

Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling



Groenstraat 5b te Wintelre
Gemeente Eersel



Colofon

Veldwerk: Schamp Bouwkundig Advies

Rapportage: Schamp Bouwkundig Advies

Opmaak: Monumentenhuis Brabant



Inhoudsopgave

Objectgegevens	4
Voorwoord	4
Inleiding	5
Beschrijving	6
Exterieur woongedeelte	6
Voorgevel (zuidzijde)	7
Kopgevel (westzijde)	8
Achtergevel (noordzijde)	9
Interieur woongedeelte	12
Woonkamer en entree	12
Voorkamer/slaapkamer	12
Keuken	12
Kelder/opkamer	12
Voorstal	13
Zolder en kapconstructie	13
Exterieur bedrijfsgedeelte	15
Zijgevel erfzijde (zuidzijde)	16
Eindgevel (oostzijde)	16
Achtergevel (noordzijde)	17
Westgevel	17
Interieur bedrijfsgedeelte	19
Stalruimte	20
Schuurruimte	20
Kapconstructie	20
Waardering	22
Cultuurhistorische waardestelling	22
Bouwhistorische waardestelling	22
Advies	24
Bijlagen	
Bijlage 1 Waarderingstekeningen boerderij	25
Bijlage 2 Kostenraming meerjarig onderhoudsplan	32



Objectgegevens

Adres : Groenstraat 5b
Plaats : Wintelre
Postcode : 5513 NB
Kadastraal : gemeente Eersel, sectie O, 495
Eigendom : Familie Das

Algemene gegevens

Oorspronkelijke functie : boerderij
Huidige functie : boerderij
Bouwjaar : onbekend



Voorwoord

In september 2018 heeft het Monumentenhuis Brabant in opdracht van Everhage BV een verkennend bouwhistorisch onderzoek met waardestelling en een kostenraming voor de instandhouding laten uitvoeren voor de boerderij Groenstraat 5b te Wintelre (gemeente Eersel). Het onderzoek is uitgevoerd door Schamp Bouwkundig Advies. Aanleiding voor het onderzoek is een gewenste bestemmingswijziging. Hiervoor moeten de cultuurhistorische waarden worden vastgesteld en hoe deze in de toekomst behouden zullen worden.

Door middel van een verkennend bouwhistorisch onderzoek met waardestelling wordt inzicht verkregen in de cultuur- en bouwhistorische waarden van het betreffende object. Een bouwhistorisch onderzoek waarbij de constructies, materialen en structuren worden bestudeerd vormt een goede basis om plannen tot herbestemming, verbouwing en restauratie te toetsen of te ondersteunen. Daarnaast is een onderhoudsplan opgesteld om aan te tonen hoe de cultuurhistorische waarden onderhouden worden.

Op 28 augustus 2018 is door Pedro Schamp en Jos Bertens een bezoek gebracht aan de boerderij, waarbij de bouwhistorische gegevens, voor zover zichtbaar, non destructief zijn onderzocht, gedocumenteerd en gefotografeerd. Hieruit is de voorliggende rapportage tot stand gekomen. Uit de verzamelde gegevens is een conclusie over de cultuurhistorische en bouwhistorische waarden van de boerderij getrokken.

Deze rapportage is opgesteld conform de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek april 2009 en de Waarderingscriteria voor bouwkunst van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2010).

25 september 2018

Monumentenhuis Brabant
Markt 9
4931 BR Geertruidenberg



Inleiding

Om dit rapport voor de lezer toegankelijk te maken is het goed om te weten dat de beschrijving uitgaat van de huidige situatie. Het huidige bouwwerk is het resultaat van diverse verbouwingen en aanpassingen, die hun sporen hebben nagelaten. Aan de hand van deze sporen wordt een beeld geschetst van de oorspronkelijke boerderij.

De beschrijving wordt begonnen met de omschrijving van het exterieur en interieur van de boerderij. Aansluitend volgt een waardering op de onderdelen cultuurhistorie en bouwhistorie. De bouwhistorische waarde wordt met kleuren weergegeven in een waarderingsplattegrond.

Voor de cultuurhistorische waardestelling worden de waarderingscriteria voor bouwkunst gebruikt zoals de RCE die in 2010 heeft opgesteld. Het betreft de hoofdcategorieën:

- Cultuurhistorische waarden
- Architectuur- en kunsthistorische waarden
- Situationele en ensemblewaarden
- Gaafheid en herkenbaarheid
- Zeldzaamheid

De categorieën in de waarderingstekeningen zijn gebaseerd op de *Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek* uit 2009. Dit zijn:

- Hoge bouwhistorische waarde
- Positieve bouwhistorische waarde
- Indifferentie bouwhistorische waarde

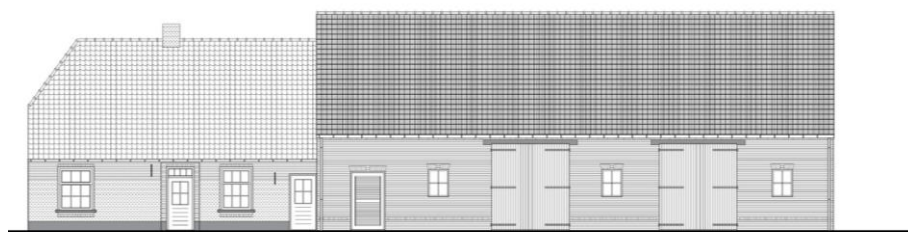
Tot slot wordt een aanbeveling gedaan op welke wijze de boerderij kan worden herbestemd met behoud van de cultuurhistorische waarden die in dit rapport worden genoemd.

Beschrijving

Boerderij Groenstraat 5b te Wintelre is een boerderij die duidelijk uit twee delen bestaat. Het woongedeelte is het oude historische deel van de oorspronkelijke boerderij, terwijl het bedrijfs gedeelte uit de jaren zestig dateert en geheel in wederopbouwstijl is opgetrokken. Naast de boerderij staat een woonhuis uit de jaren tachtig en op het gezamenlijke grote versteende erf staat een viertal langgerekte varkensschuren met voedersilo's.

Exterieur woongedeelte

Het huidige woongedeelte bestaat uit het oude woonhuis met de voorstal. Voorbij de voorstal is het bedrijfs gedeelte in de jaren zestig afgebroken. Bij de buitengevels van het woongedeelte is het origineel metselwerk behouden gebleven. De voordeur, de woonhuisvensters en de loopdeur naar de voormalige voorstal zijn vernieuwd. De gevel aan de erfzijde is bovendien later verhoogd. Het dak had oorspronkelijk een bedekking met riet en een voet van pannen.



Afb. 1. Voorgevel (zuidzijde)

Voorgevel

Deze gevel is naar het erf gericht en hierin bevindt zich de voordeur met aan weerszijden een venster en helemaal rechts een deur die toegang geeft naar de voormalige voorstal. De gevel is in een later stadium ongeveer een halve meter verhoogd. Hierdoor heeft het dak aan deze zijde een knik gekregen. In de gevel bevinden zich twee staafankers. Het dak is gedekt met gesmoorde oudhollandse pannen en de schoorsteen bevindt zich in het midden, ongeveer ter hoogte van de voordeur. Het dak heeft een halfronde zinken dakgoot.

De gevel is opgetrokken in handvormsteen in kruisverband. Het verhoogde gedeelte heeft een machinale steen, eveneens in kruisverband aangebracht. Onderaan heeft de gevel een gecementeerde plint en de dakrand bestaat uit een uitspringende strekkenlaag waarboven een dubbele muizentand. De muizentand is wat vreemd uitgevoerd, de twee lagen liggen recht boven elkaar in plaats van alternerend zoals gebruikelijk.

De voordeur heeft een later aangebrachte uitspringende ombouw van metselwerk. De 9-ruits ramen zijn nieuw en hebben een smal kozijn. Ze liggen hoger in de gevel dan de oorspronkelijke. Ze zijn van het idee schuifraam maar hebben boven een 3-ruits naar buiten draaiende klep. De

rollaag van de oorspronkelijke vensters is onder de hardstenen lekdorpel van de huidige ramen nog aanwezig. Bij de voordeur is de bovenste helft uitgevoerd met een 4-ruits raam. De deur heeft een 4-ruits liggend bovenlicht. De deur naar de voorstal heeft eveneens een bovenhelft met 4-ruits raam.

