



Boerderij Klein Loo Driesteek 7 te Zutphen

Bouwhistorische verkenning

Jojanneke Clarijs

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE GEGEVENS	3
INLEIDING	4
RUIMTENUMMERS	5
1 BOUWGESCHIEDENIS	6
1.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis	6
1.2 Bouwgeschiedenis	7
1.3 Faseringstekeningen.....	11
2 BOUWHISTORISCHE BESCHRIJVING	13
2.1 Situering	13
2.2 Extérieur	14
2.3 Constructie	17
2.4 Interieur.....	19
3 WAARDESTELLING	24
3.1 Externe waardestelling.....	24
3.2 Interne waardestelling	25
3.3 Kanttekening	28
CONCLUSIE	29
BRONNEN EN LITERATUUR.....	30
BIJLAGE CRITERIA CONTEXTUELE WAARDESTELLING	31

Colofon

Boerderij Klein Loo, Driesteek 7 te Zutphen. Bouwhistorische verkenning
Definitieve versie, april 2020

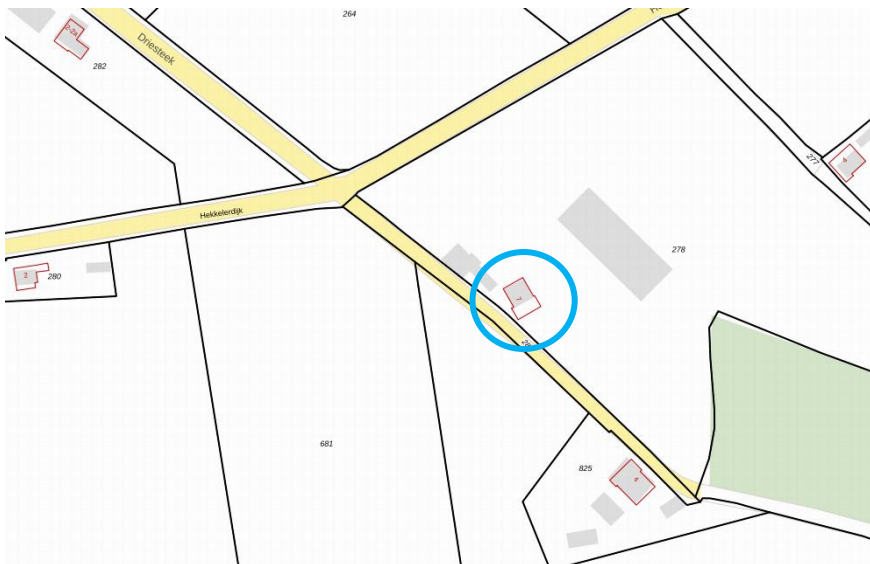
© 2020 drs J.M.A.C. Clarijs

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke wijze dan ook, zonder bronvermelding.

Disclaimer

Het onderzoek is op onafhankelijke en wetenschappelijk verantwoorde wijze tot stand gekomen en conform de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek* uit 2009. Het rapport is opgesteld in het kader van besluitvormingsprocessen en beleid ten behoeve van beheer, behoud en ontwikkeling van cultureel erfgoed. Jozanneke Clarijs aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade als gevolg van het gebruik van de onderzoeksresultaten of het toepassen van de adviezen.

ALGEMENE GEGEVENS



De boerderij is blauw omcirkeld (Kadaster)



De boerderij is blauw omcirkeld (google.nl/maps)

Project

Object	Boerderij Klein Loo
Adres	Driesteek 7 7207 DD Zutphen
Status	Geen monument
Kadastraal perceel	Zutphen P 278
Doel	Bouwhistorische documentatie in het kader van een herontwikkeling van het perceel
Datum	April 2020

Uitvoering

Naam	Jojanneke Clarijs Cultuurhistorie
Adres	Tingieterstraat 4 3828 XH Hoogland
Telefoon	06-41555614
Website	www.jojannekeclarijs.nl
Veldwerk, tekst	Jojanneke Clarijs
Fotografie en tekeningen	Jojanneke Clarijs tenzij anders vermeld

Met dank aan	J. Krijnen van de gemeente Zutphen
--------------	------------------------------------

Opdrachtgever

Naam	H. van Kouswijk
Adres	Zutphenseweg 6 7382 AL Klarenbeek

INLEIDING

De boerderij Klein Loo aan de Driesteek 7 te Zutphen is een historische boerderij met een gevelsteen uit 1834 - mogelijk het bouwjaar. De leegstaande boerderij verkeert in een slechte bouwkundige staat. Er zijn plannen om het gebouw te slopen en nieuwbouw op het terrein te realiseren. Om de geschiedenis van de boerderij te documenteren vraagt de gemeente Zutphen om een bouwhistorische verkenning. Ook kan dit onderzoek bijdragen aan het ontwerp voor de nieuwbouw op deze locatie en heeft de gemeente het onderzoek nodig voor een weloverwogen besluitvorming omtrent het nieuwe ontwerp. De gemeente heeft haar wensen ten aanzien van dit bouwhistorisch onderzoek verwoord in een Programma van onderzoek d.d. 28 november 2019.

Conform het Programma van onderzoek heeft ondergetekende het bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek* gevolgd, die in 2009 onder auspiciën van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Stichting Bouwhistorie Nederland zijn opgesteld.

De bouwhistorische verkenning betreft een onderzoek op hoofdlijnen naar de bouw- en gebruiksgeschiedenis van het pand. De verkenning beperkt zich tot de boerderij. De meer recente bijgebouwen en erfinrichting zijn niet in het onderzoek betrokken.

De opname ter plaatse is uitgevoerd op 3 maart 2020. De opname werd bemoeilijkt door de begroeiing, opslag van goederen en onbegaanbaarheid op diverse plekken. Hier en daar zijn kijkgaatjes gemaakt in de begroeiing en niet-

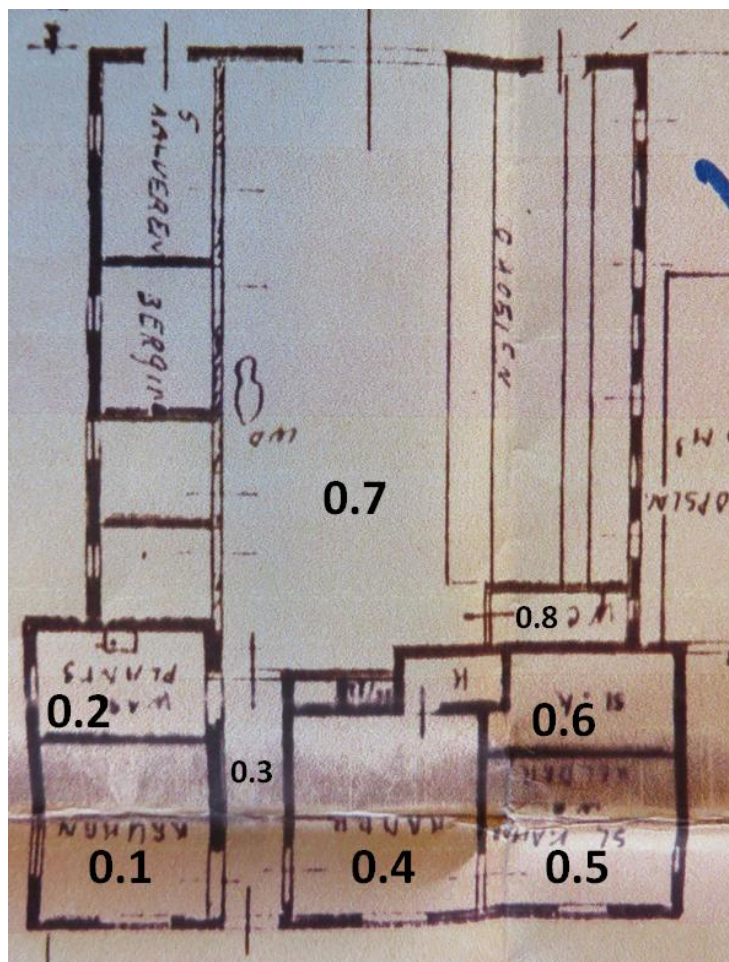
waardevolle interieurafwerking. Waar nodig is het gebouw globaal ingemeten. Daarnaast is archief- en literatuuronderzoek verricht bij het Kadaster, Regionaal Archief Zutphen, gemeente Zutphen en Erfgoedcentrum Achterhoek en Liemers. Er is gezocht naar historische bouwtekeningen, kaarten en foto's en informatie over verbouwingen en restauraties.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in dit rapport. Het eerste hoofdstuk schetst de bouwhistorie van het pand. Dit betreft een chronologisch overzicht van de belangrijkste bouwfases van het gebouw. Het tweede hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van het exterieur, de constructie en het interieur, waarbij de onderdelen zo veel mogelijk gedateerd zijn. De waardestelling in het derde hoofdstuk plaatst enerzijds de boerderij in de brede cultuurhistorische context; en geeft anderzijds aan wat de bouwhistorische waarden zijn binnen de context van het gebouw. De conclusie bevat adviezen die voortvloeien uit het onderzoek. Een overzicht van de geraadpleegde literatuur en archieven is achterin het rapport opgenomen. Als bijlage zijn de waarderingscriteria uit de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek* opgenomen.

Ik hoop met dit onderzoek een behulpzame en zinvolle bijdrage te leveren aan de planvorming voor de locatie Driesteek 7.

Jojanneke Clarijs

RUIMTENUMMERS



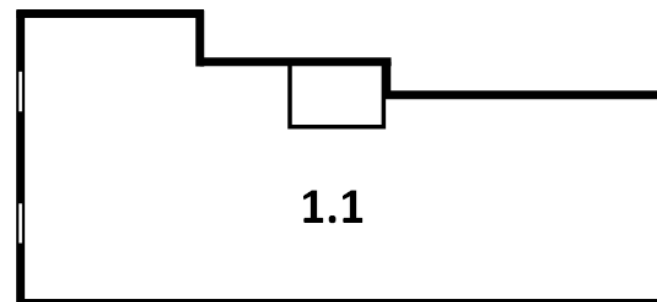
Begane grond

N ↗

Situatietekening uit 1981 door J. Hartenvink (collectie eigenaar) bewerkt door auteur



Kelder onder opkamer 0.5



Zolder boven 0.1 – 0.5

1

BOUWGESCHIEDENIS

In dit hoofdstuk wordt het ontstaan van de boerderij geschetst. De stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis vertelt in het kort de geschiedenis van de locatie en is gebaseerd op historische kaarten en literatuuronderzoek. De bouwhistorie betreft een reconstructie van de verschillende bouwfases, waardoor een chronologisch overzicht ontstaat van de ontwikkeling van het gebouw. Deze is primair gebaseerd op waarnemingen ter plaatse: het gebouw vormt de belangrijkste bron. De observaties zijn geïnterpreteerd in samenhang met informatie uit bouwtekeningen, kadasterkaarten en foto's. Helaas is er van de boerderij weinig archiefmateriaal teruggevonden, waardoor de datering van diverse gebouwonderdelen beperkt moet blijven tot een vrij ruime periode. De faseringstekeningen aan het eind van het hoofdstuk brengen in kaart welke elementen uit de opeenvolgende bouwfases nu nog aanwezig zijn in het gebouw.

