

Burgstraat 7, Best

Wat was, wat is en wat wordt...

november 2012



John van Lierop
advies in architectuur

Jan Heijnsstraat 29 5041 GB Tilburg
06-54697524 / info@johnvanlierop.com



bureau voor bouwhistorisch onderzoek en restauratie-adviezen
D.J.K. Zweers
Van Galenstraat 16, 5571 BN Bergeijk
telefoon: 0497-575927
e-mail: zweers.bouwhistorie@planet.nl

Wat was, wat is en wat wordt (de historische boerderij Burgstraat 7 in Best)

Dit document is opgemaakt naar aanleiding van een verzoek dat de eigenaren van de boerderij Burgstraat 7 te Best in november 2009 hebben gericht aan het Gemeentebestuur van Best. De familie J. Van Kemenade - de Vroom vraagt het gemeentebestuur te onderzoeken of haar boerderij in aanmerking komt voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Ze verzoekt de mogelijkheden na te gaan om het object op verantwoorde wijze te herstellen en te splitsen in twee woningen. Kan het gemeentebestuur hier advies en hulp bieden, vanuit haar intentie om hierin tot een goede samenwerking te komen?

In opdracht van het gemeentebestuur is een monumentbeschrijving opgemaakt waaruit te lezen valt dat monumentale en cultuurhistorische kwaliteiten in deze boerderij ruimschoots aanwezig zijn.

De familie Van Kemenade hoopt de niet meer bewoonde boerderij door een goede restauratie en verbouwing geschikt te maken voor bewoning door haar beide zoons en heeft de architectencombinatie Van Lierop-Zweers opgedragen de haalbaarheid van haar ideeën te onderzoeken. Als blijkt dat dit mogelijk is, heeft zij de intentie over te gaan tot opdracht voor het opstellen van een restauratie- en verbouwingsplan en voor begeleiding van de uitvoering van werken.

Het gemeentebestuur is bereid om deze zaak te onderzoeken en heeft daarom gevraagd een rapportage op te stellen. Het motto van deze rapportage is: wat was, wat is en wat wordt (of kan worden). Onder dit motto is onderstaande rapportage (met bijlagen) geschreven. Het gemeentebestuur heeft toegezegd deze rapportage te gebruiken als instrument om de plannen te toetsen op juridische en bestemmingsplan-technische aspecten.

In deze rapportage zijn de wensen en ideeën van de familie Van Kemenade naar beste weten verwoord.



Situatie ca. 1963. Beeldbank RCE



Schets huidige situatie.



zuidgevel ca. 1947. Archief Van Kemenade



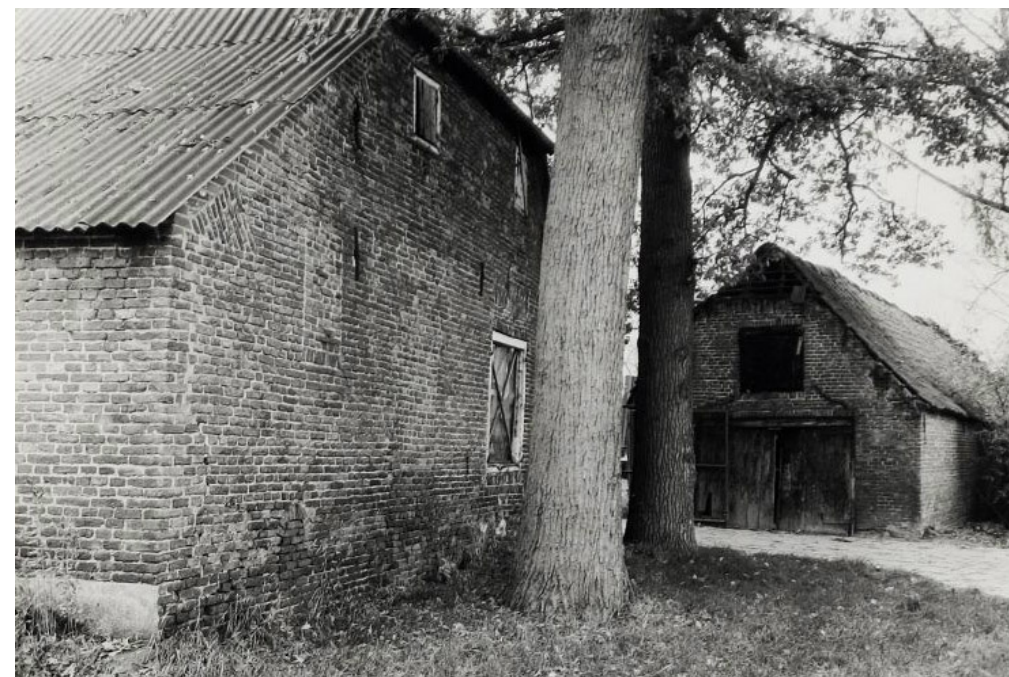
zuidgevel ca. 1947. Archief Van Kemenade



Zuidgevel ca. 1952. Archief Van Kemenade



Westgevel ca. 1981. Beeldbank BHIC



Westgevel ca. 1981. Beeldbank BHIC

Wat was:

Een driebeukig hallenhuis/ woonstalhuis met lage langsgevels en ingangen in de korte gevels gaat schuil in het huidige gebouw. Onderstaande conclusies t.a.v. de ruimtelijke groei en bouwgeschiedenis zijn voorlopig; de dateringen geschat. Het huis was aanvankelijk 3 balkvakken lang en had de nog steeds aanwezige dubbele stookplaats rug-aan-rug. Het zware gebintwerk van dit oude boerenhuis en de oorspronkelijke kapconstructie zonder hulpspanen zullen uit de periode 1600-1650 dateren. De wanden bestonden in die tijd uit vitselstek (beleemd vlechtwerk). Mogelijk had de korte gevel aan het schuureind toen al een overstek.



