



Behoud- en herstelplan

Boerderij

Zwart Dijk 47 Rijen

Project 25-406

19 februari 2026



ARCHITECT
arend groenewegen

hooglaarsestraat 5 4841 kv prinsenbeek www.arendgroenewegen.nl 06 47 11 66 85

Inhoud

1. Context

Historie

Ligging gebouw

2. Bouwhistorische inventarisatie

Typologische omschrijving

Hoofdvorm

3. Woning

Gevel

Gevelopeningen

Dak- en dakconstructie

Vloerconstructie

Waardevolle elementen

4. Schuur

Gevel

Gevelopeningen

Dak- en dakconstructie

Vloerconstructie

Waardevolle elementen

5. Erfinrichting

6. Behoud- en herstel kosten

1. Context

Dit rapport beschrijft de behoud- en herstelwerkzaamheden van de boerderij en de bijbehorende schuur aan de Zwarte Dijk 47 te Rijen.

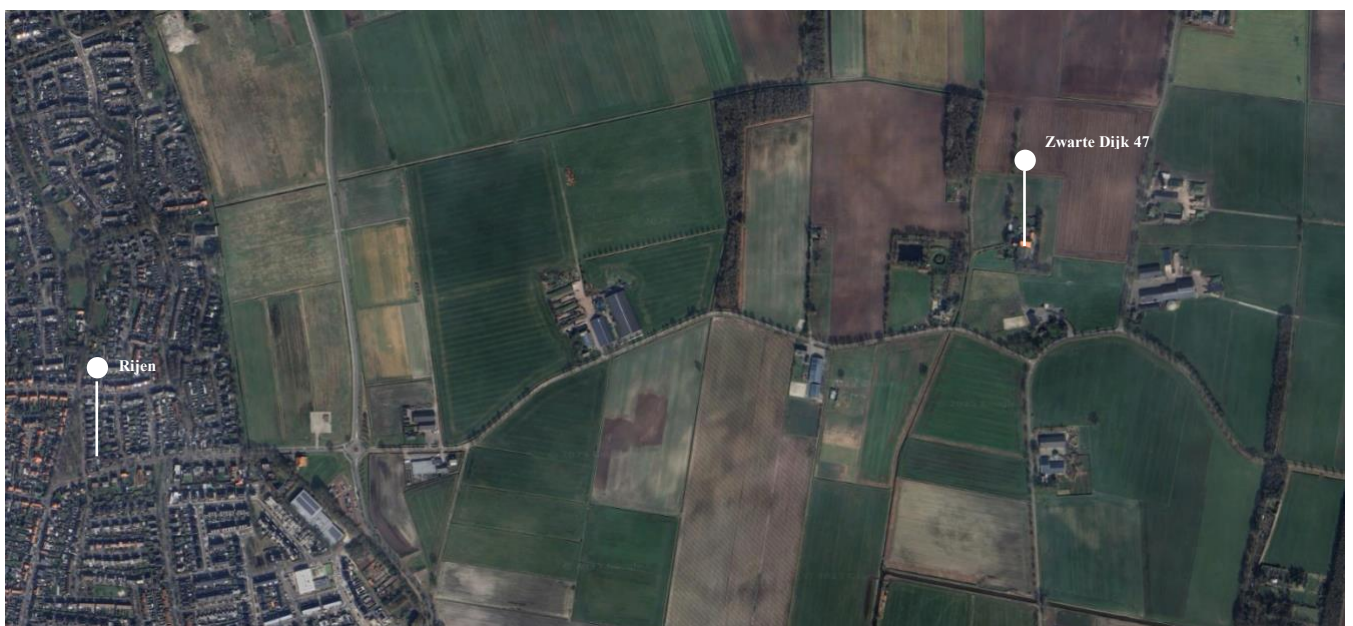
Om de cultuurhistorische waarde van het boerderijensemble voor de toekomst te behouden en te versterken wordt dit plan opgesteld. De aanleiding is het initiatief om de boerderij te transformeren naar drie woningen, waarvan twee in de schuur. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:

- a. de bouwwerken dienen qua profiel, bouwmassa, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, situering en oriëntatie behouden te blijven. Het behoud van de verschijningsvorm heeft hoge prioriteit;
- b. nieuwe bebouwing dient de karakteristiek van de bestaande gebouwen afzonderlijk en/of als geheel niet aan te tasten.

Het herstellen en verbeteren van bouwkundige gebreken dient hierbij op een kwalitatieve en duurzame wijze te worden geïntegreerd in de werkzaamheden.

Het gebouw is in 1959 gebouwd en bevindt zich momenteel in een matige staat.

De boerderij met bijgebouwen is gelegen in het buitengebied van Rijen aan de Zwarte Dijk, ongeveer 3km vanaf het centrum. Het ligt omzoomd door groen, waardoor het niet opvalt vanaf de hoofdweg. Rijen is een plaats in de gemeente Gilze en Rijen in Noord-Brabant. Rijen is een levendig dorp met ongeveer 16.500 inwoners en biedt alle benodigde voorzieningen, zoals supermarkten, scholen, sportaccommodaties en een station.