Kopgevel

Deze gevel is naar de straat gekeerd. Het is een bijna blinde gevel met in het midden boven een zolderraam en geheel links een opkamerraam. Daaronder bevindt zich een kleine opening waarin zich het kelderraampje bevindt. De gevel vertoont diverse bouwsporen, die wijzen op de aanwezigheid van een gebint en mogelijk een voordeur en raam. De gevel heeft voor het grootste deel een kruisverband met op de hoeken kiezelen. Sommige delen (later dichtgezette openingen) hebben een wildverband. De gevel heeft een wolfeinde met oudhollandse pannen.



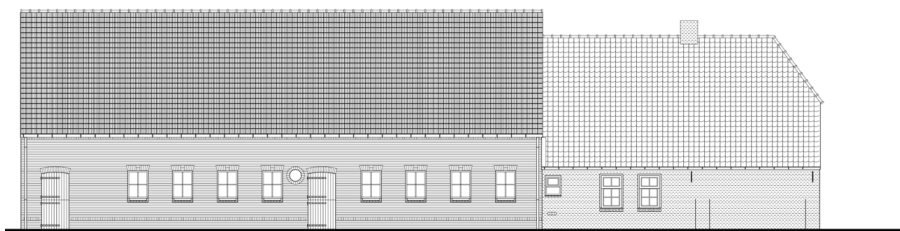
Afb. 2. Kopgevel (westzijde)

Het zolderraam en opkamerraam zijn beide 1-ruits, waarbij het zolderraam nog een oud kozijn heeft. Het heeft aan de bovenzijde een rollaag. Het kelderraam ligt wat verdiept en heeft een kozijn met tralies. Het muurwerk boven de opening heeft een rollaag in een halfronde boog. De onderzijde van de opening is schuin afgesmeerd. Het opkamerraam ligt vrij hoog boven het kelderraam en bevindt zich vlak onder de schuine zijde van het dak. Boven het vernieuwde kozijn zitten twee identieke rollagen. Het kozijn is erg smal en heeft links en rechts nieuw metselwerk dat kan wijzen op een voormalig kozijn met oren.

Dit nieuwe metselwerk bevindt zich eveneens ter plaatse van de gebintstijlen en de ankerbalk van het eerste gebint. Ook steken de poeren van de stijlen buiten de gevel. Aan weerszijden van de stijlen is een bouwnaad van oud metselwerk. Dit alles wijst op een eertijds zichtbaar gebint in de kopgevel. De steensoort van de gevel lijkt 17e of 18e eeuws. De schuine zijden hebben geen vlechtingen. Rechts in de gevel ziet men de verhoging die in de zuidgevel heeft plaatsgevonden. De muur links gaat over in de steunbeer die tegen de keldermuur van de noordgevel staat. Het keldergedeelte van de kopgevel heeft een hardere steen met een iets donkerder kleur. Het gedeelte geheel rechts lijkt met een nieuwere en hardere steen te zijn opgetrokken. Hier bevindt zich onder het schuine dak het bouwspoor van een klein dichtgezet raampje. Het middendeel van de gevel springt aan de linkerzijde naar voren. Ook is de aansluiting van de keldermuur met het middendeel wat rommelig wat te maken heeft met de gebintstijl.

Achtergevel

Dit is de gevel die grenst aan het zandpad tussen de boerderij en de naastgelegen akker. De gevel heeft nog het oude metselwerk in kruisverband met hier en daar een stukje wildverband. De steensoort lijkt harder en nieuwer dan de stenen van het middendeel van de kopgevel. Ze zijn platter en lijken 18^e eeuws te zijn. De dakrand heeft een dubbele zaagtand, waarvan de bovenste rij iets uitspringt en ten opzichte van de onderste verspringt. Deze dakrand is afgedekt met een strekkenlaag. Het dak heeft een kleine knik en een halfronde zinken dakgoot.



Afb. 3. Achtergevel (noordzijde)

Het rechter geveldeel, waarachter de kelder met opkamer zich bevindt, is geheel blind. Hier heeft de gevel twee robuuste gemetselde steunberen. Deze hebben aan de onderzijde een harde machinale steen. In het rechterdeel bevinden zich twee 6-ruits nieuwe ramen die evenals de ramen van de voorgevel boven een klep hebben. De ramen hebben een smal kozijn en gemetselde lekdorpel. Onder het rechterraam bevindt zich een bouwspoor dat wijst op een voormalige deur. Rond de ramen is hier en daar metselwerk in wildverband.

In de gevel bevinden zich twee staafankers. Geheel links is een 2-ruits rechtopstaand doucheraam met matglas. Dit raam heeft een lekdorpel van stenen op zijn plat en is later toegevoegd. Een aantal lagen onder dit raam zit een loze kleine rollaag. In de gevel zit een tweetal met een houten plaatje afgedekte voorzieningen voor ventilatie. Op het einde links begint met een inspringing van ongeveer 75 cm de aanbouw van de stal. Dit inspringende stukje woonhuis heeft afkomende handvormstenen in halfsteensverband.



Afb. 4. Voorgevel (zuidzijde) van woongedeelte.



Afb. 5. Woongedeelte met aanbouw bedrijfsdeel.



Afb. 6. Kopgevel (westzijde) en achtergevel (noordzijde).



Afb.7. Kopgevel met uitspringend middeldeel.



Afb. 8. Kopgevel en achtergevel met steunberen.



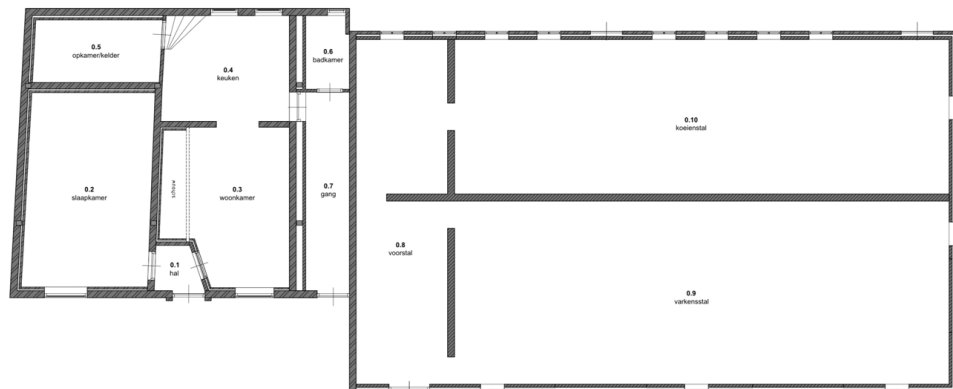
Afb. 9. Achtergevel (noordgevel).



Afb. 10. Kopgevel met diverse bouwsporen.

Interieur woongedeelte

Het interieur kon slechts summier worden bekeken. De monumentale onderdelen zoals het eikenhouten gebint en de oude balklagen zijn door betimmeringen en gemetselde ombouwen aan het oog onttrokken. Alleen op de open zolderverdieping kon de bovenzijde van de drie gebinten geobserveerd worden. Het interieur oogt als een eigentijdse woning. De ingepakte schouw, de kelder en de opkamer herinneren aan het oorspronkelijke interieur.



Afb. 11. Plattegrond begane grond

Woonkamer en entree

De huidige woonkamer komt ongeveer overeen met de voormalige herd van de boerderij. Dit vertrek ligt aan de stalzijde van het gebouw, achter het rechter raam van de voorgevel. In deze kamer ligt de oude schouw, die thans geheel met nieuw metselwerk is ingepakt. Onder het balkenplafond is board aangebracht. Links van de schouw is een halletje afgescheiden achter de voordeur. De voordeur zit op een merkwaardige plek ter hoogte van de schouw.

Voorkamer/slaapkamer

De ruimte tegen de kopgevel is de voormalige voorkamer die thans slaapkamer is. Deze kamer zal, zoals gebruikelijk in de Kempen, oorspronkelijk ook een schouw hebben gehad. Dit verklaart de situering van de schouw tegen de tussenmuur van voorkamer en herd. Het verklaart tevens het brede schoorsteenkanaal op de bovenverdieping. De slaapkamer ligt achter het linker raam van de voorgevel en loopt door tot aan de kelder/opkamer. Het eerste gebint tegen de kopgevel van de boerderij is in deze kamer door een nieuwe muur uit het zicht gebracht.

Keuken

De keuken ligt tegen de noordgevel van de boerderij achter de twee 6-ruits ramen van de achtergevel. Waarschijnlijk was dit vertrek in oorsprong smaller en diende het louter als spoelkeuken. De herd zal dan aan deze zijde groter zijn geweest. In de spoelkeuken of geut zal oorspronkelijk de pomp met de gootsteen hebben gestaan en zal er een buitendeur zijn geweest. Het bouwspoor van dit laatste is in de achtergevel nog zichtbaar. Vanuit de keuken heeft men toegang tot de kelder met de opkamer.

