



Planoverleg (digitaal)

Algemene gegevens

Adres en plaats	: Meliestraat 20 te Vlijmen
Gemeente	: Heusden
Object (type)	: Doorontwikkeling brouwerijcomplex
Bouwjaar	: 1888/1934
Monumentnummer(s)	: 517309
Eigenaar	: n.v.t.
Architect	
- Oorspronkelijk	: n.v.t.
- Huidige	: Moons

Besprekingsverslag

Besproken op	: 27 oktober 2020	
Vergaderplaats	: n.v.t.	
Deelnemers	: mw. D. Takens	Rijksdienst Cultureel Erfgoed – RCE
	: mw. A. le Coultre	Rijksdienst Cultureel Erfgoed – RCE
	: dhr. J. van Rooijen	Rijksdienst Cultureel Erfgoed – RCE
	: dhr. M. de Jong	Monumentenhuis Brabant/secretaris
	: dhr. H. Maas	Monumentenhuis Brabant/voorzitter
	: mw. M. Moons	Ontwerper
	: dhr. C. van Tuijl	Gemeente Heusden
	: dhr. Th. de Kleijn	Gemeente Heusden

Plantoelichting

Het betreft brouwerij De Valk. Planologisch kan ontheffing worden verleend voor een woonbestemming in de brouwerij. De gemeente staat hier in principe positief tegenover, maar het is nog niet duidelijk of de gemeente het wil toestaan, onder andere met betrekking tot de nieuwe verkaveling. De ontwerper licht toe dat het nu alleen nog een planologisch traject betreft. Eerst moet de juiste verkaveling gevonden worden. Daarna worden alle objecten bouwhistorisch onderzocht en komt het restauratie- en herbestemmingstraject aan de orde.

De drie gebouwen (dienstwoning met schuur, brouwerij en villa) komen op eigen kavels te liggen. Aan de achterzijde komen op het groene terrein woonkavels. Voor het toevoegen van woonkavels moet er ook een ontsluiting naar de achterzijde worden gerealiseerd.

De heer Van Rooijen constateert dat het ook een ruimtelijk vraagstuk is, maar dat het vigerende bestemmingsplan al voorziet in woningbouw op het achtererf, inclusief ontsluiting.

Het is echter niet duidelijk wat het belang van de tuin is in relatie tot de historische brouwerij. Als er geen sprake is van een bijzondere aanleg, dan is er voor hem geen bezwaar wanneer het bestemmingsplan het al toelaat.

Wel constateert het planoverleg dat bij de erfinrichting allerlei afscheidingen worden voorzien (heggen e.d.). Het advies is het gemeenschappelijke erf en de historische ontsluiting zoveel mogelijk intact te laten, zodat de samenhang tussen de gebouwen herkenbaar blijft. Dit kan door in elk geval ervoor te zorgen dat er ruimte rondom de brouwerij vrij blijft en met name de tuin van de villa niet tot aan de brouwerij wordt doorgetrokken. De CRK van gemeente Heusden heeft al geadviseerd de afscheidingen maximaal 1.80 meter hoog te maken.

Over de relatie van de achtertuin en de brouwerij licht de ontwerper toe dat de brouwerij ook in gebruik is geweest als sappenbrouwerij en dat daarom op het achterterrein een fruitboomgaard is aangelegd. Er is echter geen sprake van een 'aanleg'. Het planoverleg stelt voor om na te gaan welke bomen goed en behoudenswaardig zijn.

Mevrouw Takens concludeert dat, hoewel er geen sprake is van een aanleg, er historisch gezien wel een betekenis en onderlinge relatie is (lokaal product).