2. Historie

De boerderij is gebouwd in 1959 en diende als agrarisch (melkvee-) bedrijf. De boerderij is karakteristiek voor de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog. Wederopbouwboerderijen werden gebouwd ter vervanging van de verwoeste of beschadigde boerderijen.

De meeste boerderijen werden gebouwd volgens de principes van de Delfste school.

Kenmerkende elementen zijn het generieke, minder streekgebonden karakter van het boerderijtype, die opgebouwd zijn uit baksteen metselwerk, houten spanten en traditionele en sobere indeling.

De boerderij aan de Zwarte dijk is nog grotendeels in oorspronkelijke staat; in de loop der jaren zijn er slechts enkele kleine wijzigingen doorgevoerd.

Ligging gebouw

De boerderij met bijgebouwen is gelegen in het buitengebied van Rijen aan de Zwarte Dijk. Het perceel ligt van de hoofdweg af, over een oprij pad bereik je de boerderij. Via een zijweg rijd je langs de rivier de Grote Leij en kom je op de kopgevel (westgevel) van de woning aanrijden. De gebouwen zijn omringt door bomen en bosjes en zijn vanaf de hoofdweg niet duidelijk te zien.

De combinatie van de diverse gebouwen, bestaand uit de woning, aanpandige schuur, varkensstal, dragen bij aan de karakteristieke uitstraling van het geheel.

Verder staan er op het erf nog een open hangar, tuinhuis en een kleine garage. Het erf kent een scheiding tussen wonen en werken. Op het woondeel, ten zuiden van de woning, bevindt zich de siertuin met daar links van een speeltuin omringd door bomen en struiken. Het werkerf, ten noorden van de schuur, dient voor de opslag en gebruik van materieel, daar staat ook de open hangar.



3. Bouwhistorische inventarisatie

Typologische omschrijving

De boerderij is gebouwd volgens de typologie van een kop-hals-rompboerderij uit de wederopbouwperiode. Hoewel dit type van oudsher niet (veel) voorkomt in Noord Brabant, komt het in de wederopbouwperiode meer voor dan niet streekeigen bouwtypologieën werden gebouwd. Dit komt met name door de standaardisatie en een meer zakelijke en efficiënte benadering.

De onderdelen van de kop-hals-romp boerderij zijn functioneel. Namelijk wonen in het voorhuis (kop), werken in de hals en de opslag van voedsel of het houden van vee bevindt zich in de schuur (romp). Bij een kop-hals-romp-type is de hals een laag bouwvolume als tussenlid dat het woongedeelte en het bedrijfsgedeelte verbindt.

De ontwerpstijl volgt de principes van de architectuur van de Delftse school. De vormtaal is traditioneel; symmetrie en orde zijn belangrijk. Het gebruik van baksteen is leidend met ambachtelijke metselverbanden. De ornamentiek is sober en functioneel. De uitstraling is kwalitatief, degelijk, zonder overdaad.

Deze genoemde waarden zijn een belangrijk uitgangspunt bij het onderhouden, verbeteren, herstellen en aanpassen van het complex.

Hoofdvorm

De vrijstaande boerderij met aanpandige landbouwschuur, varkensstal en later gebouwde ligboxenstal hebben allen een zadeldak. Waarbij het steilere dak van de woning en de schuur zijn bedekt met rode keramische VH dakpannen en het dak van de ligboxenstal met (asbest) golfplaten. Het tussenlid tussen schuur en woning heeft een platdak. De woning heeft een verdieping met zadeldak en aan weerszijde een slanke dakkapel. Op de kopgevels van de woning bevinden zich schoorstenen. De gevels bestaan uit metselwerk in wildverband.

4. Woning

Gevel

De woning is opgetrokken uit baksteen metselwerk spouwmuren in rode steen in wildverband. Op beide kopgevels is een gemetselde schoorsteen aanwezig. Het metselwerk heeft fraaie oortjes op de hoeken.

Door lekkage en niet functionerende goten is er sinds langere tijd veel vochtbelasting op de gevels. Voegwerk is op plaatsen slecht.

Stalen onderdelen in de gevel, zoals kozijnankers en wapeningsstaal in de lateien roesten, zetten uit en beschadigen het metselwerk. Het metselwerk is op plaatsen ontzet, gescheurd of losse stenen zijn beschadigd. Scheurvorming is zichtbaar op verschillende plekken duidelijk te zien.

Voor behoud en herstel moeten onderdelen van de gevel (m.n. nok westgevel en delen zuidgevel) nieuw opgemetseld worden om het verband en stabiliteit in de gevel terug te brengen. Het behoud van de gevelkarakteristiek en detaillering is het uitgangspunt. Aanslag en mosvorming moet worden gereinigd. Bij scheuren moet de oorzaak onderzocht worden en duidelijk zijn. Bij stabiel metselwerk na een zetting kan voegwapening / spiraalankers als reparatie worden ingezet. Slecht voegwerk moet vernieuwd worden met gelijkende voegmortel.

