

Historische onderbouwing

Diesdonkerweg 9, 5724 PE, Ommel



Inhoudsopgave.

1. Inhoudsopgave.	Pag. 1
2. Projectomschrijving en betrokken partijen.	Pag. 2
3. Kadastrale ligging.	Pag. 3
4. Opdracht.	Pag. 4
5. Notariële vastlegging.	Pag. 5
6. Historie.	Pag. 6
7. Cultuurhistorische waarde	Pag. 11
- Exterieur	Pag. 11
- Interieur	Pag. 17

Projectomschrijving en betrokken partijen.

Project : Splitsing woonboerderij te Ommel (projectnummer 2146)
Diesdonkerweg 9
5724 PE Ommel

Kadastrale gemeente : Asten
Sectie M
Nummer 2331 & 2332

Opdrachtgever : Dhr. Rudi van Heugten & mevr. Nicole van den Bogaart
Diesdonkerweg 9
5724 PE Ommel
06 - 29 56 10 09
rudivanheugten@hmail.com

Opdrachtnemer : Sander Swinkels Bouwkundig Teken- & Adviesburo
Marnestraat 29
5704 LX Helmond
06 - 39 65 48 83
info@sanderswinkels.nl

Kadastrale ligging.



Oude kadastrale kaart met in het midden een rood rechthoekig vlak, de huidige boerderij.



De huidige kadastrale kaart.

Opdracht.

Rudi en Nicole hebben al jaren een wens om een oude woonboerderij te betrekken met hun gezin. Na jaren van zoeken hebben ze eindelijk hun toekomstig droomhuis gevonden in een pand aan de Diesdonkerweg 9 te Ommel.

Omdat hun samen met de Fam. Clermont deze zelfde wens hebben, is het hun insteek om de woonboerderij te splitsen, zodat ook zij hun droomhuis kunnen betrekken. Gezien de grootte van de woonboerderij is er meer dan voldoende ruimte om 2 woningen te creëren.

Dit pand, een oude woonboerderij uit omstreeks 1933, is aan een grondige restauratie toe. Echter is het iedereen's wens om de oude cultuurhistorische waarde van het pand te behouden. De oude constructie, de oude ramen en zo nog vele details meer.

Middels dit rapport wordt het voor een ieder duidelijk welke historische waarde aanwezig is, en dus ook behouden zal moeten blijven met het maken van de plannen voor de restauratie van de woonboerderij.



De entreezijde van de boerderij. Zoals te zien is deze weinig tot niets veranderd sindsdien.

Notariële vastlegging

Om de uitstraling en het behoud hiervan te garanderen is er in de notariële akte een extra artikel opgenomen. Zie hieronder voor de exacte omschrijving.

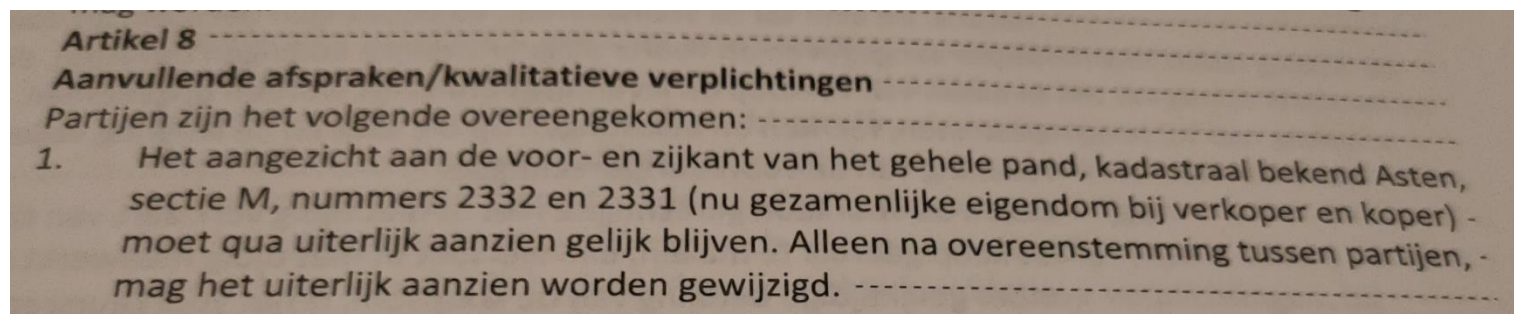
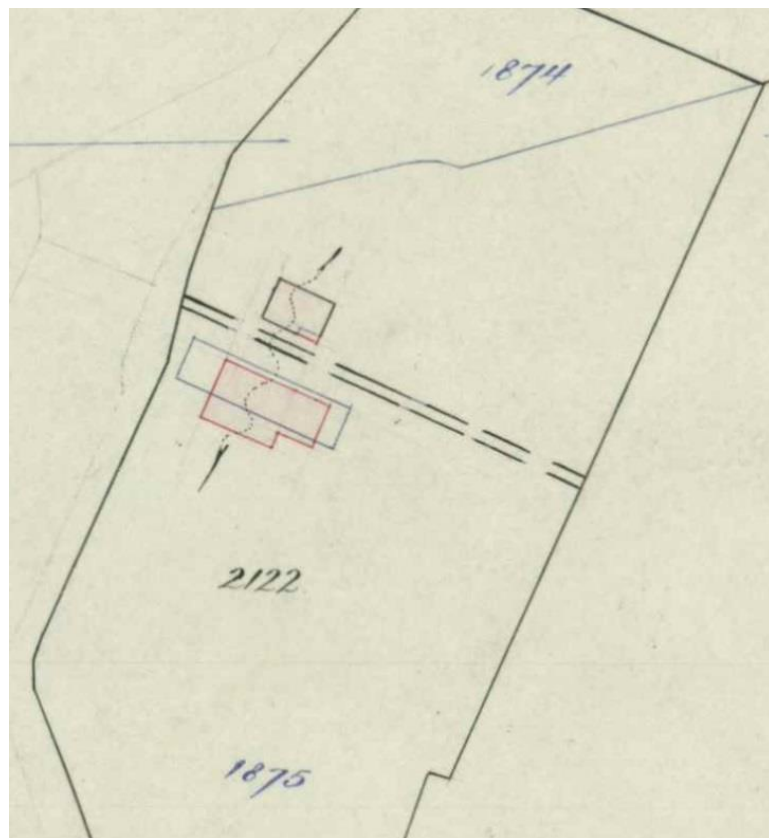


Foto van de opgenomen clausule in de notariële akte.