Het planoverleg vraagt aandacht voor de verkaveling en de terreininrichting. Wat zijn de kwaliteiten en



wat is de historische betekenis? Hoe kunnen die verder worden geïntegreerd in het plan? De nieuwe erfinrichting is van groot belang, want deze kan de samenhang van het complex versterken maar ook negatief beïnvloeden. Zo wordt de oude doorgang van de villa naar de bijgebouwen nu niet meer openbaar. Het erf dat tussen de brouwerij en de dienstwoning met schuur ligt wordt ook opgesplitst. Dit vraagt een goede onderbouwing en een kritische afweging. Het planoverleg adviseert meer te zoeken naar de gemeenschappelijkheid van het erf en het beheer van de buitenruimte bijvoorbeeld onder te brengen in de VVE. Het zou al een verbetering kunnen zijn wanneer de heggen een stuk lager, en daarmee minder beeldbepalend, worden bijvoorbeeld.

De relatie tussen de villa en de dienstwoning is een ander aandachtspunt m.b.t. de verkaveling en erfafscheiding. De heer Van Rooijen vraagt waarom niet de bestaande perceelsgrens wordt aangehouden. Het alleen aanhouden van de huidige perceelsgrens van de villa zou in zijn ogen al een verbetering zijn van het plan. Vervolgens moet ook de ruimtelijke relatie tussen de dienstwoning en de brouwerij bekeken worden.

Ook voor de lange termijn moet worden nagedacht over de ruimtelijke relatie en de inrichting van het erf, bijvoorbeeld met het oog op nieuwe bijgebouwen, erfbebouwing e.d. Met de bestemming 'tuin' in het bestemmingsplan is al veel te voorkomen. De RCE heeft echter geen formele adviesrol in het ruimtelijke traject. Op de suggestie om tussen de dienstwoning en villa een nieuwe inrit te leggen wordt door het planoverleg negatief geadviseerd; hier is geen historische basis voor. Bovendien wordt met de huidige inrit ook een totaaloverzicht (vanaf de openbare weg) op het brouwerijcomplex gewaarborgd.

Advies

Het planoverleg heeft kennis genomen van de planstukken en de toelichting hierop. In de adviezen/opmerkingen hebben wij de beschrijving in het monumentenregister betrokken. De basisvraag is of het plan (voldoende) rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument. Voorts wordt de vraag gesteld of het plan voldoende basis heeft om verder uit te werken.

Naar aanleiding van de planstukken en de toelichting hebben wij de volgende adviezen/opmerkingen:

- *Verkaveling en onderlinge ruimtelijke relatie tussen gebouwen en erven*
Het planoverleg vraagt aandacht voor de terreininrichting. Wat zijn de kwaliteiten en wat is de historische betekenis? Hoe kunnen die verder worden geïntegreerd in het plan? De nieuwe erfinrichting is van groot belang, want kan de samenhang van het complex ook negatief beïnvloeden. Probeer nieuwe afscheiding zo logisch mogelijk in relatie tot de historie te situeren en zo laag mogelijk te houden.
- *Borging ruimtelijke kwaliteiten*
Het planoverleg adviseert de buitenruimte en erfinrichting zoveel mogelijk in het bestemmingsplan te borgen, bijvoorbeeld met de bestemming 'tuin'. Een mogelijkheid is wellicht ook het gemeenschappelijk laten van een deel van de buitenruimte. Een collectief ontwerp voor erfscheidingen en bestrating e.d. kan het historische bedrijfskarakter en de samenhang ook versterken.
- *Restauratie en herbestemming rijksmonumenten*
Het planoverleg adviseert alle objecten bouwhistorisch te laten onderzoeken. Het onderzoek kan dienen als onderlegger voor de doorontwikkeling en geeft potentiële eigenaren in een vroeg stadium inzicht.

Resumerend

Het planoverleg vindt het toekennen van een woonfunctie aan het complex voorstelbaar. Het planoverleg vraagt echter bijzondere aandacht voor de ruimtelijke relatie tussen de objecten en de nieuwe verkaveling en inrichting van die ruimte.

Conclusies/afspraken

- Het planoverleg is op hoofdlijnen positief;



- Het planoverleg vraagt aandacht voor de genoemde aandachtspunten en wordt graag op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen m.b.t. de erfinrichtingen;
- Het planoverleg ziet de bouwplannen voor de afzonderlijke bouwdelen graag in een volgende fase terug in het overleg.