

WAARDESTELLING

Boerderij

Korte Zeilkens 16, Neerkant



De Onderste Steen
Broerdijk 15
6523 GM Nijmegen
tel. 024-6635956 / 06-28321525
info@onderstesteen.com
www.onderstesteen.com

Object

Boerderij

Adres: Korte Zeilkens 16, 5758 PH te Neerkant (Gem. Deurne)

Status: geen

Ontwerp- / Bouwjaar: ca.1814-1832

Architect: H. Boersma, Venlo (verbouwing 1926)

Oorspronkelijke functie: boerderij

Huidige functie: boerderij

Bijgebouwen: n.v.t.

Bezocht: 4 februari 2021

Uitgevoerd door:

De Onderste Steen, drs. M. Kruidenier

Broerdijk 15, 6523 GM Nijmegen

In opdracht van:

ABB – Advies Administratie en Begeleiding

Dhr. M. Janssen

Vecht 17, 5751 WH Deurne



Ten geleide

De eigenaar van de boerderij aan de Korte Zeilkens 16 te Neerkant onderzoekt de mogelijkheden om in de toekomst het pand geschikt te maken voor twee woningen. In het huidige beleid van de Provincie Noord-Brabant is het toevoegen van een burgerwoning in het landelijk gebied in principe niet mogelijk, waarmee splitsing in meerdere woonfuncties in beginsel onmogelijk wordt gemaakt.

Echter is er een uitzondering gemaakt op de regel. In het geval er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en is sloop niet gewenst. Volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is ook splitsing van een boerderij op grond van beeldbepalende kwaliteiten mogelijk, mits aan bepaalde voorwaarden worden voldaan.

Het pand aan de Korte Zeilkens 16 staat niet op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst en is ook niet aangewezen als beeldbepalend pand. De uiterlijke verschijningsvorm (hoofdmassa en detaillering) doet vermoeden dat de boerderij tenminste ca. 100 jaar oud is. De eigenaar heeft het architectuurhistorisch onderzoeks- en adviesbureau De Onderste Steen te Nijmegen gevraagd om te onderzoeken of het pand cultuurhistorisch waardevol is.

Opzet

Deze waardestelling is tot stand gekomen aan de hand van onderzoek ter plaatse (veldwerk), in combinatie met bronnenonderzoek (archieven, literatuur, etc.). In dit rapport wordt de methodiek gehanteerd, zoals die door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is ontwikkeld. De waardestelling heeft alleen betrekking op het hoofdpand. De schuur/garage aan de achterzijde, alsmede de erfindeling, zijn van recente datum en niet in het onderzoek meegenomen.

Het rapport bevat achtereenvolgens:

- een korte beschrijving van (de historie van) het gebied (p.4)
- een beschrijving van de historie van het pand (p.6)
- een beschrijving van het ex- en interieur (p.8)
- een waardering (p.9)
- conclusie (p.10)
- gebruikte bronnen / herkomst afbeeldingen (p.11)
- bijlage: afbeeldingen (p.12)

Nijmegen, 31 oktober 2022

Historie

Neerkant en de Peel

Neerkant ligt op een hoge noordwest-zuidoost-gerichte dekzandrug tussen twee moerassige hoogveengebieden, de Deurnese Peel en de Limburgse Peel. De veengebieden waren grotendeels ontoegankelijk, tot omstreeks 1850. Vanaf dat moment werd het gebied toegankelijk gemaakt voor grootschalige turfwinning. Men groef greppels en sloten voor de afwatering, en vaarten voor het afvoeren van de turf. Zo werden grote delen van De Peel afgegraven, vaak tot op de onderliggende zandlaag. De laatste grote veenontginning werd begin jaren zestig van de twintigste eeuw beëindigd.

Toen turfwinning niet meer rendabel was en grote gebieden waren afgegraven, ging men over tot ontginning van de afgegraven delen en de aangrenzende heidevelden. De aanvankelijk voor de landbouw waardeloze zandgronden, werden met kunstmest geschikt gemaakt voor weilanden en akkers.