Kelder/opkamer

De kelder is het enige vertrek dat in zijn huidige staat nog vrijwel

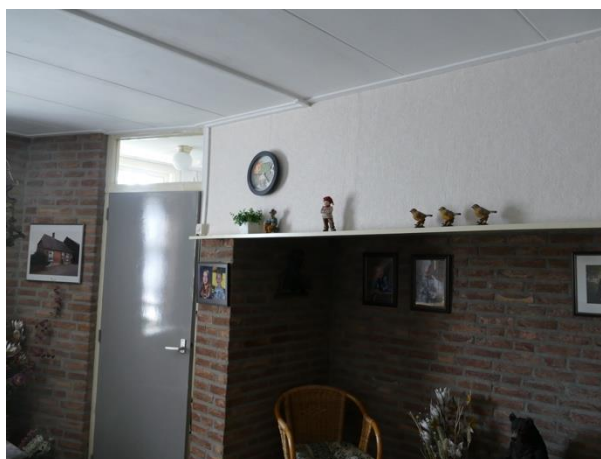
oorspronkelijk is gebleven. De kelder is vrij smal en heeft een halfronde toog in baksteen die met stucwerk is bezet. De vloer is van beton. De traptreden bestaan uit klinkers op zijn kant. Ze zijn niet uitgesleten en in het muurwerk zijn aanwijzingen dat de kelder in het verleden dieper is gemaakt. De opkamer ligt vrij hoog en is aan de binnenzijde met board en schoon metselwerk verfraaid. De opkamertrap is vrij lang en gaat in een boog tegen de buitenmuur omhoog.

Voorstal

Bij de afbraak van het bedrijfsgedeelte van de oude boerderij is de voorstal behouden gebleven. Deze ruimte heeft bij een boerderij altijd min of meer deel uitgemaakt van het woongedeelte. De vloer lag aanmerkelijk hoger dan die van de (pot)stal en was bovendien versteend. De deur naar de voorstal was de normale entree tot de boerderij. In de zomermaanden, wanneer het vee niet op stal stond, werd er vaak gegeten en gehuisd. De trap naar de zolder bevond zich hier en er werden werkzaamheden verricht die tot het huishouden behoorden. Het is derhalve niet verwonderlijk dat dit deel van de stal bij het woonhuis is gebleven. Ook thans is de deur naar dit deel de normale ingang tot de boerderij. In het gedeelte tegen de noordgevel bevindt zich de doucheruimte.

Zolder en kapconstructie

De zolder is een open ruimte met in het midden van het woongedeelte een breed schoorsteenkanaal. De kap is tussen schoorsteen en scheidingswand met de stal geheel vernieuwd met vurenhouten sporen en spanten. Aan de zijde tussen het schoorsteenkanaal en de kopgevel zijn de meeste eiken sporen met de hanenbalken nog aanwezig. Zij hebben een extra ondersteuning gekregen van een vurenhouten kapspant. Aan weerszijden is de bovenkant van de drie nog bestaande gebinten zichtbaar. De gebintplaten lopen vanaf het eerste gebint tegen de kopgevel naar de nieuwe scheidingsmuur met de stal, waarin ze zijn opgelegd. De gebinten staan achtereenvolgens tegen de kopgevel, in het midden van het woonhuis en in de voorstal achter de oude scheidingsmuur met de herd en geut. De ankerbalk van dit laatste gebint ligt lager dan die van de twee gebinten in het woongedeelte.



Afb. 12. Door steenstripts ingepakte schouw met links de deur naar de entreehal.



Afb. 13. Kelderluik en trap naar opkamer.



Afb. 14. Interieur kelder



Afb. 15. Vernieuwde deel van de kap.



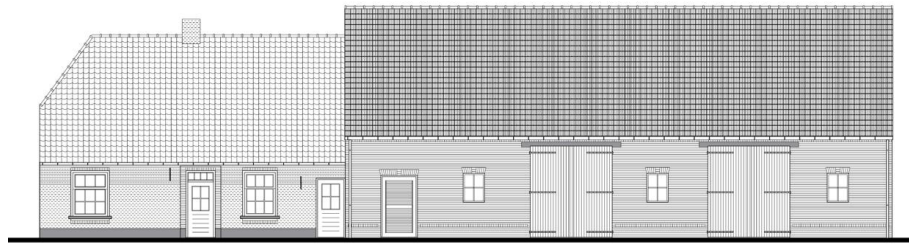
Afb. 16. Gebint met gebintplaat en bovineinde stijl.



Afb. 17. Oude sporenkap in voorste deel van de zolder.

Exterieur bedrijfsgedeelte

Het bedrijfsgedeelte van de boerderij bestaat uit een geïntegreerd stal- en schuurgedeelte. Het is geheel opgetrokken in wederopbouwstijl. Kenmerken hiervan zijn: een boerderijvorm in de traditie van de streek, een rode baksteen, een veelheid van betonnen stalramen, een daklijst met ornamenteel metselwerk, een dakbedekking met muldenpannen (meestal rood) en grote schuurdeuren. In het interieur is veel beton gebruikt en plafonds van holle stenen. Het motto van de wederopbouwboerderij was: meer licht, lucht, hygiëne en comfort in de boerderij. Een aantal van deze kenmerken heeft ook dit bedrijfsdeel uit de vroege jaren zestig. Het gebouw heeft een zadeldak.



Afb. 18. Voorgevel (zuidzijde).

Zijgevel erfzijde (zuidzijde)

Deze gevel behoort tot het schuurgedeelte. Hij is opgetrokken in een rode baksteen in halfsteens verband. De gevel heeft onderaan een versiering met een lijst bestaande uit een doorlopende rollaag. In de gevel bevindt zich links een loopdeur waarna twee stellen hoge deeldeuren. Elke deur wordt gevolgd door een 4-ruits betonnen stalraam met geïntegreerde lekdorpel. De dubbele deeldeuren hebben aan de bovenzijde een robuuste betonnen latei. De stalramen hebben een strek waarvan het middendeel bestaat uit drie taps toelopende platte stenen. Het dak is bedekt met gesmoorde muldenpannen. Onder het dak is een halfronde zinken dakgoot. De loopdeur bestaat uit persiënnes en alle deuren zijn erg vervallen en bijna verveloos. De linker deeldeur is aan de binnenzijde dichtgemetseld. In de gevel een zestal ventilatie sleufjes door middel van een brede open voeg tussen twee of meer stenen.

Eindgevel (oostzijde)

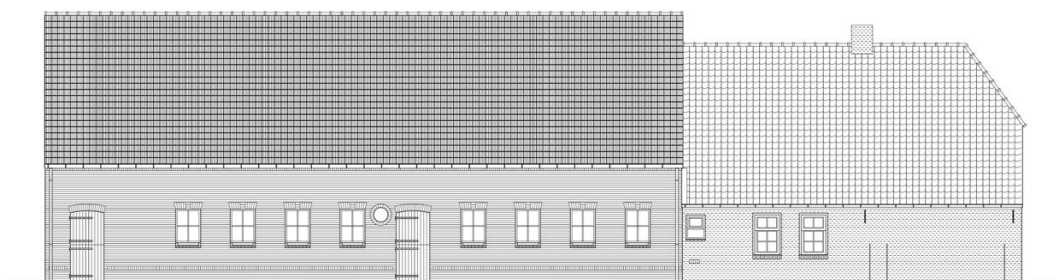
Deze gevel is een topgevel met in de top een rond 4-ruits betonnen raam. Het raam heeft rondom een rollaag en de spijlen hebben de vorm van een rechthoekige x. Van de gevel behoort linkerhelft tot de schuur en de rechter tot de stal. Links in de gevel is een dichtgezet gedeelte van waarschijnlijk een dubbele deur. In dit deel bevindt zich een tweetal ronde ventilatieopeningen. Deze openingen zijn uitgevoerd met rondom een rollaag. Rechts van dit dichtgezet muurdeel bevindt zich een betonnen stalraam en geheel rechts een tweede raam met aan weerszijden een ronde ventilatieopening. Alle ramen zijn identiek aan die van de voorgevel en ook de ronde ventilatieopeningen zijn identiek. De daklijst is een afgesmeerde dunne rand. De lijst onderaan in de voorgevel loopt in deze gevel door.