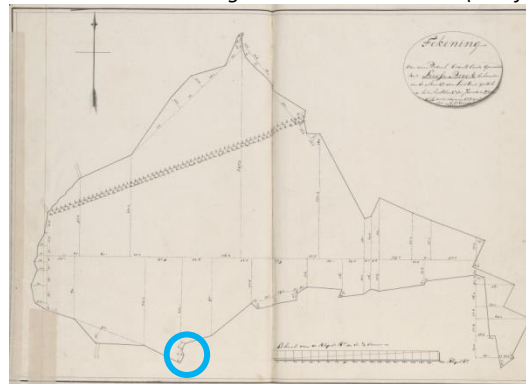
1.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis

De boerderij Klein Loo bevindt zich in een gebied dat de overgang vormt van het dekzandgebied met kampen en essen naar het IJsseldal. Op de Hottinger-kaart uit 1773-1794 is op de onderhavige locatie al bebouwing zichtbaar. De boerderij lag op de grens tussen het Leestense Broek aan de noordzijde en kleinschalige akker- en weilanden aan de zuidzijde.¹

Het Leestende Broek was van oudsher een broekland: een drassig heide. Het was laaggelegen en kende een slechte afwatering. De grond was in gemeenschappelijk bezit en gebruik bij de Marke van Leesten. De gronden waren



Uitsnede van de Hottinger-kaart uit 1773-1794 (Versfelt 2003, p.72-73)



Maatboek der landerijen uit 1807-1811 nr. 877 (RAZ 3.001 inv.nr. 801, p.93)
De onderhavige locatie is omcirkeld

¹ Hottinger-kaart uit 1773-1794, Versfelt 2003, p.72-73.

in gebruik als weiland, voor de winning van plaggen om de akkers te bemesten en voor houtwinning. Op de Hottinger-kaart en een inmeting uit 1810 is dit onbebouwde gebied tussen de Dennendijk en de Hekkelerdijk goed herkenbaar. Aan het begin van de negentiende eeuw werd de Marke beëindigd. De gronden werden verdeeld en in ontginning gebracht ten behoeve van landbouw.²

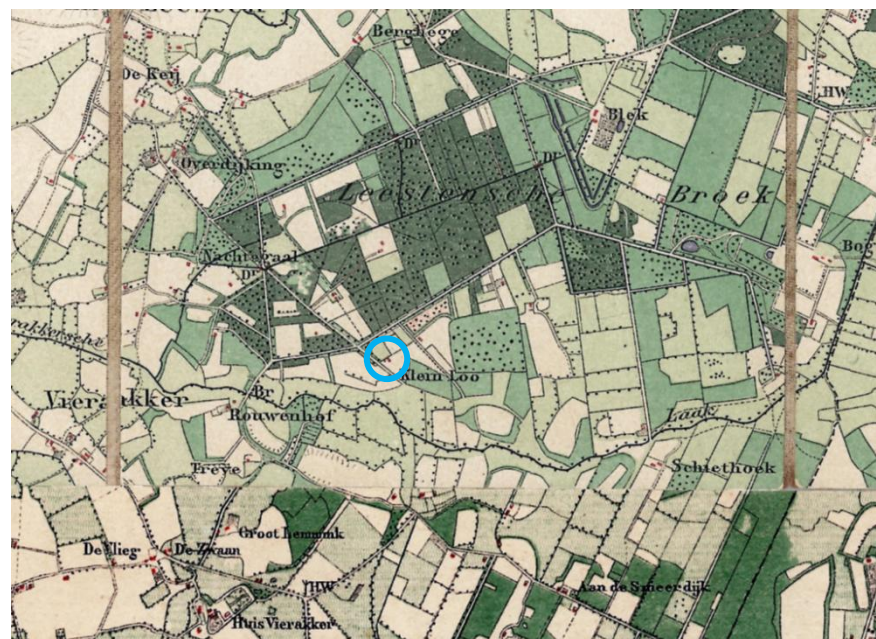
In de negentiende en twintigste eeuw waren de gronden rond de boerderij in gebruik als weiland, voor akkerbouw, als bos of boomgaard. Op topografische kaarten vanaf 1913 is te zien dat het erf toegankelijk was via een toegang ten noordwesten van de boerderij. Op de kaarten vanaf de jaren 1960 zijn diverse bijgebouwen te zien.³

1.2 Bouwgeschiedenis

1.2.1 Situatie eind achttiende en begin negentiende eeuw

De bebouwing op de Hottinger-kaart uit 1773-1794 betref mogelijk dezelfde boerderij die is weergegeven op de kadastrale minuut en het kadastrale verzamelplan uit 1830. De boerderij werd Klein Loo genoemd en was in bezit van Evert Jan Heuvelink.⁴

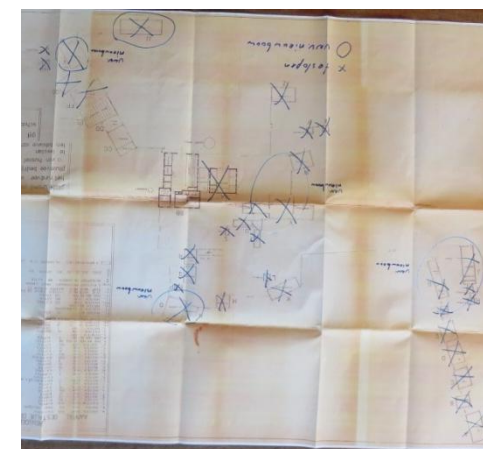
Op de minuut heeft de boerderij een U-vormig grondvlak. In deze typische vorm is een onderschoer te herkennen. De centrale deeldeuren (de baander) lagen terug ten opzichte van de rest van de achtergevel, waardoor er buiten vóór de baander een overdekte ruimte gecreëerd werd. Onderschoeren kwamen in deze periode veel voor in het gebied. De boerderij had dus dezelfde oriëntatie als tegenwoordig, namelijk met het bedrijfsgedeelte op (ongeveer) het noorden en het woongedeelte aan de zuidzijde. Ongetwijfeld betref het een voor de regio



Topografische kaart uit 1885 (topotijdreis.nl)



Topografische kaart uit 1913 (topotijdreis.nl)



Te slopen bijgebouwen op een situatietekening uit 1981 door J. Hartenvink (collectie eigenaar)

² Hottinger-kaart uit 1773-1794, Versfelt 2003, p.72-73; *Maatboek der landerijen* uit 1807-1811 nr. 877, RAZ 3.001 inv.nr. 801, p.92v; Arcx 2010, p.10.

³ www.topotijdreis.nl.

⁴ Kadastrale minuut en OAT uit 1811-1832 en verzamelplan uit 1830, RCE.

gangbare hallehuisboerderij, vermoedelijk van het type langhuisboerderij met het woon- en bedrijfsgedeelte onder één dak.

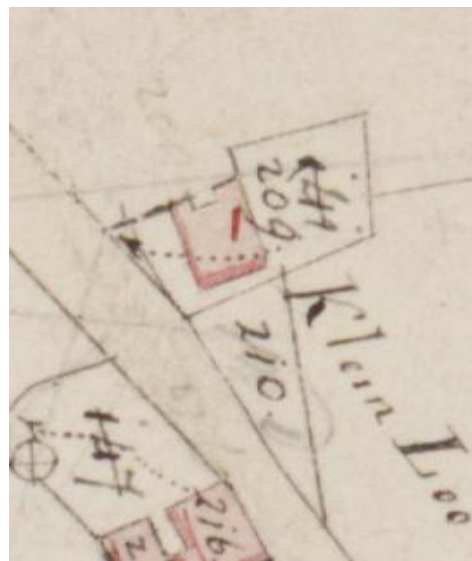
Van deze boerderij zijn mogelijk nog enkele muurdelen aanwezig in het huidige gebouw. Het gaat dan om delen van de zuidgevel (voorgevel) en de westgevel en om de brandmuur tussen het woon- en werkgedeelte. Deze zijn opgetrokken in vechtstenen van 4 x 10 x 21 cm, een formaat baksteen dat veelal werd toegepast vanaf de achttiende eeuw.⁵

1.2.2 Verbouwing in 1834

In de noordgevel (achtergevel) is een sluitsteen aanwezig met de inscriptie: 'E.I.H. H.H. 1834'. Waarschijnlijk zijn E.I.H. de initialen van Evert Jan Heuvelink, de eigenaar van de boerderij in 1834. De aanwezigheid van deze sluitsteen duidt op een verbouwing in 1834. Mogelijk werd de onderschoer dichtgezet of was sprake van een verstening van houten gevels bij het bedrijfsgedeelte.⁶ De verbouwing is niet eenduidig herkenbaar in het gebouw. De huidige noordgevel is van later datum en de sluitsteen is hier herplaatst.

1.2.3 Verbouwing omstreeks 1886

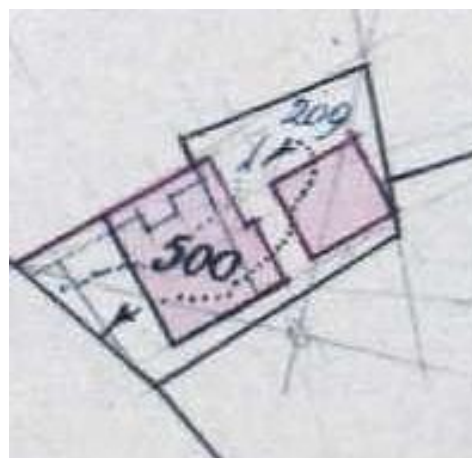
In of kort voor 1886 volgde opnieuw een flinke verbouwing van de boerderij. Daarbij werd het bedrijfsgedeelte aan de oost- en noordzijde vergroot (rechter en achterzijde). Het woongedeelte werd aan de oostzijde uitgebouwd, waardoor een krukhuis ontstond. Het grondvlak van de boerderij was nu L-vormig. Een en ander is zichtbaar op de kadastrale tekeningen. In deze oostelijke uitbreiding van het woonhuis kwamen een kelder en opkamer. De gebintconstructie werd vervangen, aangezien de huidige gebintstijlen op gelijke afstand staan van beide zijgevels. In samenhang met deze nieuwe ankerbalkgebinten werd de zuidgevel



Kadastrale minuut uit 1811-'32 (RCE)



Sluitsteen uit 1834 in de noordgevel



Hulpkaart uit 1886 (K)



Metselwerk van de oostgevel uit 1886

⁵ Al is niet uit te sluiten dat deze muurdelen van later datum zijn, namelijk uit 1834.

⁶ Het is niet uit te sluiten dat de zuid- en westgevel en de brandmuur uit deze fase dateren.

