



Document: *Archeologische Quickscan*
Plangebied: *Langhuis "Boerderij Balk", Oosterleek, gemeente Drechterland*
Adviesnummer: *15033*
Opsteller: *J.T. Verduin en M.H. Bartels (senior-archeoloog)*
Datum: *24-02-2015*

Vervolgtraject

Bij concrete plannen voor renovatie of nieuwbouw:
Archeologie West-Friesland verzoekt om **spoedig overleg te plegen** met de initiatiefnemer om verdere stappen door te nemen.

M.H. Bartels (senior archeoloog)

06-30468593

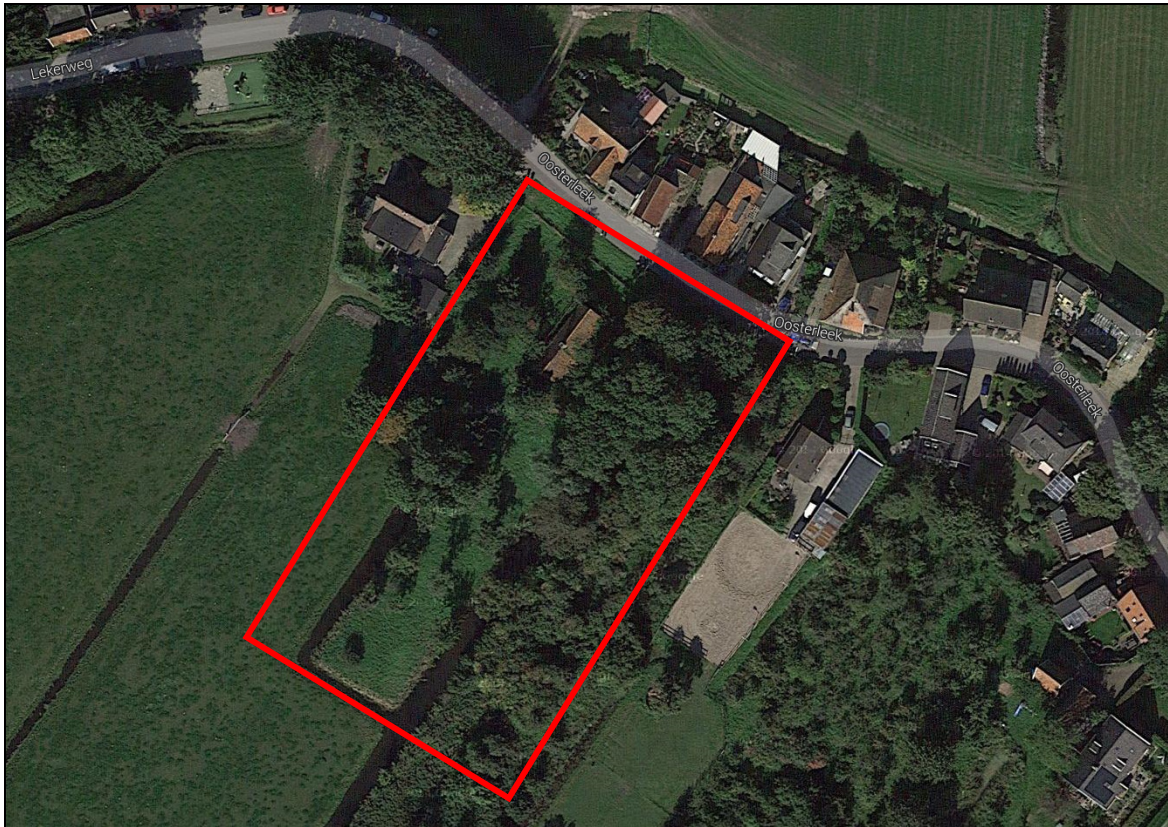
Archeologische Quickscan

1. Bestaande situatie en voorgenomen ingrepen

Ten behoeve van de planontwikkeling is gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot de renovatie of sloop van het langhuis "Boerderij Balk" (Oosterleek 39) en de herinrichting van de percelen eromheen in Oosterleek, gemeente Drechterland (afb. 1).