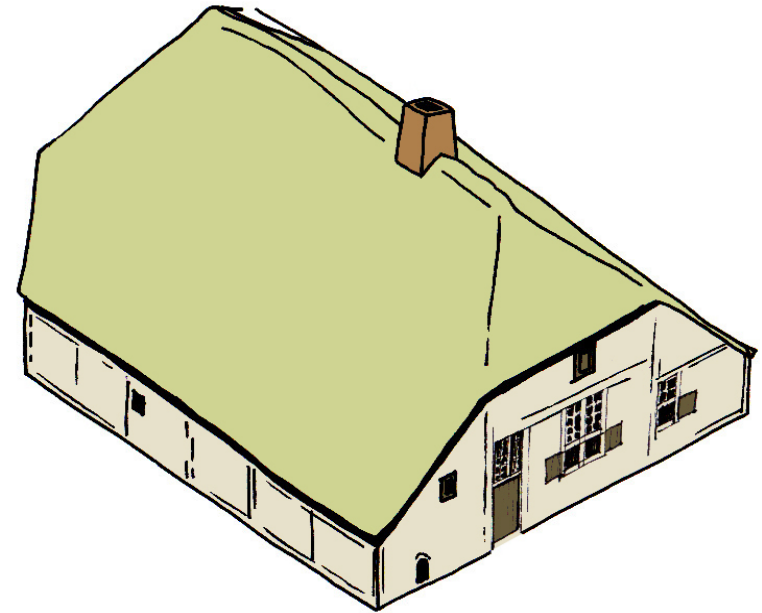
Boerderij met entree aan de kopgevel, locatie onbekend.



Impressie van een dergelijke haard in Berlicum. Beeldbank RCE

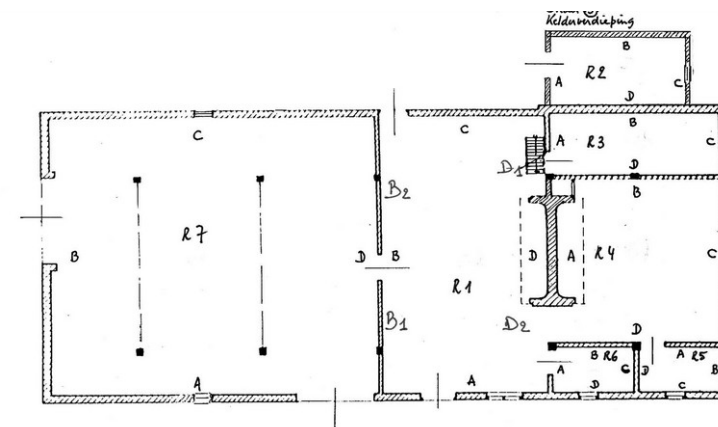


Voor en achterzijde van een woonstalhuis uit Vorselaar ca. 1600 (thans te Bokrijk). Collectie thuisinbrabant.nl



Omstreeks 1700

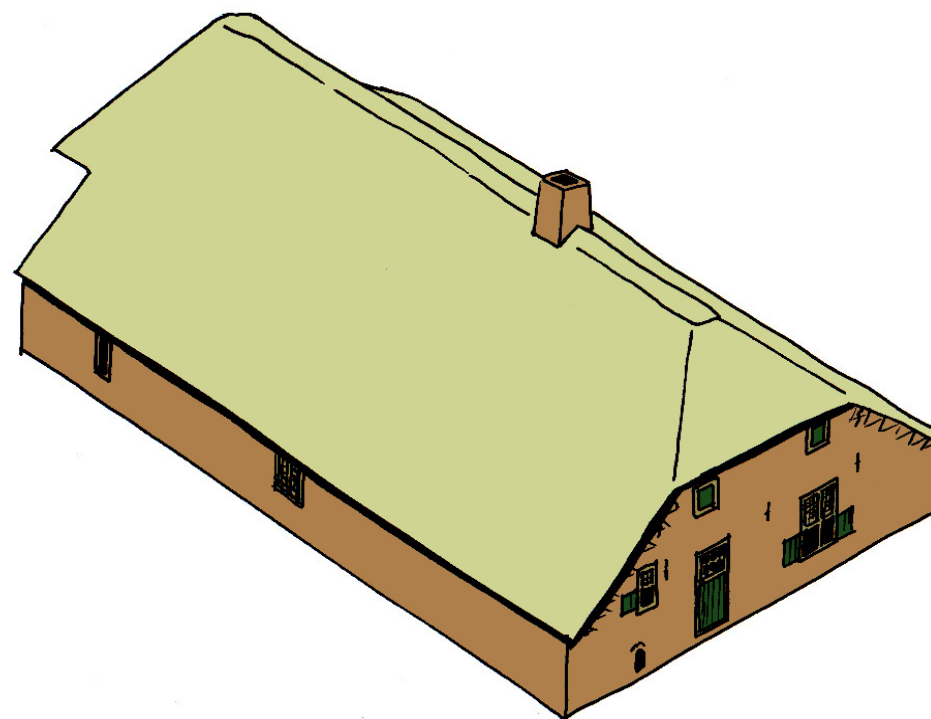
Dit huis is, waarschijnlijk nog voor 1700, aan beide einden verlengd. Aan de westzijde werd een klein stukje bijgebouwd waarbij de huidige (korte) westgevel aan de Sint-Annaweg ontstond. Dit lijkt een vroeg voorbeeld van verstening. Er kwam aan de oostkant 1 balkvak bij met ook een schuuroverstek. Dat is in de kapconstructie nog duidelijk te zien.