Tegenwoordig is De Peel een grootschalig en primair landbouwgebied. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebossingen. De intensieve veehouderij, waaronder de varkenshouderij, heeft zich in dit gebied krachtig ontwikkeld. Door ruilverkaveling heeft schaalvergroting plaatsgevonden en zijn ontsluitings- en ontwateringspatronen aangepast. De laatste jaren wordt er in de regio steeds meer ingezet op natuurontwikkeling en recreatie.



Turfsteken bij Deurne, 1961.

Neerkant als dorp is nog jong. Pas rond 1890 kreeg Neerkant een dorpskern. Daarvoor bestond Neerkant uit een serie gehuchten, waaronder Heitrak, Moostdijk, Schelm, Schans en Broek. Deze gehuchten waren gelegen aan of in de nabijheid van de oude weg (ook wel 'Oudestraat' geheten) van Empel naar Roermond. Deze weg was door zijn hoge ligging een van de belangrijkste verbindingswegen dwars door de moeilijk doordringbare Peelvenen.

Het Werke

Op de kadastrale kaart uit 1811-1832 wordt het gebied tussen de huidige straten Heitrak en de C-vormige Korte Zeilkens aangeduid als 'Het Werke'. In dit gebied, dat in gebruik is als akkers, liggen op dat moment vier boerderijen: Heitrak 13, Korte Zeilkens 2, Korte Zeilkens 8-10 en Korte Zeilkens 16. Ten westen van het pand Korte Zeilkens 16 ligt de omgrachte hoeve Heitrak, een van oorsprong middeleeuwse hoeve, waarvan de oudste vermelding dateert uit 1340. In het oorlogsjaar 1944 werd deze hoeve (net zoals de kern van Neerkant) verwoest. Na de oorlog werd op deze plaats een nieuwe boerderij gebouwd (Korte Zeilkens 19); delen van de oude omgrachting zijn in het landschap nog steeds herkenbaar.



De hoeve Heitrak, 1940.

Grote delen van het gebied, inclusief waarschijnlijk de hoeve Heitrak, waren eigendom van landbouwer Theodorus (Dirk) Slaets (Slaats) (1754-1814). Na zijn dood vervielen grote stukken grond aan zijn kinderen, waaronder het perceel Korte Zeilkant 16. Van de oorspronkelijk zes kinderen van het gezin, waren er overigens op dat moment nog maar drie in leven; de anderen waren een jaar eerder, in 1813, waarschijnlijk ten gevolge van een ziekte, op jonge leeftijd overleden.