Op het perceel Oosterleek 39 staat het vervallen langhuis "Boerderij Balk" (afb. 2 en 3). Op het perceel Oosterleek 37 is een ruïne van een boerderij aanwezig. Beide percelen waren in het bezit van mevrouw Balk ("Opoe Balk"), totdat zij overleed. Mevrouw Balk woonde eerst in het huis op nr. 37, totdat dit instortte. Ze is toen naar de boerderij op nr. 39 verhuisd. Het dak van deze boerderij is in 1980 vernieuwd, maar verder is er nooit iets aan het onderhoud van het pand gedaan. Waarschijnlijk is nu nog 85% van de oorspronkelijke bouwmassa van het langhuis aanwezig. De datering van het gebouw is onbekend. Mogelijk dateert het zo vroeg als de tweede helft van de 17^{de} eeuw.

Er zijn nog geen concrete plannen voor renovatie of nieuwbouw op de genoemde percelen. Bij de planvorming dient het aspect archeologie meegewogen te worden. Het vervallen huis (bovengronds) en de archeologische resten ondergronds zijn beide zeer waardevol erfgoed van de gemeente Drechterland.



Afbeelding 1. De globale ligging van het plangebied op Google Maps.

Het Langhuis “Boerderij Balk” is een Rijksmonument (monumentnummer: 37137). Het heeft een beschermde status sinds 26-03-1974. De omschrijving van het monument is zeer kort: “Huisje met houten voorgevel en gedeeltelijk houten zijgevel; schuiframen met kleine roedenverdeling, hoge schoorsteen, XVIII”. De eigenaren van panden hebben de wettelijke plicht om hun gebouw goed te onderhouden. Daarin wordt geen onderscheid gemaakt tussen een beschermd monument of een ander gebouw. Als de eigenaar een pand ernstig verwaarloost, kan deze gesommeerd worden om de slechte toestand op te heffen. Dit is geregeld in de Woningwet. Het langhuis “Boerderij Balk” heeft slechts een hek om het gebouw heen gekregen, zodat niemand het betreedt en er daarom geen veiligheidsrisico meer bestaat.



Afbeelding 2. Het langhuis "Boerderij Balk" gefotografeerd op 24-03-2013 (foto: M.H. Bartels).

2. Beleidsadvieskaart t.b.v. Voorontwerp Bestemmingsplan Drechterland Zuid (2012)

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Drechterland Zuid. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Drechterland Zuid is een beleidsadvieskaart archeologie vervaardigd.

Het bestemmingsplan Drechterland Zuid kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1 (gebied van zeer hoge archeologische waarde): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel bij elke bodemroering dieper dan 40 cm;
- Waarde – Archeologie 2 (gebied van hoge archeologische waarde): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 100 m².
- Waarde – Archeologie 3 (gebied met hoge of middelhoge verwachting) voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 500 m².



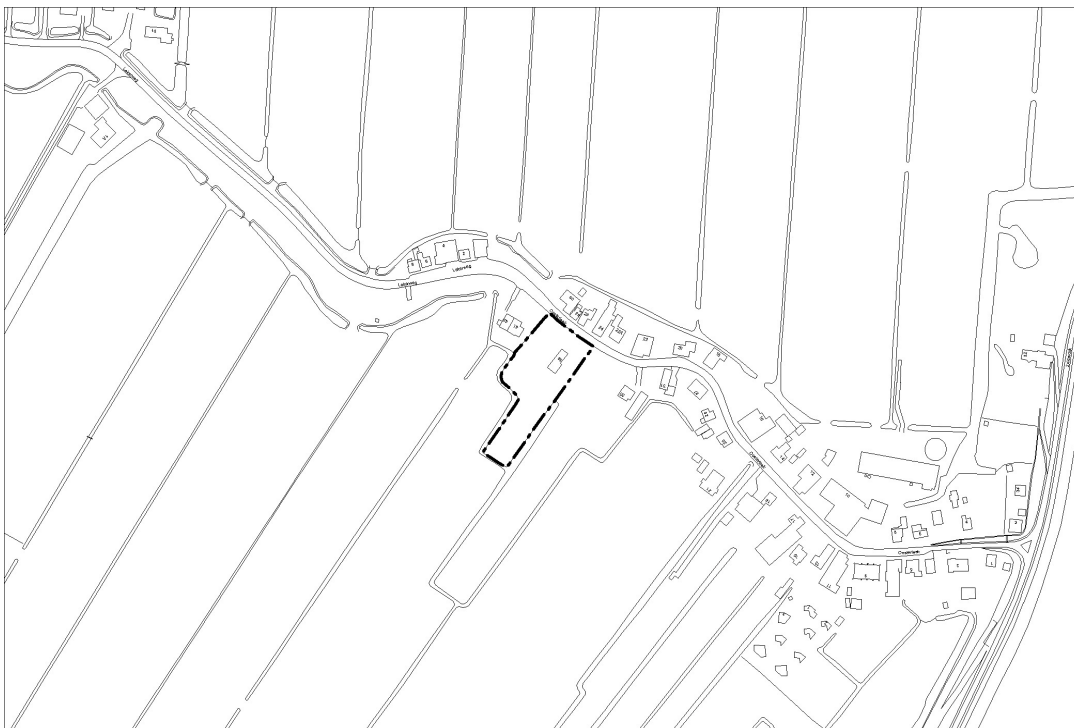
Afbeelding 3. De houten voorgevel van het langhuis, gefotografeerd op 24-03-2013 (foto: M.H. Bartels).