Grondplan van de 'Uitschoolhoeve' te Oevel met dubbele schouw en "herenkamer". Erfgoed.be



'Uitschoolhoeve' te Oevel ca. 1735 (thans te Bokrijk) Toerisme België



Situatie 1832

Op het kadastraal verzamelplan (1832) is, in tegenstelling tot het meer gedetailleerde minuutplan, de huidige Burgstraat nog niet te zien. De verandering van oriëntatie is te begrijpen nu duidelijk is dat de Burgstraat later is aangelegd. Hoe dat zijn weerslag vond in het gebouw zien we op de volgende pagina.



Kadastraal verzamelplan 1811-1832. WatWasWaar



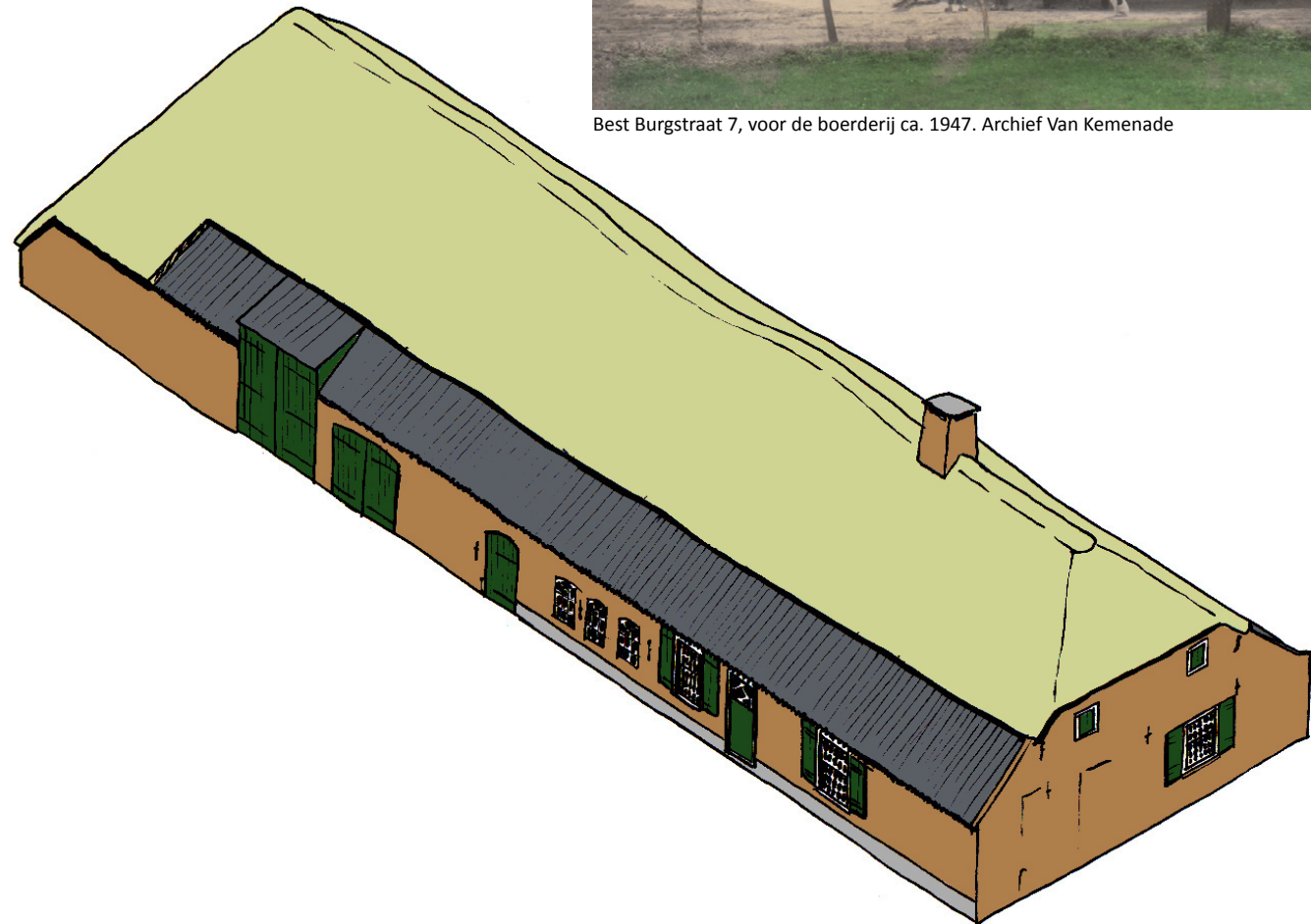
Kadastrale minuut 1811-1832 waarop de toenmalige eigendommen van Cornelis Roij. WatWasWaar

