

Aanvullende quickscan schuur Heihoef 3 te Ulicoten

Onderstaande beoordelingscriteria van de quickscan 'cultuurhistorische waarderingsmethodiek' zijn opgesteld door de gemeente Baarle-Nassau om te kunnen beoordelen of een object cultuurhistorisch waardevol is en behoren bij het document 'Procesvoorstel Cultuurhistorische waardevolle bebouwing'. Deze quickscan moet samen met een redengevende omschrijving van het object beoordeeld/gelezen worden. De onderstaande criteria worden verduidelijkt met 'zeer laag, laag, middelmatig, hoog en zeer hoog'.

Beoordelingscriteria Quickscan

1. Gaafheid

a. In welke mate benadert de situatie nog het beeld zoals dat was ten tijde van het ontwerp of een specifiek ijkmoment in de geschiedenis?

De huidige situatie benadert in hoge mate het beeld van de oorspronkelijke situatie. De hoofdvorm van de boerderij (bouwjaar vermoedelijk 1827) is gaaf bewaard gebleven, hoewel halverwege de twintigste eeuw de gevels iets zijn verhoogd en de kaphelling iets is gewijzigd.

b. In welke mate is de architectonische kwaliteit van exterieur en interieur van het gebouw nog in (min of meer) oorspronkelijke staat?

De architectonische kwaliteit van het exterieur is nog in hoge mate in oorspronkelijke staat. De metselwerkgevels van de boerderij zijn oorspronkelijk. De invulling van de gevelopeningen zijn vernieuwd en met name in het woongedeelte niet naar oorspronkelijke beeld. De architectonische kwaliteit van het interieur is nog in middelmatige mate in oorspronkelijke staat. Het interieur bevat een veelheid aan gave historische elementen, zoals tegelvloer, schouwen, paneeldeuren en keuken met tegelwerk, echter is de oorspronkelijke indeling door wijzigingen in de agrarische bedrijfsvoering en woonwensen aangepast. De herkenbaarheid van de scheiding tussen het woon- en bedrijfsdeel is nog afleesbaar.

2. Zeldzaamheid

a. Bestaat er in deze gemeente een groot aantal van vergelijkbare gebouwen uit een specifiek ijkmoment in de geschiedenis?

De negentiende-eeuwse boerderijen in de omgeving, voornamelijk langgevelboerderijen, hebben veelal dezelfde vormgeving, materialen zijn machinaal vervaardigd en de muren zijn balkdragend. Ook de later gebouwde boerderijen zijn vaak traditioneel gebouwd. Er zijn nog maar een handvol langgevelboerderijen uit de eerste helft van de negentiende eeuw in de regio. De boerderij aan de Heihoef 3 vertegenwoordigt daarmee een relatieve zeldzaamheid op lokaal niveau.

b. In hoeverre is het gebouw binnen de gemeente bijzonder qua voorkomen, historische functie, architectuur, beelddrager van een historische ontwikkeling.

Het boerderijcomplex vertegenwoordigt in hoge mate de uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Ulicoten van het begin van de negentiende eeuw, waarbij oude kaarten laten zien dat het gebied een heideontginning betreft.

c. In hoeverre is het gebouw momenteel zeldzaam voor de gemeente, is het aantal voorbeelden in de gemeente gering?

Uit het monumentenregister van de gemeente Baarle-Nassau blijkt dat een 16-tal boerderijcomplexen zijn aangewezen als monument. De typologie is dus niet zeldzaam. In Ulicoten zijn in totaal een twintigtal langgevelboerderijen, welke grotendeels allen dateren van rond de vorige eeuwwisseling. De boerderij is niet zeldzaam, maar vanwege de vermoedelijk hogere ouderdom heeft de boerderij een hoge zeldzaamheid.

3. Kenmerkendheid

a. In hoeverre is de situatie kenmerkend voor de gemeente voor het specifieke ijkmoment in de geschiedenis?

De boerderij is een typerend voorbeeld van de ontwikkeling van een langgevelboerderij en de bijbehorende verschillende bijgebouwen op het perceel vertegenwoordigen de ontwikkelingen die het agrarisch bedrijf heeft doorgemaakt. De situatie is in hoge mate kenmerkend voor de gemeente.

b. Hoe kenmerkend is de betreffende situatie nu voor de gemeente Baarle-Nassau?