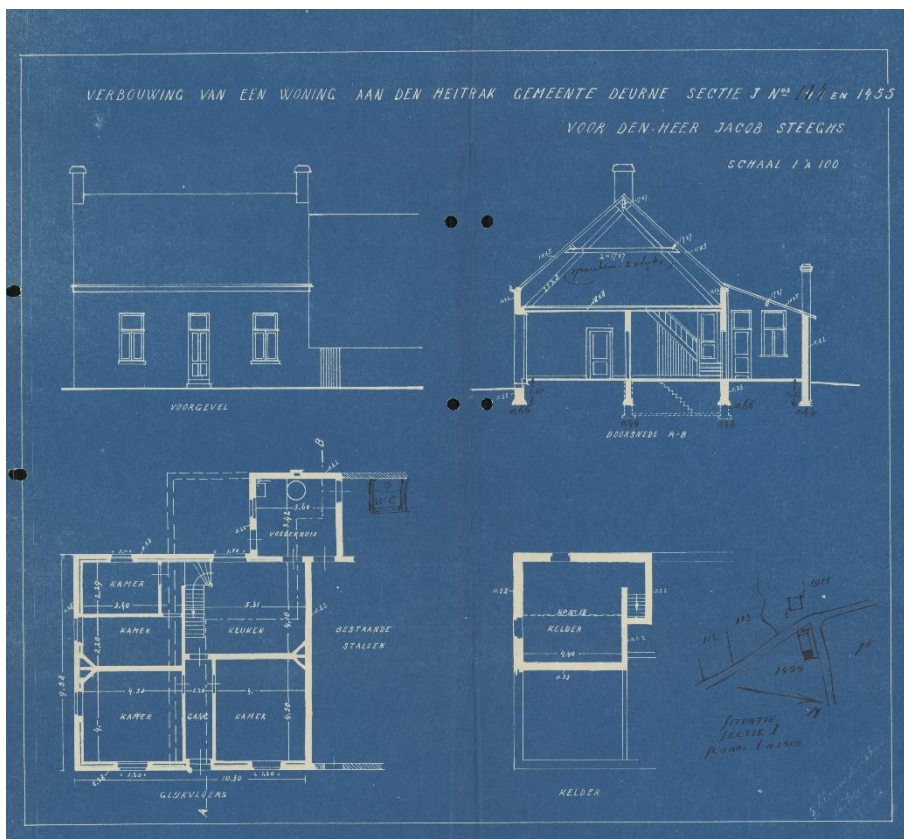
Kadastrale kaart (detail), ca.1811/1832, getekend door landmeter Fritsen, met in de cirkel Korte Zeilkens 16. Links daarvan ligt de inmiddels verdwenen, middeleeuwse hoeve Heitrak. De straat tussen de beide panden die noordwaarts loopt is de Lange Zeilkens, die omstreeks 1970 verdween, waarschijnlijk als gevolg van ruilverkaveling.

Korte Zeilkens 16

De meeste boerderijen in de gemeente Deurne dateren uit de periode 1875-1935. Het zijn ontginningsboerderijen, die na het afgraven van het veen werden neergezet. Ze zijn veelal van een en hetzelfde type: de langgevelboerderij, waarbij het voorhuis, de stal en de schuur aan en naast elkaar zijn gebouwd en waar alle toegangen van het rechthoekige pand aan de straatzijde zijn gelegen.

De boerderij aan de Korte Zeilkens 16 is eveneens van het langgeveltype. Het pand dat op deze locatie op de kadastrale kaart van 1811-1832 staat ingetekend komt wat betreft situering en contour nagenoeg overeen met de huidige boerderij. Dit betekent dat het huidige pand dus van vóór 1832 dateert. Mogelijk werd het gebouwd op een stuk grond dat door een van de kinderen van Dirk Slaats was geërfd, waarmee het pand dus gedateerd zou kunnen worden tussen 1814 en 1832. Stilistisch gezien zou het huidige exterieur gedateerd worden op circa 1900; waarschijnlijk is het pand tussentijds verbouwd of vernieuwd.