In de 19e eeuw

In de periode 1840-1870 werd het uiterlijk sterk gewijzigd en ontstonden de stenen langsgevels waarbij de oude westgevel gewijzigd werd. Omdat het huis toen aan de oostkant met 2 ruime balkvakken werd verlengd en de inwendige ruimten meer op de Burgstraat waren gericht, kreeg het de vorm van een inmiddels vertrouwd geworden langgevelboerderij. De oude inrijdeuren aan de oostzijde waren door de verlenging niet meer bruikbaar en nu verviel ook de oude voordeur aan de westkant. Hierdoor werden alle binnenruimten een kwartslag gedraaid en kregen ze hun ramen en deuren in de lange noordgevel. De oude noordgevel was daarvoor te laag. Denkelijk werd de nieuwe gevel wat naar binnen verplaatst om voldoende hoogte te krijgen voor ramen en deuren. De kelder moest door deze ingreep worden verplaatst naar de zuidkant maar de gevel aan die kant (de veldzijde) behield haar beperkte hoogte.

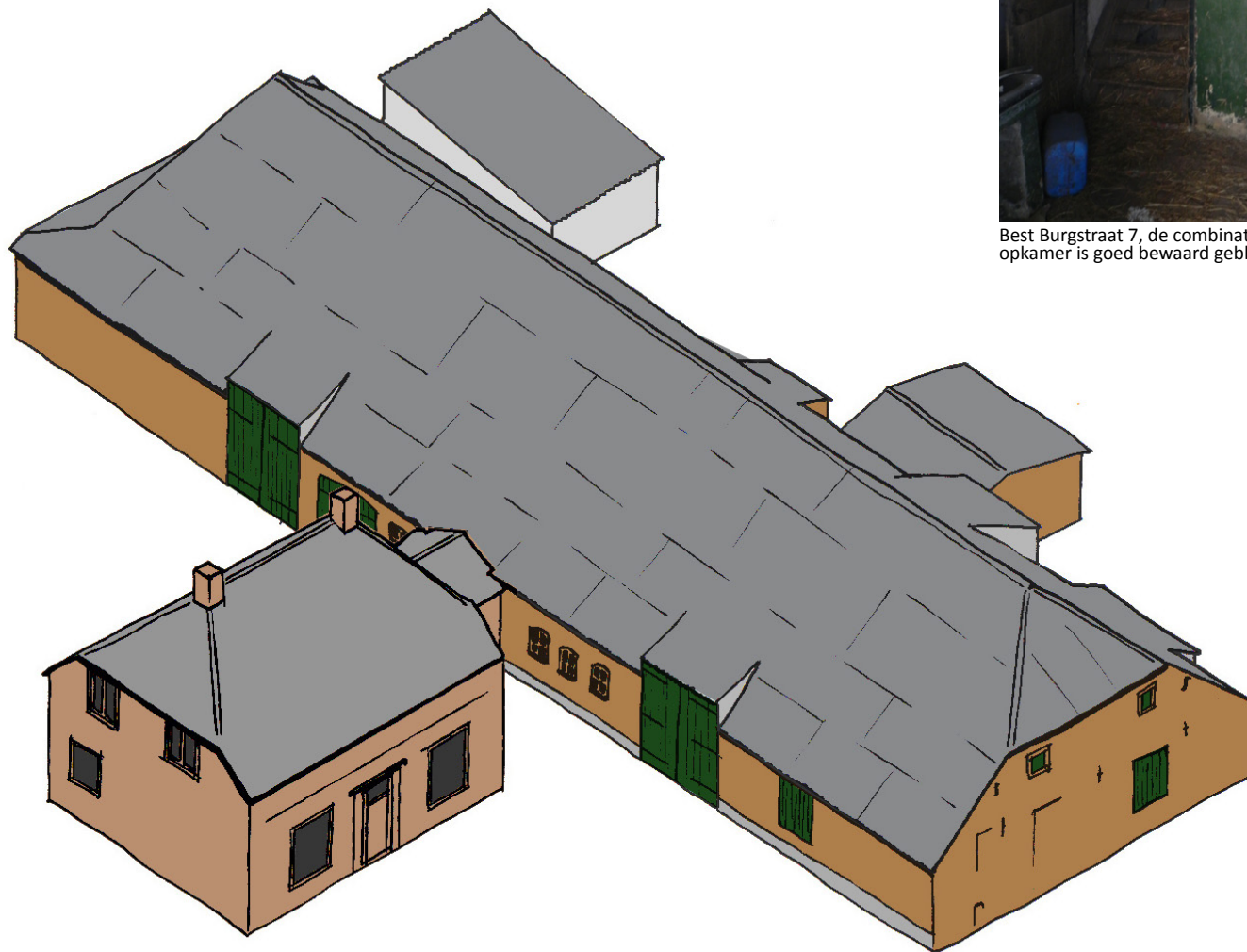


Best Burgstraat 7, voor de boerderij ca. 1947. Archief Van Kemenade



Wat is:

Het oude hoofdgebouw behield in hoofdzaak de vorm zoals die hierboven is geschetst. Het 17e eeuwse gebintwerk is nog vrijwel compleet aanwezig en ook de oude kapconstructie is intact. Binnenmuren zijn voor een deel vrij oud. De langsgevels dateren voor een groot deel uit het midden van de 19e eeuw en de westgevel is beduidend ouder. In 1959 werd aan de noordkant de huidige vrijstaande woning gebouwd. Een gang verbindt beide bouwvolumes. De oude boerderij werd als schuur in gebruik genomen waardoor er in het vroegere woongedeelte twee inrijdeuren tegenover elkaar werden geplaatst. Deze elementen ontsieren de oude boerderij. Voor het overige bleven de oude muuropeningen op hun plaats al werden sommige dichtgezet of verkleind. Ook aan de oostzijde werden inrijdeuren geplaatst in de voordien zeer lage gevel. Een golfplaten-dak heeft sindsdien de waardevolle oude binnenconstructie voor verval behoed. Van de oude woonhuisindeling is vrijwel alles nog intact. De herd is omstreeks 1900 in tweeën gedeeld. Zoiets gebeurde elders ook in een periode waarin de gezinnen steeds groter werden. De dubbele stookplaats en de oude kelder met opkamer zijn intact. Vele details herinneren aan het gave, harmonieuze interieur van eertijds.