Afb. 19. Eindgevel (oostzijde).

Achtergevel (noordzijde)

Deze gevel behoort in zijn geheel tot het stalgedeelte. In de gevel bevinden zich twee loopdeuren en acht stalramen die identiek zijn aan de vorige. De ramen hebben hier aan de onderzijde een gemetselde ventilatiegleuf. De loopdeur uiterst links bestaat uit een onder- en bovendeeel en behoorde tot de paardenstal. In het midden van het achttal stalramen bevindt zich de tweede loopdeur. Beide deuren hebben een gebogen vorm en aan de bovenzijde een dito steense strek in segmentboog. Links van de deur in het midden zit een eveneens ronde ventilatiekoker met lamellen. Het laatste stalraam geheel rechts is afgedekt met een persienne.



Afb. 20. Achtergevel (noordzijde).

Westgevel

Dit is de gevel die aansluit aan het woongedeelte. In tegenstelling tot de andere gevels is deze opgetrokken in kettingverband. Boven het dak van het woongedeelte is in de gevel een zwarte lijn zichtbaar die aangeeft tot hoever het rieten dak van het woongedeelte heeft gereikt.



Afb. 21. Westgevel.



Afb. 22. Zuidgevel van schuurgedeelte.



Afb. 23. Eindgevel schuur (links) en stal (rechts).



Afb. 24. Ronde ventilatieopening met rollaag aangebracht in bestaande muur.



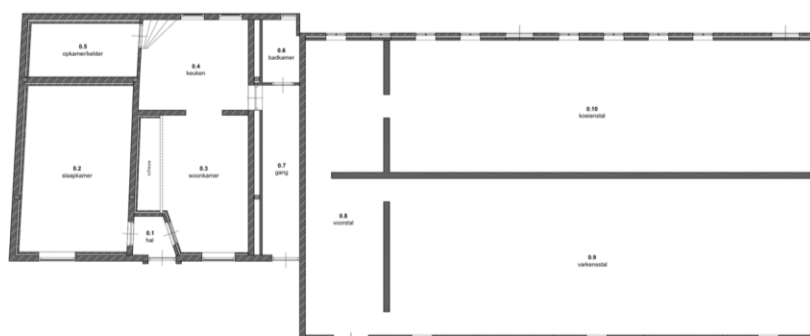
Afb. 25. Noordgevel (stalgedeelte).



Afb. 26. Rechter deel van de stal met aansluiting van het woongedeelte.

Interieur bedrijfsgedeelte

Het interieur bestaat duidelijk uit twee gedeelten. De scheiding van stal en schuur ligt in de lengterichting van het gebouw. De loopdeur in de voorgevel geeft toegang tot de nieuwe voorstal die door middel van een muur is afgescheiden van de schuur en de stal en toegang geeft tot beide ruimten. Deze voorstal heeft een plafond van holle rode baksteen.



Afb. 27. Plattegrond begane grond.

Stalruimte

De stalruimte ligt tegen de noordgevel van het bedrijfsgedeelte. De ruimte heeft een plafond van holle steen en is thans een grote ruimte met betonnen roosters voor de afvoer van drijfmest. De stal is sedert de late jaren zeventig ingericht voor varkensverblijf met in de buitengevels diverse luchtroosters. De stal is destijds gebouwd als koeienstal met tegen de eindgevel een paardenstal. Door de vele stalramen kwam er voor het eerst veel licht in de ruimte en door het gebruik van beton in vloer en plafond en de trasranden op de muren werd alles hygiënischer. De buitendeuren in de noordgevel zijn aan de binnenzijde dichtgezet. Ook verdween de scheidingswand tussen de paardenstal en de koestal. Thans is het een open lege ruimte.

Schuurruimte

Achter het eerste stel deeldeuren bevond zich bij de bouw van het bedrijfsgedeelte een opslag voor voederbieten en ander voer voor het vee. Achter het tweede stel deeldeuren was de deel voor het lossen van de oogst die in de schuur werd opgetast. Eind jaren zeventig werd de gehele ruimte ingericht als varkensverblijf en werden de dubbele deuren aan de binnenzijde dichtgezet. De ruimte kreeg een zolder van betonplaten.

Kapconstructie

Het bedrijfsgedeelte heeft een kapconstructie bestaande uit enkele Hollandse spanten die aan elke zijde een viertal gordingen en bovenaan een nokbalk dragen. Alle onderdelen zoals de kapsporen, kapspanten en windverbanden zijn van vurenhout. De kap is niet beschoten en men kijkt aan de binnenzijde tegen de muldenpannen.



Afb. 28. Plafond van rode holle baksteen in voorstal.



Afb. 29. De stalruimte is sinds de late jaren '70 ingericht als varkensstal.



Afb. 30. Ook het schuurgedeelte werd omgebouwd tot varkensstal.



Afb. 31. Kapconstructie boven stal en schuur.



Waardering

Cultuurhistorische waardestelling

Cultuurhistorische waarden

De boerderij is een uitdrukking van de sociaal-economische en agrarische ontwikkeling van een boerderij in de Kempen van de 19e eeuw tot in onze tijd. Het woonhuis, dat is opgebouwd uit een serie eiken gebinten, geeft een indruk van hoe het bedrijfsgedeelte er tot 1960 heeft uitgezien. Dit bedrijfsgedeelte had dezelfde vorm en lag in het verlengde van het woonhuis. Het zal vrijwel zeker in een latere periode versteend zijn geweest. De stal en schuur in wederopbouwstijl zijn een uitdrukking van de vooruitgang van de agrarische ontwikkeling op de zandgronden in de Kempen.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

Het woongedeelte toont in de kopgevel bouwsporen die kunnen wijzen op een boerderij met een tweebeukig gebint. Zulk een boerderij is zeldzaam en heeft zeker kunsthistorische waarde. Zonder destructief onderzoek kan het gebint dat zich in de kopgevel bevindt, niet geobserveerd worden.

Situationele en ensemblewaarden

De boerderij ligt in een landelijk gebied dat echter door nieuwe bouwwerken in de straat veel van zijn historisch landelijk karakter heeft verloren. Door de voorgenomen sloop van alle bijgebouwen op het erf zal de boerderij een hogere situationele waarde krijgen.

Gaafheid en herkenbaarheid

Van het woongedeelte zijn de kopgevel en de achtergevel heel gaaf bewaard gebleven, evenals de bouwmassa. Het bedrijfsgedeelte heeft sinds de bouw slechts summiere wijzigingen ondergaan. Woongedeelte en bedrijfsgedeelte vormen samen geen gave eenheid maar blijven wel in de ontwikkeling van de boerderij herkenbaar.

Zeldzaamheid

De zeldzaamheid zit in de kopgevel, het gedeelte van de achtergevel bij de kelder en opkamer en mogelijk ook bij het gebint.

Bouwhistorische waardestelling

De verkenning heeft geleid tot de onderstaande bouwhistorische waardenstelling. Hiervoor zijn de onderstaande categorieën gehanteerd, conform de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009):

Categorie 1 hoge monumentwaarde (blauw)

De blauw gekleurde lijnen zijn de gevels, wanden en onderdelen die van wezenlijk en onlosmakelijk belang zijn voor het historische object. Zij moeten onverkort gerespecteerd worden. Bij schade moet uitgegaan worden van herstel en behoud van een maximum aan oorspronkelijk materiaal.

Categorie 2 positieve monumentwaarde (groen)

Alle beschermingswaardige onderdelen die voor de instandhouding van de ontwikkelingsgeschiedenis van het historisch object veel waarde bezitten.



Behoud is gewenst, maar aanpassing of verandering is mogelijk op voorwaarde dat het onderdeel als zodanig herkenbaar blijft.

Categorie 3 indifferente monumentwaarde (geel)

Onderdelen die niets of weinig aan de waarde van het gebouw toevoegen en ook geen wezenlijke onderdelen van de ontwikkelingsgeschiedenis zijn. Behoud is niet noodzakelijk.

