



Monumentenhuis
Brabant

Redengevende omschrijving met waardestelling
Vleutstraat 6 in Best
Gemeente Best

Objectgegevens

Adres : Vleutstraat 6
Postcode : 5681 PA
Plaats : Best
Kadastraal : gemeente Best, sectie G, nummer 649
Oorspronkelijke functie : boerderij
Huidige functie : woonhuis
Bouwjaar : jaren '50 van de 20^{ste} eeuw

Algemeen

Bezoekdatum : 7 mei 2024
Auteur : 
Redactie : 
Rapportagedatum : juni 2024

Monumentenhuis Brabant B.V.
Markt 9
4931 BR Geertruidenberg
www.monumentenhuisbrabant.nl
T. 0162-511833
E. info@monumentenhuisbrabant.nl

Monumentenhuis Brabant B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Inleiding

Deze beschrijving dient om de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij aan Vleutstraat 6 in Best vast te stellen. In de beschrijving worden de gevels met de klok mee beschreven, beginnend bij de voorgevel. De afzonderlijke gevels worden van links naar rechts beschreven. Met de voorgevel van het pand wordt de gevel parallel aan de Vleutstraat bedoeld. De binnenruimtes worden eveneens vanaf de voorgevel beschreven.

Situering, geschiedenis en hoofdvorm

Ten noorden van Best ligt de buurtschap De Vleut met centraal gelegen de Vleutstraat waar op nummer 6 de beschreven boerderij is gelegen. De boerderij is gelegen in het gebied 'De Vleut'. Dit gebied is gelegen ten noorden van de kern Best. Het gebied 'De Vleut' is gelegen in het groter gebied 'De Scheeken'. 'De Scheeken' is ontstaan naar aanleiding van een landschapsplan van Staatsbosbeheer uit 1944 opgesteld in het kader van Ruilverkaveling De Scheeken. Tussen 1938 en 1959 vond de ruilverkaveling plaats. De ruilverkaveling na de Tweede Wereldoorlog had als doel de productiviteit en efficiëntie van de agrarische sector te verhogen zodat de Nederlandse bevolking gevoed kon worden.¹

Het grondgebied van Best en met name 'De Vleut' staat bekend vanwege de welvarende klompenindustrie in met name de tweede helft van de negentiende eeuw. Het landschap werd toen gekenmerkt door de vele populieren die groeide op de leemige grond en werden gebruikt voor de klompen. Naast de populieren werd er op de droge gronden akkerbouw beoefend.

In de periode 1811-1832 werd Nederland kadastraal ingemeten. Dit zijn de kadastrale minuutplannen. Op het kadastraal minuutplan van gemeente Best staat op de locatie van de schuur reeds bebouwing ingetekend. De straat heet dan al Vleutstraatje en het gebied staat dan eveneens al bekend als 'De Vleut'. Op het kadastraal minuutplan staat op de locatie van de beschreven boerderij reeds een lange boerderij ingetekend. Het betreft een langwerpige massa, zeer waarschijnlijk een boerderij. De Oorspronkelijke Aanwijzende Tafels van dit perceel zijn niet raadpleegbaar.

Daarna wordt in 1881 een nieuwe boerderij ingetekend op de kadastrale hulpkaart. Deze is gesitueerd op dezelfde locatie als zijn voorganger, maar lijkt minder lang en breed dan de gesloopte boerderij.

De daar opvolgende kadastrale hulpkaart wordt in 1987 opge maakt. Op deze kaart wordt aan de achterzijde van de boerderij een verbreding van het bedrijfsdeel ingetekend. De verleende bouwvergunning voor deze uitbreiding dateert uit 1985.

De huidige langgevelboerderij is te dateren in het einde van de Ruilverkaveling De Scheeken en is zeer waarschijnlijk gebouwd in de jaren vijftig van de twintigste eeuw. Waarbij het bedrijfsdeel in 1987 opnieuw wordt opgetrokken met een verbreding aan de achterzijde.