Onderhavig plangebied ligt binnen gebieden met dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en 3 (zie afb. 4). De (vroegere) bebouwing valt binnen het historische dorpslint van Oosterleek en hebben daarom de Waarde – Archeologie 2. Deze begrenzing is gebaseerd op historisch kaartmateriaal. De achterzijde van de percelen heeft de Waarde - Archeologie 3 gekregen, omdat nog niet bekend is of hier archeologische waarden aanwezig zijn. De archeologische verwachting is hier hoog.

Bij ingrepen in de bodem aan de noordzijde van de percelen (W-A 2) dient archeologie meegewogen te worden als de oppervlakte ervan meer dan 100 m² zal bedragen. Bij ingrepen in de bodem aan de zuidzijde van de percelen (W-A 3) dient archeologie meegewogen te worden als de oppervlakte ervan meer dan 500 m² zal bedragen.



Afbeelding 4. Uitsnede uit de concept beleidskaart archeologie van Drechterland Zuid. Het plangebied ligt globaal binnen het zwarte kader.



Afbeelding 5. De percelen van Oosterleek nr. 37 en nr. 39 op de Topografische kaart.

3. (Cultuur)historische achtergrond

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal.

Op de 17^{de}-eeuwse kaart van Johannes Dou (1651-1654) lijken er nog geen huizen te staan ter hoogte van Oosterleek 37 en 39 (afb. 6). Het langhuis “Boerderij Balk” lijkt dus niet ouder dan de tweede helft van de 17^{de} eeuw te zijn.

Op de Kadastrale Minuut van 1826 is het langhuis op nr. 39 te zien, zoals ze er ook in de 20^{ste} eeuw nog bijstaat (afb. 7). De boerderij op nr. 39 was in 1826 in bezit van Jan Roos. Het huis ernaast was toen in bezit van Jan Roos Junior, zijn kleinzoon. Dit huis bestaat nu niet meer, maar zou aan de vorm te zien ook een langhuis geweest kunnen zijn.

Beide boerderijen hadden op de percelen naast en achter het huis een boomgaard. Jan Roos (1766-1850) was dijkbaas bij het werk aan de Zuiderdijk. Rond 1830 ging het eigendom van de percelen van de familie Roos over op de familie Balk.



Afbeelding 6. Globale ligging van het plangebied (rode ovaal) op een uitsnede van de kaart van Dou (1651-1654).

4. Archeologische en geologische bronnen

Het plangebied ligt binnen het historische dorpslint van Oosterleek. Dit gebied is geheel een zone van hoge archeologische waarde, omdat er vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Vanuit de ontginningsgeschiedenis van West-Friesland en Drechterland is bekend dat de kolonisten die het gebied in de periode na 1000 introkken, zich vestigden langs de veenstroompjes, de zogenaamde ‘leken’. Dit is bekend uit Medemblik (Midden-leek) en Oosterleek. Op de historische kaart van Dou (afb.6) is deze kronkelende waterloop te zien. Mogelijk is de Oosterleek breder geweest en is een deel