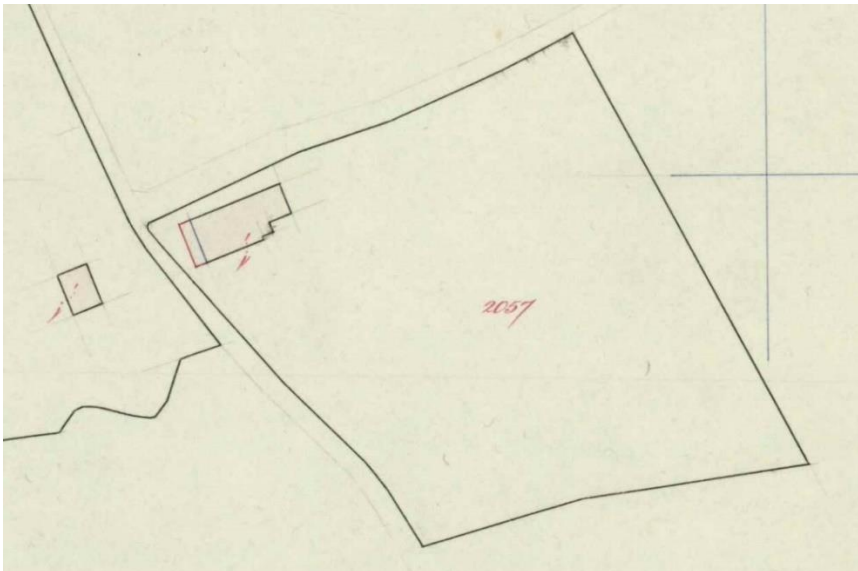
Op 21 april 1926 werd door landbouwer Jacobus Steeghs vergunning aangevraagd voor het vernieuwen van het woongedeelte, een vergunning die op 10 mei werd verleend. De ontwerptekening, gemaakt door H. Boersma uit Venlo, toont een eenvoudig woonhuis met drie kamers, een keuken, een opkelder, een kelder en een 'voederhuis'. Wanneer we de tekening vergelijken met een foto die gemaakt is net na de verbouwing, valt op dat deze niet overeenkomen; in werkelijkheid zijn de nokhoogte en de dakvoet van het oorspronkelijke stalgedeelte gelijk met die van het vernieuwde woongedeelte. Dit betekent dat ofwel de situatie op de tekening onjuist is weergegeven, ofwel de verbouwing gewijzigd is uitgevoerd. Sinds 1926 is het pand op onderdelen gewijzigd. Zo is het merendeel van de deuren en vensters vervangen en is het gehele dak vernieuwd.



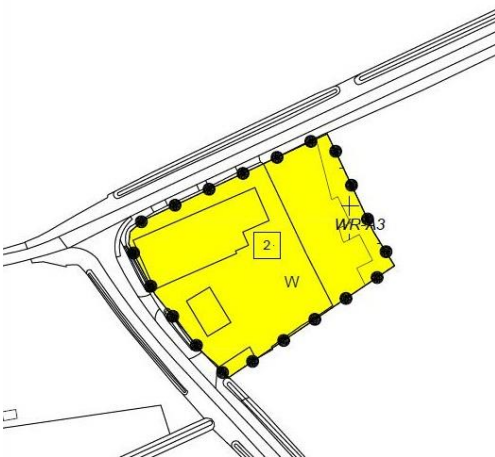
Blauwdruk, 1926.



Luchtfoto uit 1927. Links is het vernieuwde woongedeelte, rechts de oudere stalgedeelte. Let ook op het kleurverschil in de dakpannen. In de rechter bovenhoek is de omgrachting van hoeve Heitrak zichtbaar.



Kadastrale kaart, 1939 (detail). De kaart toont contouren die overeenkomen met de huidige situatie.



Huidige situatie, volgens het concept bestemmingsplan 2022 (detail).

Beschrijving

Algemeen

De BOERDERIJ aan de Korte Zeilkens 16 te Neerkant ligt evenwijdig aan de weg. De boerderij is van het zogeheten langgeveltype, met links het woongedeelte en rechts het bedrijfs gedeelte. Het pand heeft een nagenoeg rechthoekige plattegrond en telt een bouwlaag onder een zadeldak. Het dakschild is aan de achterzijde ter hoogte van het stalgedeelte verder doorgetrokken. Tegen de rechter zijgevel is een lage aanbouw onder lessenaarsdak geplaatst.

De bakstenen gevels zijn opgetrokken in kruisverband en voorzien van muurankers. Boven de vensters zijn rechte strekken aangebracht. Alle vensters, met uitzondering van de keldervensters, zijn vervangen door kunststof exemplaren. De vensters in het woongedeelte zijn voorzien van niet-oorspronkelijk glas-in-lood, keramische raamdorpels en schijnluiken. Het zadeldak is gedekt met rode, moderne pannen. In het achterste dakvlak zijn diverse niet-oorspronkelijke dakvensters aangebracht. De gemetselde schoorstenen zijn vervangen door een modern rookkanaal.