Historie.

Voor zover we kunnen achterhalen is de huidige boerderij gebouwd omstreeks 1933 en is dit een vervanging van de afgebrande boerderij welke hiervoor op dezelfde plek stond. Krantenartikelen en historische gemeentelijke stukken onderbouwen deze historie.



de nieuwe (huidige) boerderij (rode vlak) alvorens deze werd uitgebreid.

BRAND.

Men meldt ons uit Asten, d.d. 23 Mei: Heden-namiddag ontstond er brand in de groote boerenwoning van den landbouwer J. Berkvens, Voorste diesdonk. Door den felle wind aangewakkerd breidde het vuur zich over de grootendeels met stroo gedekte woning en stalling snel uit en kon er van de huismeubelen, stal en landbouwgereedschappen weinig gered worden.

Van de levende have kwamen 3 zware varkens en een kalf in de vlammen om, terwijl er nog 6 varkens, welke zware brandwonden hadden bekomen, geslacht moesten worden. Een paar liepen met brandwonden de bosschen in. Alles is verzekerd, doch laag, bij de Onderlinge Astensche brandverzekering.

Krantenbericht eerste brand, 1933

GROOTE BOERDERIJ BIJ ASTEN DOOR BRAND VERWOEST.

Kinderen hadden met vuur gespeeld. — Juist vier jaren geleden ook afgebrand!

Zondagmiddag halfvier is de groote boerderij van den landbouwer J. Berkvens, in het gehucht Diesdonk, onder de gemeente Asten totaal afgebrand. De levende have en het grootste gedeelte van den inboedel konden gered worden.

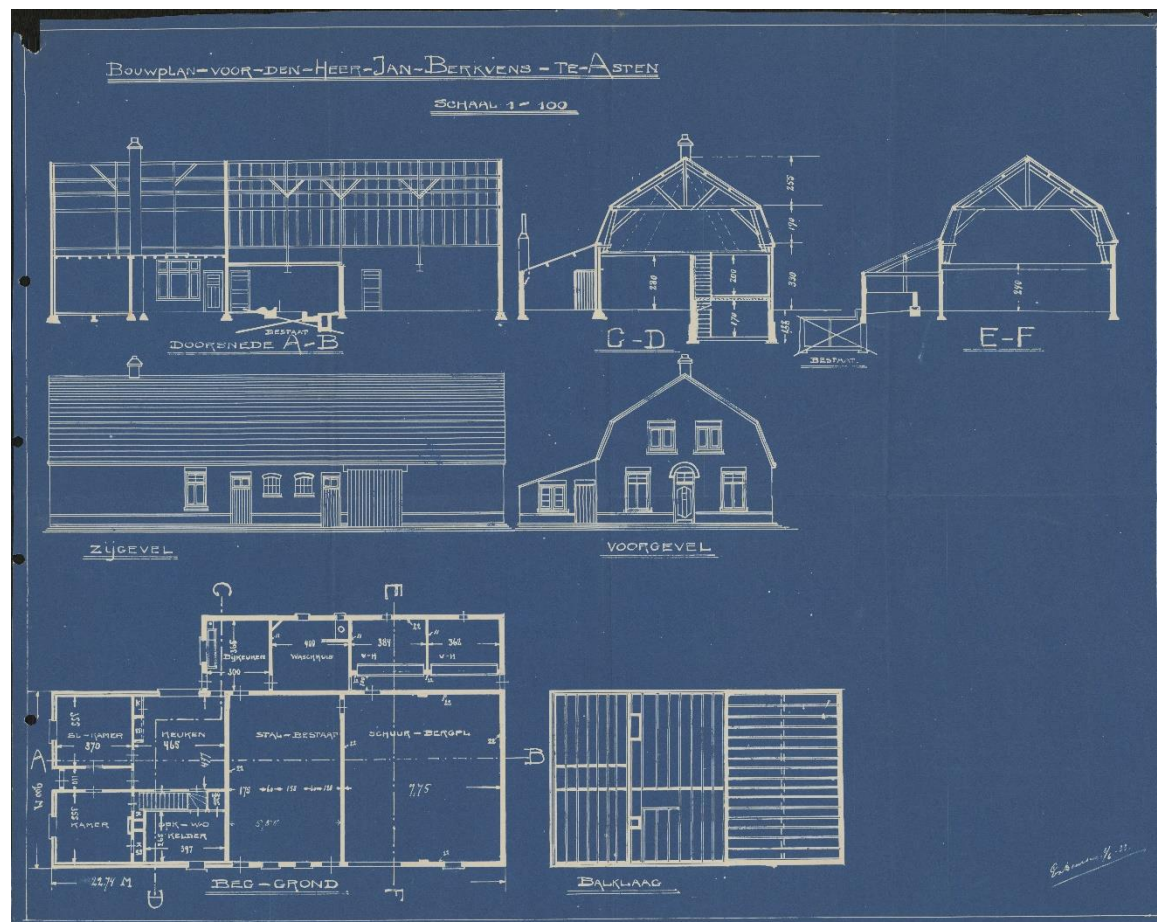
De brand is waarschijnlijk ontstaan, doordat kinderen met vuur gespeeld hebben. Verzekering dekt de schade.

Het was toevallig precies vier jaar geleden, dae op dezelfde plek de vorige boerderij van B. afbrandde.

Krantenbericht tweede brand, 1937

Van oorsprong was de huidige boerderij een stuk kleiner (korter) dan dat deze in de huidige toestand is.

Dit is te zien op de oude blauwprint welke hieronder is getoond. Dit is de blauwdruk welke gebruikt is voor de nieuwbouw na de brand in 1933.