(voorgevel) van het woongedeelte hoger opgemetseld.⁷ De bakstenen van deze nieuwe geveldelen hadden een ander formaat, namelijk 5 x 11 x 22 cm. Ook verrees een vrijstaand bijgebouw ten oosten van de boerderij. Een en ander zal zijn geschied in opdracht van de toenmalige eigenaar Albert Heuvelink.⁸

Het kadaster geeft enige informatie over de ontwikkelingen op het erf rond de boerderij in de decennia erna. In of kort voor 1892 verrees een 'berg', waarschijnlijk een hooiberg, bij de boerderij. Vier jaar later werd een tweede bijgebouw opgetrokken aan de noordwestzijde van de boerderij. Het terrein rond de boerderij was in gebruik als weiland.⁹

1.2.4 Uitbreidingen omstreeks 1911 en 1916

Het bedrijfsgedeelte van de boerderij werd in of kort voor 1911 verlengd met één gebintvak.¹⁰ Hiertoe werd de draagconstructie van ankerbalkgebinten aangevuld met gebinten met eenzelfde opbouw en afmeting. Alleen aan de telmerken zijn ze te herkennen. Het strikspant werd verplaatst naar de nieuwe noordgevel (achtergevel). De nieuwe noordgevel werd opgetrokken in machinale stenen van 5,5 x 10,5 x 21 cm. Bij het verlengen van de westgevel werden de afkomende bakstenen van de voormalige noordgevel hergebruikt.

Vijf jaar daarna, rond 1916, werd het woongedeelte vergroot aan de westzijde.¹¹ De nieuwe gevels waren van weer een andere baksteen, namelijk 5 x 10 x 21 cm. Door de uitbreiding ontstond de vorm van de dwarshuisboerderij, zoals die nu nog aanwezig is. Midden in het woongedeelte was een woonvertrek met haard en in de zijbeuken waren twee kamers. Mogelijk is in deze periode een gang afgescheiden van het woonvertrek. Hierbij werd een oude binnendeur herplaatst.

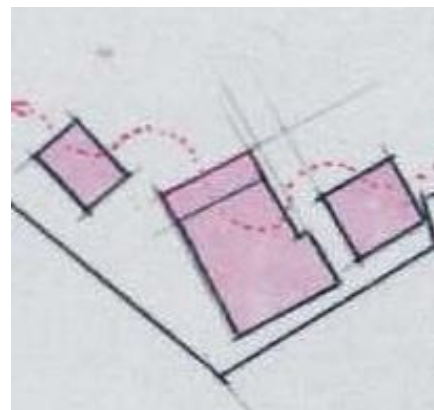
⁷ Het is niet zichtbaar of het bovenste geveldeel oorspronkelijk een houten bekleding had.

⁸ Veldwerk 8 en Hulpkaart 5 uit 1886, K; Legger 879, K.

⁹ Veldwerk 14 en Hulpkaart 12 uit 1896, K; Legger 879/17, K.

¹⁰ Veldwerk 26 en Hulpkaart 12 uit 1911, K.

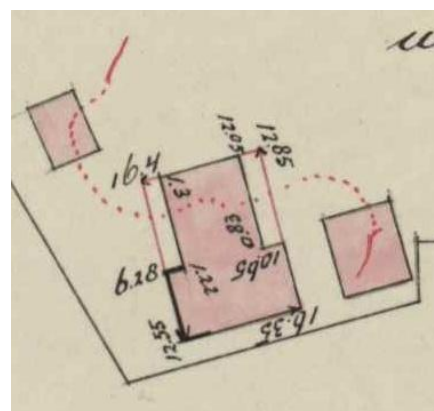
¹¹ Veldwerk 33 en Hulpkaart 8 uit 1916, K.



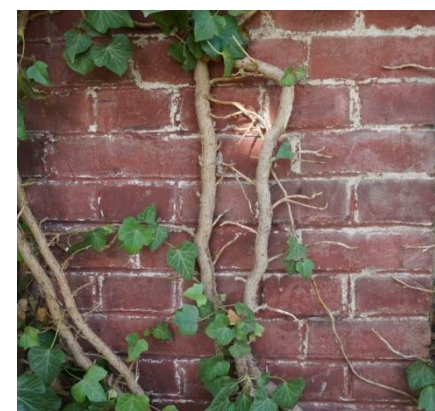
Hulpkaart uit 1911 (K)



Metselwerk van de noordgevel uit 1911



Veldwerk uit 1916 (K)



Metselwerk van de zuidgevel uit 1916

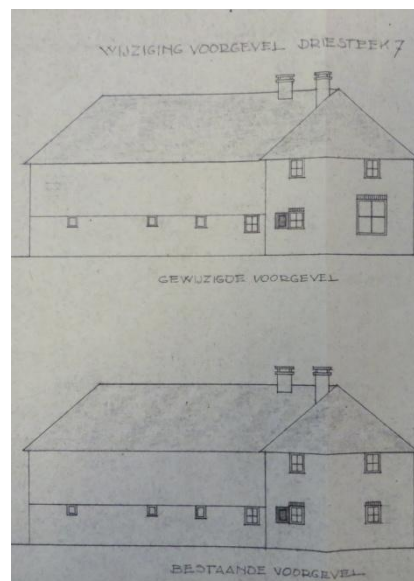
Ook deze uitbreidingen van de boerderij uit ca. 1911 en 1916 werden opgemeten door het Kadaster.

1.2.5 Wijzigingen sinds de tweede helft van de twintigste eeuw

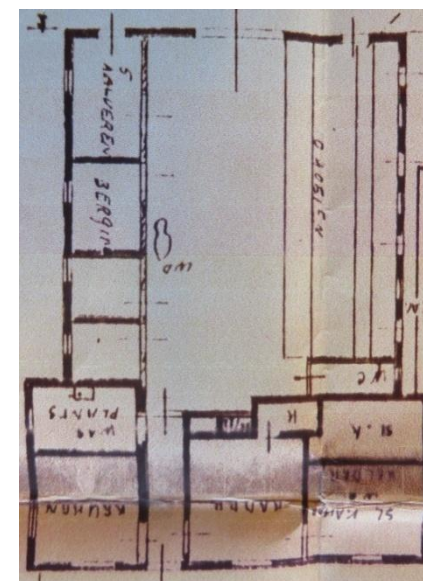
In 1959 vond een kleine wijziging plaats in de westgevel (linker zijgevel) van de woongedeelte. Een klein vierruits raam werd vervangen door een groter exemplaar. De bouwtekening vormt de oudst en enige teruggevonden afbeelding van de boerderij.¹² De westgevel van het woongedeelte bevatte tot 1959 vier kleine vierruits vensters. De gevel van het bedrijfs gedeelte telde één vergelijkbaar venster en drie stalraampjes.

Overigens werden in diezelfde jaren 1958-'59 drie kippenschuren rond de boerderij opgericht. Een situatietekening uit 1981 toont een grote veelheid aan schuren en stallen rond de boerderij. De eigenaar A. van Hussen hield er runderen, varkens en pluimvee. Al deze bijgebouwen zijn de afgelopen jaren geamoveerd. Slechts twee bijgebouwen staan ten noordwesten en ten oosten van de boerderij.¹³

De tekening uit 1981 geeft voor het eerst de indeling van de boerderij weer. Deze komt overeen met de huidige indeling. Midden in het woongedeelte waren het woonvertrek met een haard en een gang gesitueerd. Westelijk ervan bevonden zich een keuken en een wasplaats; oostelijk de kelder met opkamer en een slaapkamer. Het bedrijfs gedeelte was ingedeeld met een centrale langsdeel en stallen en broeiruites aan weerszijden.¹⁴



Westgevel op een bouwtekening uit 1959 (RAZ archief 3033 invr.nr. 2351)



Situatietekening uit 1981 door J. Hartenvink (collectie eigenaar)



Zuid- en westgevel op foto's uit 2000 door J.S. Krijnen (RAZ 0478 232 1-2)

¹² Bouwtekening uit 1959, RAZ archief 3033 invr.nr. 2351.

¹³ Bouwtekeningen uit 1958-'59, RAZ archief 3033 invr.nr. 2351; situatietekening uit 1981 door J. Hartenvink, collectie eigenaar; Bouwtekeningen uit 2002, 2005 en 2008, RAZ archief 512 invr.nrs. 3340, 4248 en 5578.

¹⁴ Situatiekening uit 1981 door J. Hartenvink, collectie eigenaar.

Tussen 1959 en 2000 zijn de stalramen in het bedrijfsgedeelte vernieuwd. Ook het venster in de westgevel (linker zijgevel) van het woongedeelte werd vervangen door het huidige raam. Een en ander blijkt uit foto's uit 2000.¹⁵ Op de foto's is ook het interieur van de deel zichtbaar. Boven de ankerbalken van de middenbeuk was een hooizolder. Deze is niet meer aanwezig. Iets van de inrichting en interieurafwerking zoals die tot ca. 2013 aanwezig waren, is te zien in een publicatie uit dat jaar.¹⁶

1.3 Faseringstekeningen

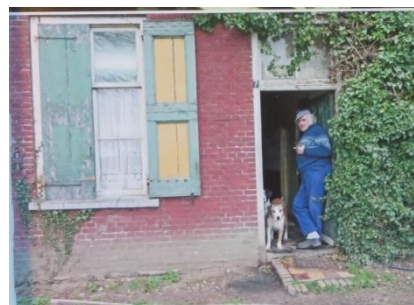
Op de onderstaande plattegronden zijn de opeenvolgende bouwfases op hoofdlijnen weergegeven in verschillende kleuren. De muren, deuren, ramen, balklagen en kapconstructie zijn aangeduid. Voor de interieurafwerking en bouwkundige interieurelementen (zoals trappen, kasten, schouwen en rookkanalen) wordt verwezen naar de beschrijving in het volgende hoofdstuk.