¹ *Wederopbouwgebied De Scheeken – Verkenning Cultuurhistorische Waarden opgesteld door Overland en Monumenten Advies Bureau, d.d. september 2014*



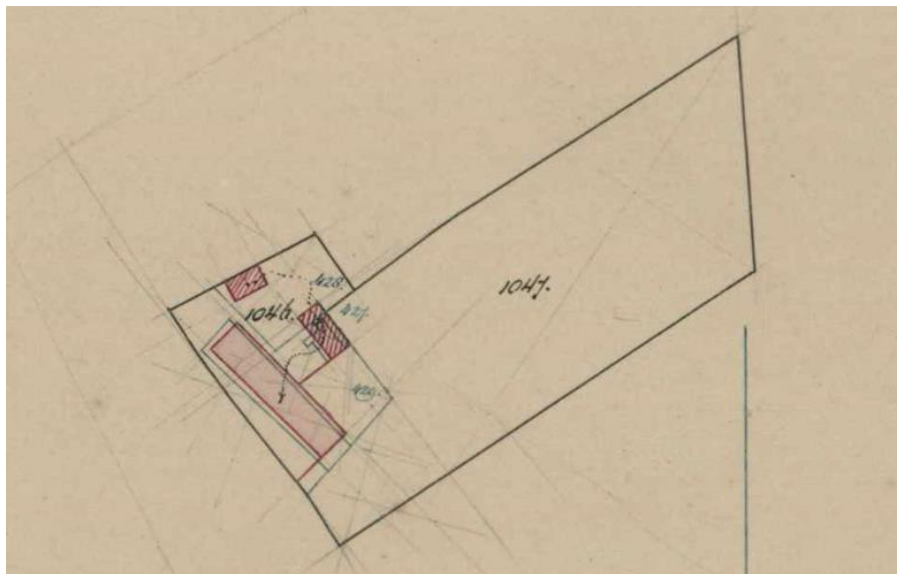
De pijl wijst de locatie van Vleutstraat 6 aan met ten zuiden het dorp Best.
Bron: <https://app.pdok.nl/viewer>.



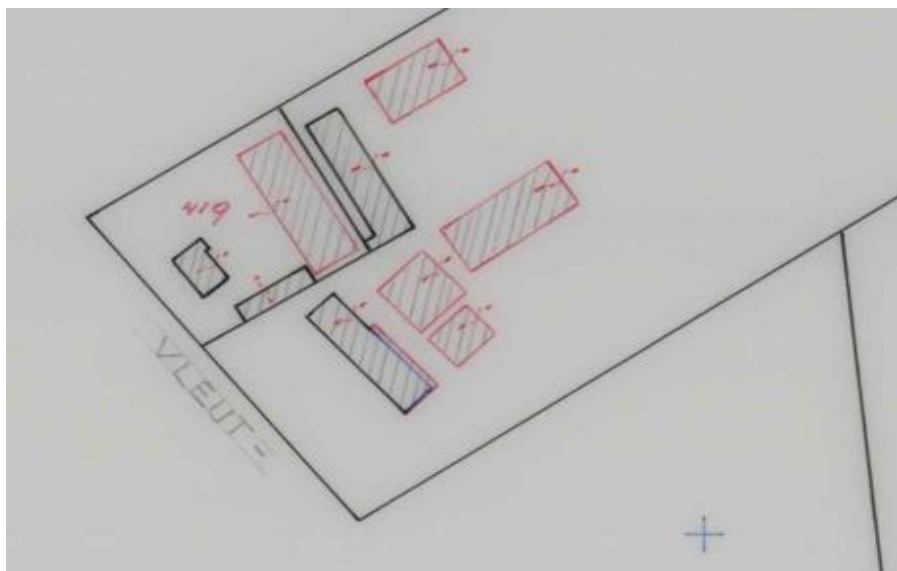
De pijl wijst de locatie van Vleutstraat 6 aan met ten zuiden het dorp Best.
Bron: <https://app.pdok.nl/viewer>.



Uitsnede kadastraal minuutplan gemeente Best, sectie A1 , nr. 1046. Bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl.