Exterieur boerderij

- a. categorie 1
 - De gehele bouwmassa van het woongedeelte
 - Al het oude muurwerk in de gevels met de bouwsporen
 - De schoorsteen
 - De dakbedekking met oudhollandse pannen
- b. categorie 2
 - De gehele bouwmassa van het bedrijfsgedeelte
 - De ramen van het woongedeelte
 - De indeling van de zuid- en noordgevel van het bedrijfsgedeelte
 - De dakbedekking met muldenpannen
 - De ronde ventilatieopeningen
- c. categorie 3
 - De dakgoten
 - De deuren van het woongedeelte
 - De ombouw van de voordeur
 - Het doucheraam in de noordgevel

Interieur

- a. categorie 1
 - De gebinten met gebintplaat in het woonhuis
 - De oude schouw die onder de steenstrips nog aanwezig is
 - De kelder/opkamer
 - Het schoorsteenkanaal
 - De oude eiken kapsporen met hanenbalken
 - De balklagen onder het board van de plafonds
 - De indeling van twee kamers aan weerszijden van de schouw
- b. categorie 2
 - Het holle steenplafond van de voorstal
 - Het plafond en de wanden van de stal
 - De kapconstructie van het bedrijfsgedeelte
- c. categorie 3
 - Alle boardplafonds en steenstrips in het woongedeelte
 - Het entreehalletje
 - Alle camouflages van het gebint
 - Het interieur van het schuurgedeelte
 - De keukenindeling en indeling oude voorstal

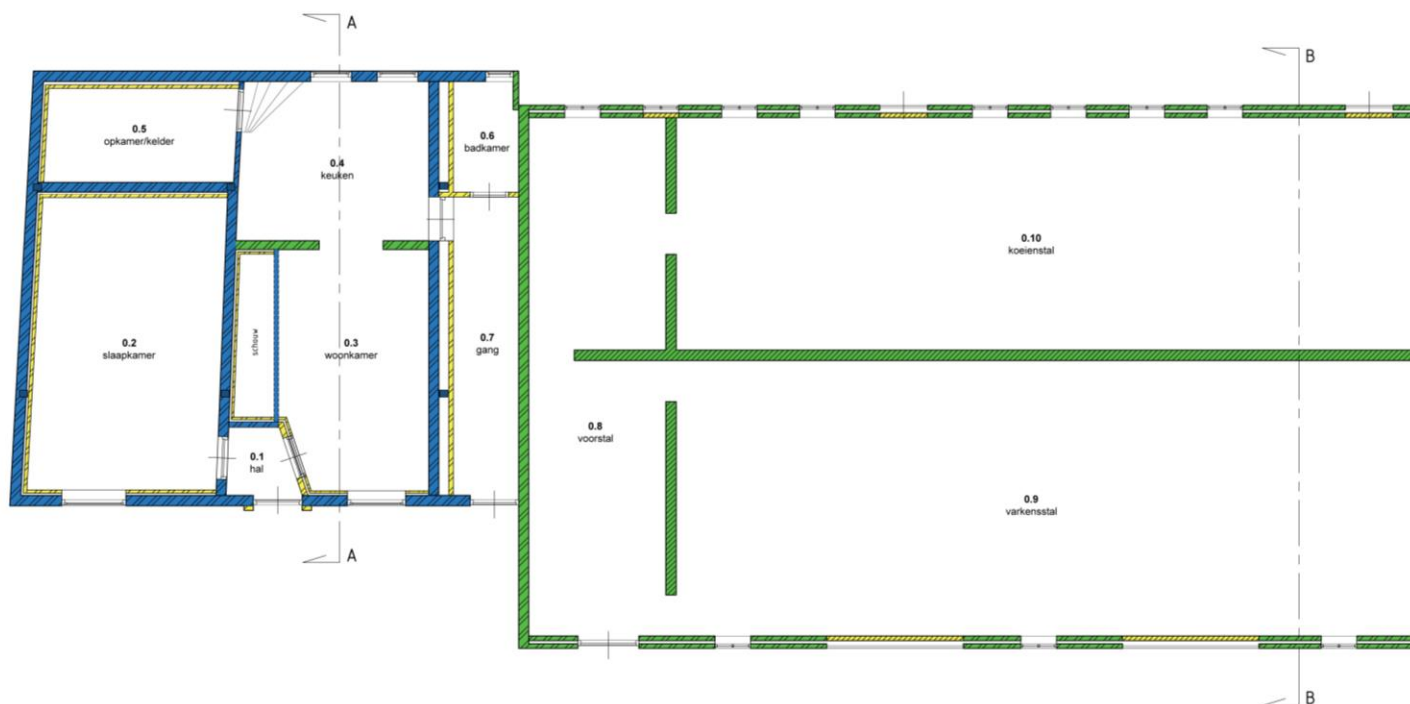


Advies

Het oude woongedeelte heeft de meeste elementen met een hoge monumentwaarde. Het bedrijfsgedeelte is voornamelijk positief monumentwaardig. Het verdient dan ook aanbeveling om in het oude woongedeelte zoveel mogelijk de monumentale onderdelen te respecteren c.q. te herstellen. Het bedrijfsgedeelte biedt vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien aanzienlijk ruimere mogelijkheden tot een herbestemming.

Bijlagen

Bijlage 1 waarderingstekeningen boerderij



Plattegrond



RENVOOI WAARDENSTELLING

hoge monumentwaarden (blauw)	
positieve monumentwaarden (groen)	
indifferente monumentwaarden (geel)	

restauratie - renovatie - reconstructie - herbestemming

Jan Berendweg 2 telefoon: 0493-380355 info@schamp-bouwkundigadvies.nl
5764 PK de Rips mobiel: 06-57579908 www.schamp-bouwkundigadvies.nl

SCHAMP
Bouwkundig advies

Bouwhistorische verkenning groenstraat 5b

opdrachtgever

Familie Das

fase: -

Groenstraat 5b

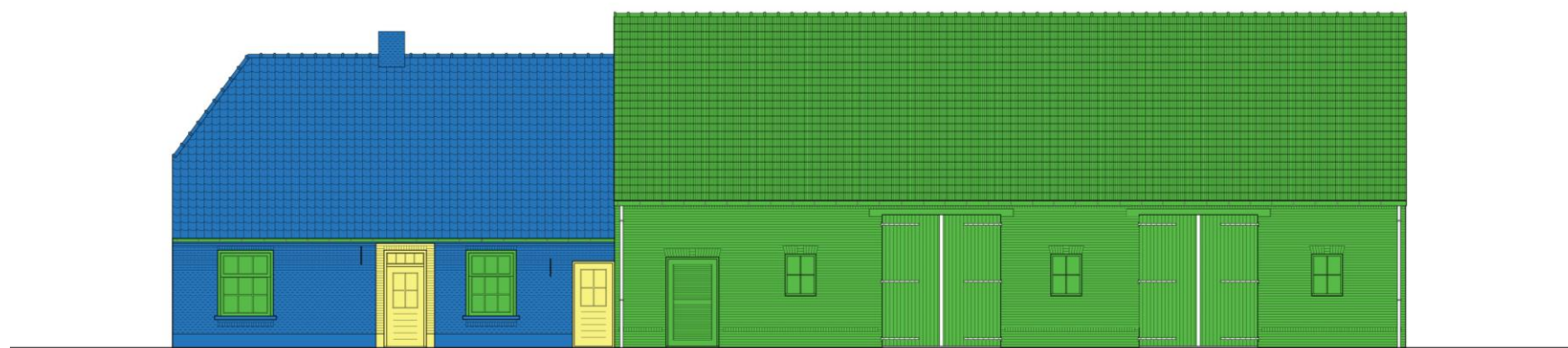
onderdeel: waarderingstekeningen

5513 NB, Wintelre

projectnummer: 1814
schaal: 1:100
tekenaar: LJ
papierformaat: A3

datum: 07-09-2018
gewijzigd: -
gewijzigd: -
gewijzigd: -

blad: **W-01**



Vorgevel
zuid-georiënteerd



RENVOOI WAARDENSTELLING

hoge monumentwaarden (blauw)	
positieve monumentwaarden (groen)	
indifferente monumentwaarden (geel)	

restauratie - renovatie - reconstructie - herbestemming

Jan Berendweg 2 telefoon: 0493-380355 info@schamp-bouwkundigadvies.nl
5764 PK de Rips mobiel: 06-57579908 www.schamp-bouwkundigadvies.nl