Noordgevel en stalinterieur 0.7 op foto's uit 2000 door J.S. Krijnen (RAZ 0478 232 3-4)



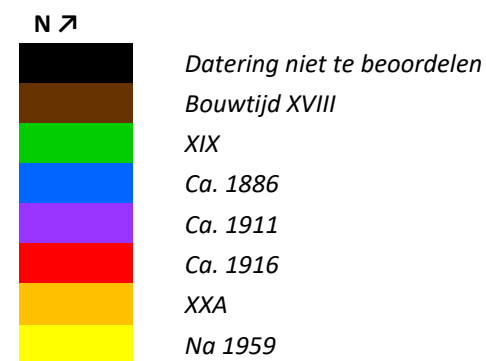
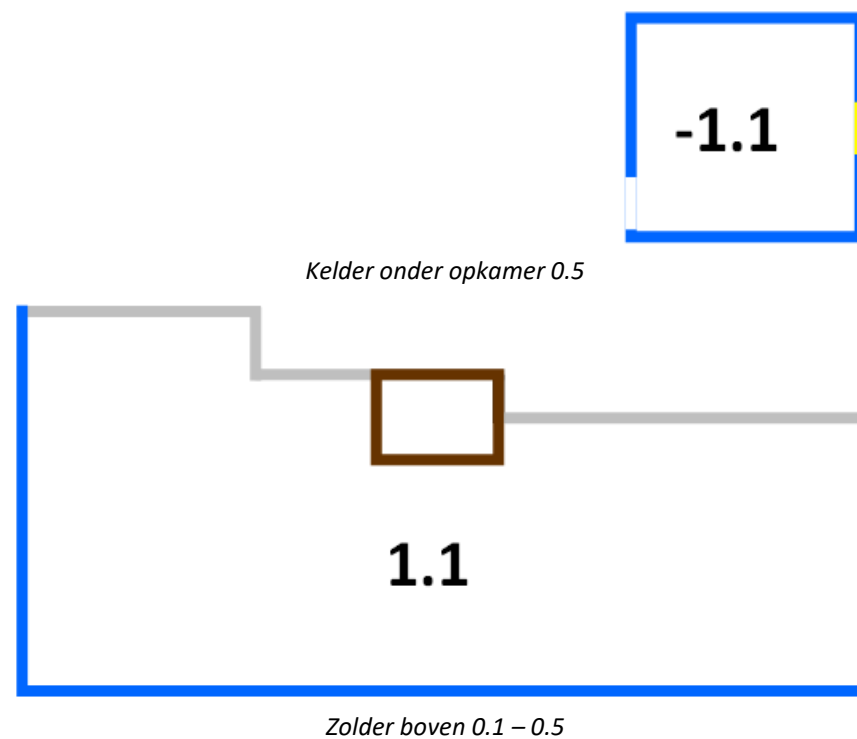
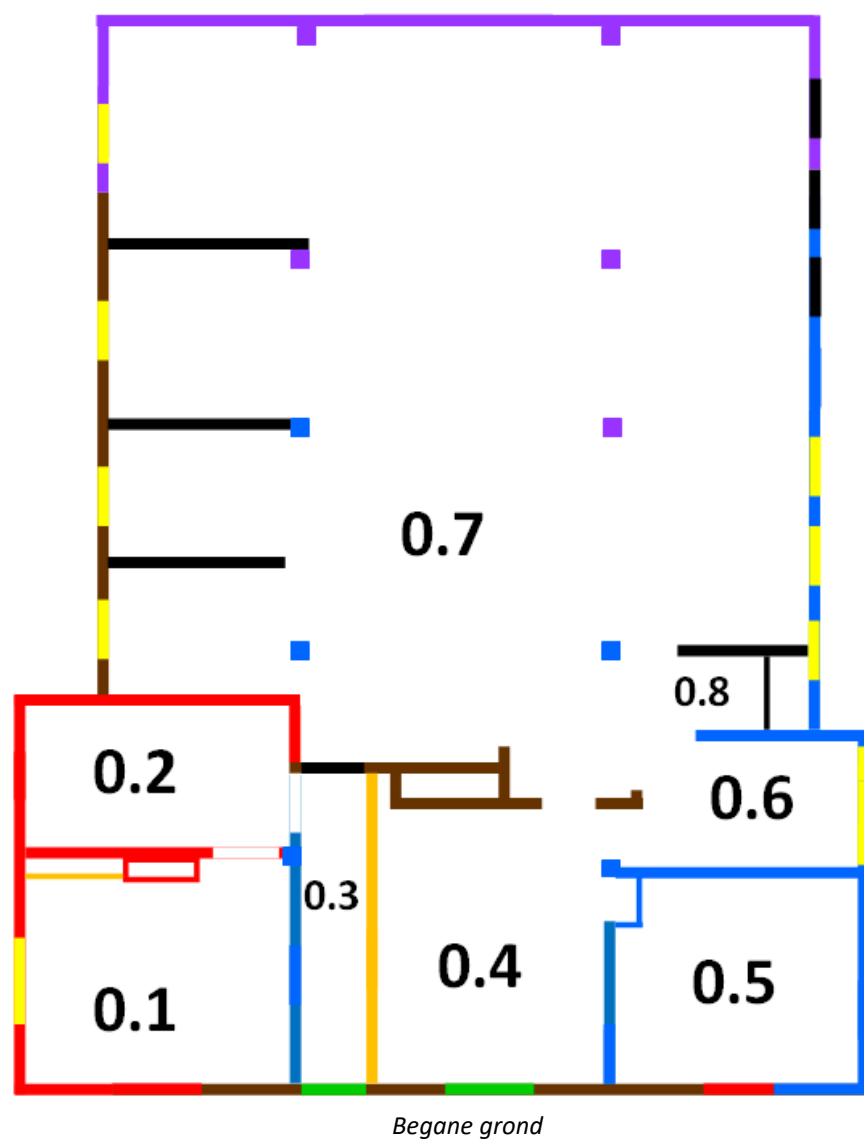
Doorkijkje in de gang 0.3 en woonvertrek 0.4 vóór 2013 (Ruessink en Hoffer 2013, ong.p.)



Zuidgevel en waskeuken 0.2 vóór 2013 (Ruessink en Hoffer 2013, ong.p.)

¹⁵ Foto's uit 2000 door J.S. Krijnen, RAZ 0478 232 1-4.

¹⁶ Ruessink en Hoffer 2013, ong.p.



2

BOUWHISTORISCHE BESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van de boerderij in woord en beeld. Achtereenvolgens komen aanbod de ligging, het exterieur, de constructie en het interieur.¹⁷ De beschrijving is gebaseerd op waarneming ter plaatse. Voor de datering en de duiding van bouwsporen is tevens gebruik gemaakt van de bronnen die ook in het vorige hoofdstuk zijn besproken.

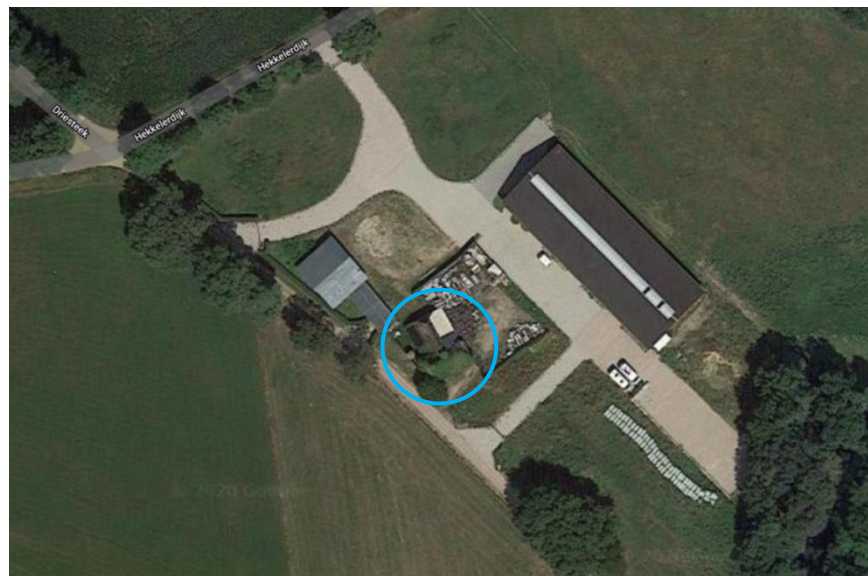
De boerderij verkeert in een slechte bouwkundige staat. Zo is er onder meer sprake van scheurvorming in het metselwerk, ontbrekend voegwerk, loszittende ankers, gaten in de dakbedekking, houtaantasting door vocht en insecten. Uit veiligheidsoverwegingen kan de zolder (1.1) niet worden betreden. Daarnaast is de boerderij slecht zichtbaar door begroeiing met klimop, opslag van goederen, geringe daglichttoetreding en vuil in het interieur. Dit alles bemoeilijkt het bouwhistorisch onderzoek. Gebouwdelen zijn niet zichtbaar of bereikbaar voor onderzoek. Vermoedelijke bouwsporen zoals naden in het metselwerk kunnen niet bevestigd worden en de datering van sommige gebouwonderdelen blijven onzeker.

2.1 Situering

De boerderij Klein Loo bevindt zich in het buitengebied ten zuidoosten van Warnsveld. Het gebied kenmerkt zich door kleinschaligheid en een afwisseling van weilanden, akkers en bossen. Tussen de Hekkelerdijk en de Vierakkersche Laak is de boerderij gelegen. De boerderij is gesitueerd aan de oostzijde van de

Driesteek, op korte afstand van de weg. Het woongedeelte bevindt zich op (ongeveer) het zuiden; het bedrijfs gedeelte aan de noordzijde.

Het perceel is grotendeels in gebruik als grasland. De opritten zijn bestraat. Direct rond de boerderij is het erf onverhard en begroeid met gras en onkruid. Het oostelijke deel is in gebruik voor opslag. Ten noordwesten van de boerderij staat een recent bijgebouw (XXI), waarin één houten gevel van een kippenschuur uit 1958 is opgenomen. Op enige afstand oostelijk van de boerderij staat een grote loods uit 2008.



De boerderij is omcirkeld (google.nl/maps)

¹⁷ Voor een verklaring van de bouwkundige termen wordt verwezen naar de publicatie van Haslinghuis en Janse uit 2005.

2.2 Exterieur

2.2.1 Bouwmassa

De boerderij staat op een asymmetrische T-vormige plattegrond. Het woongedeelte meet ca. 12,5 x 6,3 m; het bedrijfs gedeelte ca. 10,8 x 10,5 m. Het woongedeelte is gedeeltelijk onderkelderd en telt één bouwlaag en een zolder. Het schilddak ligt met de nok evenwijdig aan de zuidgevel (voorgevel). Het bedrijfs gedeelte telt één bouwlaag. Het aangekapte zadeldak met wolfseind ligt met de nok haaks op de noordgevel (achtergevel).

2.2.2 Gevels

Algemene kenmerken

De gevels zijn opgetrokken in baksteen en gemetseld in kruisverband, maar de stenen verschillen per gevel. De deur- en vensterkozijnen en het raamhout zijn wit geschilderd. De deuren zijn donkergroen van kleur. De opgeklampte luiken zijn aan de buitenzijde donkergroen en aan de binnenzijde okergeel met donkergroene klampen.

Zuidgevel (voorgevel) van het woongedeelte

Het middelste geveldeel uit de bouwtijd is opgetrokken in bruinrode handvorm bakstenen van ca. 4 x 10 x 21 cm. Het oostelijke geveldeel uit ca. 1886 is gemetseld in bruinrode handvorm bakstenen van ca. 5 x 11 x 22 cm. Het westelijke, rood geschilderde geveldeel uit ca. 1916 bestaat uit machinale bakstenen van ca. 5 x 10 x 21 cm met gesneden voegen. Voor zover zichtbaar is het bovenste gedeelte van de gevel (uit ca. 1886) lichter uitgevoerd in halfsteensverband met op enkele plekken een verzwaring in de vorm van een muurdam aan de binnenzijde van de gevel.