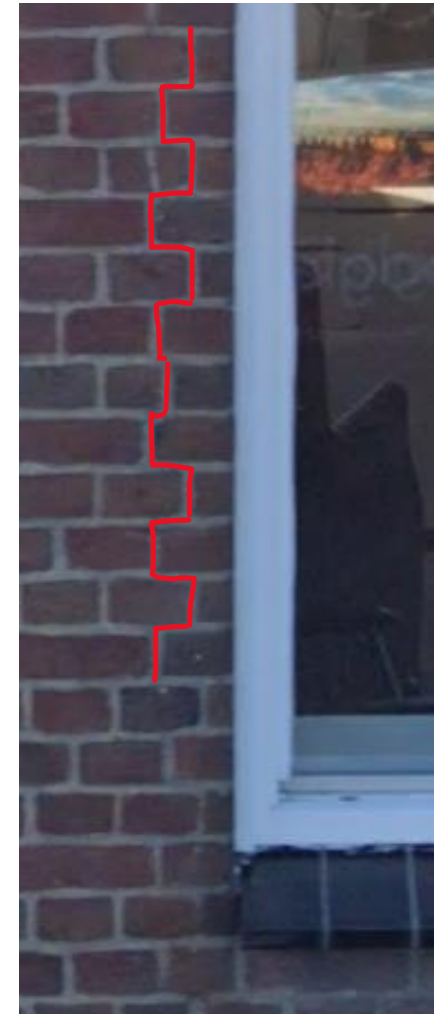


Oude blauwdruk.

Na de 2^e brand in 1937 is de kap aan de achterzijde van de woning lichtelijk aangepast en is het 1 groot dakvlak geworden zonder de eigenschappen van de franse kap zoals op de blauw druk te zien is.

Op de oorspronkelijke blauwdruk staat het linker raam op onderstaande foto niet weergegeven.

Op de foto op pagina 3 is te zien dat dit raam er van oorsprong niet heeft gezeten. Het metselwerk is echter dusdanig uitgevoerd dat het bijna niet zichtbaar is, dat dit raam later is bijgeplaatst. Het enige wat opvalt is de klezoor beëindiging naast het raam aan de linkerzijde. Zie detailfoto.



Omstreeks 1960 is de boerderij uitgebreid met een extra stal/berging aan de westzijde. Dit is zoals de huidige boerderij nu is.



De linker rode lijn van maaiveld tot dak geeft aan waar het oorspronkelijke einde van de boerderij was. Het linkse raam op de foto is ook later geplaatst, te zien aan het metselwerk. De schuine lijn en de rechtse lijn geven aan waar ooit nog een kleine aangebouwde schuur heeft gestaan, voordat hier een uitbreiding plaats vond.



Oude luchtfoto van de boerderij. Jaartal onbekend. Aan het dakvlak kan men aflezen dat het rechtse gedeelte later is bijgebouwd. Dit dakvlak heeft een andere nuance. Ook zijn op deze foto nog alle bijbehorende stallen intact.

Cultuurhistorische waarde.

Bij het behouden van de cultuurhistorische waarde zijn er een aantal punten die een cruciale rol spelen. Deze zijn hieronder verder toegelicht per onderdeel. Ook is er beschreven wat er bij de woning behouden blijft bij restauratie en wat er vervangen wordt en waardoor.

Exterieur.

Als we naar de voorgevel kijken zien we dat de gevel in de loop der jaren niet veel gewijzigd is. Het siermetselwerk, de rollagen en de balkankers zijn allemaal nog aanwezig.

De oude gemetselde raamdorpels zijn vervangen voor keramische raamdorpelstenen. Deze worden wellicht vervangen voor betonnen of hardstenen raamdorpels.

De oude houten kozijnen zijn ook vervangen voor andere houten exemplaren. Deze kozijnen zullen vervangen worden gezien de slechte staat. De raamverdeling van de huidige ramen wordt dan ook gehandhaafd.



Gevelaanzicht kopgevel, jaartal onbekend



Gevelaanzicht kopgevel, 2010



Gevelaanzicht kopgevel, 2022

Als we naar de langsgevel kijken aan de straatkant (Diesdonkerweg) zien we dat ook daar weinig tot geen wijzigingen zijn geweest sinds de boerderij is gebouwd / uitgebreid.

Het siermetselwerk, de rollagen, alle balkankers, kozijnen, deuren en staldeuren zijn nog in originele staat.

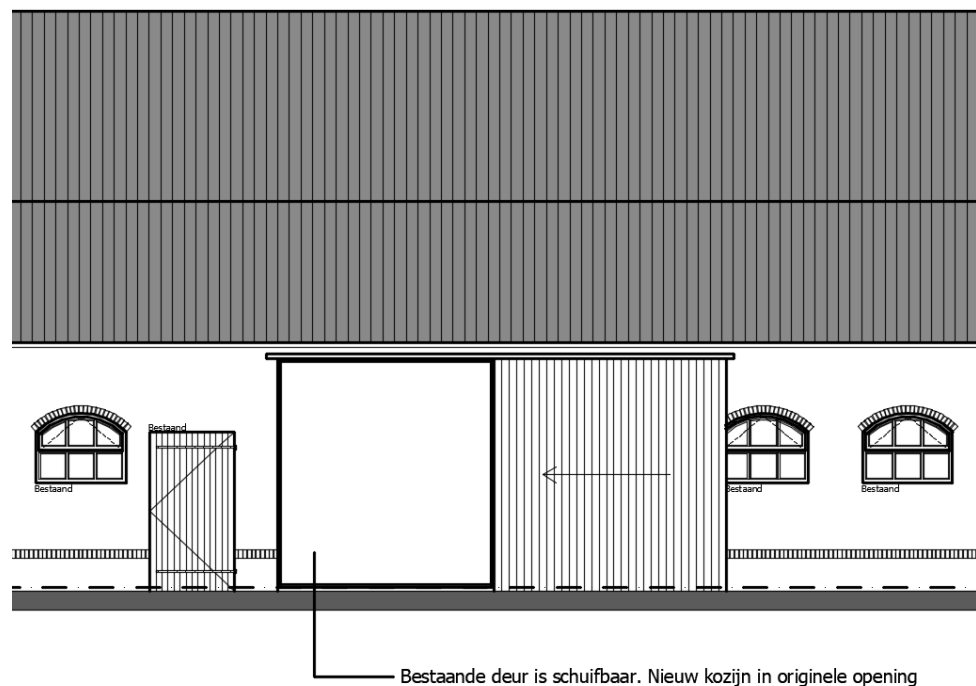
Het metselwerk en voegwerk wordt uiteraard daar waar nodig is aangeheeld en/of vervangen zodat dit weer in originele staat is.