Exterieur (afb.1 t/m 6)

De **voorgevel** (afb.1-2) is voorzien van decoratief metselwerk in zaagtandmotief. Links bevindt zich de entree, bestaande uit een niet-oorspronkelijke deur met bovenlicht, geflankeerd door twee vensters. Het bedrijfs gedeelte rechts heeft twee niet-oorspronkelijke roldeuren waartussen vier liggende vensters zijn geplaatst. Rechts in de uitbouw bevindt zich eenzelfde, vijfde venster. Boven in de gevel zijn twee houten hooiluiken geplaatst.

In het linker, terugliggende deel van de **linkerzijgevel** bevinden zich een klein vierkant venster en een toegangsdeur waarvan het bovenlicht is dichtgezet (afb.4). Tussen de twee vensters in het rechter deel van de linker zijgevel bevindt zich een kleine nis met een afbeelding van een getroonde Maria met kind (afb.1). Onder het linker venster bevindt zich een tweeruits keldervenster. In de top zijn twee vensters aangebracht. De **rechterzijgevel** (afb.3) heeft in de uitbouw twee dichtgezette vensters.

In het linkerdeel van de **achtergevel** (afb.3) zijn twee houten, niet-oorspronkelijke staldeuren geplaatst, waartussen zich vier kleinere, houten deuren onder een gebogen strek bevinden. Links is ter hoogte van de uitbouw eenzelfde deur onder een betonnen latei geplaatst. Direct onder de goot zijn drie liggende en een klein staand venster aangebracht. Ter hoogte van het 'voederhuis' bevindt zich een liggend, tweeruits venster (afb.4). In de terugliggende gevel van het woongedeelte rechts zijn twee grote vensters aangebracht, met daartussen een klein venster (afb.5). Onder het rechter venster bevindt zich een kelderlicht.

Interieur (afb.7 t/m 27)

De indeling van het woongedeelte is in hoofdlijnen authentiek. Via de entree komt men in een gang, die aan de linkerzijde toegang geeft tot een tweetal slaapkamers en rechts tot de woonkamer (afb.7 t/m 9). Achter de woonkamer lag oorspronkelijk de keuken, van waaruit men toegang had tot de kelder en de opkamer linksachter (afb.11). Door het verwijderen van een tussenmuur is de keuken bij de woonkamer getrokken. De keuken bevindt zich nu achteraan, op de plek waar oorspronkelijk het voederhuis was (afb.10). Op de zolder van het woongedeelte zijn enkele slaapkamers aangebracht (afb.12-13). Het interieur van het woongedeelte is ergens in de jaren zeventig gerenoveerd en bevat op de geprofileerde deurkozijnen na geen originele details.

Het bedrijfsgedeelte bestaat uit een tussendeel dat nu gedeeltelijk bij de woning is getrokken, een stalgedeelte en een deel voor de wagens. Onder het doorgeschoten dakschild aan de achterzijde van het pand zijn paardenboxen gecreëerd (afb.16). In het tussendeel bevindt zich nu een badkamer en een washok (afb.14). Hier is nog een oudere paneeldeur aanwezig (afb.15). Het stalgedeelte heeft een plafond van gewapend beton, dat wordt gedragen door ijzeren H-balken (afb.17). Het plafond van de wagenbergplaats bestaat uit een combinatie van rondhout en rechte balken (p.18-19). Het geheel rust op een zware houten ligger. De zolder boven het bedrijfsgedeelte bestaat uit een grote open ruimte (afb.21). De zolder heeft een aantal houten gebinten, waarvan delen mogelijk dateren uit de achttiende eeuw of eerder (afb.24 t/m 27). De wijze waarop de balken aan elkaar zijn bevestigd (namelijk met ijzeren bouten en moeren) en de vele gleuven en sporen van oude pen-en-gatverbindingen duiden er op dat de balken zijn hergebruikt; zij zijn ofwel afkomstig van een oudere voorganger van de huidige boerderij, ofwel van een afgebroken boerderij of stal uit de omgeving. Telmerken zijn niet aangetroffen. De sporen en het dakbeschot zijn niet-oorspronkelijk.