De gevel heeft een asymmetrische indeling. Westelijk van het midden is een ingang, bestaande uit een opgeklampte deur (waarschijnlijk XIX) en een tweeruits bovenlicht onder een strek. Het kozijn is voorzien van een kraal. Het venster

oostelijk van de ingang heeft een zesruits raam (2x2+1) met een brede middenstijl. Het geheel oostelijke opkamervenster heeft een zesruits schuifraam (2x2+1) met een brede middenstijl, waarvan het bovenraam aangepast is tot valraam. Het geheel westelijke venster heeft ook een zesruits schuifraam (2x2+1) met een brede middenstijl. Alle vensters hebben opgeklampte luiken – of gehad. De roedenverdeling, ojiefprofiel aan de binnenzijde en brede middenstijl duiden op een datering in de negentiende eeuw. De ramen (waarschijnlijk beide uit ca. 1916) in beide uitbreidingen wijken in detaillering iets af van het middelste raam en zijn daar waarschijnlijk op afgestemd.



Zuidgevel



Metselwerk uit de bouwtijd



Van binnenuit gezien: ingang, middelste venster en venster in de westelijke uitbreiding

Oostgevel van het woongedeelte

De gevel uit ca. 1886 is opgetrokken in bruinrode handvorm bakstenen van ca. 5 x 11 x 22 cm met een tienlagenmaat van gem. 57 cm. Een klein deel aan de onder- en noordzijde is gemetseld in kruisverband (met een drieklezoor op de noordhoek); het merendeel in halfsteens verband met op enkele plekken een verzwaring in de vorm van een muurdam aan de binnenzijde van de gevel. De grens tussen beide is grillig. Hetzelfde geldt voor de aansluitende noordgevel van het woongedeelte. Dit zal het gevolg zijn van herstelde en lichter uitgevoerde geveldelen.

De gevel heeft een asymmetrische indeling. Noordelijk in de gevel is een ingang van na 1981 met een opgeklampte deur en zijlichten. Het kozijn is voorzien van een kraal. Het smalle zuidelijke zijlicht heeft een tweeruits raam; het noordelijke een raam met gefigureerd glas (XXI). Zuidelijk in de gevel is een kelderlicht met tralies en een tweeruits draairaam. Het opkamervenster erboven heeft een draairaam met onder en boven een rollaag. De kozijnen van beide vensters zijn geprofileerd met een duivejager. Ter hoogte van de balklaag bevinden zich staafankers. Bovenin de gevel bevinden zich twee zoldervensters met een draairaam.

Oostgevel van het bedrijfsgedeelte

De gevel is opgetrokken in verschillende bakstenen en in verschillende metselverbanden. De gevel bevat meerdere ingangen en vensters, waaronder rechtgesloten, tweeruits stalramen (van na 1959).

Westgevel van het woongedeelte

De rood geschilderde gevel uit ca. 1916 is opgetrokken uit machinale bakstenen van ca. 5 x 10 x 21 cm met gesneden voegen. Aan de zuidzijde bevindt zich een venster met een vast onder- en bovenraam van na 1959. Aan de noordzijde is een klein vierruits raam met een luik. Bovenin de gevel bevinden zich twee vierruits zoldervensters. Boven alle vensters is een rollaag; bij de drie kleine vensters ook aan de onderzijde. Ter hoogte van de balklaag bevinden zich staafankers.



Oostgevel



Oostgevel en noordgevel van het woongedeelte



Opkamervenster



Oostgevel van het bedrijfsgedeelte van binnenuit gezien

Westgevel van het bedrijfsgedeelte

De gevel is opgetrokken in orangerode handvorm bakstenen van ca. 4,5-5 x 10-10,5 x 21 cm met een tienlagenmaat van 54-55 cm. Vermoedelijk wijkt het metselwerk op de noordhoek af (namelijk uit ca. 1911). De gevel bevat rechtgesloten, betonnen, tweeruits stalramen (van na 1959).

Noordgevel (achtergevel) van het bedrijfsgedeelte

De gevel uit ca. 1911 is opgetrokken uit bruinrode machinale bakstenen van ca. 5,5 x 10-10,5 x 21 cm (waalformaat) met een tienlagenmaat van 68,5 cm. Het metselwerk is bovenaan de gevel afgesloten met een rollaag.

De symmetrisch ingedeelde gevel heeft een centrale, hoge, segmentboogvormige ingang met een dubbele opgeklampte deur (de baander), waarvan grote delen vervangen zijn. In de oostelijke deur is een vierruits raam. De ontlastingsboog is voorzien van een herplaatste, natuurstenen sluitsteen met de tekst: 'E.I.H. H.H. 1834'. Aan weerszijden is een smal, rondboogvormig venster met een roedenverdeeld stalen raam. Onder en boven is een rollaag; boven met een natuurstenen sluitsteentje. In beide hoeken is een korfboogvormige ingang met een opgeklampte deur. De ontlastingsboog is voorzien van een natuurstenen sluitsteen. Ter hoogte van de gebinten en deurstijlen van de baander zijn staafankers.

2.2.3 Dak

Het schilddak van het woongedeelte ligt met de nok evenwijdig aan de zuidgevel (voorgevel). Het dak is gedekt met riet. Over delen zijn golfplaten gelegd. Midden op de nok en op de westhoek staat een schoorsteen.

Het zadeldak van het bedrijfsgedeelte is aangekapt en ligt met de nok haaks op de noordgevel (achtergevel). Aan de noordzijde is een wolfseind. Het dak is gedekt met riet. Over delen zijn golfplaten gelegd.

*Westgevel**Noordgevel*

2.3 Constructie

2.3.1 Fundering en kelder

De fundering was niet zichtbaar tijdens het onderzoek.

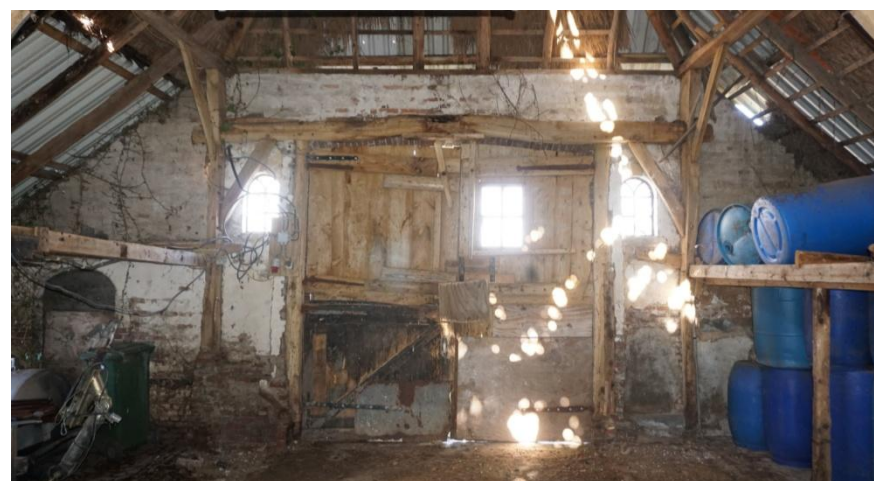
De kelder (ca. 1886) bevindt zich op de zuidoosthoek van het woongedeelte. De rechthoekige ruimte ligt in oost-westelijke richting. De kelder heeft een enkelvoudige, houten balklaag (die de vloerconstructie van de opkamer vormt). De balken liggen op in de zuidgevel en een evenwijdige binnenmuur en meten ca. 12 x 12 cm.

2.3.2 Draagconstructie

De draagconstructie wordt gevormd door een houtskelet. Het bestaat uit vijf eikenhouten ankerbalkgebinten: drie gebinten en één strijkgebint in het bedrijfsgedeelte en één in het woongedeelte. Aan beide uiteinden van de ankerbalk steekt de pen door de gebintstijl heen en is deze gezeurd met een wig. Daarbij is aan één uiteinde sprake van een hiel; om en om is dat de oost- of westzijde. Onder de ankerbalk is aan iedere zijde een korbeel. Op beide, boven de ankerbalk doorstekende, stijlen ligt een gebintplaat. Per gebint is de gebintplaat geschoord met twee windschoren. Beide gebintplaten bestaan uit meerdere balken die met een schuine liplas aan elkaar zijn verbonden. Deze verbindingen bevinden zich ter hoogte van de gebintstijlen van de twee noordelijke gebinten. Aan de zuidoostzijde is de gebintplaat incompleet en ontbreekt een windschoor; de constructie is hier aangevuld met een trekstang. De gebinten zijn met elkaar verbonden door middel van een balk halverwege de gebintstijlen. Hierop rusten de balken van de hilde in de zijbeuken. Aan weerszijden van de centrale ingang in de noordgevel is een muurdam gemetseld en een houten deurstijl onder de ankerbalk geplaatst. Alle onderdelen van de draagconstructie zijn met een pen- en gatverbinding aan elkaar bevestigd en gezeurd met toognagels. Ter hoogte van de gebintstijlen en ankerbalk is de noordgevel aan de inwendige constructie verankerd.



Overzicht van de gebintconstructie in 0.7



Strijkgebint tegen de noordgevel

De hart-op-hartmaat van de gebinten varieert van ca. 250 tot 347 cm. De balkmaat van de gebintstijlen kent kleinere verschillen: ca. 19x16 cm tot 20x19,5 cm. Slechts bij twee gebinten zijn gehakte telmerken waargenomen: het meest noordelijke gebint (niet het strijkgebint) draagt aan het oostelijke uiteinde de telmerken korte II en III en aan de westzijde lange II en I. Het gebint ten zuiden ervan heeft aan het oostelijke uiteinde één telmerk korte I. De situering van de gebintstijlen op gelijke afstand van de oorspronkelijke gevel en die uit 1886, duidt er op dat de constructie uit 1886 dateert. De afwijkende ankerbalkgebinten met de telmerken zullen, samen met de gebintplaten ertussen, uit 1911 dateren.

De vloerconstructie van de begane grond van het woongedeelte was niet zichtbaar tijdens het onderzoek. De vloerconstructie van de opkamer wordt gevormd door de hierboven beschreven balklaag boven de kelder. De vloerconstructie van de zolder bestaat uit een enkelvoudige balklaag. De balken liggen op in de zuidgevel, de evenwijdige binnenmuren, de ankerbalk en in de noordgevel van het woongedeelte. De balken in de middenbeuk en in de oostelijke uitbreiding uit ca. 1886 zijn 8x12 cm met een hart-op-hartmaat van ca. 76 cm. Ze hebben afgeschuinde randen. Het noordoostelijke deel, boven ruimte 0.6, ontbreekt. De balken in de westelijke uitbreiding uit ca. 1916 zijn voorzien van een duivejager op de randen. Hier is de hart-op-hartmaat ca. 79 cm. Enkele (strijk)balken zijn aan de gevels verankerd. Over de balklaag liggen houten vloerdelen.

2.3.3 Kapconstructie

De gebinten dragen de kapconstructie, opgebouwd uit veelal rondhouten sporen. De sporenparen boven de middenbeuk staan op de gebintplaten. Elk sporenpaar is voorzien van een overkeeft haanhout. De verbindingen zijn met spijkers gezekerd. In de zijbeuken lopen de sporen van de muurplaat tot de gebintplaat. Op de sporen liggen de rietlatten.



