbest.

Ondergrond, traject 0,5-1,6 m-mv: enkele lichte verontreinigingen.

Grondwater: niet verontreinigd.

Conclusies en aanbevelingen:

- Bovengrond en grondwater niet verontreinigd.
- Ondergrond, enkele lichte verontreinigingen; nader onderzoek naar lichte verontreinigingen niet noodzakelijk.

Zie ook PDF-bijlage voor bodemonderzoek.

#### **e. Geluid**

Niet van toepassing. De nieuwe aanbouw bevindt zich (net als de bestaande woning) op meer dan 250 meter van de Bandijk (regionale tweebaansweg).

#### **f. Geur**

Er zijn in dit project geen relevante geuraspecten van toepassing.

#### **g. Milieuzonering**

Conclusie onderzoek stikstofdepositie:

Met inachtneming van de uitgangspunten (materieel-, brandstofgebruik en toevoeging 6% AdBlue) zoals in de rapportage beschreven is er geen toename tijdens de sloop-, bouw- en gebruiksfase van stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/jaar) op daarvoor gevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Zodoende is geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie als het gevolg van het projectplan vormt geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van stikstof is het plan daarom uitvoerbaar.

Zie ook PDF-bijlages voor onderzoek stikstofdepositie.

#### **h. Luchtkwaliteit**

Gezien de ligging van de woning, te weten midden in een natuurgebied, wordt overschrijding van grens- en/of drempelwaarden m.b.t. luchtkwaliteit uitgesloten geacht. Er zijn geen activiteiten gepland of te verwachten die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden.

#### **i. Externe veiligheid**

Brandstoftransportleidingen, aardgastransportleidingen, hoogspanningsleidingen, rioolpersleidingen, LPG-stations, en opslag van gevaarlijke stoffen bevinden zich alle op tenminste anderhalve kilometer van betreffend object.

## **j. Water**

Volledig als bestaand. Wel is verbetering aangebracht betreffende kwaliteit lozing afvalwater. Project had bij aankoop perceel een septic-tank die niet aan de huidige NEN normen voldeed. Deze oude septic-tank is inmiddels vervangen door een nieuwe die aan de vereiste NEN-normen voldoet en ook voldoende capaciteit heeft. De nieuwe IBA is aangesloten op de reeds bestaande pvc afwateringspijpen met keerklep aan de westkant van de terp. (Melding IBA bij Rijkswaterstaat)

Uitvoeren van een watertoets is niet relevant bevonden. De terp ligt in een zojuist door Rijkswaterstaat ingericht en opgeleverd gebied en er vinden geen wijzigingen plaats mbt tot water.



*Luchtopname 2016*

## k. Cultuurhistorie

### Archeologie

Uit de Toelichting Rijksinpassingsplan Ontpoldering Noordwaard (Provincie Noord-Brabant, 2005):

*“In de Noordwaard zijn geen archeologische monumenten.” (pag 26)*

### Monument

In 2014 is er in opdracht van de gemeente Werkendam een redengevende beschrijving gemaakt in aanloop naar een eventuele monumentenstatus van de boerderij. Doordat met de ontpoldering en onteigeningen ook alle agrarische samenhang ineens verdween, en de gemeente bovendien ging fuseren is deze procedure blijkbaar niet doorgezet. Bijgaande beschrijving is echter wel interessant als toevoeging aan dit rapport:

*De boerderij dateert uit het einde van de negentiende eeuw en is een van de weinige boerderijen in de Noordwaard die in particulier opdrachtgeverschap zijn gebouwd.*



*Peilsteen Beverstaart watersnoodramp 1953*



### **Landschappelijk en stedenbouwkundig:**

*De boerderij bevindt zich in het noordelijke deel van de Noordwaard. De landschappelijke ontwikkeling van het gebied kenmerkte zich door een voortdurende strijd tegen het water van de rivieren en van de zee en door landaanwinning door inpoldering. Vanaf de negentiende eeuw werden grienden, biesen- en rietlanden omgevormd tot polders en waarden met een agrarische functie. Aldus ontstond een landschap met polders, kaden, waterlopen en sluizen. De schaarse bebouwing lag doorgaans hoog bij de kaden en bestond voor een groot deel uit boerderijen. Kenmerkend waren de forse schuren bij de hoeves.*