Pagina 6 van 11

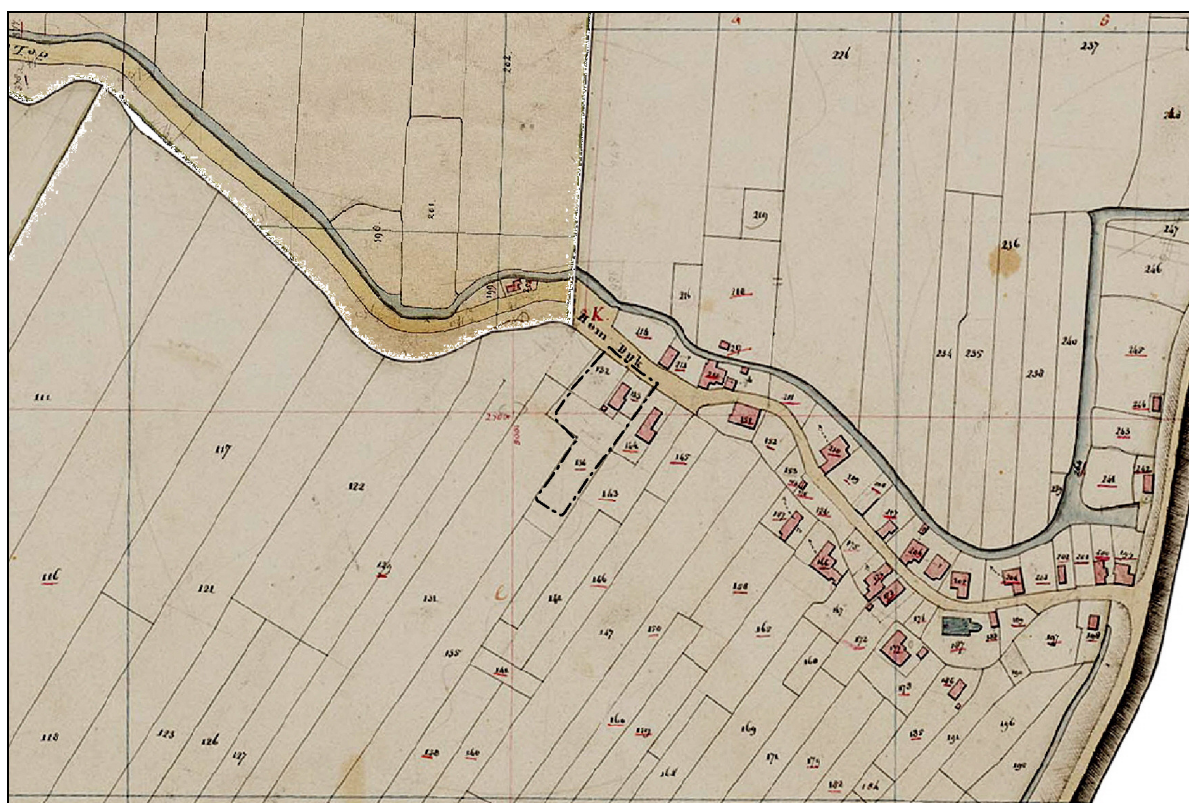
**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar; Carla Soonius: 06252-72867 / c.soonius@hoorn.nl
Michiel Bartels: 06304-68593 / m.bartels@hoorn.nl
www.archeologiewestfriesland.nl

gedempt door de aanleg van de weg. Het is niet bekend aan welke zijde(n) van het water in de Late Middeleeuwen gewoond werd.

Door AWF is tijdens de werkzaamheden aan de Zuiderdijk (2010-2012) een begeleiding uitgevoerd ten zuiden van de Lekerweg, waar een stuk van de dijk werd weggegraven. Hier is een ophogingspakket uit de Late Middeleeuwen met daarop de resten van een boerderij uit de 12^{de}-13^{de} eeuw aangetroffen (vindplaats 5.1, Gerritsen et al. 2013). Mogelijk hebben meer van zulke huisplaatsen langs de zuidzijde van de Lekerweg gelegen, waaronder binnen het plangebied.