De situatie aan de Heihoef 3 is in middelmatige mate kenmerkend voor de gemeente Baarle-Nassau.

c. Als we dit gebouw en zijn omgeving beschouwen, is dan in één oogopslag een goed beeld te vormen van wat de belangrijkste waarden van dit gebouw voor de omgeving zijn?

In hoge mate is in één oogopslag een goed beeld te vormen van wat de belangrijkste waarden zijn van de boerderij; de hoofdvorm, metselwerkgevels met gevelindeling en de situering en het ensemble met bijgebouwen.

4. Ensemblewaarde

a. Is het gebouw een essentieel onderdeel van een cultuurhistorisch, architectonisch en/of stedenbouwkundig ensemble of landschapsinrichting?

De boerderij met bijgebouwen is in hoge mate een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig ensemble aan de Heihoef.

b. In welke mate draagt dit gebouw bij aan de totale cultuurhistorische waarde van het ensemble?

De boerderij draagt in hoge mate bij aan de totale cultuurhistorische waarde van het ensemble.

c. Is het geheel minder waard als dit gebouw niet meer aanwezig zou zijn?

Het ensemble aan de Heihoef 3 zou in hoge mate aan gaafheid verliezen mocht de boerderij verdwijnen.

d. Draagt het gebouw bij aan de ruimtelijke context en de afleesbaarheid van de (ontstaans-) geschiedenis van het ensemble?

De langgevelboerderij vormt een onderdeel van de geschiedenis van het ensemble en draagt in hoge mate bij aan de ruimtelijke context en de afleesbaarheid van de geschiedenis van het ensemble.

5. Kwetsbaarheid

a. Hoe kwetsbaar zijn de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten wanneer daar geen specifieke aandacht voor bestaat? Is het gebouw solide genoeg om te blijven bestaan zoals deze nu bestaat?

Het gebouw verkeerd in redelijke staat en heeft daarmee een lage kwetsbaarheid.

b. Zijn de cultuurhistorische waarde al aangetast en wat is de reproductietijd om de waarden te herstellen?

De boerderij is qua hoofdvorm en gevels nog grotendeels in oorspronkelijke staat. De aantasting van de cultuurhistorische waarden heeft in middelmatige mate plaatsgevonden, met name met betrekking tot de invulling van gevelopeningen. De wijzigingen zijn echter reversibel en enigszins eenvoudig te herstellen.

6. Ouderdom

a. Uit welke periode stamt de oorspronkelijke oprichting van het gebouw?

Uit de periode negentiende eeuw. De boerderij dateert (vermoedelijk) uit 1827.

b. Uit welke periode dateert de huidige aanwezige (stedenbouwkundige, architectonische) situatie in grote lijnen?

De stedenbouwkundige, architectonische situatie dateert in grote lijnen uit de negentiende eeuw, met latere bebouwing uit de periode 1951 – 2000.

c. Wanneer heeft de laatste grote ingrijpende (Stedenbouwkundige / architectonische) 'verbouwing' plaatsgevonden?

De laatste grote ingrijpende verbouwing heeft plaatsgevonden in de periode 1951 – 2000.

Uitgedrukt als: uit de 21^e eeuw (1), uit de periode 1951 – 2000 (2), uit de periode 1901-1950 (3), uit de 19^e eeuw (4), voor de 19^e eeuw (5)

Conclusie en Advies

Op basis van de redengevende omschrijving en cultuurhistorische waardering opgesteld door Monumentenhuis Brabant en de quickscan uitgevoerd door Monumentenhuis Brabant wordt geadviseerd om aan de langgevelboerderij aan Heihoef 3 te Ulicoten (gemeente Baarle Nassau) een hoge cultuurhistorische waarde toe te kennen.

De hoofdvorm van de boerderij (bouwjaar vermoedelijk 1827) is grotendeels gaaf bewaard gebleven. De invulling van de gevelopeningen zijn vernieuwd, met name in het woongedeelte niet in oorspronkelijke stijl. De boerderij aan de Heihoef 3 vertegenwoordigt een relatieve zeldzaamheid op lokaal niveau. De boerderij met bijgebouwen is in hoge mate een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig ensemble aan de Heihoef. Bij een doorontwikkeling moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande gevelopeningen en terughoudend worden omgegaan met toevoegen van nieuwe openingen in gevels. De indeling met herkenbaarheid van de scheiding tussen woon-werk naast elkaar in de langgevelboerderij met brandmuur als scheiding moet worden gerespecteerd en de vele historische interieurelementen dienen te worden behouden.