Bouwhistorische verkenning Groenstraat 5b

opdrachtgever

Familie Das
Groenstraat 5b
5513 NB, Wintelre

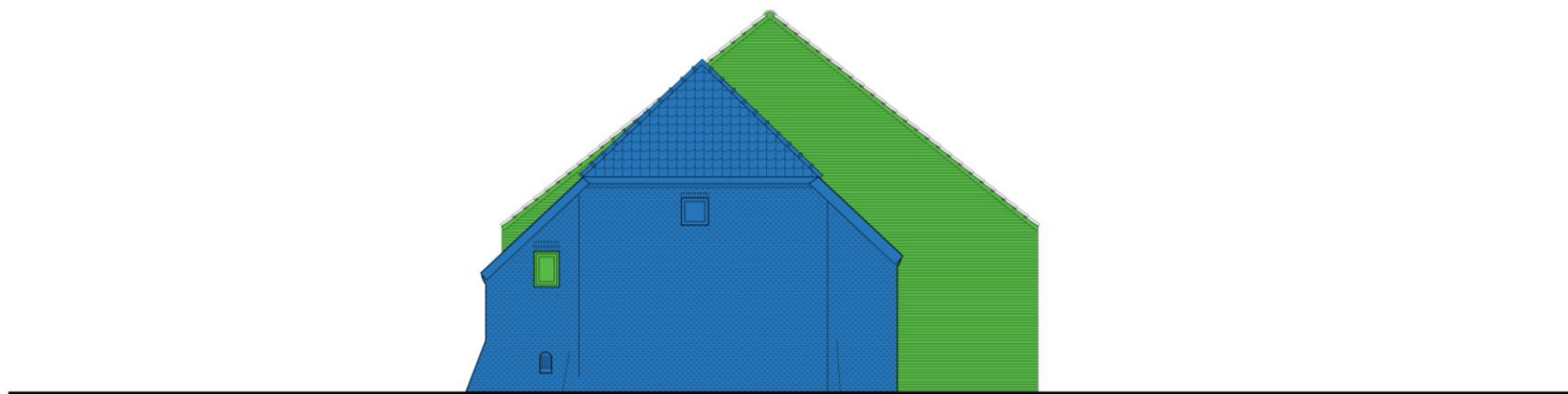
fase: -

onderdeel: waarderingstekeningen

projectnummer: 1814
schaal: 1:100
tekenaar: LJ
papierformaat: A3

datum: 07-09-2018
gewijzigd: -
gewijzigd: -
gewijzigd: -

blad: **W-02**



Linker zijgevel
west-georiënteerd



RENVOOI WAARDENSTELLING

hoge monumentwaarden (blauw)	
positieve monumentwaarden (groen)	
indifferente monumentwaarden (geel)	

restauratie • renovatie • reconstructie • herbestemming

Jan Berendweg 2 telefoon: 0493-380355 info@schamp-bouwkundigadvies.nl
5764 PK de Rips mobiel: 06-57579908 www.schamp-bouwkundigadvies.nl



Bouwhistorische verkenning groenstraat 5b

opdrachtgever Familie Das
Groenstraat 5b
5513 NB, Wintelre

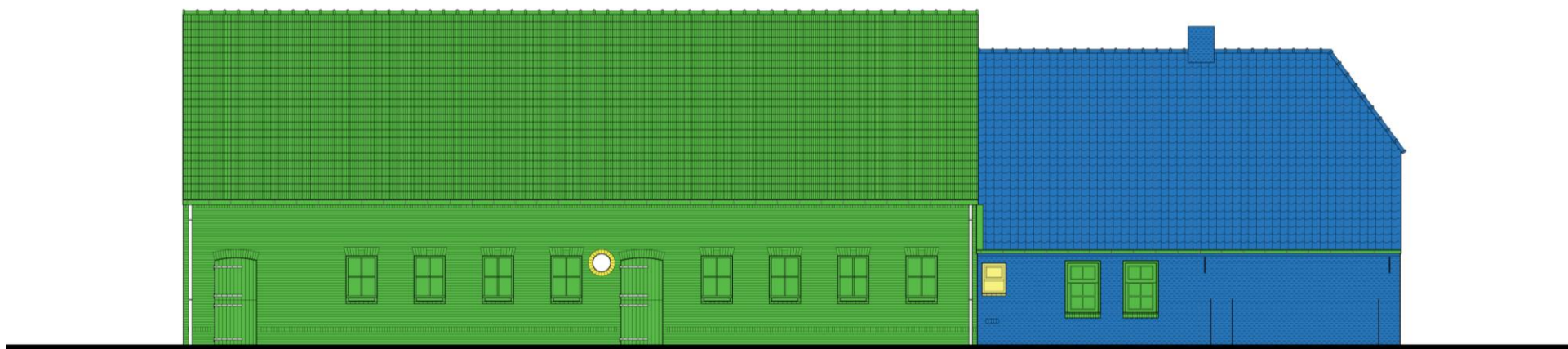
fase: -

onderdeel: waarderingstekeningen

projectnummer: 1814
schaal: 1:100
tekenaar: LJ
papierformaat: A3

blad: **W-03**

datum: 07-09-2018
gewijzigd: -
gewijzigd: -
gewijzigd: -



Achtergevel
noord-georiënteerd

0m 5m

RENVOOI WAARDENSTELLING

hoge monumentwaarden (blauw) 
positieve monumentwaarden (groen) 
indifferente monumentwaarden (geel) 

restauratie - renovatie - reconstructie - herbestemming

Jan Berendweg 2 telefoon: 0493-380355 info@schamp-bouwkundigadvies.nl
5764 PK de Rips mobiel: 06-57579908 www.schamp-bouwkundigadvies.nl

SCHAMP 
Bouwkundig advies

Bouwhistorische verkenning Groenstraat 5b

opdrachtgever

Familie Das

fase: -

Groenstraat 5b

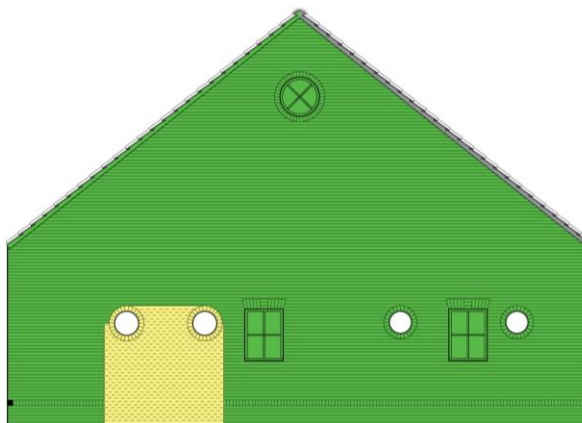
onderdeel: waarderingstekeningen

5513 NB, Wintelre

projectnummer: 1814
schaal: 1:100
tekenaar: LJ
papierformaat: A3

datum: 07-09-2018
gewijzigd: -
gewijzigd: -
gewijzigd: -

blad: **W-04**



Rechter zijgevel
oost-georiënteerd



RENVOOI WAARDENSTELLING

hoge monumentwaarden (blauw)	
positieve monumentwaarden (groen)	
indifferente monumentwaarden (geel)	

restauratie - renovatie - reconstructie - herbestemming

Jan Berendweg 2 telefoon: 0493-380355 info@schamp-bouwkundigadvies.nl
5764 PK de Rips mobiel: 06-57579908 www.schamp-bouwkundigadvies.nl



Bouwhistorische verkenning groenstraat 5b

opdrachtgever

Familie Das
Groenstraat 5b
5513 NB, Wintelre

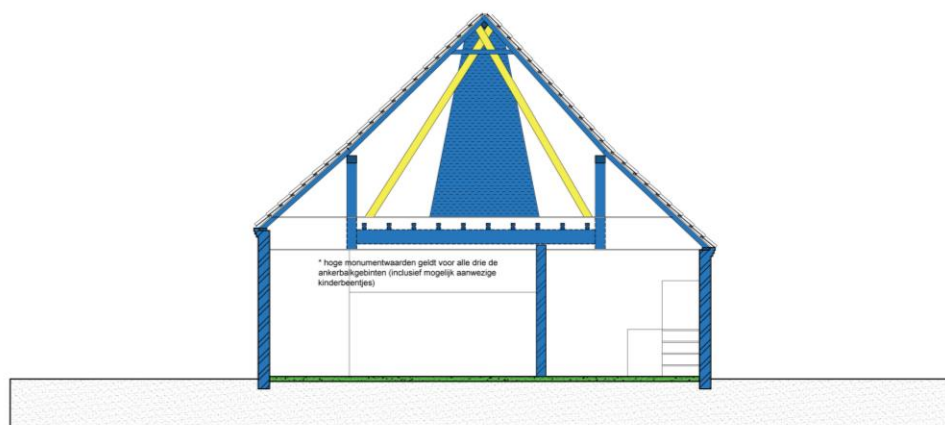
fase: -

onderdeel: waarderingstekeningen

projectnummer: 1814
schaal: 1:100
tekenaar: LJ
papierformaat: A3

datum: 07-09-2018
gewijzigd: -
gewijzigd: -
gewijzigd: -

blad: **W-05**



Doorsnede A-A



RENVOOI WAARDENSTELLING

hoge monumentwaarden (blauw)	
positieve monumentwaarden (groen)	
indifferente monumentwaarden (geel)	

restauratie - renovatie - reconstructie - herbestemming

Jan Berendweg 2 telefoon: 0493-380355 info@schamp-bouwkundigadvies.nl
5764 PK de Rips mobiel: 06-57579908 www.schamp-bouwkundigadvies.nl