De houten kozijnen zullen vervangen worden gezien de slechte staat. De raamverdeling van de huidige ramen wordt dan ook gehandhaafd.

De betonnen stalraampjes worden vervangen voor houten exemplaren met dezelfde roedeverdeling als de huidige ramen.

De huidige staldeuren (klein en groot) worden vervangen voor gelijke deuren of hersteld daar waar mogelijk.

Ter plaatse van de grote staldeur willen we een stalen kozijn plaatsen achter de huidige gevelconstructie, zodat de staldeur altijd nog dichtgeschoven kan worden zoals dat nu ook mogelijk is. Echter zal deze staldeur alleen nog decoratief zijn en niet meer functioneel t.b.v. het afsluiten van de gevel.



De loopdeur zoals hieronder op de foto te zien is, zal na splitsing dienst gaan doen als voordeur, voor zover deze ook daadwerkelijk gebruikt zal worden. Het is bij boerderijen in het buitengebied vrijwel overal een gewoonte om achterom te komen in plaats van via de voordeur. De nieuwe deur zal een gelijke uitstraling hebben als de huidige deur (stal-uitstraling). Het verschil is uiteraard dat de deur wel in een kozijn geplaatst zal worden, en naar binnen open zal draaien in plaats van naar buiten. De stalramen worden vervangen voor houten kozijnen met eenzelfde indeling voor een gelijke uitstraling.



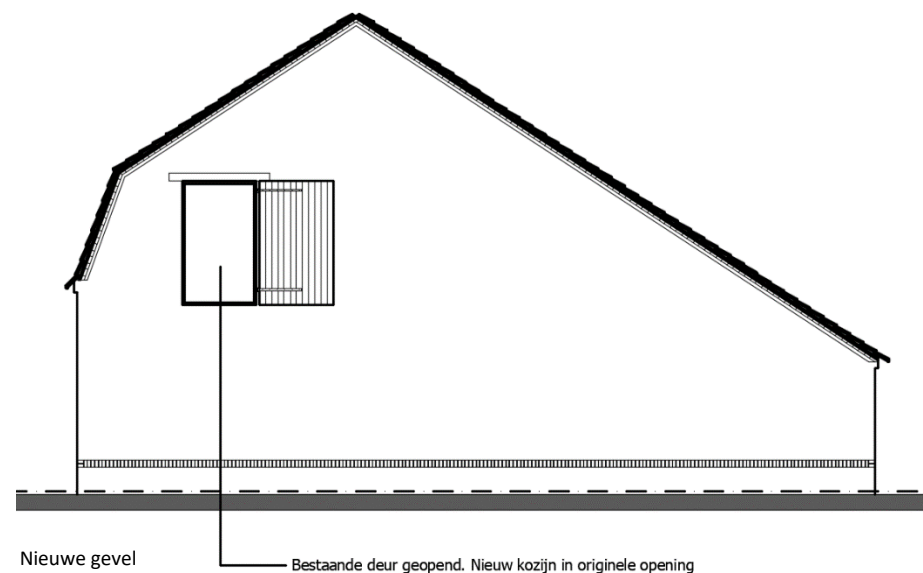
Gevelaanzicht langsgevel van het af te splitsen gedeelte. De staldeur zal naar alle waarschijnlijkheid een voordeur worden met een gelijke uitstraling.

De kopgevel aan de westzijde van het pand, is een vrij simpele gevel. Het enige wat hier opvalt is het luik om de zolder te bereiken. Het aanwezige siermetselwerk bij de dakrand is nog volledig intact. Het voegwerk zal herstelt moeten worden op de volledige gevel. De aansluiting tussen metselwerk en dakpannen zal weer hersteld worden middels het aansmeren met specie zoals dit van origine hoort te zijn

De sparing welke is afgesloten door het houten luik willen we graag voorzien van een stalen kozijn achter het metselwerk waardoor er een lichtinval kan worden gerealiseerd voor de zolder. Het luik zal uiteraard blijven en hersteld/vervangen worden. Dit om de oude uitstraling uiteraard in ere te houden.