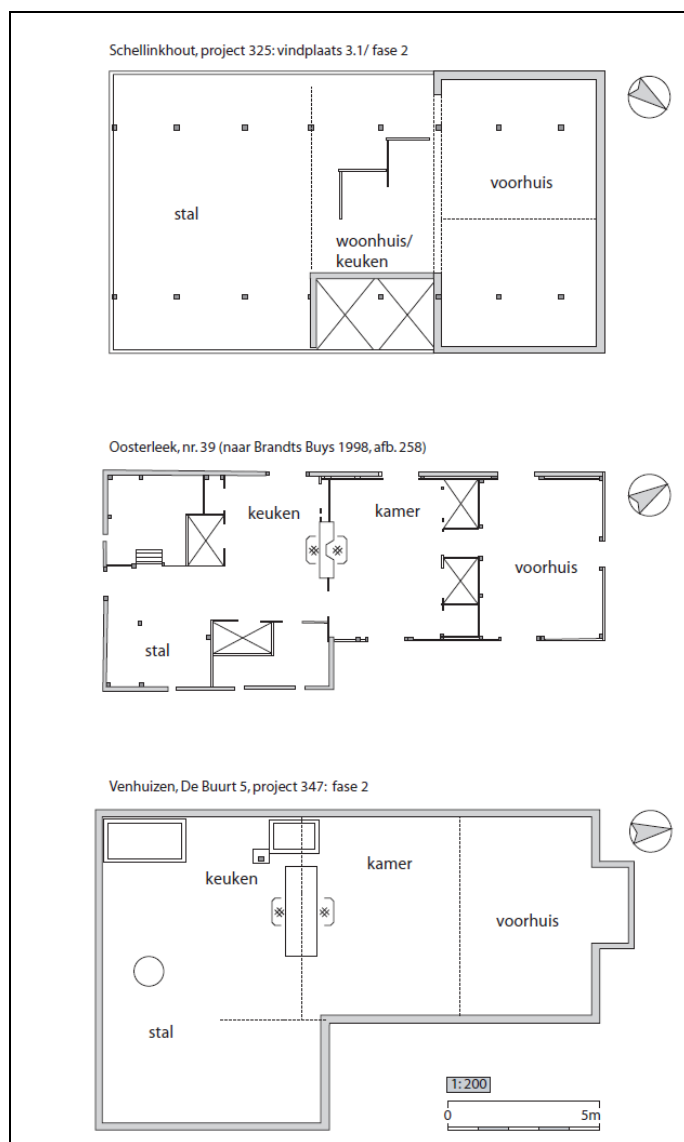
De huizen op nrs. 37 en 39 stonden beide op een verhoging, die nu nog zichtbaar is in het landschap. Volgens de bodemkaart (Archis), valt het plangebied binnen een zone met dikke eerdgronden. Dit betekent dat het terrein, mogelijk al vanaf de Late Middeleeuwen, door de mens is opgehoogd. Er is in dit gedeelte van Oosterleek niet ruilverkaveld, dus het oude reliëf van de percelen (het "kadetjesland") achter het lint is nog intact.



Afbeelding 7. De percelen van Oosterleek nr. 37 en nr. 39 geprojecteerd op de Kadastrale Minuut van 1826.

In een kelder van Oosterleek nr. 37 zijn Harlinger dakpannen, gele bakstenen en witte tegels gezien. Op het perceel zijn diverse keldertjes, muren en putten aanwezig. Op het perceel zijn tevens metaalvondsten gedaan vanaf de 17^{de} eeuw. Het huis dat hier heeft gestaan dateerde volgens Brandts Buys in 1765. De boerderij is afgebroken en zou zijn verkocht aan het Zuiderzeemuseum in Enkhuizen.

