

## Beeldkwaliteit Borgelinksweg 1, Lettele

Opdrachtgever: Coöperatieve vereniging buitenleven U.A.

De volgende aspecten worden in deze omschrijving behandeld:

1. Mogelijkheid tot splitsen van de bestaande boerderij
2. Behoud en versterking van de karakteristieke kenmerken van de boerderij
3. Nieuwe bebouwing

Voordat we ingaan op de bovengenoemde punten eerst een beknopte geschiedenis van de boerderij. De boerderij is gebouwd 1914 en verschijnt voor het eerst op landschappelijke kaarten in 1917 (zie onderstaande kaarten uit 1917 en 1950)



Kadastrale kaart uit 1917



Kadastrale kaart uit 1950

Al vanaf de bouw van de boerderij in 1914 bestaat de boerderij uit twee gebouwen. De hoofdboerderij en het bijgebouw. Of dat ook was zoals nu in de huidige vorm weten we niet. Op de kaart van 1950 verschijnt ook het "kokhuussie" Op onderstaande foto, uit deze periode is deze ook duidelijk herkenbaar. Hierin is ook de vorm van de huidige bebouwing te zien.



Foto van de boerderij uit 1950

Net zoals bij veel boerderijen werd de deel en bijgebouw te klein voor het houden van vee en moest de veestapel groeien. Op de landschapskaart uit 2000 is duidelijk te zien dat de boerderij uitgebreid is met grote stallen, waarmee de veestapel groter was geworden. Daarmee was levensvatbaarheid van de boerderij, in die tijd, ook gegarandeerd. Op de overzichtsfoto 1 zijn de grote stallen ook goed te zien.



Kadastrale kaart uit 2000



Overzichtsfoto 1

Op veel boerderijen nam de zoon het bedrijf van de ouder over en ging de "nieuwe" boer in het voorhuis wonen en werd voor de ouders een plek gezocht in het achterhuis. Het achterhuis was immers ongeschikt geworden voor het houden van vee, maar wel geschikt om te verbouwd tot een woning. Ook bij deze boerderij was dit het geval. De deel van de boerderij werd verbouwd tot woonhuis voor de ouders en de nieuwe generatie ging in het voorhuis wonen. In 2000 heeft deze verbouwing plaatsgevonden. Hierbij werd vooral gekeken naar de indeelbaarheid van het achterhuis en in mindere mate rekening gehouden met de karakteristieken van de "oude boerderij"

Nu het erf een nieuwe transformatie ondergaat is er een mooie kans de boerderij op een aantal punten weer authentiek te maken.

## ***1: Mogelijkheid tot splitsen***

Er zal gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid om karakteristieke boerderijen te splitsen. In dit geval zal de boerderij gesplitst worden in twee woningen en krijgt het bestaande aangebouwde bijgebouw een gezamenlijke functie. (een plek waar alle bewoners op het erf gebruik van kunnen maken) Hierbij moet zorgvuldig gekeken worden naar het herstellen van de oude karakteristieke elementen van de boerderij.

Het plan voor het splitsen is verder uitgewerkt in bijlage 1. (Schetsontwerp Splitsen boerderij d.d. 22-08-2020) In dit document is de bestaande en de gewenste nieuwe situatie te zien. Naast de plattegronden zijn hierin ook de gevelaanzicht te zien waarin de in hoofdstuk 2 benoemde aspecten uitgewerkt zijn. (goed te vermelden is dat het een schetsontwerp betreft, indeling enz. kunnen/zullen nog aangepast worden)

## 2. Behoud en versterking van de karakteristieke kenmerken van de boerderij



Deze zijde van de boerderij is mooi en authentiek. Op deze afbeelding is het "kokhuussie" ook goed te zien. Deze is net als de voorgevel van de boerderij in een goede staat. De gemaakte veranda zal gesloopt worden. Het "kokhuussie" kan dienst doen als logeerruimte en mogelijk zelfs als B&B functie. Hiertoe moet deze echter wel geïsoleerd worden, door een nieuwe geïsoleerde vloer te maken, de wanden te voorzien van geïsoleerde voorzetwanden en het dak aan de binnenzijde te voorzien van isolatie. Aan de buitenzijde worden alle authentieke elementen intact gelaten. De kozijnen worden voorzien van geïsoleerde beglazingen.