Bestaande gevel

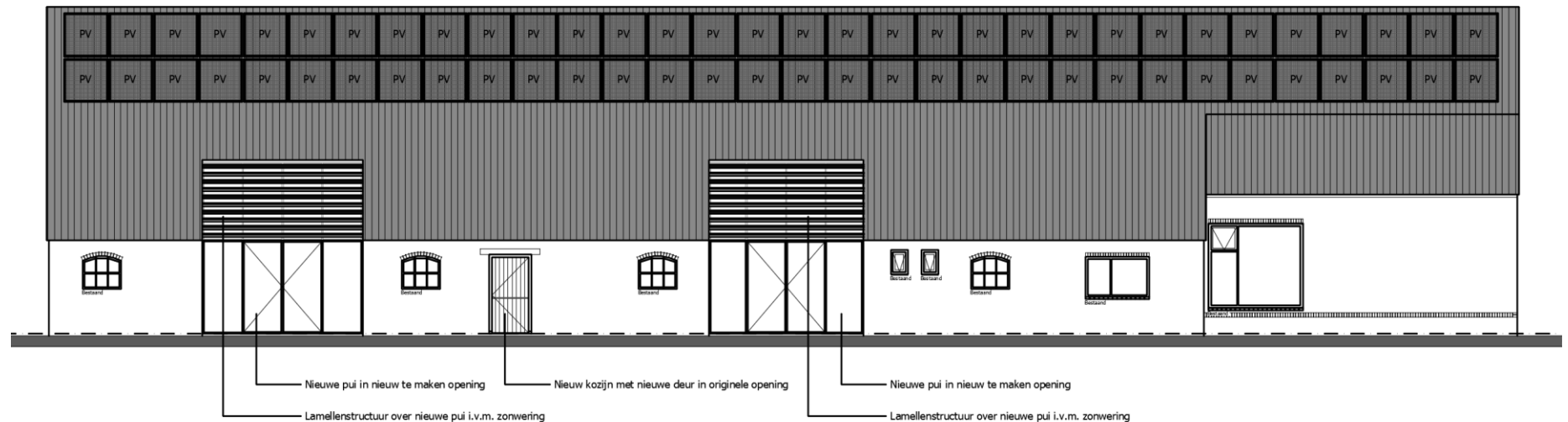


De langsgevel aan de tuinzijde (de achtergevel) is de gevel welke het minst zichtbaar is van de weg, en waar dus altijd het minste aandacht aan geschonken werd van oudsher. Het is een simpele gevel, welke vooral functioneel is, middels diverse deuren en ramen.



Bestaande gevel.

Dit is ook de gevel welke het meest zal veranderen tijdens/na restauratie van de woning.



Nieuwe gevel.

Het is onze bedoeling om deze gevel te voorzien van 2 grote puien, voor elke woning 1, welke vanaf de gevel door zullen lopen in het dak. De puien in het dak zullen worden voorzien van houten, donkere, zonwerende lamellen, welke een uitstraling creëren alsof het lijkt dat het dak toch doorloopt. Daarnaast zullen de betonnen stalraampjes worden vervangen voor houten exemplaren met dezelfde roedeverdeling als de huidige ramen. De loopdeur zal vervangen worden voor een nieuwe deur en zal als achterdeur functioneren van de af te splitsen woning.

Er zullen aan deze gevel ook veel restauratie werkzaamheden plaats moeten vinden aan het siermetselwerk en het voegwerk aangezien deze zijde van de woning de meeste regen opvangt (de meeste regen in Nederland valt richting het noorden en richting het oosten). Hierdoor is op vele plaatsen het metselwerk/voegwerk in een niet al te beste staat.

Ook zullen er op deze zijde van de woning zonnepanelen worden geplaatst t.b.v. het energiezuinig maken van de 2 woningen.

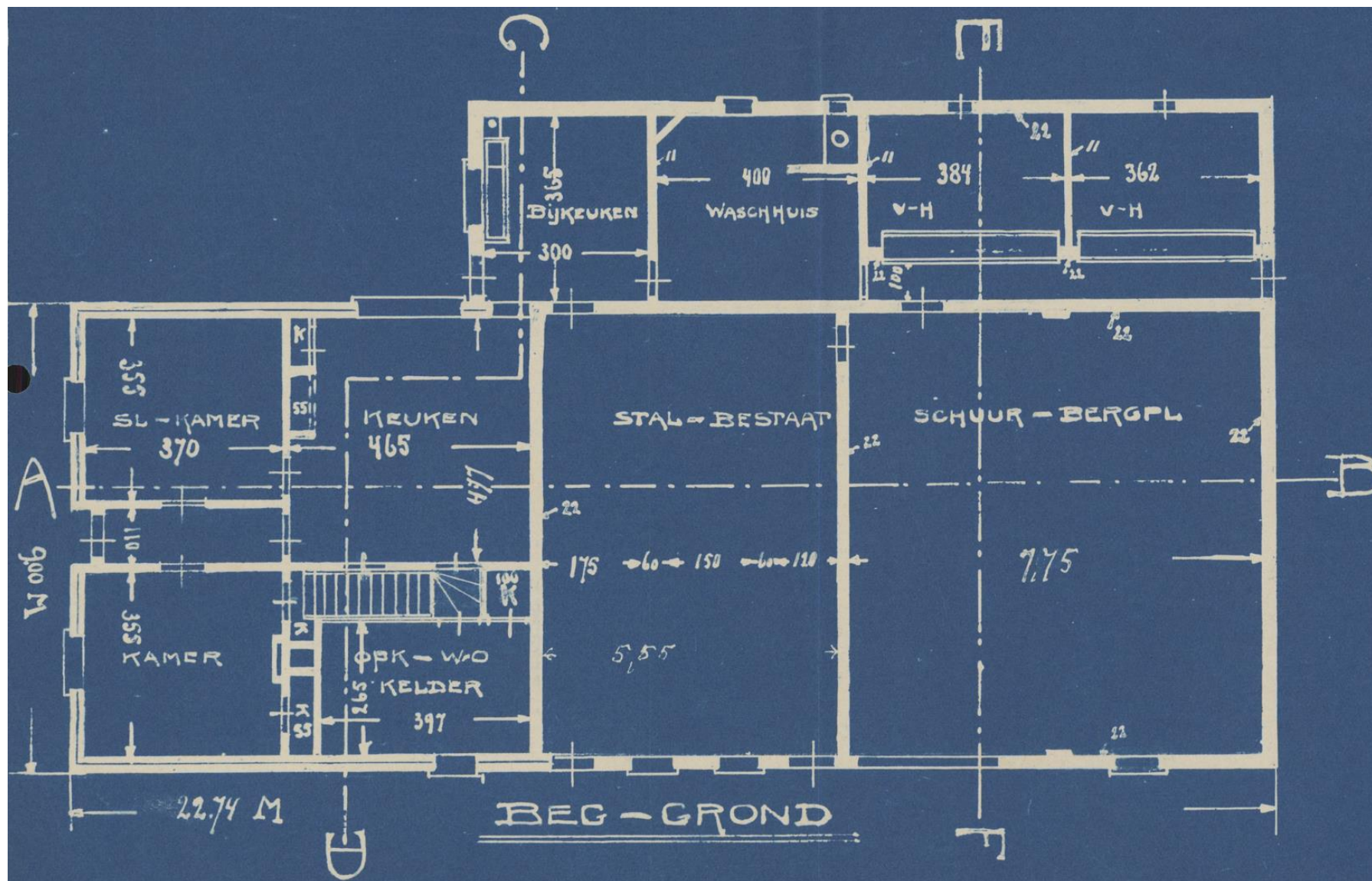
Interieur.