Kadastrale hulp kaart uit 1881. Bron: kadaster Archiefviewer, gemeente Best, sectie A, arhiefnummer 48



Kadastrale hulp kaart uit 1987. Bron: kadaster Archiefviewer, gemeente Best, sectie G, arhiefnummer 49

De huidige langgevelboerderij met links het woondeel en rechts het bedrijfsdeel is opgetrokken vanuit een rechthoekige plattegrond met metselwerkgevels in wildverband. De massa is anderhalve bouwlaag hoog uitgevoerd met een zadeldak gedekt met rode muldenpannen met onderaan een zinken mastgoot en twee gemetselde schoorstenen in de nok van het dak. Het bedrijfsdeel is uitgevoerd met een Asymmetrische kap. In het voordakvlak, boven de voordeur, bevindt zich een dakkapel. Deze dakkapel dateert zeer waarschijnlijk uit de jaren tachtig van de twintigste eeuw.

Het woondeel van de boerderij heeft kenmerken, zoals metselwerk in wildverband, glas in lood in blauw-groen-geel-mangaan en muldenpannen, die te dateren zijn in jaren vijftig en zestig van de twintigste eeuw. Ondanks dat er geen kadastrale kaart van deze periode is te vinden kan wel worden geconcludeerd dat de boerderij in de jaren vijftig of zestig van de twintigste eeuw grotendeels opnieuw is opgetrokken. Dit is ook af te leiden aan het machinaal gezaagde hout dat is gebruikt voor de kapconstructie in het woondeel.

Het metselwerk in de voorgevel van het bedrijfsdeel is opgetrokken in dezelfde steen als de verbreding uit 1985 aan de achterzijde van het bedrijfsdeel. Op de grens tussen het woon- en bedrijfsdeel is naast de hemelwaterafvoer in de voorgevel de aansluiting van deze latere wijziging zichtbaar. In dezelfde periode als de vernieuwing van het bedrijfsdeel heeft het woondeel op enkele vlakken een modernisering doorgemaakt. Zo is er dubbelglas geplaatst, is de berging tussen het woon- en bedrijfsdeel gemoderniseerd en is er een dakkapel geplaatst op het voordakvlak van het woondeel. Of het woondeel vanuit de bouwtijd al een dakkapel had en deze is vernieuwd of dat er een dakkapel is geplaatst eind twintigste eeuw is niet te achterhalen.

Voorgevel (noordoostzijde)

Centraal in de voorgevel van het woondeel is de vernieuwde voordeur in vernieuwd kozijn met bovenlicht voorzien van hergebruikt glas-in-lood gelegen onder een kopsrollaag. Aan beide zijde van de voordeur is een groot venster aanwezig met een drieruits bovenlicht met glas-in-lood. Ook deze vensters zijn gelegen onder een kopsrollaag. De vensters zijn aan de onderzijde afgewerkt met raamdorpelstenen. De vensters zijn zeer waarschijnlijk in 1985 vernieuwd, deels met behoud van de indeling (bovenlichten) en voorzien dubbelglas in de grote raamvlakken.

Rechts van het woondeel bevindt zich in het verlengde de voorgevel van het bedrijfsdeel. Op de scheiding van het woon- en bedrijfsdeel is achter/naast de regenpijp aanheling van nieuw metselwerk zichtbaar. De voorgevel van het bedrijfsdeel is in 1985 in hetzelfde metselverband als bestaand opnieuw opgetrokken echter met iets strakkere machinale steen. In de voorgevel van het bedrijfsdeel zijn zeven getoogde zesruits betonvensters aanwezig onder een gemetselde rollaag. Tussen het vierde en vijfde venster is een vlakke houten loopdeur aan gehangen aanwezig. Over de volledige lengte van de voorgevel zijn tussen de vensters en de daklijn in vierlagen metselwerk ventilatiesparingen aangebracht ten behoeve van de stalfunctie die het bedrijfsdeel had. Zeer waarschijnlijk is het bedrijfsdeel in tegenstelling tot wat er op de vergunningstekening uit 1985 staat vermeld in 1985 geheel opnieuw opgetrokken, maar met behoud van de gevelindeling en gebruik makend van de aanwezige betonvensters die dateren in de jaren vijftig van de twintigste eeuw.



Voorgevel woondeel.



Vernieuwd venster voorgevel.



Dakkapel in het voordakvlak.



Vernieuwde voordeur.



Aanheling nieuw metselwerk bedrijfsdeel.



Vorgevel bedrijfsdeel.



Betonvenster en ventilatiesparingen.