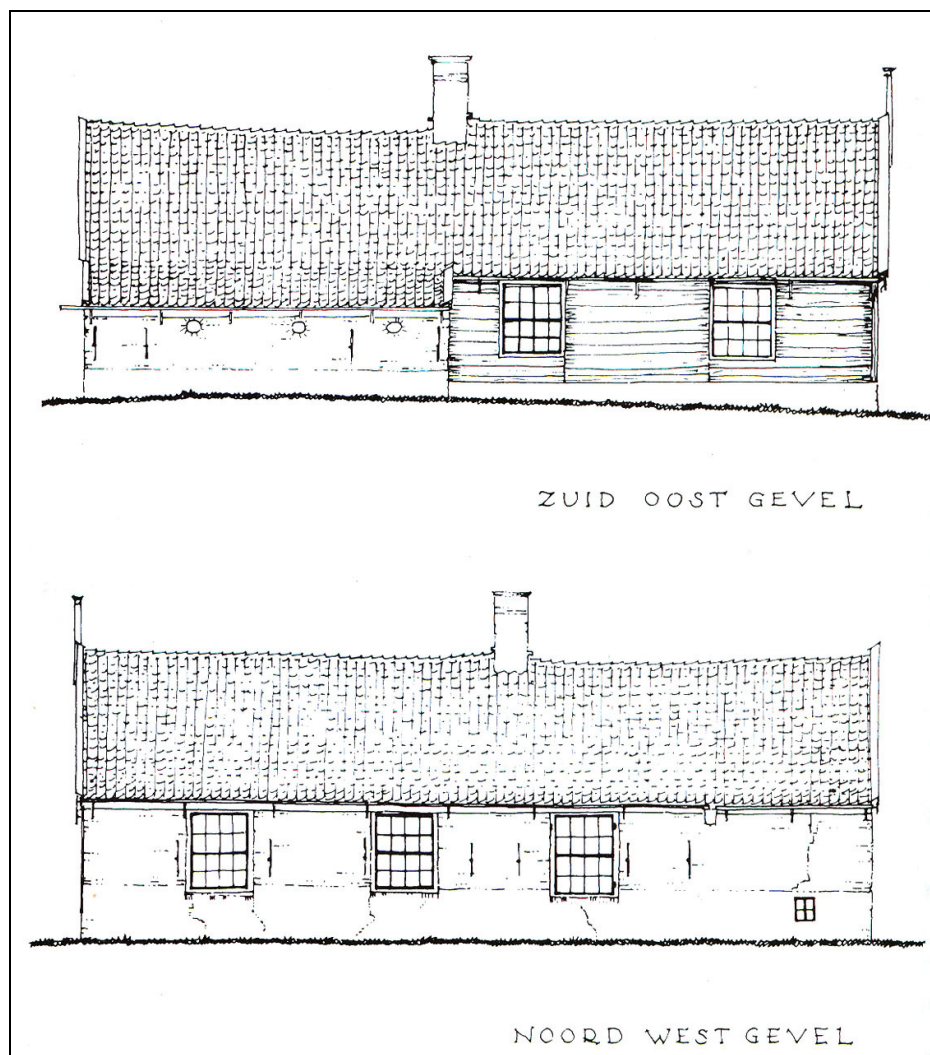
De vorm van de “Boerderij Balk” valt binnen het type Westfriese Langhuis. Dit is een langgerekte smalle boerderij met een klein stalgedeelte. De boerderij staat haaks op de weg. Het woongedeelte bestaat uit drie vertrekken: voorhuis, kamer en keuken. In de scheidingswand tussen het voorhuis en de kamer, of tussen de kamer en de keuken, zit een dubbele stookplaats. In het stalgedeelte is plek voor slechts drie of vier koeien. Vaak is in de keuken een waterput aanwezig en in het stalgedeelte een tweede put voor het vee (Brandts Buys, 1974, p. 208-212). Het huisje aan de Oosterleek nr. 39 heeft naast het stalgedeelte nog een onderverdeling met berghok en opkamertje. Dit type boerderij had op het erf vaak een aparte kapberg of hooiberg staan.



Afbeelding 8. De plattegronden van twee opgegraven langhuizen ten opzichte van het langhuis in Oosterleek (midden) (ontleend aan Gerritsen 2013, p.23).

In Brandts Buys wordt het huisje in Oosterleek uitvoerig besproken (plattegrond: zie afb. 8, midden, en afb. 9). Het huis heeft een zadeldak en gevels die deels in baksteen en deels in hout zijn uitgevoerd. De fundering is geheel van baksteen. De vloer van het voorhuis bestaat

uit groen en geel geglazuurde plavuizen. Tussen voorhuis en kamer zijn twee bedsteden getimmerd. Zowel het voorhuis als de kamer hebben rechthoekige ramen aan beide zijden. De schouw is betegeld met een tegeltableau. Onder de opkamer is een kelder met waterput aanwezig. Een kelder op deze plek is ongewoon in dit type huis; meestal lag de kelder in het voorhuis. Mogelijk is de kelder ouder dan het huis. Het stalgedeelte en de opkamer hebben kleine ronde raampjes. Brandts Buys schat de bouw van het langhuis in de 18^{de} eeuw. De dubbele schouw is 19^{de}-eeuws.



Afbeelding 9. Tekeningen van de gevels van het langhuis van Oosterleek (ontleend aan Brandts Buys 1974, p.210).