Bouwhistorische verkenning Groenstraat 5b

opdrachtgever Familie Das

fase: -

Groenstraat 5b

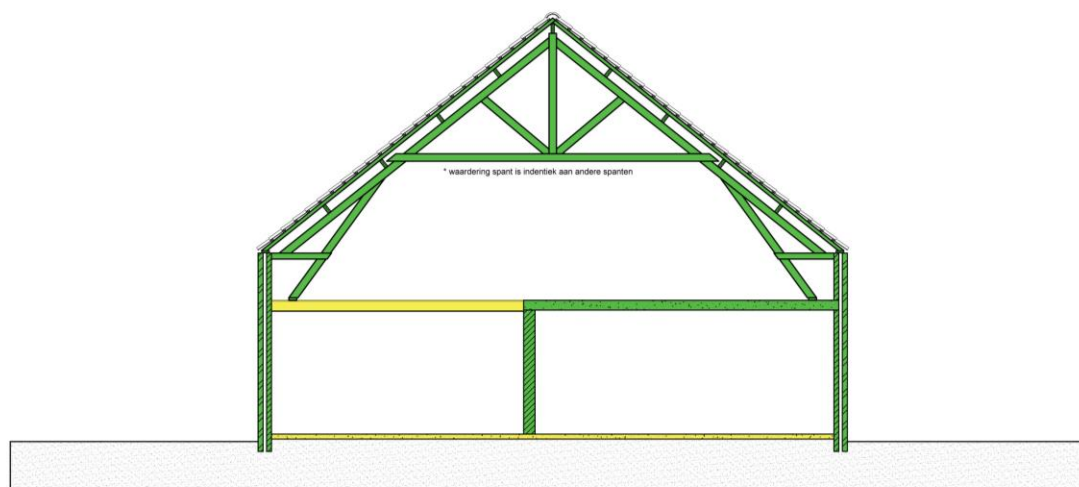
onderdeel: waarderingstekeningen

5513 NB, Wintelre

projectnummer: 1814
schaal: 1:100
tekenaar: LJ
papierformaat: A3

datum: 07-09-2018
gewijzigd: -
gewijzigd: -
gewijzigd: -

blad: **W-06**



Doorsnede B-B



RENVOOI WAARDENSTELLING

hoge monumentwaarden (blauw)	
positieve monumentwaarden (groen)	
indifferentie monumentwaarden (geel)	

restauratie - renovatie - reconstructie - herbestemming

Jan Berendweg 2 telefoon: 0493-380355 info@schamp-bouwkundigadvies.nl
5764 PK de Rips mobiel: 06-57579908 www.schamp-bouwkundigadvies.nl



Bouwhistorische verkenning groenstraat 5b

opdrachtgever

Familie Das

fase: -

Groenstraat 5b

onderdeel: waarderingstekeningen

5513 NB, Wintelre

projectnummer: 1814
schaal: 1:100
tekenaar: LJ
papierformaat: A3

datum: 07-09-2018
gewijzigd: -
gewijzigd: -
gewijzigd: -

W-07



Bijlage 2 Kostenraming meerjarig onderhoudsplan

par.	omschrijving	aantal	eenh.	arbeid mu tot	materiaal totaal	onderaann totaal	overige kosten totaal	regeltot. totaal
1001	JAAR 1							
1001.10	CONSTRUCTIE STALEN BALKEN ACHTERHUIS VERVANGEN							0,00
1001.10	stutten/stempelen	9	st/m1	13,5	180,00			720,00
1001.10	oplegging vrijhakken van binnen uit	10	st.	20,0				800,00
1001.10	verwijderen bestaande stalen balken	5	st.	20,0	500,00			1.300,00
1001.10	aanbrengen nieuwe stalen balken	5	st.	40,0	750,00			2.350,00
1001.10	oplegging aanhelen	10	st	20,0	250,00			1.050,00
1001.10	aanhelen/ondersabelen vloer tov balk	5	st.	20,0				800,00
1001.10	schilderen nw balk	5	st.	20,0	500,00			1.300,00
1001.10	Subtotaal			153,5	2.180,00			8.320,00
1001				153,5	2.180,00			8.320,00
1002	JAAR 2							
1002.10	KERAMISCHE DAKPANNEN ACHTERHUIS HERLEGGEN							
1002.10	steigerwerk montage	328	m2	49,2	820,00			2.788,00
1002.10	steigerwerk demontage	328		16,4				656,00
1002.10	nokvorsten gesmeerd verwijderen en afvoeren	20	m1	0,7	50,00			78,00
1002.10	pannen verwijderen en opslaan	5,5	dui	44,0				1.760,00
1002.10	panlatten verwijderen	1.080	m1	16,2	54,00			702,00
1002.10	smeerrand dakpannen verwijderen	30	m1	4,5				180,00
1002.10	tijdelijk afdichten dak	360	m2	9,0	90,00			450,00
1002.10	versterken bestaande kapsanten achterhuis	5	st	20,0	500,00			1.300,00
1002.10	panlatten nieuw	1.210	m1	48,4	363,00	60,50		2.359,50
1002.10	vervanging 10% 2e hands muldenpan	540	st		351,00			351,00
1002.10	muldenpannen herleggen	5.400	st	97,2				3.888,00
1002.10	herleggen nokvorsten in kalk	66	st	49,5	330,00		132,00	2.442,00
1002.10	Subtotaal			355,1	2.558,00	60,50	132,00	16.954,50
1002				355,1	2.558,00	60,50	132,00	16.954,50
1003	JAAR 3							
1003.10	DAKGOOT							
1003.10	verwijderen goot / gootbeugels	88	m1	4,4				176,00
1003.10	aanbrengen gootbeugels	80	st	44,0	2.000,00			3.760,00
1003.10	aanbrengen goot zink	40	m1	22,0	800,00			1.680,00
1003.10	aanbrengen hwa zink	14	st	14,0	490,00			1.050,00



par.	omschrijving	aantal	eenh.	arbeid mu tot	materiaal totaal	onderaann totaal	overige kosten totaal	regeltot. totaal
1003.10	Subtotaal			84,4	3.290,00			6.666,00
1003				84,4	3.290,00			6.666,00
1004	JAAR 4							
1004.10	GEVELS ACHTERHUIS HERSTELLEN							
1004.10	stutten/stempelen	3	st/m1	4,5	60,00			240,00
1004.10	slopen en afvoeren metselwerk steens handmatig, buitenwerk, voorzichtig tbv stenen hergebruik	2	m2	4,0	9,00			169,00
1004.10	vertanding aan bestaand metselwerk	3	m1	2,3	6,75			96,75
1004.10	bestaande stenen bikken / cementvoeg	722	st	72,2				2.888,00
1004.10	ontgraven en aanvullen tbv controle en herstel fundering	60	m1	15,0				600,00
1004.10	herstel fundering achterhuis	28	m2	7,0	70,00			350,00
1004.10	hermetiselen bestaande steen in cement metselwerk	300	st	15,0	15,00			615,00
1004.10	inboeten van stenen	436	st	109,0	436,00			4.796,00
1004.10	loketten en lood aanbrengen	12	m1	24,0	300,00			1.260,00
1004.10	smeerrand pannen vervangen	30	m1	15,0	90,00			690,00
1004.10	aanbrengen cementvoeg aanhelingen	6,2	m2	6,2				248,00
1004.10	Subtotaal			274,1	986,75			11.952,75
1004				274,1	986,75			11.952,75
1005	JAAR 5							
1005.10	POORTEN EN DEUREN HOUT ACHTERHUIS							
1005.10	slopen en afvoeren metselwerk halfsteens handmatig	21	m2	10,5	94,50			514,50
1005.10	slopen en afvoeren buitendeur	9	st	1,3	31,50			85,50
1005.10	poorten vervangen	4	st	16,0		3.600,00		4.240,00
1005.10	loopdeur vervangen	3	st	12,0		1.500,00		1.980,00
1005.10	Subtotaal			39,9	126,00	5.100,00		6.820,00
1005.20	SMEEDWERK HANG- & SLUITWERK							
1005.20	herstellen bestaand hang- en sluitwerk	44	st	22,0				880,00
1005.20	stralen & scooperen	44	st			220,00		220,00
1005.20	voorbehandelen, gronden, 2x aflakken metaalwerk	44	st	11,0		176,00		616,00
1005.20	RVS slotbouw en vierkante moer	156	st			39,00		39,00
1005.20	sluiting deuren	9	pst	9,0	450,00			810,00
1005.20	Subtotaal			42,0	450,00	435,00		2.565,00
1005.30	GLAS							
1005.30	uitnemen glas en schoonmaken sponning, gronden sponning	84	st	16,8				672,00
1005.30	floatglas leveren en aanbrengen	56	st	16,8	280,00			952,00