Waardering

Om de cultuurhistorische waarde van dergelijke complexen te kunnen vaststellen, zijn in de loop der tijd diverse methoden ontwikkeld om een bepaalde mate van objectiviteit te waarborgen. In dit rapport wordt de meest gangbare methode gehanteerd, zoals die door de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg (nu: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) is ontwikkeld ten behoeve van het Monumenten Selectie Project (MSP).¹ Deze methode kent vijf verschillende waarderingscriteria, die hieronder worden beschreven. Daarop volgt een conclusie.

Cultuurhistorische waarden

De BOERDERIJ aan de Korte Zeilkens 16 te Neerkant heeft een duidelijke relatie met de naastgelegen middeleeuwse hoeve Heitrak, die in 1944 werd verwoest, maar waarvan nog sporen in het landschap aanwezig zijn. Alhoewel de uiterlijke verschijningsvorm van het huidige pand grotendeels dateert uit de periode 1900-1926, is de grondvorm terug te voeren naar de boerderij die hier reeds vóór 1832 stond. Het pand vertegenwoordigt derhalve een **hoge cultuurhistorische waarde**.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

De BOERDERIJ is van het voor deze streek kenmerkende langgeveltype. In het stalgedeelte zijn balken aanwezig die mogelijk dateren uit de achttiende eeuw of eerder. Het pand vertegenwoordigt hiermee voor de Gemeente Deurne een **redelijke architectuurhistorische waarde**. Kunsthistorische waarden zijn niet aangetroffen.

¹ Het MSP betrof een landelijke inventarisatie naar bouwkunst uit de periode 1850-1940. Zie: Rijksdienst voor de Monumentenzorg, *Handleiding Selectie en Registratie Jongere Stedebouw en Bouwkunst (1850-1940)*, MSP-MRP, Zeist 1991.

Situationele en ensemblewaarden

De relatie tussen de BOERDERIJ en de voormalige hoeve Heitrak is niet alleen (cultuur)historisch van aard, maar ook landschappelijk. De Korte Zeilkens fungeerde als oprijlaan voor de hoeve Heitrak, waarbij men - vlak voor de kruising met de rond 1970 verdwenen Lange Zeilkens - aan de linkerhand de boerderij op nummer 16 passeerde. De boerderij aan de Korte Zeilkens 16 markeert verder een van de hoeken van 'Het Werke', het gebied dat door de Korte Zeilkens en de Heitrak omsloten wordt. Tot slot is ook de ligging van de boerderij in het open, agrarische landschap van belang. Het pand vertegenwoordigt hiermee een **hoge situationele waarde**. De huidige schuur/garage achter het pand is van later datum (ca.1970) en vormt met het hoofdgebouw geen (cultuur- of architectuurhistorisch) ensemble.

Gaafheid/herkenbaarheid

Alhoewel de detaillering (vensters, deuren, dakpannen, etc.) grotendeels is gewijzigd, is het pand in hoofdvorm oorspronkelijk en herkenbaar. De interieurafwerking is grotendeels gewijzigd.

Zeldzaamheid

Langgevelboerderijen komen in deze streek veelvuldig voor en zijn als zodanig niet zeldzaam, maar kunnen juist beschouwd worden als kenmerkend. De oudere oorsprong van het pand (vóór 1832) is voor deze regio wel bijzonder.