De woonboerderij is onder te verdelen in 2 gedeeltes. Het woongedeelte en het stal-/schuurgedeelte. Het schuurgedeelte is daarbij ook nog onder te verdelen in 2 delen. Het “oude” schuurgedeelte en het latere “bijgebouwde” schuurgedeelte. Dit later bijgebouwde schuurgedeelte is het gedeelte wat we af willen splitsen om zo 2 woningen te creëren.

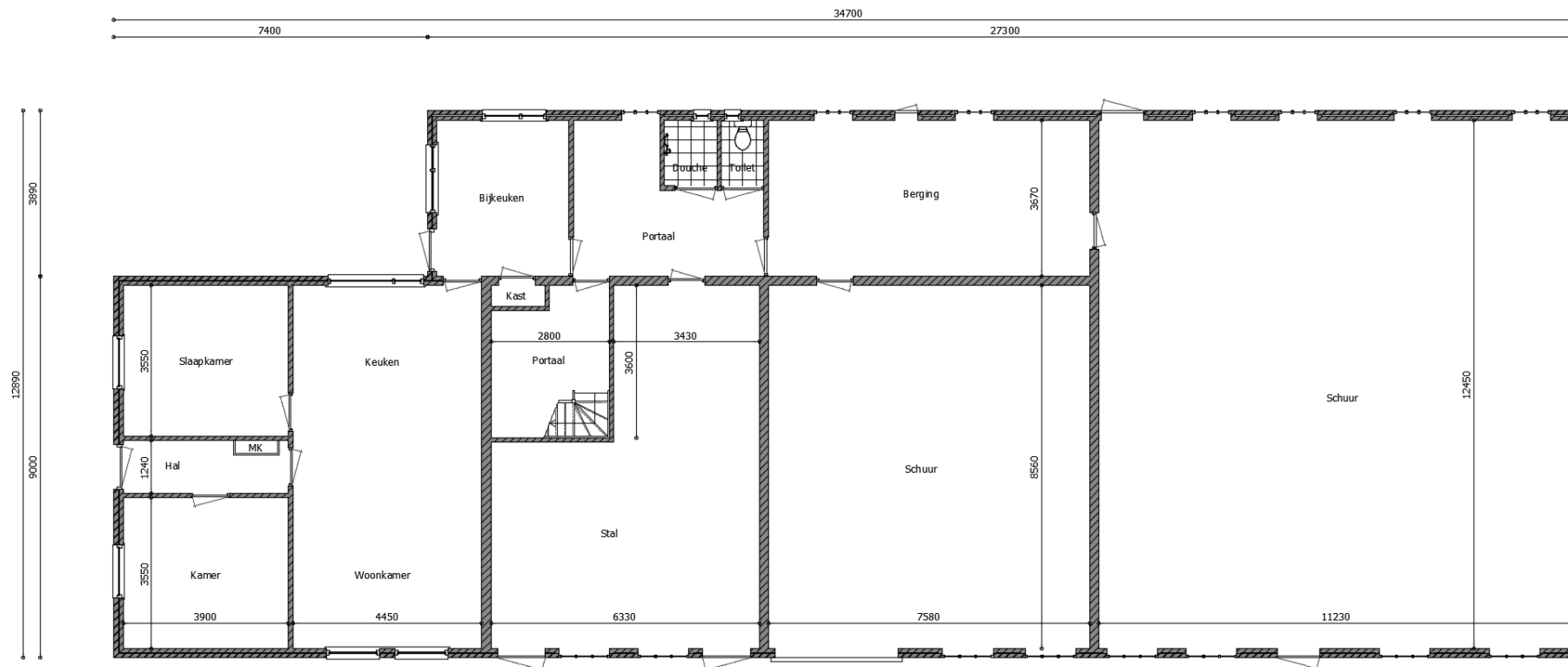
Door de splitsing op deze plek te maken, behouden we de oude buitenmuur van de originele boerderij. Dit wordt de woning scheidende muur tussen de 2 woningen. Er zal naast deze bestaande muur een extra muur geplaatst worden tot in de nok van de woning om zo een goede constructieve en geïsoleerde woning scheidende wand te realiseren zoals in het bouwbesluit wordt gesteld.

Het woongedeelte van de oorspronkelijke boerderij is grotendeels intact. Er hebben wel enkele kleine wijzigingen plaatsgevonden.

Op de volgende pagina ziet u een plattegrond van de boerderij zoals die ooit zou moeten zijn gebouwd, met daarna de plattegrond van de huidige situatie van de boerderij.



Plattegrond van de boerderij zonder de uitbreiding van de schuur.



Begane grondvloer

Plattegrond van de huidige boerderij inclusief de uitbreiding van de schuur.

Zoals te zien zijn er de volgende wijzigingen geweest in de afgelopen jaren :