par.	omschrijving	aantal	eenh.	arbeid	materiaal	onderaann	overige kosten	regeltot.
				mu tot	totaal	totaal	totaal	totaal
1005.30	Subtotaal			33,6	280,00			1.624,00
1005.40	SCHILDERWERK							
1005.40	herstel betonnen ramen beton / epoxyhars	1	pst	40,0	200,00			1.800,00
1005.40	schilderwerk achterhuis	1	pst			2.000,00		2.000,00
1005.40	Subtotaal			40,0	200,00	2.000,00		3.800,00
1005				155,4	1.056,00	7.535,00		14.809,00
1006	JAAR 6							
1006.10	GEVELHERSTEL VOORHUIS							
1006.10	ontgraven en aanvullen tbv controle en herstel fundering	31	m1	7,8				310,00
1006.10	herstel fundering voorhuis	16	m2	16,0	160,00			800,00
1006.10	sporadisch herstel gevels	1	pst	60,0	400,00			2.800,00
1006.10	Voegwerk geheel vervangen, Waalformaat, 210 x 100 x 50 mm, Platvol met dagge en gesneden stootvoegen							
1006.10	- Uithakken voegwerk	84	m2	63,0				2.520,00
1006.10	- Zorgvuldig uitblazen van uitgehakte voegen	84	m2	4,2				168,00
1006.10	- Voorbevochtigen ondergrond	84	m2	7,6				302,40
1006.10	- Aanbrengen voegwerk	84	m2	79,8	142,80	210,00		3.544,80
1006.10	- Licht vernevelen voegwerk (na bevochtigen)	84	m2	7,6				302,40
1006.10	- Afschermen tegen klimatologische omstandigheden	84	m2	13,4				537,60
1006.20	schoorsteen Steiger hellend dak	1	st	6,0				240,00
1006.20	Schoorsteen in schoonwerk herstellen	2,7	m2	5,4	65,66	10,94		292,60
1006.20	schoorsteenpot 200mm	1	st	0,3	30,00			40,00
1006.20	kop schoorsteen afwerken	1	st	1,5	8,00			68,00
1006.20	lood schoorsteen aanbrengen	1	pst	4,0	200,00			360,00
1006.0	Subtotaal			276,5	1.006,46	220,94		12.285,80
1006.0								
1006				276,5	1.006,46	220,94		12.285,80
1007	JAAR 7							
1007.10	DAKWERKZAAMHEDEN VOORHUIS							
1007.10	steigerwerk montage	117	m2	17,6	292,50			994,50
1007.10	steigerwerk demontage	117		5,9				234,00
1007.10	nokvorsten gesmeerd verwijderen en afvoeren	19	m1	0,7	47,50			74,10
1007.10	pannen verwijderen en opslaan	3,4	dui	27,2				1.088,00
1007.10	panlatten verwijderen	495	m1	7,4	24,75			321,75
1007.10	tijdelijk afdichten dak	165	m2	4,1	41,25			206,25



par.	omschrijving	aantal	eenh.	arbeid	materiaal	onderaann	overige kosten	regeltot.
				mu tot	totaal	totaal	totaal	totaal
1007.10	panlatten aanbrengen	430	m1	17,2	129,00	21,50		838,50
1007.10	rietlatten aanbrengen	300	m1	9,0	90,00	15,00		465,00
1007.20	KERAMISCHE DAKPANNEN							
1007.20	oudhollandse pannen	2.270	st	56,8	1.475,50			3.745,50
1007.20	poppen leggen	2.070	st	4,1	2.070,00			2.235,60
1007.20	vervanging 10% 2e hands muldenpan	540	st		351,00			351,00
1007.20	Subtotaal			149,9	4.521,50	36,50		10.554,20
1007.30	RIETBEDEKKINGEN							
1007.30	riet dekken	105	m2	105,0	5.775,00			9.975,00
1007.30	rietvorsten	8,5	m1	8,5	467,50			807,50
1007.30	Subtotaal			113,5	6.242,50			10.782,50
1007				263,4	10.764,00	36,50		21.336,70
1008	JAAR 8							
1008.10	DRAINAGE							
1008.10	ontgraven sleuf voor drainage, 300 mm diep	15	m3	30,0				1.200,00
1008.10	Machinaal ontgraven sleuf voor aansluiting waterafvoer, 600 mm diep	22	m1	1,1	44,00			88,00
1008.10		104	m1	10,4	884,00			1.300,00
1008.10	Aanbrengen drainagebuis: PE ribbel-draineerbuis met kokosvezel							
1008.10	Aanbrengen controleput of doorspoelput drainage	4	st	0,6	74,00			98,00
1008.10	Riolering aanbrengen voor aansluiting op waterafvoer oppervlaktewater: PVC drainagebuis, met omwikkeling, 125 mm doorsnede	22	m1	2,2	201,30			289,30
1008.10	Grindpakket aanbrengen	10	m3	5,0	340,00			540,00
1008.10	aanbrengen waterdichte folie, extra dik	113	m2	5,7	282,50			508,50
1008.10	Grond afvoeren	0	m3	0,0				
1008.10	Subtotaal			55,0	1.825,80			4.023,80
1008				55,0	1.825,80			4.023,80
1009	JAAR 9							
1009.20	LUIKEN HOUT							
1009.20	productie luiken: incl. gronden en plaatsen	8	st	48,0	480,00	80,00		2.480,00
1009.20	Subtotaal			48,0	480,00	80,00		2.480,00
1009.30	SMEEDWERK HANG- & SLUITWERK							
1009.30	duim	16	st	8,0		400,00		720,00
1009.30	geheng	16	st	8,0		400,00		720,00
1009.30	veer	16	st	3,2		160,00		288,00
1009.30	windwervel	8	st	4,0		160,00		320,00
1009.30	luiksluiting	4	st	1,0		120,00		160,00



				arbeid	materiaal	onderaann	overige kosten	regeltot.
par.	omschrijving	aantal	eenh.	mu tot	totaal	totaal	totaal	totaal
1009.30	schuif	4	st	2,0		80,00		160,00
1009.30	luikring	8	st	1,2		184,00		232,00
1009.30	stralen & scooperen	72	st			360,00		360,00
1009.30	voorbehandelen, gronden, 2x aflakken metaalwerk	72	st	18,0		288,00		1.008,00
1009.30	RVS slotbouw en vierkante moer	80	st			20,00		20,00
1009.30	Subtotaal			45,4		2.172,00		3.988,00
1009				93,4	480,00	2.252,00		6.468,00
1010	JAAR 10							
1010.10	BUITENSCHILDERWERK							
1010.10	schilderwerk	1	pst	80,0	1.800,00			5.000,00
1010.10	Subtotaal			80,0	1.800,00			5.000,00
1010				80,0	1.800,00			5.000,00
TOTAAL				1.790,8	25.947,01	10.104,94	132,00	107.816,55



Omschrijving	Bedrag	Percentages						Regeltotaal	Cumul.totaal
		A	M	O	OV	S	K		
Arbeid								71.632,60	
Materiaal								25.947,01	
Onderaanneming								10.104,94	
Overige kosten								132,00	
Totaal exclusief stelposten								107.816,55	107.816,55
Stelposten								0,00	
Totaal gecalculeerd								0,00	107.816,55
uitvoeringskosten		8	8	8	8			8.625,32	
Algemene Kosten		7	7	7	7			7.547,16	
Winst & Risico		4	4	4	4			4.312,66	
Totaal inclusief staartkosten								20.485,14	128.301,69
BTW 21%								26.943,36	
totaal inclusief BTW								26.943,36	155.245,05