Op onderstaande foto is iets meer ingezoomd op het bijgebouw. Aan de linkerzijde is de fraaie en unieke entree tot het woonhuis te zien. Deze blijft dienst doen als toegang tot de gezamenlijke ruimte in het bijgebouw. De naastgelegen grote staldeuren lijken origineel, maar zijn het niet. Deze namelijk vastgezet en daarachter bevindt zich een dichte muur. In de nieuwe situatie worden de deuren vervangen door nieuwe staldeuren welke opengezet en gesloten kunnen worden. Achter deze deuren komt dan een groot kozijn voorzien van glas. (voor optimaal contact van binnen naar buiten) De stijlen van de kozijnen aan de zijkant en de bovendorpel achter de metselwerken verwerken. Daarmee ontstaat het beeld van een naadloze glaspui.



In de zijgevel van het bijgebouw is (hoogstwaarschijnlijk) in de jaren negentig een nieuwe zijgevel gemetseld. Hierin zijn voor een boerderij van deze leeftijd atypische raampjes opgenomen. In het plan is opgenomen dat de zijgevel weer in originele staat wordt gemaakt, dat wil zeggen dat er weer staldeurtjes met stalraampjes in gemaakt worden. De staldeurtjes worden voorzien van glas en luiken welke open en dichtgezet kunnen worden.



De indeling van de achtergevel van het bijgebouw is mooi origineel gebleven. Het plan is dit zo te houden. De lage staldeuren aan beide zijkanten worden gebruikt als toegangsdeuren/ramen. De grote staldeuren worden gelijk aan de voorzijde van het bijgebouw uitgevoerd. Dat wil zeggen dat ze open en dicht te zetten zijn en dat er een grote glaspui achter zit. De stijlen van de kozijnen aan de zijkant en de bovendorpel achter de

metselwerken verwerken. Daarmee ontstaat het beeld van een naadloze glaspui.

In het bijgebouw waar het gezamenlijke ruimte van het erf komt zijn op dit moment paardestallen gemaakt. Hiermee zijn de originele elementen ook grotendeels verdwenen. Het plan is deze in de nieuwe gemeenschappelijke ruimte weer terug te brengen. Er worden gebinten in de ruimtes aangebracht welke verwijzen naar het verleden. (o.a. met korbelen en pen en gat verbindingen) Over de ligger van het gebint worden houten balken gemaakt, waarover houten planken (verwijzend naar de sleeven van vroeger) gespijkerd. De balklaag sluit aan op de hoogte van de muurankers welke nog in de buitengevel zitten. Hiermee blijft de hoogte (welke kenmerkend is voor een "deel" in een boerderij) bewaard. Tevens blijven in dit gebouw de (rondhouten) sporen zoveel mogelijk in het zicht.

In de achterzijde van de boerderij is in het verleden een kozijn aangebracht voorzien van een borstwering, tevens zijn de staldeuren verwijderd. Nadat de huidige zonwering is verwijderd worden er nieuwe staldeuren aangebracht, voorzien van een achterliggend kozijn met glas. De bestaande (lage) toegangsdeuren blijven gehandhaafd. Ten tijde van het creëren van een extra woning in de achterzijde van de boerderij zijn er in de zijgevel rechthoekige kozijnen geplaatst voorzien van roedes. Deze passen niet in het originele beeld van een boerderij. Deze worden dus ook vervangen door staldeurtjes en stalramen, gelijk aan de zijgevel van het bijgebouw. Aan deze gevel wordt een "modern" element toegevoegd om verbinding te maken vanuit de leefruimte naar de tuin. De bestaande dakkapellen op de boerderij blijven gehandhaafd.

In het algemeen gelden voor de bestaande boerderij de volgende aanvullingen op bovenstaand:

- Waar hemelwaterafvoeren worden toegepast deze uitvoeren in zink. (geen plastic)
- Waar in nieuwe kozijnen roeden worden toegepast deze niet uitvoeren in wiener sprossen of plak roeden
- Geen kunststof kozijnen toepassen.
- Geen kunststof "trespa achtige" plaatmaterialen toepassen.
- Kader om nieuw kozijn en linker gevel uitvoeren in zink.



### 3: Nieuwe Bebouwing

De nieuwe bebouwing moet het karakter van de boerderij versterken. Dit impliceert dat deze ingetogen en rustig vormgegeven en gematerialiseerd moet worden.

Onderstaand per toe te voegen gebouw een omschrijving.

A: Steltenberg.