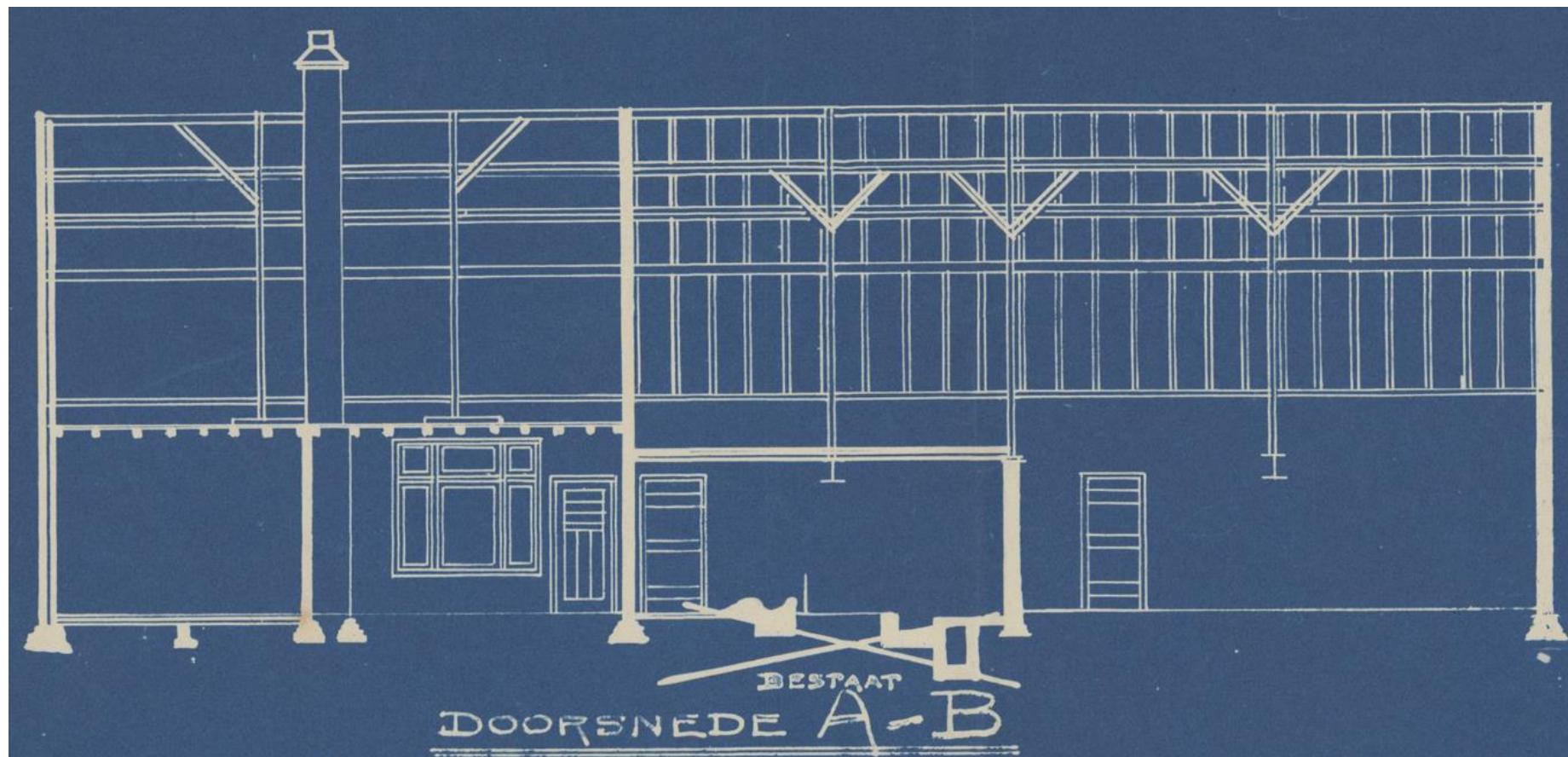
- Woonkamer / kelder / opkamer zijn niet meer aanwezig zoals op de blauwdruk.
Het is onbekend of dit is gewijzigd bij de herbouw in 1937, aangezien de blauwdruk van de nieuwbouw is in 1933. Aangezien er meerdere wijzigingen zijn doorgevoerd bij de herbouw in 1937, verbaast het ons niet dat dit wellicht ook is gewijzigd toendertijd.
Wellicht is toen bij de herbouw in 1937 ook het extra raam in de woonkamer geplaatst waarover gesproken is op pagina 7.
- Washuis is voorzien van een seperate toilet en douche.
- Stal is voorzien van een trap naar de eerste verdieping om de 2 slaapkamers te bereiken. Deze ruimte waarin de trap zich bevindt is later gecreëerd. De deur welke toegang gaf tot de vroegere stal, is in de huidige situatie een inbouwkast. Deze is nog steeds aanwezig en zal ook behouden blijven.

De indeling zoals die nu is, blijft qua ruimtes ongeveer gelijk. Sommige ruimtes krijgen een andere functie, maar de structuur van de woning blijft behouden. Dit is te zien op de nieuwe plattegrond op de volgende pagina.

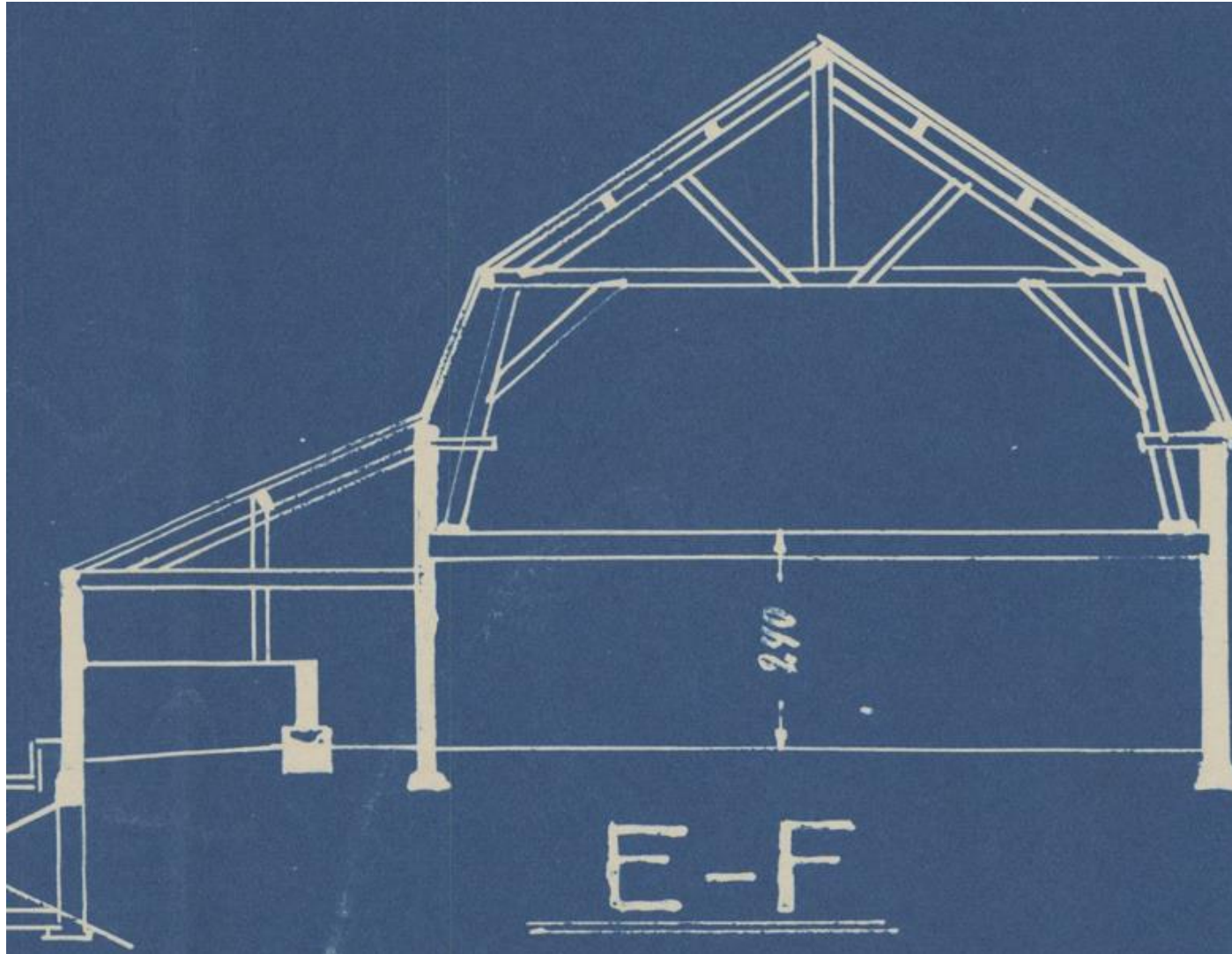
Draagconstructie verdiepingvloer.