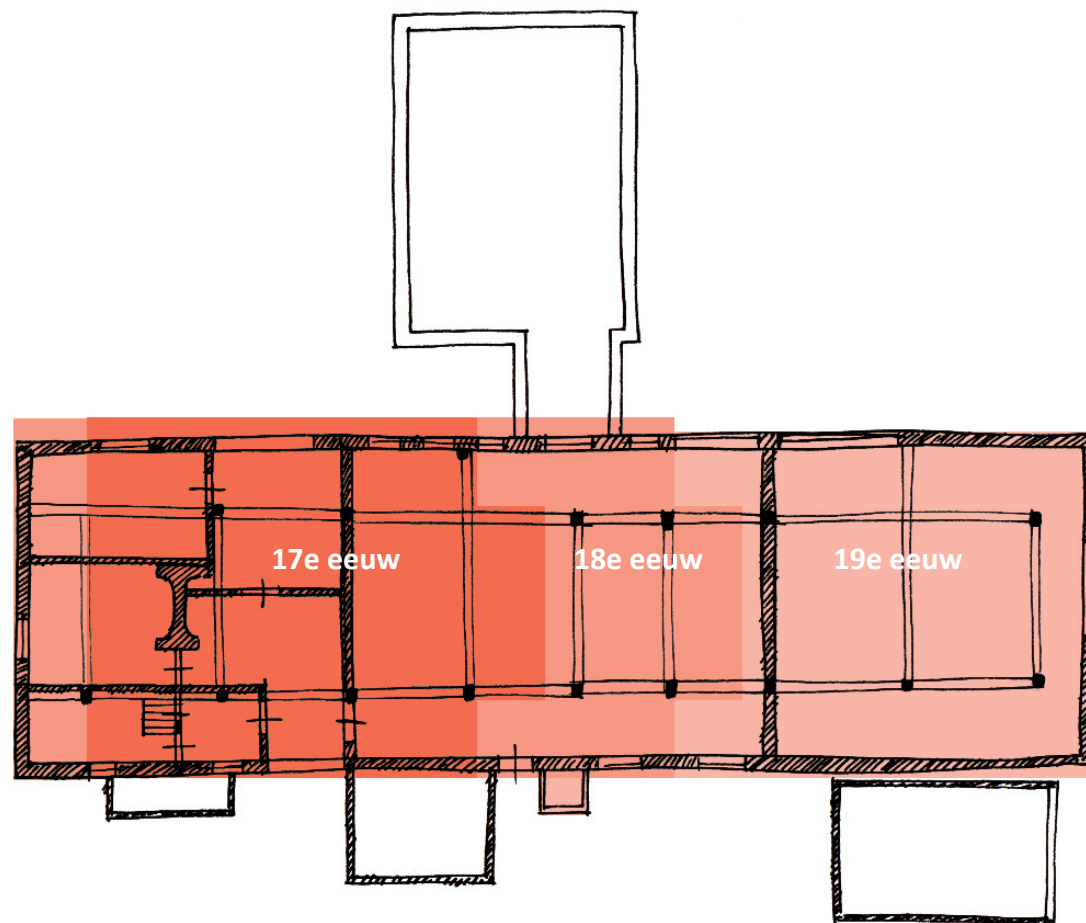
Best Burgstraat 7, de combinatie kelder / opkamer is goed bewaard gebleven.



Best Burgstraat 7, achterzijde zicht op opkamertraam en nieuwe deeldeuren t.p.v. de voormalige 'herd'.