Linkerzijgevel (zuidoostzijde)

De linker zijgevel betreft de topgevel van het woondeel. De top gaat over in een van de twee schoorstenen die in de nok van het zadeldak staan. De gevel is grotendeels opgebouwd als blinde gevel met ter hoogte van de verdieping twee vensters met openslaande ramen te dateren in de jaren tachtig van de twintigste eeuw. De gevel wordt aan de bovenzijde beëindigd door gevelpannen.



De linkerzijgevel.



Achtergevel (zuidwestzijde)

De achtergevel van de boerderij bestaat links uit het uitgebouwde deel van het bedrijfsdeel en terugspringend de deur naar het bedrijfsdeel en rechts het woondeel. Ook hier is in de achtergevel naast de hemelwaterafvoer de aansluiting zichtbaar van het oorspronkelijke metselwerk uit de jaren vijftig met het metselwerk uit 1985.

In de uitgebouwde achtergevel van het bedrijfsdeel zijn acht tweeruits betonvensters aanwezig met in het midden een vlakke houten loopdeur aan gehangen. Rechts van dit gedeelte zorgt een blinde metselwerkgevel voor de aansluiting met de terugliggende gevel. In de terugliggende gevel is rechts onder een rollaag een vlakke houten loopdeur aanwezig die toegang biedt tot een berging die de scheiding vormt tussen het woon- en bedrijfsdeel. Rechts naast deze deur is de aanheling van het oorspronkelijke metselwerk en het nieuwe, latere metselwerk zichtbaar.

Alle aanwezige vensters en loopdeur met bovenlicht zijn in 1985 vernieuwd binnen de bestaande openingen en voorzien van dubbelglas. Waarschijnlijk is het meest rechtse venster in deze periode naar onderen vergroot. Rechts van de loopdeur bevindt zich in de achtergevel van het woondeel van links naar rechts een venster met vierruits draairaam, een loopdeur onder bovenlicht en twee grote vensters waarvan een met zijlicht. Alle openingen onder kopsrollagen en de vensters met raamdorpelstenen aan de onderzijde.



Achtergevel met links het bedrijfsdeel.



Aansluiting van het oorspronkelijke metselwerk (rechts) en de aanheling met het nieuwe metselwerk van het bedrijfsdeel (rode lijn) de rode pijl wijst de verticale aansluiting van het metselwerk aan.



Achtergevel woondeel.



De kopgevel van het bedrijfsdeel uit 1985.

Rechterzijgevel (noordwestzijde)

De rechterzijgevel is de kopgevel van het bedrijfsdeel uit 1985. In deze gevel is een grote dubbele houten schuifdeur aan een rails aanwezig. Aan de bovenzijde wordt de topgevel beëindigd door een overstekend dak op gordingen.



Rechterzijgevel vanaf voorgevel.



Dubbele schuifdeur aan rails.

Interieur

Achter de voordeur is een gang aanwezig van waaruit de kamers aan beide zijde van de gang te betreden zijn met rechts de oorspronkelijke woonkamer. In het verlengde van de twee kamers zijn aan de achtergevel een kamer en keuken gelegen. De keuken is bereikbaar via een deur aan het einde van de gang en via de woonkamer. De structuur van gang met kamers aan weerszijde, keuken aan de achterzijde, kamer links van de keuken en rechts van de keuken een kelderkast en de trapopgang dateren uit de bouwtijd van de boerderij, de jaren vijftig van de twintigste eeuw. Op de begane grond zijn de ruimten afgewerkt met een gestuct plafond en wanden. De aanwezige binnendeuren en kozijnen dateren uit de bouwtijd van de boerderij.

In de woonkamer rechts van de gang is tegen de achterwand een omtimmerde schoorsteenmantel uit de bouwtijd aanwezig. In de keuken aan de achterzijde bevindt zich in de rechterwand de toegang tot een hal naar de trap en het bedrijfsdeel, de schouw van het oorspronkelijke kookfornuis en daarnaast de toegang tot de trapkast. In de linkerwand is de toegang tot de kamer gelegen aan de achterzijde. Deze kamer was tijdens het locatiebezoek niet te betreden.

Vanuit de keuken is rechts een hal gelegen. Deze hal gaat over in een berging van waaruit de toilet, badkamer en wasruimte is te betreden. Deze ruimten hebben een afwerking te dateren in het einde van de twintigste eeuw, waarschijnlijk rond 1985.

