

# Bebouwingsconcentratie Broekstraat

## 1.1 Bebouwingsconcentratie en het provinciaal beleid

Het bouwen van een Ruimte-voor-Ruimte woning is volgens het provinciaal beleid alleen mogelijk voor locaties in een kernrandzone of in een bebouwingsconcentratie.

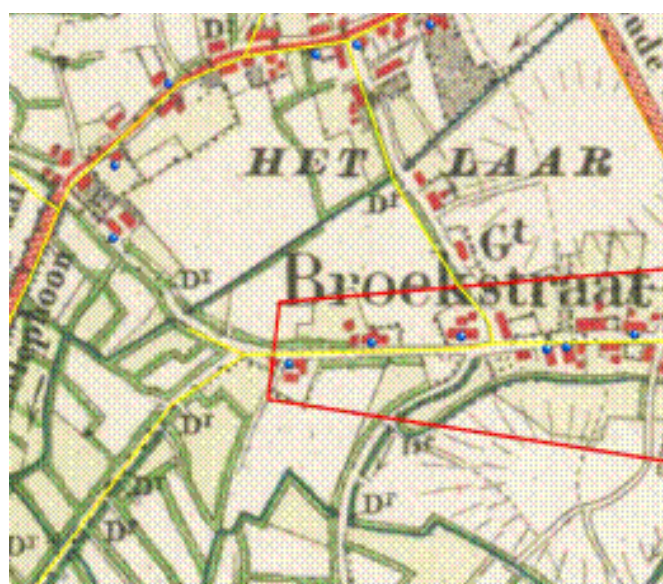
In de Verordening Ruimte (artikel 1 lid 1 VR) is een definitie opgenomen van een bebouwingsconcentratie. Hieronder wordt een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster verstaan. Deze begrippen zijn in de VR ook gedefinieerd.

Een bebouwingscluster (artikel 1 lid 9 VR) is een vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied. Onder een 'bebouwingslint' (artikel 1 lid 11 VR) wordt verstaan een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied. Tenslotte wordt onder kernrandzone (artikel 1 lid 46 VR) verstaan een overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

## 2. Bebouwingsconcentratie Boekent

Onderhavige projectlocatie ligt in het buurtschap 'Boekent'. Dit is een buurtschap met lintbebouwingen. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleengelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen, maar ook enkele kortgevelboerderijen, dateert met name uit de periode 1750-1950. In het buurtschap staan enkele oude bomen, waaronder leilinden. De kern kent een relatie met het akkercomplex bij Mortel en met de nieuwe dorpskern Mortel.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is de begrenzing van het gehucht Boekent, als zijnde waardevolle stedenbouwkundige structuur, aangegeven.



Figuur. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.

De rode omlijning geeft de globale ligging weer van het gehucht 'Boekent'. Het gebouw ten westen van de boerderij Broekstraat 21 valt nog net binnen de begrenzing van het gehucht Boekent.

### 3. Bebouwingslocatie en cultuurhistorie

Uit historische kaarten blijkt dat er op de projectlocatie, ten westen van Broekstraat 21, in ieder geval in de periode 1811-1926 en later een gebouw heeft gestaan op de projectlocatie.



Figuur. Uitsnede Kadasterkaart 1811-1822 en Topografische Militaire kaart 1830-1850



Figuur. Uitsnede Topografische Militaire kaart 1912 en 1926

Er is onderzoek gedaan door Design & Construct naar de vraag of het gebouw op de kaart een schuur of een woning betreft. Daarvoor zijn diverse brondocumenten geraadpleegd.

De eerste geregistreerde vermeldingen zijn terug te vinden in het 'Landboek 1717'. De percelen, naast De Hoeve den 'Stinckert' (Broekstraat 21) worden daarin beschreven. Voor het perceel H595, de projectlocatie, bestaat het soort der eigendommen uit: Huis; met een inhoudsgrootte van het perceel van 1 roede.

Het is daarmee onmiskenbaar dat op het perceel een woning heeft gestaan.

#### Ontwerp woning

De nieuwe woning is als 'schuur' bij de boerderij op Broekstraat 21 vormgegeven. Op deze manier schikt de woning zich naar de boerderij en ontstaat er een logisch geheel.

#### Conclusie

De projectlocatie maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie van het buurtschap Boekent en de daarbij horende bebouwingslinten. In ieder geval in de periode 1811-1926 heeft bebouwing op de projectlocatie gestaan. Aangevoerd is dat er ter plaatse een woning heeft gestaan. De woning is landschappelijk ingepast en vormgegeven als schuur bij de woonboerderij op Broekstraat 21. Historische gezien is het realiseren van een woning op de projectlocatie verantwoord.