Bij archeologisch onderzoek van Archeologie West-Friesland zijn in Schellinkhout en Venhuizen (beide ook in Drechterland) vergelijkbare langhuizen opgegraven. Het langhuis in Schellinkhout, gevonden tijdens de werkzaamheden aan de Zuiderdijk (AWF, 2010-2012), heeft twee fasen gehad. In fase 1 was het huis rechthoekig, maar korter dan in fase 2 (plattegrond: zie afb. 8, boven). Het stalgedeelte in fase twee was relatief groot. De kelder bevond zich in het voorhuis (Gerritsen et al., 2013). De datering van het huis ligt tussen de tweede helft van de 16^{de} eeuw en de 17^{de} eeuw.

Het langhuis in Venhuizen is gevonden tijdens een archeologische begeleiding aan de Buurt 5 (AWF, 2011). Er zijn drie fasen te onderscheiden in dit huis. De oudste fase dateert waarschijnlijk in de eerste helft van de 17^{de} eeuw. De laatste fase dateert in de 18^{de} eeuw en is gesloopt in de 20^{ste} eeuw (plattegrond fase 2: zie afb. 8, onder). Dit langhuis had een kelder in het voorhuis en, net als het huis van Oosterleek, een uitbouw die als stalgedeelte diende (Gerritsen, 2013).

Binnen de gemeente Drechterland heeft dus een variatie aan langhuizen gestaan. Voor het begrip van dit type Westfriese boerderij, dient er meer onderzoek naar gedaan te worden. Bestaande langhuizen zijn een zeldzaamheid en ze dreigen geheel uit het straatbeeld te verdwijnen.

5. Conclusie

Bij toekomstige ingrepen in de bodem aan de noordzijde van de percelen (W-A 2) dient archeologie meegewogen te worden, als de oppervlakte ervan meer dan 100 m² bedraagt. Bij ingrepen in de bodem aan de zuidzijde van de percelen (W-A 3) dient rekening gehouden te worden met archeologie, als de oppervlakte ervan meer dan 500 m² bedraagt.

De percelen hebben een hoge archeologische waarde. Er zijn restanten uit de Nieuwe Tijd, en mogelijk ook uit de Late Middeleeuwen, in de bodem aanwezig. Het bovengronds aanwezige langhuis is zeer waardevol, ook in combinatie met de archeologische resten in de bodem. De bodem onder het huis en van het gehele perceel behoort tot de meest ongeschonden kavels van Drechterland en West-Friesland.

6. Advies

Het advies van Archeologie West-Friesland is om het langhuis te restaureren. Archeologische resten in de bodem zouden zoveel mogelijk intact gelaten moeten worden. Als sloop van het langhuis onvermijdelijk is vanwege een te slechte staat, dient er een grondige bouwhistorische opname van het Rijksmonument gemaakt te worden. Alle kansrijke houten onderdelen dienen dan bemonsterd te worden voor jaarringenonderzoek. Bouwsporen in de muren en baksteenmaten moeten worden opgetekend.

In het geval van nieuwbouw op één van de percelen is gravend archeologisch onderzoek noodzakelijk, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met een doorstart naar een opgraving. De kosten voor een dergelijk archeologisch onderzoek zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

7. Bronnen

Archis2 (<http://archis2.archis.nl/archisii/html/index.html>)

Brandts Buys, L. 1974: *Landelijke bouwkunst in Hollands Noorderkwartier*, Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek, Arnhem.

Gerritsen, S., M. Kossen, Y. Meijer en M.H. Bartels (red.), 2013: Acht eeuwen wonen, werken, bouwen en sterven aan de Westfriese Omringdijk. De archeologische begeleiding van het hoogwaterbeschermingsprogramma, het onderdeel Zuiderdijk in de gemeentes Drechterland en Hoorn, *West-Friese Archeologische Rapporten* 44, Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Gerritsen, S., 2013: Een langhuis aan de Tocht. De archeologische begeleiding aan De Buurt 5 in Venhuizen, gemeente Drechterland, *West-Friese Archeologische Rapporten* 47, Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Kadastrale Minuut, 1826: Wydenes en Oosterleek, Noord-Holland, Sectie B, Blad 01
(www.watwaswaar.nl)

Monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:
<http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php>

Website van Ton Hos over Oosterleek: <http://www.oosterleek.biz/index.php>