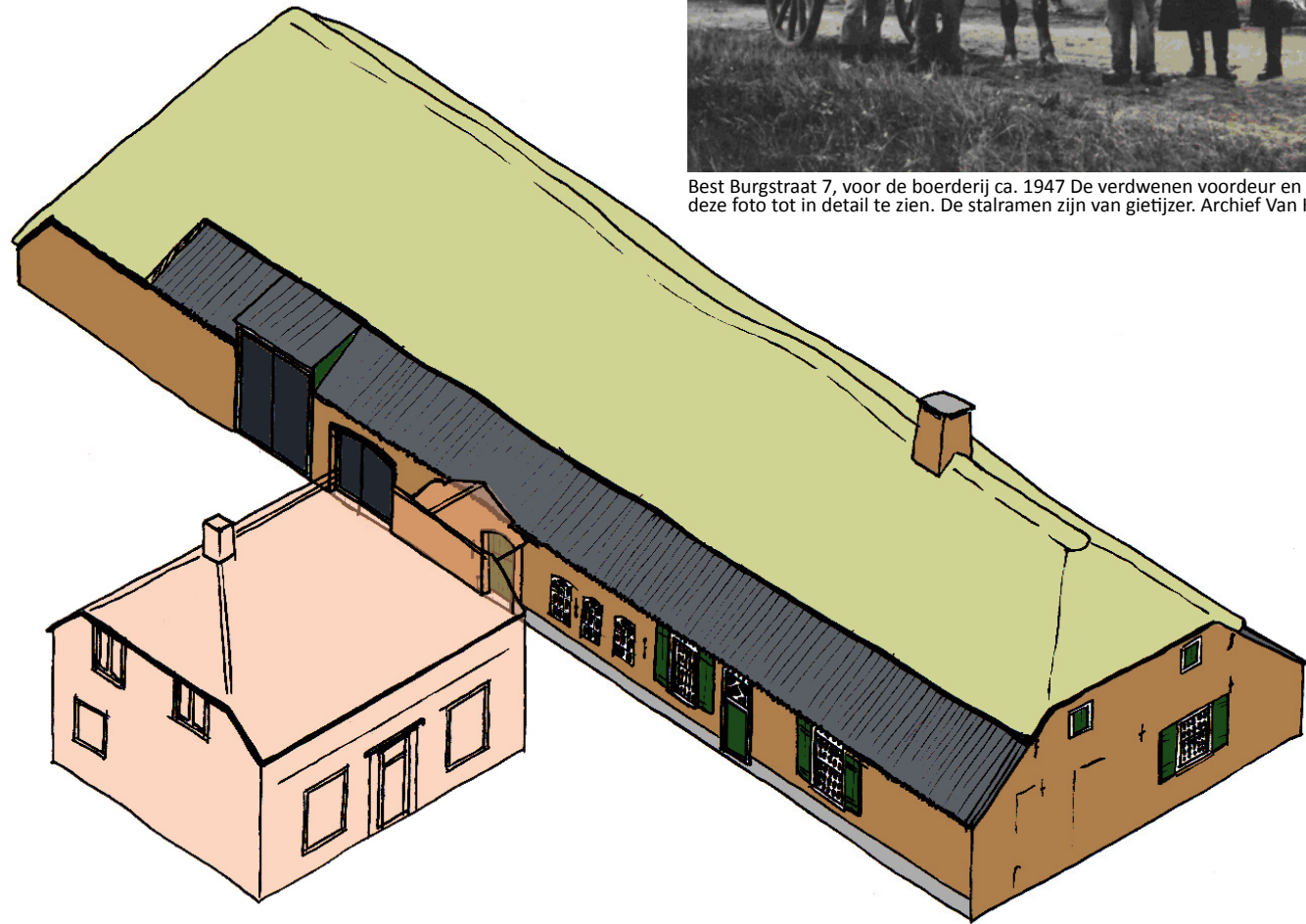
Best Burgstraat 7, voorzijde van het voormalige woongedeelte waarin nieuwe deeldeuren en dichtgetimmerd schuifvenster.



Plattegrond met de bouwfasen schematisch weergegeven.

Wat wordt:

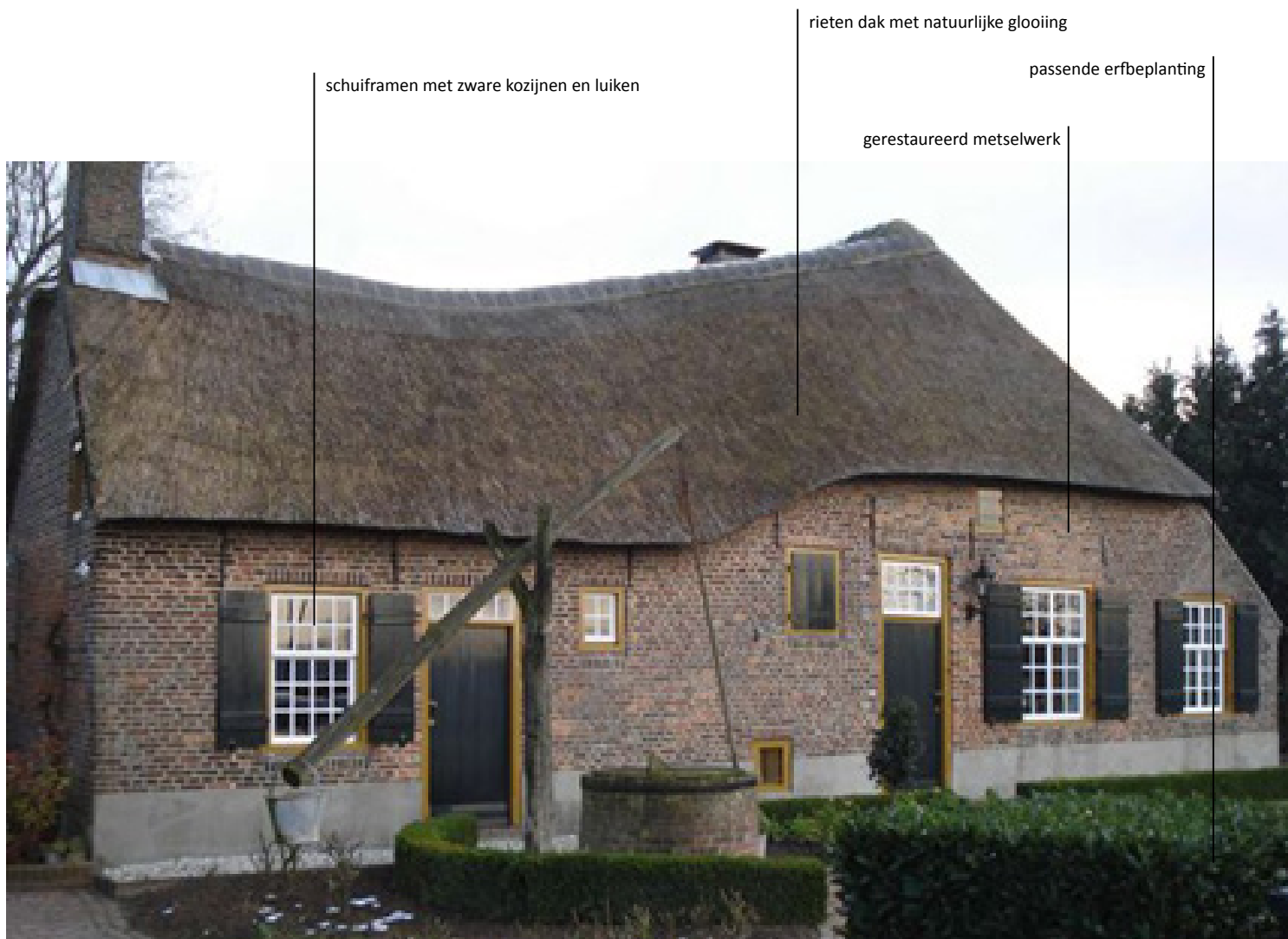
Gebintwerk, kapconstructie en buitengevels zijn in een redelijke tot goede staat bewaard gebleven. Van de toestand voor 1959 bleven mooie, duidelijke afbeeldingen bewaard. Met behoud van de oude structuur en bouwsubstantie is hier een prachtige, ruime dubbele woning te realiseren. Uitgangspunt is de hoofdvorm zoals die voor 1959 was. De gebinten vormen een bruikbaar stramien voor een zinvolle nieuwe indeling. Ze zijn bovendien sfeerbepalend. Ook oude binnenmuren kunnen in de plannen worden geïntegreerd. Oude afbeeldingen stellen ons in staat de mooie (buiten)details van het vroegere woongedeelte in ere te herstellen, terwijl de oorspronkelijke grote deel- en potstaldeuren kunnen worden voorzien van teruggeplaatste sobere glaspartijen ten behoeve van daglichttoetreding. Het is van belang het onderscheid tussen het vroegere woon- en bedrijfs gedeelte te laten uitkomen in het gevelbeeld. Dit kan door kleur- en materiaalgebruik en door de vanouds bestaande tegenstelling tussen een sobere en een wat rijkere detaillering consequent in het ontwerp door te voeren. Om de aanwezige cultuurhistorische kwaliteit te versterken en optimaal te gebruiken zal het werk, in goede harmonie met opdrachtgevers, overheid en ontwerpers, worden toevertrouwd aan ervaren vaklieden. Daardoor wordt voorkomen dat goedkoop duurkoop wordt. Een passende erfbeplanting waarbij een erfscheiding tussen de beide nieuwe woningen zich niet manifesteert in het straatbeeld, kan bijdragen aan het kwaliteitsniveau van een fraaie, sober-voornamelijk oude langevelboerderij met een lange en heel interessante bouw- en gebruiksgeschiedenis.



Best Burgstraat 7, voor de boerderij ca. 1947 De verdwenen voordeur en raam zijn op deze foto tot in detail te zien. De stalramen zijn van gietijzer. Archief Van Kemenade

Referenties

De woningen die aldus kunnen worden gerealiseerd hebben een wezenlijke meerwaarde ten opzichte van goedbedoelde nieuwe huizen in oude stijl. Het te restaureren pand zal aan het straat- en landschapsbeeld een beeld- en kwaliteitsbepalend element toevoegen.



schuiframen met zware kozijnen en luiken

rietendak met natuurlijke glooiing

passende erfbeplanting

gerestaureerd metselwerk



Gerestaureerde boerderij aan de Rozenhofstraat 24, Liempde. debrabantseboerderij.nl (boerderijpluim Stg. SdBB)

Naast het vakkundig laten restaureren van de oudere onderdelen is het op sommige plekken goed denkbaar om modernere middelen in te zetten en gebruik te maken van moderne interpretaties.

Referenties



Boerderij Nassaudwarstraat 5, te Vlijmen. Oorkonde verkiezing 'mooiste Boerderij van Brabant', Omroep Brabant