In het schuurgedeelte van de boerderij vinden we een aantal grote stalen balken terug welke de eerste verdiepingvloer dragen. In eerste instantie werd door de gemeente gedacht dat deze later toegevoegd waren en niet bij de oude constructie van de boerderij hoorden.

Echter bij het nakijken van alle oude stukken konden wij tot de conclusie komen dat deze van origine toch geplaatst zijn. Ze zijn zelfs zeer goed te zien in de doorsnede op de originele blauwdruk.



Gedeelte van oude blauwdruk met daarop 3 stuks stalen balken (1 valt weg tegen de muur tussen de links en rechtse stalen balk).



Gedeelte van oude blauwdruk met daarop een aanzicht van de stalen balk, waarop ook de houten dakconstructie staat.

Uiteraard is het onze bedoeling om deze balken intact te laten. Ze dragen uiteraard de vloer en de kapconstructie.

De balken zullen worden ontdaan van roest en zullen daarna worden geconserveerd. Ook zullen de balken in het zicht blijven aangezien het een mooie industriële uitstraling geeft welke op meerdere plaatsen in het interieur terug zal komen.



Foto van schuurgedeelte met daarop de stalen constructie t.b.v. verdiepingvloer (houten balklaag).

De schoorsteen.

Op de zolder is een oude schoorsteen aanwezig welke in de loop der jaren zijn functie uiteraard heeft verloren, maar wel nog steeds prominent aanwezig is zodra je voet zet op de eerste verdieping. Dit is een object wat bij de restauratie van de boerderij helemaal opgenomen wordt in het interieur.



Op de foto hiernaast is de schoorsteen in zijn huidige staat te zien. Het is de bedoeling om de schoorsteen te reinigen en te ontdoen van losse stukken stucwerk of oude verfresten zodat de oude schoorsteen nog beter zichtbaar wordt.

De schoorsteen zal straks vooral zichtbaar zijn vanaf de overloop waar zich de trap bevindt vanaf de begane grond vloer en de toegang tot de verschillende kamers op de eerste verdieping.

De deuren geven toegang tot de 2 slaapkamers en zullen ook hersteld worden waar mogelijk, of vervangen worden voor andere oude paneeldeuren.

De overige kamers op de eerste verdieping zullen ook deze zelfde paneeldeuren krijgen zodat er een goede eenheid ontstaat tussen het oude originele gedeelte en het nieuwe gedeelte.

Links : Foto van de overloop met daarop te zien de oude schoorsteen en 2 deuren naar de slaapkamers.

De bergzolder.

De bergzolder van de woning bestaat eigenlijk uit 1 grote open ruimte. Hieronder een foto van een gedeelte van de zolder.



Op de foto links is ook duidelijk de prachtige kapconstructie te zien.

De kapconstructie bestaat uit :

- Spanten
- Gordingen (liggend op de spanten)
- Sporen (liggend op de gordingen)

Daarna komen nog de panlatten en de dakpannen.

Het is de bedoeling om veel van de oude constructie intact te laten en ook terug te laten komen in het interieur. De gordingen, welke nu op de spanten liggen, zullen geplaatst worden tussen de spanten. Daarnaast zullen de sporen verwijderd worden en zullen er in die ontstane ruimte, tussen spanten/gordingen en panlatten, de geïsoleerde dakplaten geplaatst worden zodat de woning voldoet aan het geldende bouwbesluit. Ook zorgen we er op deze manier voor dat het dak niet verder naar buiten komt, waardoor ook de uitstraling aan de buitenzijde van de woning gelijk blijft.

Daarna zullen de sporen terug geplaatst worden tegen de onderzijde van de geïsoleerde dakplaten, voor uitstraling. Deze zullen geen constructieve of bouwkundige functie meer hebben. Echter puur esthetisch.

Op deze manier willen we ervoor zorgen dat de gehele constructie in het zicht blijft zoals deze van oorsprong ongeveer is, en de woning toch zal voldoen aan het geldende bouwbesluit.

Links : Bergzolder. Op deze foto zijn de oude houten vloerdelen reeds verwijderd vanwege de slechte staat (rot) waarin deze waren.

Hier nog een paar foto's van de prachtige oude kapconstructie welke dus zo goed als in originele staat blijft.



SANDER **SWINKELS**

BOUWKUNDIG TEKEN- & ADVIESBURO

06 - 39 65 48 83 | Marnestraat 29 | 5704 LX | Helmond
www.sanderswinkels.nl | info@sanderswinkels.nl