Via de hal aan de achterzijde is de verdieping te bereiken middels een steektrap uit de bouwtijd van de boerderij.

Op de verdieping zijn twee kamers, gelegen aan de linkerzijgevel, aanwezig. De kamers zijn afgewerkt met gisplaten plafond, gestucte wanden en houten vloeren met vloerbedekking. De indeling en afwerking dateren uit de bouwtijd van de boerderij. De overige ruimte van de verdieping is een 'open' ruimte. Hier is het schoorsteenkanaal van de twee schouwen op de begane

grond zichtbaar en ook de kapconstructie van machinaal gezaagd hout uit de bouwtijd van de boerderij. De kapconstructie bestaat uit gordingen waarop staand dakbeschot is aangebracht. Rondom de dakkapel is een aftimmering van kunststof schrootjes uit de tijd van de dakkapel (eind twintigste eeuw) aanwezig.

Vanuit de hal aan de achterzijde is het bedrijfsdeel te bereiken. De berging is in 1985 deels verbouwd dit is af te leiden uit de gebruikte kalkzandstenen. De stenen die ook zichtbaar zijn als binnenblad van de buitengevels van het bedrijfsdeel. De constructie van het bedrijfsdeel is opgebouwd uit een staalconstructie met vier stalen spanten en spouwmuren. De stal is een grote open ruimte waarvan het dak aan de binnenzijde is afgewerkt met isolatieplaten en een verlaagd plafond. De constructie is opgebouwd uit vier stalen spanten die afdragen op een staalfundering. De stalinrichting is nog aanwezig.



Gang met oorspronkelijke indeling en deuren.



Omtimmerde schoorsteenmantel.



Trapkast.



De trap en slaapkamer met afwerking uit de bouwtijd.



Keuken richting gang en woonkamer links. Links is de schouw van het kookfornuis uit de bouwtijd nog aanwezig (pijl).



Open ruimte bovenaan de trap.



De kapconstructie en schoorsteenkanelen uit de bouwtijd.



Verbouwde berging dat de verbinding vormt tussen het woon- en bedrijfsdeel.



De stal richting de rechterzijgevel.



De stal vanuit de rechterzijgevel richting de toegang tot de berging.

Waardering

Deze waardering is opgesteld aan de hand van de waarderingscriteria voor de bouwkunst van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

De waardering heeft betrekking op het exterieur en interieur van het de langgevelboerderij aan Vleutstraat 6 in Best.

Cultuurhistorische waarden

De langgevelboerderij is van cultuurhistorische waarde als onderdeel van landschapsplan van Staatsbosbeheer uit 1944. Tevens is de boerderij van waarde als uitdrukking van de agrarische en sociaaleconomische ontwikkeling van buurtschap De Vleut en het buitengebied van Best.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

De boerderij is van beperkte architectuurhistorische waarde vanwege de hoofdvorm, de traditionele-ambachtelijke bouwwijze en materiaalgebruik, allen kenmerkend voor de jaren vijftig van de twintigste eeuw.

Situationele en ensemblewaarden

De boerderij is van situationele waarde vanwege de oorspronkelijke ligging aan de Vleutstraat. Tevens is de langgevelboerderij van beeldbepalende betekenis voor het aanzien van de omgeving en als onderdeel van het agrarische erf bestaande uit de langgevelboerderij en stallen.

Gaafheid en herkenbaarheid

Het object is van belang vanwege de herkenbaarheid van de hoofdvorm. Ondanks het opnieuw optrekken van het bedrijfsdeel in 1985 is het object nog steeds goed herkenbaar als boerderij als ook het onderscheid tussen het woon- en bedrijfsdeel. Het opnieuw op trekken en verbreden bedrijfsdeel heeft de

gaafheid aangetast. Het vernieuwen van de vensters en deels wijzigen van de indeling heeft eveneens de gaafheid aangetast.

Zeldzaamheid

Vanwege de cultuurhistorische- en situationele en ensemble waarde in relatie tot de gaafheid en herkenbaarheid is er slechts beperkt sprake van zeldzaamheidswaarde.