Telmerken op de gebintstijl: II en III



Balklaag boven opkamer 0.5



Sporenkap boven de deel 0.7



Telmerken op een ankerbalkgebint: I en II

2.4 Interieur

Het interieur van de boerderij heeft nog altijd de voor hallehuisboerderijen kenmerkende opzet uit de bouwtijd. Een brandmuur scheidt het woongedeelte van het bedrijfsgedeelte. Beide kennen een uit de draagconstructie voortvloeiende, driebeukige opzet in de dwarsrichting, met een hoge en brede middenbeuk en twee lage en smalle zijbeuken. In de middenbeuk van het woongedeelte bevindt zich de kamer (ruimte 0.4): het voornaamste woonvertrek met een haard tegen de brandmuur (uit de bouwtijd). Westelijk ervan ligt een gang (0.3, vermoedelijk XXA). In de westelijke zijbeuk - de aanbouw uit ca. 1916 - bevinden zich een keuken (0.1) en een wasplaats (0.2). In de oostelijke zijbeuk - de aanbouw uit ca. 1886 - is de kelder (-1.1) met erboven de opkamer (0.5) gesitueerd. Hierachter ligt een slaapkamer (0.6). Boven het woongedeelte is een zolder (1.1). Het bedrijfsgedeelte (0.7) is ingedeeld met een centrale langsdeel. In de oostelijke zijbeuk bevinden zich de koeienstal en een privaat (0.8). In de westelijke zijbeuk zijn vier ruimtes afgescheiden. In beide zijbeuken is een hilde.

De binnenmuren zijn opgetrokken in baksteen. Door de afwerking konden de baksteenformaten niet worden opgemeten. Nagenoeg alle deur- en vensterkozijnen hebben een smalle lijst met een ojiefprofiel. De kozijnen van de binnendeuren zijn samengesteld met behulp van een pen-en-gatverbinding en hebben bijna alle aan één zijde een duivejagerprofiel. De deuren zelf zijn niet overal meer aanwezig. Het betreft, op één paneeldeur na, opgeklampte deuren met een klein ojiefprofiel op de randen van de klampen. Alleen de vensterkozijnen in de zuidgevel hebben een profiel op de randen. De afwerking van de vloeren en wanden in het woongedeelte dateert voornamelijk uit de tweede helft van de twintigste eeuw.

2.4.1 Kelder

Ruimte -1.1: kelder op de zuidoosthoek van het woongedeelte

De kelder is toegankelijk vanuit kamer 0.4 via een luik (met het trapje naar de opkamer 0.5) en een bakstenen trap. De vloer is afgewerkt met cement; de muren zijn gepleisterd. De verkenning onder het raam in de oostgevel doet vermoeden dat er eerder een groter raam heeft gezeten. De balklaag is niet afgewerkt.

2.4.2 Begane grond

Ruimte 0.1: keuken op de zuidwesthoek van het woongedeelte

De vloer is betegeld met rode en grijs gesmoorde estriken van 22 x 22 cm (XX). De muren zijn gepleisterd; het onderste deel is grijs geschilderd en het bovenste deel wit. De zuidgevel uit de bouwtijd draagt de afdruk van een tegelplint. Het muurgedeelte uit ca. 1916 is herkenbaar aan een afwijkende muurdikte. Bij het venster in de zuidgevel zijn zowel het kozijn als het raamhout voorzien van een kleine ojief. Tegen de noordmuur bevindt zich een schouw met een betegelde mantel (XXB). De boezem is opgetrokken in verschillende bakstenen van 4,5-5 x 10,5 x 21. Westelijk van de schouw is een vaste kast (XXA). Het houtwerk van de ramen, deuren en kast is crèmewit geschilderd. Afbladderende verf toont een groengrijze verf daaronder. Boven het verlaagde plafond van smalle houten delen bevindt zich de balklaag, zo is zichtbaar via gaten in het zachtboardplafonnetje in de kast.

Ruimte 0.2: wasplaats op de noordwesthoek van het woongedeelte

De vloer is afgewerkt met rode cement. De muren zijn gedeeltelijk betegeld en gedeeltelijk wit gepleisterd. De situering van het keukenblok is nog herkenbaar aan verhogingen in de vloer en ontbrekende tegelafwerking. Het raam in de westgevel heeft vleugelscharnieren. Het houtwerk van de deuren en de balklaag zijn okergeel geschilderd. Afbladderende verf bij de deuren toont een grijze verf daaronder.



Detail van een binnendeurkozijn



Kelder -1.1



Keuken 0.1



Kast en schouw in 0.1



Wasplaats 0.2



Wasplaats 0.2

Ruimte 0.3: gang in het woongedeelte

De vloer is betegeld met cementtegels met een geometrisch patroon (XX). De muren zijn wit gepleisterd met een zwarte plint. Ze dragen sporen van een lambrisering die hier tot voor kort was. De bakstenen boven de deur in de noordelijke brandmuur meten 4,5 x 10,5 x 21. Het houtwerk van de deuren en de balklaag zijn crèmewit geschilderd.

Ruimte 0.4: kamer in het midden van het woongedeelte

De vloer is betegeld met rode en grijs gesmoorde estriken van 22 x 22 cm (XX). De muren zijn wit gepleisterd met een zwarte geschilderde plint. In de noordwesthoek is een tegellambrisering (XXB) aanwezig. Boven het venster in de zuidgevel resteert een fragment van het behang (XXB) waarmee de wanden waren afgewerkt. De noordelijke brandmuur is opgetrokken in handvorm bakstenen van 4-4,5 x ? x 21 cm. Tegen deze muur is een hangboezem met een geprofileerde schouwbank. Aan de westzijde is de schouwbank aangepast: oorspronkelijk zal deze aan drie zijden rond de boezem hebben gelopen. Nadat de gang van de kamer werd afgescheiden, is de ruimte tussen de schouw en de gangmuur dichtgezet en de schouwbank doorgetrokken tot aan de gangmuur. De achterwand van de schouw draagt de contour van een haardplaat. Daaromheen was de achterwand betegeld. Hiervan resteren diverse tegels met mangaankleurige, florale motieven, schildpadtegels en een gemarmerde tegel. De tegels zijn op stilistische gronden te dateren in de achttiende eeuw.¹⁸ Naast de schouw was een bedstede. De bedstededoorgang is nadien verkleind, getuige een naad in het metselwerk aan de westzijde en de afwijkende bakstenen langs de doorgang. De resterende muren van de bedstede zijn wit gepleisterd. Aan de oostzijde van de kamer is een vaste kast, met een vloer van estriken. In de zuidoosthoek is het kelderluik met het trapje naar de opkamer. Bij het venster in de zuidgevel zijn zowel het kozijn als het raamhout voorzien van een duivejager.



Gang 0.3



Deur van 0.3 naar 0.1



Herplaatste deur van 0.4 naar 0.3



Kamer 0.4



Kamer 0.4



Haardtegels in 0.4



Aanpassing schouwbank



Bedstede vanuit de deel gezien

¹⁸ Ze kunnen hier van oudsher hebben gezeten, maar ook later zijn ingebracht.

De deur in de westmuur heeft gaatjes van gehengen, waaruit kan worden afgeleid dat het een herplaatste deur betreft. Boven het verlaagde plafond van zachtboardplaten (XXB) bevindt zich de balklaag. De ankerbalk, die voor de hangboezem langs loopt, is omtimmerd. Het houtwerk van het raam, deuren, kast en balklaag is crèmewit geschilderd.

Ruimte 0.5: opkamer (slaapkamer) op de zuidoosthoek van het woongedeelte

De ruimte heeft een vloer van houten delen. De muren zijn bijna alle voorzien van een behangen voorzetwandje of isolatieplaten. Hierachter gaat een witte pleisterlaag schuil. In de noordwesthoek is een vaste kast. Deze bevindt zich boven de vaste kast in de kamer 0.4. Bij het venster in de zuidgevel is het kozijn voorzien van een duivejager en het raamhout van een ojief. Het houtwerk van de ramen, deur en kast is groengrijs geschilderd. De balklaag is crème wit geschilderd.

Ruimte 0.6: slaapkamer op de noordoosthoek van het woongedeelte

De vloer is afgewerkt met cement. Een deel van de muren ontbreekt. De resterende muren zijn gedeeltelijk wit gepleisterd. Het bovenste deel, dat schuil ging achter een inmiddels verdwenen plafond, is niet afgewerkt. De zuid- en westmuur zijn opgetrokken in hergebruikte bakstenen van 5 x 11 x 22 cm in een onregelmatig verband. De zuidmuur staat koud tegen de oostgevel voor zover zichtbaar. Wellicht betreft het een van oorsprong houten binnenmuur die nadien versteend is.



Opkamer 0.5



Vaste kast in 0.5



Slaapkamer 0.6



Zuidmuur in 0.6

Ruimte 0.7: deel in het bedrijfsgedeelte

In de middenbeuk is een centrale langsdeel. In de oostelijke zijbeuk bevindt zich de koeienstal. Hier is de grup nog aanwezig. In de westelijke zijbeuk zijn met bakstenen muurtjes twee stalruimtes en twee broedhokken afgescheiden. In beide zijbeuken is een hilde.

De vloer is bestraat met klinkers. De gevels en muren van de afgescheiden ruimtes zijn wit gepleisterd. De kap is onbeschoten.

Ruimte 0.8: toilet in de zuidoosthoek van het bedrijfsgedeelte

De vloer is afgewerkt met cement. Een deel van de muren ontbreekt. De resterende muren zijn wit gepleisterd met een zwarte geschilderde plint. Het gemetselde en gepleisterde privaat heeft een houten plank met deksel.

2.4.3 Zolder**Ruimte 1.1**

Boven het woongedeelte is een ongedeelde zolder, die in open verbinding staat met de deel. De gevels zijn wit geschilderd, maar verder is de ruimte niet afgewerkt. De kap is onbeschoten.



Deel 0.7 met de stal aan de oostzijde



Ruimte aan de westzijde in deel 0.7



Toilet 0.8



Zolder 1.1



Zolder 1.1

3

WAARDESTELLING

Een waardestelling verwoordt en verbeeldt waar de specifieke waarden voor het pand liggen en kent zo betekenis toe aan het gebouw. De waardestelling bestaat uit twee componenten. De eerste is de externe waardestelling, waarbij het pand in de brede cultuurhistorische context wordt geplaatst. De tweede is de interne waardestelling, waarbij het beschouwingsoogpunt binnen het pand ligt.

3.1 Externe waardestelling

Op basis van de informatie uit de vorige hoofdstukken wordt in de volgende paragrafen een contextuele waardestelling gegeven. Deze volgt de opzet uit de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek*. Een overzicht van de waarderingscriteria is opgenomen als bijlage.

3.1.1 Algemene historische waarden

De boerderij Klein Loo is van belang als uitdrukking van de economische en geografische ontwikkeling van het gebied, namelijk de oorspronkelijke agrarische functie van het gebouw die onlosmakelijk samenhangt met de agrarische functie van het omringende gebied.