*Onderhavige boerderij bevindt zich aan de noordoostzijde van de voormalige polder Kalverwaard. Het noordelijke deel van deze polder werd rond 1806 ingepolderd; het zuidelijke deel volgde in 1817. Op de kadastrale kaart uit 1811-32 zijn op de onderhavige locatie al een gebouw en een klein bijgebouw te zien. Ze waren gesitueerd aan de kade die rond de Kalverwaard was aangelegd. Aan de andere zijde van de kade lag de polder Beverstaart.*

*Ten oosten van de polder Beverstaart werd in 1881-1882 het fort Steurgat gebouwd als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Fort Steurgat diende ter verdediging van de Nieuwe Merwede en de Bandijk. Omdat de boerderij zich in de nabijheid van het fort Steurgat bevond, moest het in tijden van oorlogsdreiging snel gedemonteerd kunnen worden om een vrij schootsveld te creëren. Mede om die reden werd de schuur uitzonderlijk strak gebouwd, als een balk voor balk genummerd bouw pakket. In de Eerste Wereldoorlog is de schuur daadwerkelijk uit elkaar gehaald en opgeslagen geweest, en in 1926 weer opgebouwd op de nog aanwezige fundatie.*

*Rond 1970 werd rond de Noordwaard een aaneengesloten dijkkring aangelegd en vond een ruilverkaveling plaats. De kade rond de Kalverwaard verdween grotendeels ten behoeve van grotere agrarische percelen. In de periode 2012-2015 wordt het landschap opnieuw en zeer ingrijpend gewijzigd om de doorstroom van het rivierwater naar zee via de Noordwaard mogelijk te maken.*

### **Exterieur**

*De boerderij ligt verhoogd ten opzichte van de waard. Het gebouw bevindt zich ten zuiden van de Bandijk. De gepotdekselde hoeve is op enige afstand van de dijk gelegen en is met het bedrijfsgedeelte (achtergevel) naar de weg gericht. Het erf voor de schuur is verhard. De hoofdingang van de woning bevindt zich in de aanbouw achter de schuur. Deze aanbouw is voor bescherming niet van belang. Rond de schuur is een tuin aangelegd. Aan de zuidkant van de tuin bevindt zich het oude waterreservoir. In het kader van de ontpoldering van de Noordwaard wordt de boerderijterp vergroot en voorzien van een omwalling.*

*De hoge schuur staat op een rechthoekige plattegrond en telt twee bouwlagen. Het wolfdak ligt met de nok haaks op de achtergevel. De gevels van de schuur hebben een plint van roodbruine baksteen in kruisverband. Daarboven zijn de gevels gepotdekseld met zwartgeteerde houten delen. Aan de voorzijde bevinden zich een ingang, drie zesruits stalramen en twee gedeelde ramen. In beide zijgevels zijn drie ingangen met een gedeelde deur en vier zesruits stalramen gesitueerd. De achtergevel bevat een grote ingang met roldeuren en twee ingangen met een enkele deur. Naast de grote ingang is een zesruits stalraam geplaatst en in de geveltop zijn er nog drie zesruits stalramen geplaatst. Het dak is gedekt met (overwegend) grijze muldenpannen en de binnenzijde van het dak is geïsoleerd met een rietlaag van 9 cm dikte.*

### **Interieur**

*De boerderij is voor een klein deel (9 m<sup>2</sup>) halfhoog onderkelderd: de kelder van de aanbouw bevindt zich in de schuur. In het bedrijfsgedeelte is de houten constructie behouden. De schuur is nog altijd ingedeeld met een centrale dorsvloer en hooiopslag en met koeienstallen in de lagere zijbeuken.*

### **Waardstelling**

*De boerderij is van groot algemeen belang voor de gemeente Werkendam als gemeentelijk monument vanwege haar architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en haar gaafheid.*

*De hoge architectuurhistorische waarden zijn gelegen in het pand:*

- als goed voorbeeld van een boerenschuur uit het einde van de negentiende eeuw
- als voorbeeld van een sober en functioneel vormgegeven boerderij met traditionele materialen als riet en gepotdekselde delen. De grote schuur is kenmerkend voor de Noordwaard. De aanwezigheid in de stal van de oorspronkelijke indeling, en de historische houten constructie met genummerde onderdelen.