Een steltenberg is een gebouw wat kenmerkend is voor een boerenerf. Ze werden in het verleden gebruikt voor opslag van Hooi, het onderbrengen van Vee en voor de opslag van diverse zaken. De huidige functie wordt er vooral 1 van opslag van machines voor het behoud en onderhoud van het gezamenlijke erf. Qua materiaalgebruik moet de stelberg verwijzen naar een originele steltenberg zoals deze "vroeger" gebouwd werden. Een Stelberg bestaat uit een vier roedige hooiberg voorzien van een rieten kap. Aan drie zijden om de hooiberg heen worden uitbouwen geplaatst. Deze uitbouwen hebben een relatief vlak pannendak en zijn gemaakt van met hout beklede gevels. Gevels aan de onderzijde voorzien van een gemetseld trasraam. De openingen in de gevels zijn klein. (dubbele) Deuren worden uitgevoerd in dezelfde gevelplanken als de rest van de gevel. Onderstaand enkele referentiebeelden.





***De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing.***

- Hoodvorm vierroedige hooiberg goed zichtbaar
- Onderzijde kap max 6 mtr.
- Aan de erfgericht zijde van de hooiberg geen ombouw, aan de overige drie zijden wel
- Goothoogte max 2,5 mtr. Dakhelling maximaal 20 graden
- Dakhelling hooiberg Max 45 graden.

**Materialen:**

- Gevel uitvoeren in antraciet/zwart hout. Trasmaam in rood/bruin metselwerk
- Hogere gevel (boven 1<sup>e</sup> pannenlijn) onder het riet uitvoeren in lichte natuurlijke gevelplanken. (of hooibalen)
- Dakpannen uitvoeren in kleur antraciet of blauw gesmoord.
- Roeden hooiberg in eikenhout.
- Dak hooiberg van riet en of pannen
- Geen kunststof kozijnen toepassen. Kozijnen uitvoeren in hout.
- Hemelwaterafvoeren in zink

**B: De nieuwe woningen.**

De nieuwe toe te voegen woning moet niet alleen qua vormgeving maar ook qua materialisering ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij. De typologie welke daar het best bij past is die van een schuurwoning. Onderstaand enkele referentie beelden. De nieuwe woning zal naar de erfzijde zo veel mogelijk gesloten moeten aanvoelen. Naar de buitenzijde van het erf kan de woning zich meer openen. Ondanks dat de woonbeleving aan buitenzijde van het erf zit is het waardevol de woning vanaf grote afstand te laten voelen als een schuur. Dit kan o.a. door het toepassen van lamellen/schuifpanelen enz.



Onderstaand enkele referentiebeelden.



***De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing.***

- Eenduidige hoofdvorm. (geen aan of uitbouwen)
- Kap vorm symmetrisch of kapschuur model.
- Oriëntatie op het erf conform landschapsplan
- Goothoogte max 2,6 mtr. Dakhelling minimaal 20 graden en maximaal 45 graden
- Nokhoogte maximaal 8 mtr.
- Sobere detaillering, passend bij een bedrijfsgebouw

**Materialen:**

- Gevel uitvoeren in antraciet/zwart hout. Trasraam in rood/bruin metselwerk
- Eventueel ondergeschikte licht hout elementen toepassen.
- Dakpannen uitvoeren in kleur antraciet of blauw gesmoord.
- Geen kunststof kozijnen toepassen. Kozijnen uitvoeren in hout of aluminium in gedekte kleuren.
- Hemelwaterafvoeren in zink

**Schoorsteen:**

- Geen gemetselde schoorsteen op het dak toepassen. (rookkanaal kan bovendaks toegepast worden, alleen dan wanneer deze in een donkere kleur wordt uitgevoerd, zoveel als mogelijk gelijk aan de kleur van de dakpannen.
- Situeren op het dakvlak dat naar het landschap is gekeerd en niet op het dakvlak dat naar het erf is gekeerd

- Situeren halverwege het dakvlak, althans zodanig dat de schoorsteen vanaf het erf en de openbare weg zo gering mogelijk te zien is

C: Gezamenlijke schuur.

Voor het stallen van fietsen enz. komt er een gezamenlijk schuurtje. In deze schuur worden mogelijke ook de gezamenlijke energievoorzieningen ondergebracht. Dit gebouw moet letterlijk als een schuurtje voelen. Onderstaande enkele referentie beelden.



***De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing.***

- Eenduidige hoofdvorm. (geen aan of uitbouwen)
- Kap vorm symmetrisch.
- Oriëntatie op het erf conform landschapsplan
- Goothoogte max 2,4 mtr. Dakhelling minimaal 20 graden en maximaal 45 graden
- Nokhoogte maximaal 5 mtr.

Materialen:

- Gevel uitvoeren in antraciet/zwart hout. Trasraam in rood/bruin metselwerk
- Eventueel ondergeschikte licht hout elementen toepassen.
- Dakpannen uitvoeren in kleur antraciet of blauw gesmoord.
- Geen kunststof kozijnen toepassen. Kozijnen uitvoeren in hout.
- Hemelwaterafvoeren in zink