De boerderij is van waarde als uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en), dat wil zeggen als representant van de ontwikkeling van het dwarshuisboerderijtype.

3.1.2 Ensemblewaarden (samenhang) en stedenbouwkundige waarden

De boerderij is van belang wegens de situering, verbonden met de ontwikkeling van de streek, namelijk de situering aan de Hekkelerdijk. Het omringende gebied

heeft nog altijd een overwegend agrarische functie.

Er is echter geen sprake van een ensemble met historische bijgebouwen of erfinrichting.

Het pand zou beeldwaarde hebben door zijn situering op korte afstand van het kruispunt Driesteek - Hekkelerdijk, ware het niet dat de boerderij momenteel schuil gaat achter begroeiing, opslag, hekken en doeken.

3.1.3 Architectuurhistorische waarden

De boerderij is van beperkte waarde voor de geschiedenis van de architectuur vanwege de voor agrarische gebouwen kenmerkende eenvoudige, functionele vormgeving en traditioneel materiaalgebruik als baksteen en riet.

Het gebouw is van beperkte betekenis wegens de interieurafwerking en de aanwezigheid van enkele historische interieur(onderdelen), zoals de driedeling in de plattegrond, de kelder met opkamer, de haard met wandtegels en restanten van de stalindeling.

3.1.4 Bouwhistorische waarden

De boerderij is van belang voor de geschiedenis van de bouwtechniek als representatief voorbeeld van de traditionele bouwtrant en dito constructiewijze van hallehuisboerderijen met kenmerken als de ankerbalkgebinten, sporenkap, driebeukige indeling, brandmuur en kelder met opkamer.

Het pand is van waarde vanwege de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis (historische gelaagdheid), namelijk de stapsgewijze uitbreiding van de boerderij met onderschoer tot een dwarshuisboerderij. Hierin is de boerderij niet uniek; een dergelijke ontwikkeling vond bij meer boerderijen in de regio plaats.

3.1.5 Waarden vanuit de gebruikshistorie

De boerderij is van belang vanwege de herkenbaarheid van de oorspronkelijke agrarische functie, die is gelegen in de massaopbouw; de gevelindeling met verschillende typen ingangen en vensters; de plattegronden; en kenmerkende ruimtes als kelder met opkamer, woonvertrek met grote haard en de resterende stalindeling.

3.2 Interne waardestelling

De interne waardestelling geeft aan welke onderdelen van het gebouw de ontstaansgeschiedenis het beste illustreren. Op basis van de bouwfaserings- en de beschrijving in de vorige hoofdstukken wordt per gebouwonderdeel een waardering toegekend. Conform de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek* is een indeling in drie categorieën toegepast:

- hoge monumentwaarden: deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object;
- positieve monumentwaarden: deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object;
- indifferente monumentwaarden: deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object.

De term monumentwaarde is overgenomen uit de *Richtlijnen*; de onderhavige boerderij heeft geen monumentale status. Onderdeel van de waardestelling zijn de waardestellingsrepresentatietekeningen.

3.2.1 Kernwaarde

De boerderij Klein Loo aan de Driesteek 7 is een boerderij met een oorsprong van vóór 1794, die van een hallehuisboerderij met onderschoer (vermoedelijk een langhuisboerderij) stapsgewijs is uitgebreid tot dwarshuisboerderij. De belangrijkste bouwfases zijn de bouw en de uitbreidingen uit ca. 1886, ca. 1911 en ca. 1916. Gebouwonderdelen uit deze fases zijn nog ruimschoots aanwezig en vormen het belangrijkste deel van het huidige pand. De gebouwonderdelen die

deze fasegewijze ontwikkeling laten zien, worden binnen de smalle, afgebakende context van de boerderij hoog gewaardeerd.

De boerderij heeft alle kenmerken van een hallehuisboerderij. Dit betreft het langgerekte volume met een woon- en werkgedeelte achter elkaar; de constructie van de ankerbalkgebinten en de sporenkap; de uit de constructie voortvloeiende driedeling met een brede middenbeuk en smallere, lagere zijbeuken; de brandmuur die het woon- en werkgedeelte scheidt; de kelder met opkamer; het woonvertrek met brede, betegelde haard. De pragmatische en functionele gevelindeling weerspiegelt de interne ruimtelijke structuur. Binnen de smalle, afgebakende context van de boerderij worden aan deze aspecten hoge waarde toegekend.

Enkele historische gebouwonderdelen zijn een essentieel onderdeel van de boerderij en maken zichtbaar hoe de boerderij in het verleden gefunctioneerd heeft. Ze zijn echter niet meer compleet aanwezig. Op de schaal van het gebouw worden ze positief gewaardeerd. Het gaat bijvoorbeeld om de restanten van de stalindeling en van de bedstede.

Positieve waarde wordt ook toegekend aan enkele gebouwelementen vanwege hun ouderdomswaarde, maar die geen essentieel of kenmerkend onderdeel vormen van de typologie. Het betreft de vaste kasten en het privaat in de deel.

Bij enkele wijzigingen zijn oudere gebouwonderdelen hergebruikt, zoals de deur in de gangmuur. Hergebruik was gangbare praktijk bij heel veel boerderijen. De hergebruikte onderdelen hebben ouderdomswaarde en dragen bij aan het historische karakter van de boerderij. Deze elementen zijn binnen de smalle, afgebakende context van het gebouw van positieve waarde.

De secundaire binnenmuur tussen 0.3 en 0.4 wordt als indifferent gewaardeerd. De muur is waarschijnlijk wel van enige ouderdom, maar doet afbreuk aan de herkenbaarheid van de brede middenbeuk en aan de oorspronkelijke situatie waar de voordeur direct uitkwam in het woonvertrek.

Enkele meer recente wijzigingen zijn niet aangepast op de historische context en zijn niet bijzonder qua materiaalgebruik, detaillering of decoratie. Ze vormen geen belangwekkende bouwfase en hebben geen ouderdomswaarde. Ze worden daarom als indifferente beoordeeld. Het betreft bijvoorbeeld de gevelopeningen en de muurtjes in de deel, waarvan de verwachting is dat deze niet al te oud zijn.

Deze waardering is in de volgende paragrafen uitgewerkt, waarbij de toegekende waarden gebaseerd zijn op bovenstaande aspecten en gedachtegang.

3.2.2 Context

Van hoge waarde:

- het vrijstaande karakter

Van indifferente waarde:

- de erfinrichting en bijgebouwen

3.2.3 Exterieur

Van hoge waarde:

- de bouwmassa
- de vorm, indeling en materialisering van de gevels
- de kozijnen, deuren en ramen van vóór 1959
- de dakvormen, rieten dakbedekking en de schoorstenen

Van positieve waarde:

- de gevelsteen boven de baanderdeuren

Van indifferente waarde:

- de kozijnen, deuren en ramen van ná 1959
- het plaatmateriaal op de dakbedekking

3.2.4 Constructie

Van hoge waarde:

- de gebintconstructie

- de balklagen met vloerdelen
- de sporenkap

Van indifferente waarde:

- de trekstang boven het woongedeelte

3.2.5 Interieur

Van hoge waarde:

- de driedelige opzet in de plattegrond
- de brandmuur met rookkanaal
- de kelder met opkamer (-1.1 en 0.5)
- de binnenmuren uit de bouwtijd van het betreffende bouwdeel, inclusief rookkanalen en binnendeuren met kozijnen
- de hangboezem en wandtegels van de haard in 0.4

Van positieve waarde:

- de vaste kasten in 0.1 en 0.4-0.5
- de herplaatste deur in de gangmuur
- de restanten van de bedstede
- de restanten van de stalindeling, klinkervloer en hilden in 0.7
- het privaat in 0.8

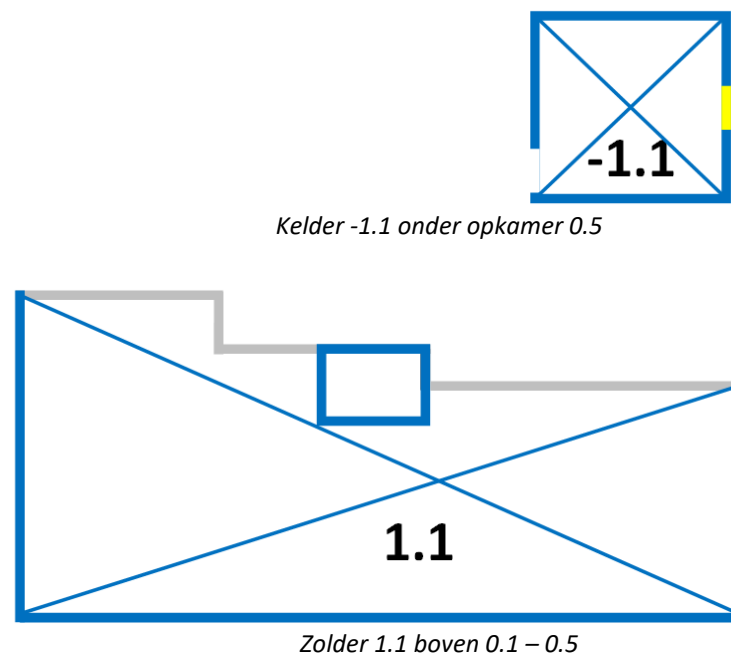
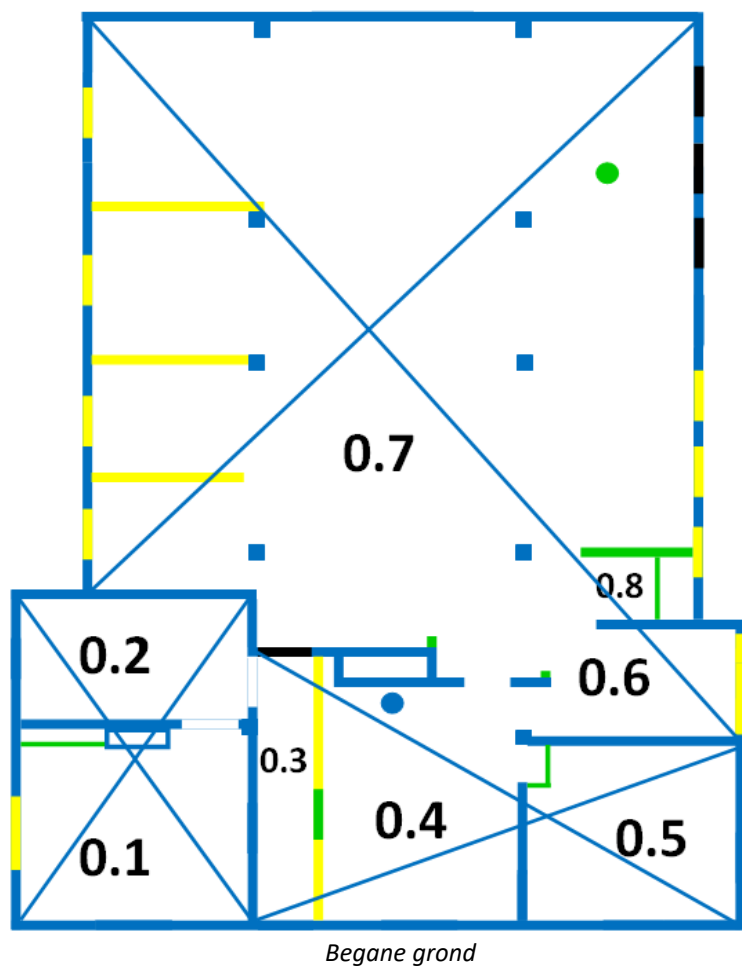
Van indifferente waarde:

- de gangmuur uit XXA en de tegelvloer in 0.3
- de vloerafwerking in 0.1 en 0.4
- de wandafwerking en voorzetwanden in 0.4 en 0.5
- de schouwmantel in 0.1
- het verlaagde plafond in 0.1 en 0.4
- de muurtjes in de westelijke zijbeuk in 0.7

3.2.6 Waardestellingsrepresentatietekeningen

Voor elke bouwlaag is een plattegrond opgenomen waarop de beschreven waarden zijn verbeeld. De hoge monumentwaarden zijn in blauw weergegeven, de positieve waarden in groen en de indifferente waarden in geel. Een kruis duidt

de waarde van een balklaag of kap aan. Een cirkel betreft de waarde van een specifiek interieuraspect. De tekeningen kunnen niet zonder de tekst van de paragrafen 3.2.1 t/m 3.2.5 worden gebruikt.