*De stedenbouwkundige waarde is gelegen in:*

- De zeer beeldbepalende verhoogde ligging in de open en weidse polder

*De hoge cultuurhistorische waarde is gelegen in:*

- De boerderij als uitdrukking van de landschappelijke en economische ontwikkeling van het gebied in de negentiende en twintigste eeuw, die zich kenmerkte door inpoldering ten gunste van de landbouw. De verhoogde ligging was kenmerkend voor het voormalige polderlandschap.
- De ruimtelijke relatie met het fort Steurgat (onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De waterlinie was tussen 1815 en 1940 de belangrijkste verdedigingslinie van het Koninkrijk. Deze relatie komt tot uitdrukking in het materiaalgebruik en de constructie van de schuur.

*De hoge gaafheid en herkenbaarheid is gelegen in:*

- *Het exterieur en het interieur. De oorspronkelijke hoofdvorm, bouwmaterialen en detaillering van het exterieur zijn in hoge mate behouden. Latere aanpassingen of vernieuwingen hebben het karakter niet wezenlijk aangetast. In het interieur resteren elementen als balklagen, stalindeling en (kap)constructies.*

*De zeldzaamheid is gelegen in:*

- *De ouderdom en materiaaltoepassing: de schuur is een van de weinige resterende, gepotdekselde schuren en de boerderij is een van de weinige negentiende-eeuwse boerderijen die in de Noordwaard behouden zijn.*

## **I. Groen, natuur en landschap**

Het project bevindt zich midden in het natuurlandschap van de Noordwaard. Naast nieuw aangelegd stroomgebied (Ruimte voor de Rivier) voor hoog water worden de natuurwaardes hier inmiddels van minstens zo groot belang geacht. Het gebied wordt actief beheerd door Staatbosbeheer en maakt de facto onderdeel uit van Nationaal Park De Biesbosch. Juist dit adembenemende mooie 'terugontwikkelde' oerlandschap was reden voor de eigenaar om zijn project te starten.

Eigenaar stelt zich ten doel om de door ingrepen van Rijkswaterstaat op de terp verloren gegane bomen weer terug te brengen en waar mogelijk gebiedsgerelateerde begroeiing te herstellen zonder het landschappelijk zicht op de hoofdschuur kwijt te raken. De Noordwaard is al heel snel na de ontpoldering een waar vogelparadijs geworden. Eigenaar hoopt hieraan bij te dragen door op de terp bomen terug te brengen in het verder voor de bedoelde doorstroming opzettelijk kaalgehouden gebied.

## **m. Overige belemmeringen**

Andere belemmeringen worden niet verwacht.

Wat betreft kabels en leidingen: Netbeheerder Enexis en Brabant Water hebben op verzoek van eigenaar aan de entree van de terp een nieuwe meterput en meterkast geplaatst die aan de huidige normering voldoen. De bestaande bouw en nieuwbouw krijgen tijdens de voortgang van het project volledig nieuw en op maat gesneden kabel- en leidingwerk, aan te leggen vanuit de nieuwe buitenkasten. (Melding mbt nieuwe buitenkasten en nieuwe mantelbuizen/leidingen volgt bij Rijkswaterstaat.)

## **n. Functionele invulling**

Met de relatief eenvoudige invulling van een combinatie woning, beeldhouwatelier en B&B zijn andere aspecten niet aan de orde.

## 4. BOUWKADER

Relevante passage uit Beleidstekst gemeentelijk bestemmingsplan art. 4.10:

*“Op de woonpercelen is voor het bestaande hoofdgebouw van de woning een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Bij herbouw van de woning dient de woning weer binnen dit bouwvlak te worden gebouwd. Hierdoor zal de situering (grotendeels) behouden blijven. Middels een wijzigingsbevoegdheid is wel mogelijk om de situering van het bouwvlak te wijzigen bij herbouw. Eén van de belangrijkste voorwaarden hiervoor is dat dit vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar moet zijn en verkeersveiligheid hierdoor niet wordt aangetast.”*

Aan deze kaders wordt voldaan.

## 5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt gefinancierd uit privémiddelen van de eigenaar. Voor de geplande bouwactiviteiten is eigen budget beschikbaar.