Conclusie

De BOERDERIJ aan de Lange Zeilkens 16 te Neerkant vertegenwoordigt door zijn historie, ligging en type een hoge cultuurhistorische en situationele waarde en een redelijke architectuurhistorische waarde. Het pand is wat hoofdvorm betreft origineel, maar wat betreft detaillering aanzienlijk aangetast. Nagenoeg alle vensters zijn vervangen, evenals de raamdorpels, luiken, deuren, pannen en schoorstenen. Voor het interieur geldt hetzelfde: de indeling is nagenoeg origineel, maar het bevat - enkele uitzonderingen daargelaten - geen oorspronkelijke details.

Concluderend kan men stellen dat het pand niet in aanmerking komt voor een (gemeentelijke) monumentenstatus, maar gezien de ligging en de herkenbaarheid wel aangemerkt zou kunnen worden als beeldbepalend pand.

Nijmegen, 31 oktober 2022

Gebruikte bronnen

Literatuur

- Cruyningen, P., J. Goudeau, F. Grovestins, e.a., *Het boerderijboek*, Zwolle 2003
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, *Handleiding Selectie en Registratie Jongere Stedebouw en Bouwkunst (1850-1940)*, MSP-MRP, Zeist 1991
- Veen, L. van der, *Boerderijen in Nederland. Op reis langs monumenten van ons platteland*, Amsterdam/'s-Gravenhage 1985
- Zandstra, E., *Shell boerderijengids*, Amsterdam z.j. [1965]

Archieven

- Regionaal Historisch Centrum Eindhoven
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort (beeldbank)

Overige bronnen

- Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant, herziening 2016 (digitaal)
- www.deurnewiki.nl
- www.neerkantshistorischerfgoed.techniekmeteenziel.nl
- www.topotijdreis.nl

Herkomst afbeeldingen

- De Onderste Steen, Nijmegen: omslag, p.2 + afb.1 t/m 27
- Diverse internetbronnen: p.4
- Neerkants Historisch Erfgoed: p.5 (boven) en 7 (boven)
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort: p.5 (onder)
- Regionaal Historisch Centrum Eindhoven: p.6 en 7 (midden)

Bijlage: Afbeeldingen



Afb.1. Linker zijgevel en voorgevel ter hoogte van het woongedeelte.



Afb.2. Rechter deel van de voorgevel. Het muurwerk toont sporen van gewijzigde vensters en deuren.



Afb.3 Rechter zijgevel en achtergevel ter hoogte van het stalgedeelte.



Afb.4. Voormalig voederhuis.



Afb.5. Achtergevel van het woongedeelte.



Afb.6. Garage/schuur.



Afb.7. Gang, gezien richting entree.



Afb.8. Slaapkamer linksvoor.



Afb.9-10. Woonkamer, gezien naar de voorzijde en richting keuken. De plafondbalk markeert de scheiding tussen de oorspronkelijke woonkamer en de keuken.



Afb.11. Kelder.



Afb.12. Slaapkamer op zolder.



Afb.13. De onderste ligger van het gebint uit 1926 is recentelijk omhooggebracht.



Afb.14-15. Tussendeel met washok en paneeldeur.





Afb.16. Lage uitbouw aan de achterzijde, met vernieuwd dak- en spantconstructie.



Afb.17. Stal: betonnen plafond op stalen H-balken.



Afb.18-19. Wagenberging met oude draagbalk en rondhout.



Afb.20. Uitbouw aan de rechterzijde. Ook hier is het dak vernieuwd.



Afb.21. Zolder boven het bedrijfsgedeelte, gezien richting wagenberging. De vloer boven het stalgedeelte ligt lager is van beton. Het dak is vernieuwd.



Afb.22. Scheidsmuur tussen woon- en bedrijfs-



Afb.23. Een van de twee hooiluiken.



Afb.24-25. De gebinten vertonen diverse sporen van oude pen-en-gatverbindingen.



Afb.26. Een aantal delen is vastgezet met 'moderne' verbindingstechnieken, vermoedelijk omstreeks 1926.



Afb.27. De gebinten hebben ook meer recente wijzigingen ondergaan.