Boerderij Heuvelstraat 1A, te Waalre. Beeldbank RCE

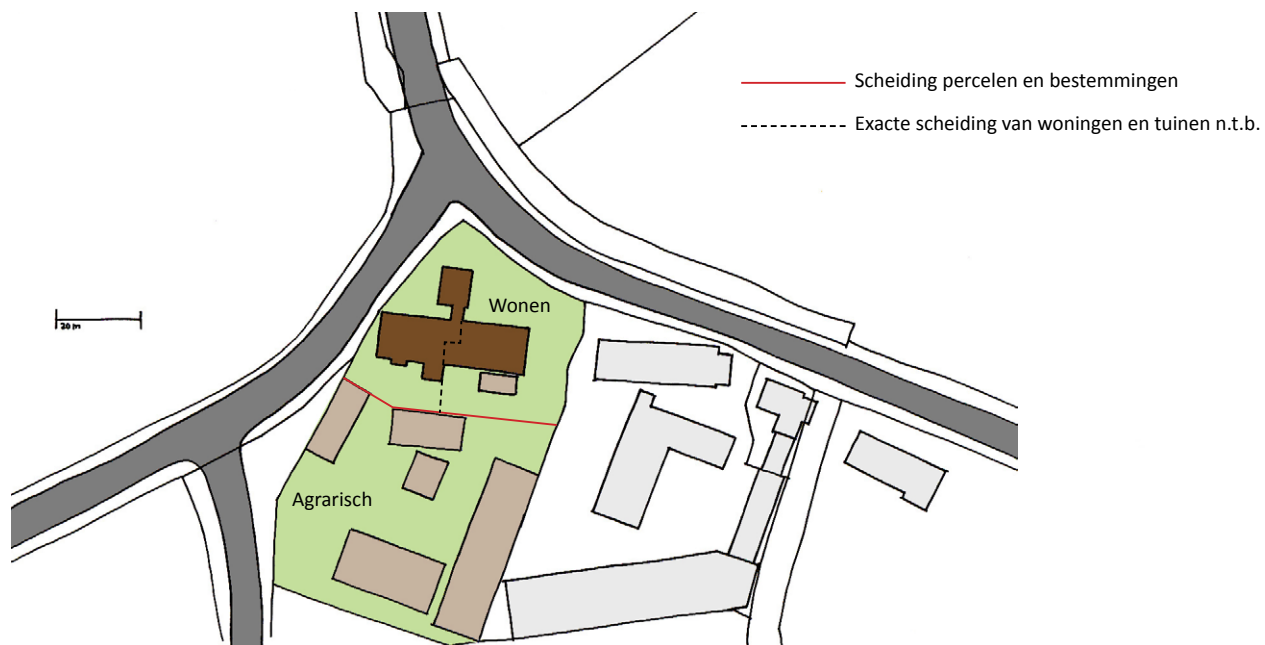


Boerderij Meerstraat 28, te Heeswijk. Deelnemer verkiezing 'mooiste Boerderij van Brabant', Omroep Brabant

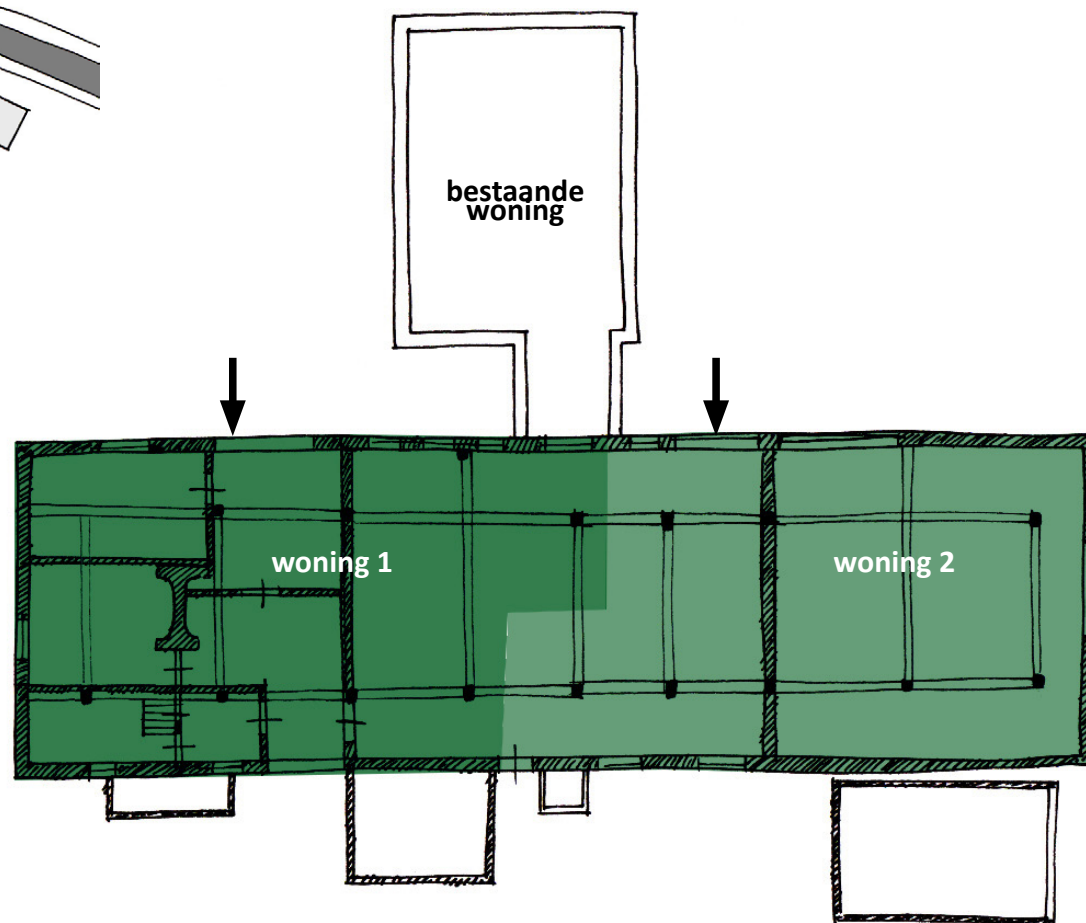


Boerderij Hoefweg 4, te Best. Beeldbank Heemkunde Best

Wat wordt:



Schets gewenste situatie.



Plattegrond van de oude hoeve met gewenste verdeling van twee woningen.



Op dit overzicht (impressie op basis van luchtfoto) is te zien dat de boerderij een prominente positie inneemt.