## 6. OVERLEG

Interactie met Rijkswaterstaat over meldingen en/of vergunningen loopt. Contactpersoon bij Rijkswaterstaat is Gaston van de Klok (Afdeling Vergunningen). Deze is op de hoogte van de gewenste eindsituatie en heeft eigenaar de kaders geschetst van de benodigde vergunningen:

- Wat betreft de bebouwingen (sloop/nieuwbouw/renovatie) volstaat melding.
- Voor de wijzigingen en grondverplaatsingen aan de tuin moet vergunning worden ingediend. Deze indiening vindt uiterlijk 16 maart plaats.

## 7. BEELDKWALITEIT

Het basisuitgangspunt van het ingediende plan is behoud van de monumentale aanwezigheid in het landschap van de historisch belangwekkende schuur. Voor het toekomstig gebruik van de schuur is de aanpak gericht op behoud van de historische houtconstructie en deze ten volle benutten en bewaren, op drie manieren:

### 1 - Constructief

Delen van de houtconstructie die zijn verdwenen met de bouw van het stenen huis worden teruggebracht door Restauratiewerkplaats Schiedam, gespecialiseerd in historische houtconstructies en -verbindingen. Het nieuwe woonhuis wordt op dezelfde manier gebouwd als de schuur, met dezelfde maatvoering, fundering en materialen doorgezet als de oorspronkelijke schuurbasis en vormt straks constructief ook één geheel. De houtconstructie van het nieuwe huis wordt geplaatst en opgebouwd door Restauratiewerkplaats Schiedam en er wordt ook dezelfde houtsoort gebruikt als voor de schuur, te weten Amerikaans grenen.



### 2 - Ruimtelijk

De indeling van de schuur vormt een eenvoudig raster van steeds 4 of 5,5 meter uit elkaar staande zware standvinken. Om deze structuur te behouden is ze leidend gemaakt in de architectuur van het ingediende ontwerp. De monumentaliteit van de schuur dwingt ook het formaat van de gebruiksruimtes af. De ingeplande ruimtes op de begane grond vormen dus steeds een natureel veelvoud van die 16 of 22 m<sup>2</sup>. Het zou niet passend zijn om in deze kolossale schuur vanwege een bouwvoorschrift kleine hokjes te maken.

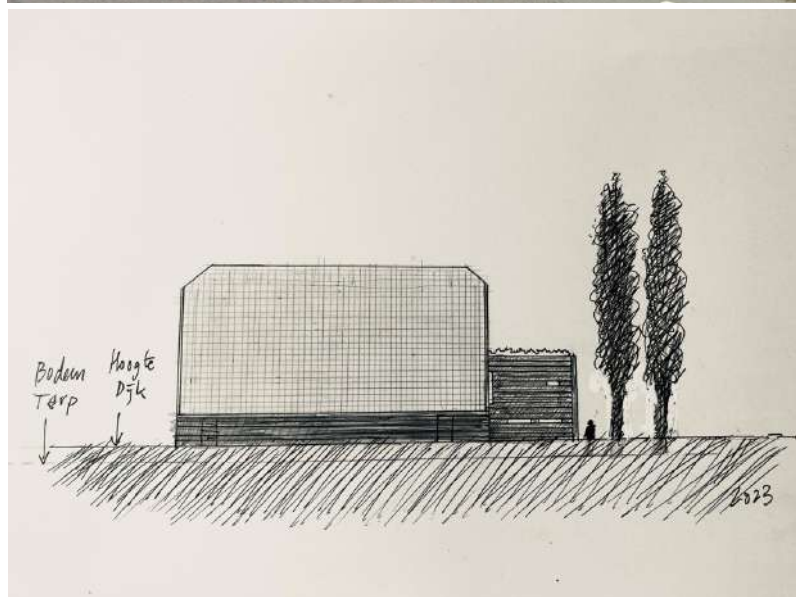




### 3 - Esthetisch

Binnen het ingediende ontwerp is het de bedoeling dat in alle gebruiksruidtes (op zijn minst een deel van) de oorspronkelijke houtconstructie zichtbaar blijft en de opzet en historie van het bouwwerk 'leesbaar' blijft. Voor iedere afzonderlijk te bouwen gebruiksruidte is steeds de vraag hoe de structuur niet alleen zichtbaar kan blijven maar ook hoe de monumentaliteit behouden kan blijven. Dit is maatwerk en wordt steeds per ruidte bekeken en in samenhang geoptimaliseerd. Een bijzondere (zelfverkozen) opgave is de wens om de enorme dakvlakken van de schuur intact te houden.