Geertruidenberg, 14 juni 2024

Kenmerk : 2024.104

Onderwerp : Aanvulling ten aanzien van gemaakte redengevende omschrijving voor de boerderij Vleutstraat 6 in Best

Geachte heer 

Het Monumentenhuis Brabant heeft in juni 2024 een redengevende omschrijving gemaakt van de wederopbouwboerderij aan de Vleutstraat 6 in Best.

Het rapport is opgesteld om de cultuurhistorische waarden van de wederopbouwboerderij vast te stellen. Het is een letterlijke beschrijving van de huidige kenmerken van de boerderij. In de redengevende omschrijving staat vermeld welke onderdelen tot de oorspronkelijke opzet (de bouwperiode) van de boerderij behoren en welke wijzigingen van latere datum zijn. Tot slot wordt de beschrijving afgesloten met een cultuurhistorische waardering. Deze is opgesteld aan de hand van de waarderingscriteria voor de bouwkunst opgesteld door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed in 2010. In de waardering worden de belangrijkste cultuurhistorische waarden en kenmerken benoemd.

Uit het onderzoek is gebleken dat de boerderij cultuurhistorische waarden vertegenwoordigt als onderdeel van het landschapsplan van Staatsbosbeheer uit 1944. Ook is de boerderij waardevol als uitdrukking van de agrarische sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van het buitengebied van Best. De oorspronkelijke functie van de boerderij en de tweedeling tussen het woon- en bedrijfsgedeelte zijn nog duidelijk afleesbaar. Ook de indeling van het woondeel is grotendeels ongewijzigd.

Bij latere verbouwingen zijn de vensters vernieuwd, waarbij de indeling deels is gewijzigd en er dubbelglas is geplaatst. Verder is het bedrijfsdeel opnieuw opgetrokken en aan de achterzijde verbreed. De cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van het interieur van de boerderij zitten met name in de aanwezige indeling van het woongedeelte met achter de voordeur een gang met aan weerszijde een kamer, ook de aanwezige binnendeuren en kozijnen en de trap naar de verdieping met balustrade dateren uit de bouwtijd. De indeling op de verdieping dateert uit de bouwtijd. Het bedrijfsdeel is in 1985 opnieuw opgetrokken en de inrichting dateert eveneens uit deze periode.



Ik wil benadrukken dat de cultuurhistorische waardering geen rekening houdt met herbestemming of doorontwikkelingen. Het is raadzaam om met uw plannen in gesprek te gaan met de gemeentelijke monumentencommissie om zo te bekijken waar wijzigingen of aanpassingen mogelijk zijn en op welke wijze. Zij kunnen u bijstaan in het scheppen van kaders voor doorontwikkeling of herbestemming.

Als handreiking wil ik u vast de volgende aandachtspunten meegeven:

- bij een herbestemming dienen de cultuurhistorische waarden behouden en/of versterkt te worden. Houd daar bij het ontwerp rekening mee;
- laat u adviseren door een architect, die voldoende ervaring heeft met restaureren en herbestemmen (splitsen) van historische agrarische bebouwing;
- bij de verbouw van het bedrijfsdeel is het aan te bevelen om de nog aanwezige gevelindeling (betonvensters, ventilatieopeningen en deuren) het uitgangspunt/de basis te laten zijn bij de planontwikkeling. Dit kan bijvoorbeeld door de deuren open te zetten en aan de binnenzijde achter de muur glas te plaatsen en door de ventilatieopeningen zichtbaar te houden door aan de binnenzijde een voorzetwand te plaatsen;
- de oorspronkelijke woonhuisvensters zijn, in bestaande openingen, vernieuwd en voorzien van dubbelglas. Waarbij de indeling deels is gewijzigd, maar wel het glas-inlood is behouden. Bij het vernieuwen van de vensters zou de oorspronkelijke indeling kunnen worden teruggebracht op basis van oude foto's (zeer waarschijnlijk driedeling) waardoor het oorspronkelijke beeld wordt versterkt.

Ik hoop dat ik meer duidelijkheid heb kunnen geven over de cultuurhistorische waarden en hoe daar rekening mee te houden bij een toekomstige (her)bestemming en/of splitsing.

Met vriendelijke groet,



Bouwhistoricus en bouwkundige
Monumentenhuis Brabant