N	Waarde niet te beoordelen
H	Hoge monumentwaarde
P	Positieve monumentwaarde
I	Indifferente monumentwaarde
X	Monumentwaarde balklaag of kap
O	Monumentwaarde interieuraspect

De tekeningen kunnen niet zonder de tekst van de paragrafen 3.2.1 t/m 3.2.5 worden gebruikt.

3.3 Kanttekening

Bij de contextuele en interne waardestelling moeten enkele kanttekeningen worden gemaakt. Zoals in het vorige hoofdstuk aangegeven, is de boerderij slecht zichtbaar en niet overal bereikbaar voor onderzoek. Dit betekent een beperking voor het bouwhistorisch onderzoek en daarmee ook voor de waardestelling. Dit dient in acht te worden genomen.

Binnen de smalle, afgebakende context van de boerderij zijn er aan diverse gebouwonderdelen hoge of positieve bouwhistorische waarden toegekend (de interne waardestelling). Wanneer de boerderij echter in de bredere cultuurhistorische context wordt geplaatst (de contextuele waardestelling), zijn deze bouwhistorische waarden niet heel uitzonderlijk en ook niet uniek.

De boerderij heeft geen monumentale status en is niet aangewezen als karakteristiek of beeldbepalend pand. Er is geen aanleiding of voornemen om hierin verandering te brengen. Bovenstaande externe en interne waardestelling zijn uitsluitend opgesteld ter documentatie van de boerderij naar aanleiding van de voorgenomen sloop van het gebouw.

De boerderij verkeert in een slechte bouwkundige staat. In het vorige hoofdstuk zijn enkele van de gebreken en schades genoemd. Eventuele herstel- en restauratiewerkzaamheden zullen ingrijpend zijn. Ze zullen daardoor gevolgen hebben voor de waarden van de boerderij. Zo zullen de bouwhistorische waarden en de authenticiteit van de boerderij verminderen. Op dit moment bestaat er geen aanleiding of voornemen tot herstel of restauratie van de boerderij. Bovenstaande waardestellingen zijn dan ook niet geschreven met het oog op restauratie of behoud van de boerderij – dit ter aanvulling op de vorige alinea.

CONCLUSIE

De bouwhistorische verkenning van de boerderij Klein Loo aan de Driesteek 7 in Zutphen heeft in de voorgaande hoofdstukken gestalte gekregen. Daarmee zijn ook de onderzoeksvragen en aandachtspunten uit het gemeentelijke Programma van onderzoek beantwoord. De verkenning is uitsluitend opgesteld ter documentatie van de boerderij en niet met het oog op restauratie of behoud van het pand.

Conclusie

Gebleken is dat de boerderij vóór 1794 gebouwd is als hallehuisboerderij met een onderschoer. Door de tijd heen is de boerderij in meerdere fases uitgebreid tot een dwarshuisboerderij. Dankzij de kadastrale informatie zijn de in het gebouw waargenomen verbouwingen nauwkeurig te dateren. 1834 blijkt niet het stichtingsjaar, maar het jaar van een verbouwing.

Binnen de smalle, afgebakende context van de boerderij zijn er aan diverse gebouwonderdelen hoge of positieve bouwhistorische waarden toegekend. Wanneer de boerderij echter in de bredere cultuurhistorische context wordt beschouwd, zijn deze bouwhistorische waarden niet heel uitzonderlijk. Van uniciteit is geen sprake. De boerderij heeft de gebruikelijke kenmerken van een dwarshuisboerderij, zoals de structuur en constructie. Daarmee is de boerderij exemplarisch voor dit bouwtype. Ook de ontwikkeling van langhuisboerderij via een krukhuis tot dwarshuisboerderij is niet uniek en kwam geregeld voor bij boerderijen in de regio. De cultuurhistorische waarden liggen dan ook vooral in de historisch-ruimtelijke en historisch-functionele relatie met het omringende agrarische landschap; de typologische waarde van de genoemde kenmerkende opzet en dito totstandkoming van de dwarshuisboerderij; en de herkenbaarheid van het oorspronkelijke gebruik van het gebouw, met een woon- en een bedrijfs gedeelte.

De boerderij verkeert echter in een slechte bouwkundige staat. Eventuele restauratiewerkzaamheden - waartoe nu geen voornemen of aanleiding bestaat - zullen ingrijpend zijn en zullen daardoor gevolgen hebben voor de waarden van de boerderij. Zo zullen de bouwhistorische waarden en de authenticiteit van de boerderij verminderen. De vraag is of het behoud van de boerderij in materiële zin haalbaar is; en of een restauratie in verhouding staat tot de cultuur- en bouwhistorische waarden van de boerderij en wat van die waarden uiteindelijk na restauratie overblijft.

Aanbevelingen

Tijdens het onderhavige onderzoek was de boerderij slecht zichtbaar door onder meer begroeiing en opslag van goederen en bovendien niet overal toegankelijk uit veiligheidsoverwegingen. Het gevolg is dat er enkele vragen zijn gebleven. Vermoedelijke bouwsporen zoals naden in het metselwerk kunnen niet bevestigd worden en de datering van sommige gebouwonderdelen blijft onzeker. Het verdient aanbeveling om de gevels vrij te maken en het interieur leeg te halen alvorens verdere (sloop)werkzaamheden uit te voeren. De zo vrijgekomen gebouwonderdelen kunnen dan alsnog bouwhistorisch onderzocht worden.

In het kader van de onderhavige opdracht en de rol van de verkenning in het proces van de herontwikkeling van het perceel is het op dit moment niet nodig om het bouwhistorische onderzoek verder uit te diepen. Mocht in de toekomst toch behoefte ontstaan aan meer informatie, dan zijn er enkele mogelijkheden voor specialistisch vervolgonderzoek. De meest voor de hand liggende is een dendrochronologisch onderzoek, zoals de gemeente ook ter sprake brengt in haar Programma van onderzoek. Dit kan een bevestiging geven van de datering van de gebintconstructie.

BRONNEN EN LITERATUUR

Literatuur

Arcx, *Stuit-gebied in Zutphen. Cultuurhistorische inventarisatie boerderijen*, ongepubliceerd rapport, Doesburg 2010.

J. Boschloo, G.J. Regelink en L.H. Maas, *Boerderij- en veldnamen in Warnsveld*, Doetinchem 1991.

Bureau Lantschap, *Gebouwenlijst inventarisatie erfgoed in het Stedelijk Uitloopgebied van Zutphen en Warnsveld*, ongepubliceerd rapport uit 1999.

E.J. Haslinghuis en H. Janse, *Bouwkundige termen. Verklarend woordenboek van de westerse architectuur- en bouwhistorie*, Primavera Pers, Leiden 2005⁵.

Y. Ruessink en N. Hoffer, *Zo bijzonder ben ik niet!*, Zutphen 2013.

H.J. Versfelt, *De Hottinger-atlas van Noord- en Oost-Nederland 1773-1794*, Groningen 2003.

Websites

www.topotijdreis.nl

- topografische (militaire) kaarten

Archieven en collecties

Erfgoedcentrum Achterhoek en Liemers (EAL)

- geen bouwdoossiers aanwezig
- geen foto's of kaarten aanwezig

Gemeente Zutphen (GZ)

- geen bouwdoossiers aanwezig

Kadaster (K)

- veldwerken en hulpkaarten

Regionaal Archief Zutphen (RAZ) bij het Erfgoed Centrum Zutphen

- foto's en kaarten via de beeldbank
- bouwdoossiers

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

- kadastrale minuut en verzamelplan
- geen foto's aanwezig

BIJLAGE

CRITERIA CONTEXTUELE WAARDESTELLING

Uit de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek* die in 2009 onder auspiciën van onder meer de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Stichting Bouwhistorie Nederland zijn opgesteld.

Algemene historische waarden

- Belang van het object/complex als uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of geestelijke ontwikkeling(en);
- Belang van het object/complex als uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of bestuurlijke ontwikkeling(en);
- Belang van het object/complex als uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en);
- Belang van het object/complex wegens innovatieve waarde of pionierskarakter.

Ensemblewaarden (samenhang) en stedenbouwkundige waarden

- Belang van het object/complex als essentieel onderdeel van een groter geheel dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van (inter)nationale betekenis is;
- Belang van het object/complex wegens de situering, verbonden met de ontwikkeling/uitbreiding van een streek, stad of wijk;
- Belang van het object/complex wegens de wijze van verkaveling/inrichting/voorzieningen;
- Belang van het object/complex voor het aanzien van een streek, stad, dorp of wijk;
- Belang van het object/complex wegens de hoge kwaliteit van de bebouwing en de historisch-ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen, wegen, wateren en/of de bodemgesteldheid.

Architectuurhistorische waarden

- Belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur;
- Belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester of architect;
- Belang van het object/complex wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
- Belang van het object/complex wegens de ornamentiek;
- Belang van het object/complex wegens de interieurafwerking (in samenhang met het exterieur).

Bouwhistorische waarden

- Belang van het object/complex voor de geschiedenis van de bouwtechniek;
- Belang van het object/complex vanwege de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis (historische gelaagdheid);
- Belang van het object/complex wegens het materiaalgebruik.

Waarden vanuit de gebruikshistorie

- Belang vanwege de ordening, samenhang of inrichting van gebouwen of ruimten, passend bij een (historische) functie, gebruik of productie in het object/complex;
- Belang vanwege een (historische) functie, gebruik of productie in het object/complex;
- Belang van het object/complex als herinnering aan een historische gebeurtenis of prominente bewoner/gebruiker/opdrachtgever.