Daglicht kan dan vanaf de zuidgevel royaal de schuur in, waardoor de ingrepen niet vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en het landschappelijk beeld van de schuur behouden blijft.



*Zicht vanaf de Bandijk op de schuur aan de Beverstaart*

## 8. MOTIVERING MEDEWERKING OMGEVINGSVERGUNNING AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN

### **Verzoek**

Het verzoek aan de gemeente Altena is, met kennis van onderstaande argumentatie, de randvoorwaarden van het maximum voor B&B en beroep aan huis te herzien binnen de proportionaliteit van dit project, op grond van behoud van historische waardes, landschappelijke en architectonische esthetiek en de wens tot kwalitatieve recreatie.

### **1. Plat afgedekt dak met hoogte 6.35m in plaats van een schuine kap**

De keuze voor een plat dak op de nieuwbouw is ingegeven door de wens de schuur van extra daglicht te voorzien zonder de dakvlakken aan te tasten. Dit is mogelijk door af te zien van een zadeldak aan de uitbouw/nieuwbouw en daarmee de hoogte en breedte van de zuidgevel zo veel mogelijk te benutten voor daglicht in de schuur. Een grote raampartij op de zuidgevel is onzichtbaar vanaf de openbare weg en tast daarom het monumentale beeld en de landschappelijke uitstraling van de schuur niet aan.

De hoogte van 6.35m van het platte dak volgt uit directe voortzetting van de horizontale balkconstructie in de schuur. Daarmee is de nieuwbouw/aanbouw constructief één geheel met de schuur. Aan de binnenkant van het huis vormt de aanbouw met de balken visueel één geheel met de schuur.

Hierbij is het goed te bedenken dat de nieuwbouw een relatief kleine uitbouw is in vergelijking met het hoofdgebouw van de schuur. Het geweldig grote zadeldak van de schuur van maar liefst 2 x 250 m<sup>2</sup> is beeldbepalender dan het zichtbare zijvlak van de uitbouw van 25 m<sup>2</sup> (zie tekening vorige pagina).

Landschappelijk gezien blijft het zadeldak hier dominant.

## **2. B&B groter dan 50 m2**

De B&B op de voormalige hooizolder zou met entree en natte ruimtes in totaal 92 m2 worden. De zolder heeft nu eenmaal die maat. Het doet afbreuk aan de monumentaliteit en schoonheid van de zolder deze omwille van de regels te verkleinen. Daarbij: de gemeente staat in principe B&B-gebruik toe voor maar liefst 10 personen. Daar is hier echter geen sprake van. Het wordt een royale B&B, maar wel voor maximaal 2 of 3 personen. Aan de ambitie van de gemeente om te focussen op duurzaamheid en kwaliteit zoals beschreven in het beleidshoofdstuk, wordt hier letterlijk invulling gegeven.

## **3. Beroep aan huis groter dan 45m2**

Kunstenaars houden van een beetje ruimte om te werken, dat is altijd al zo geweest, en daarom gaan zij liefst wonen in fabrieken, bollenschuren en boerderijen. Het gewenste atelier van 70 m2 is een ruimte waarvan het formaat wordt gedictieerd door de originele schuurconstructie, met een indeling waardoor de historie en schoonheid van de schuur binnen dat atelier altijd zichtbaar blijven. Zelfs als de werkruimte twee keer zo groot zou zijn, doet dit er vanuit het oogpunt van regelgeving niet toe. Er is geen sprake van detailhandel o.i.d. maar van ruimte beschikbaar voor de beeldhouwpraktijk van de eigenaar. Een kunstenaar is nu eenmaal altijd met zijn beroep bezig, óók als hij in de tuin werkt of aan de keukentafel zit.

Een praktische overweging in de besluitvorming tot de beschikbare vierkante meters in de vergunning is het volgende:

Het huidige bestaande gebruiksoppervlak van de bebouwing is bij elkaar nu al 459 m2. De door de gemeente gehanteerde maximaal-40-procent-van-het-totaal-norm is hier al 183 m2 (!). Ten opzichte van het oppervlak en de inhoud van de schuur zijn het gewenste atelier van 70 m2 en de B&B van 90 m2 nog steeds relatief kleine ruimtes. Het maken van nog kleinere ruimtes dan dat zou afbreuk doen aan de monumentaliteit en historische waarde van de schuur.