Gevel openingen

De woning heeft weinig aanpassingen gehad in de gevelopeningen. Er zijn in op later moment (jaren 1990) hard houten meranti kozijnen geplaatst in de woning. Het onderhoud is slecht. Door weersinvloeden zijn onderdelen rot. Onderdelen in de noord en oostgevel zijn redelijk. Enkel glas en oud dubbel glas is aanwezig. Bewegende delen kieren en sluiten niet afdoende. Raamdorpelstenen hebben onderhoud nodig. renoveren en losse delen opnieuw plaatsen; voegwerk vernieuwen.

Het is aan te bevelen om de kozijnen te vernieuwen. De indeling van bestaande kozijnen blijft in de meeste kozijnen gehandhaafd. De dakkapellen dienen vernieuwd te worden; voorgesteld wordt om het bestaande dakkapelletje als gelijkend type tweemaal terug te laten komen in de zuidgevel. Kozijnen uitvoeren in hardhout, traditioneel profiel.

Raamdorpelstenen renoveren, slechte delen vervangen en losse onderdelen opnieuw plaatsen; voegwerk vernieuwen.



Dak- en dakconstructie

Het zadeldak gebouwd als gordingkap met vuren dakbeschot en is bedekt met keramische rode dakpannen, model VH.

Houten bakgoten met lijstwerk op gootklossen. Door lekkages is er schade aan het dakbeschot en de goten incl de gootklossen.

Na het strippen aan de binnenzijde moeten de verbindingen in de spanten worden gecontroleerd en waar nodig versterkt. Aangetaste constructiedelen moeten vervangen worden. Het vuren dakbeschot moet vernieuwd worden door lekkages en vochtschade. Slechte dakpannen vervangen. Nokvorsten vernieuwen waar nodig. Alle loodaansluitingen oa schoorstenen en dakkapellen te vervangen. De indeling van de verdieping wordt gewijzigd waarbij de kap en spantconstructie in het zicht komt.

Vloerconstructie

De woning is gefundeerd op staal en deels houten en deels betonnen begane grondvloeren en houten verdiepingsvloeren. Er is een gemetselde kelder links van de entree. De vloeren zijn oneïsoleerd.

Waardevolle elementen

Karakteristieke en waardevolle elementen in de woning zijn:

1. Metselwerk gevels, oortjes, gootdetail met klossen
2. Keramische pannen kleur rood, model VH
3. Gevelopeningen en detaillering passend in de Delftse school traditie

5. Aanpandige grote schuur (hals en romp)

De schuur (de romp van de boerderij) aan de woning bestaat uit een bouwconstructie van dragende baksteen spouwgevels en binnenmuren, een houten dakconstructie bedekt met pannen en een betonnen vloer. De schuur is met een tussenlid (de hals) verbonden met de woning. Dit bouwdeel is in metselwerk opgebouwd met een steenachtig plat dak. Aan de schuur is met de nieuwbouw een varkensstal aangebouwd die afgewerkt is met dakpannen en voorzien is van spouwmuren.

De grote schuur heeft een rechthoekige plattegrond, waar aan de buitenzijde de stallen voor kalveren, het jongvee en de melkkoeien zich bevinden. In het midden ligt asymmetrisch een rijvloer / transportzone. Deze zone is vanaf het erf toegankelijk en loopt niet geheel door tot aan de andere zijde. In het ontwerp is het programma pragmatisch gepositioneerd. Dit leidt op sommige plaatsen tot een verrassende aansluiting tussen de hoofd draagstructuur en de positie van kozijnen in de gevel die los staan van deze structuur. (bijv. in zuidgevel van de grote schuur). De schuur heeft een hoog zadeldak met wolfseinden en is volledig bedekt met rode keramische VH dakpannen.



Gevel

Voorgevel (westzijde)

Deze gevel is sober en vrij gesloten. Hier zit een grote opening met twee originele houten schuifdeuren, om met machines binnen te rijden. Rechts hiervan bevindt zich een zesruits betonvenster met enkelglas. Waarboven zich drie vierruits betonvensters bevinden, recht onder het wolfseind, symmetrisch geplaatst. Boven alle betonvensters bevindt zich een rollaag. Betonvensters kwamen veel voor bij de wederopbouwboerderijen. De gevel bestaat uit metselwerk in wildverband.



Zijgevel (noordzijde)

Vrij gesloten gevel. Waaraan zich twee aanbouwen vinden, namelijk de varkensstal en een berging (staat niet op de archief tekening, is later toegevoegd). In deze gevel bevindt zich een doorgang naar de schuur en een doorgang naar de achtergelegen paardenstal. De gevel is hier lager, omdat het zadeldak hier zijn laagste punt heeft. Hierdoor zijn de rode dakpannen goed zichtbaar vanaf het maaiveld. De later toegevoegde afhang / berging (noordwest hoek) is in slechte staat en zal worden verwijderd. Deze afhang wordt niet gerekend tot de 'karakteristieke bebouwing' omdat deze in een later stadium is gebouwd en daarmee de hoofdvorm van de schuur verstoort. De afhang is daarnaast in een slechte kwaliteit is uitgevoerd. Daarmee is dit bouwdeel van ondergeschikte waarde voor het complex en zal worden verwijderd.



Achtergevel (oostzijde)

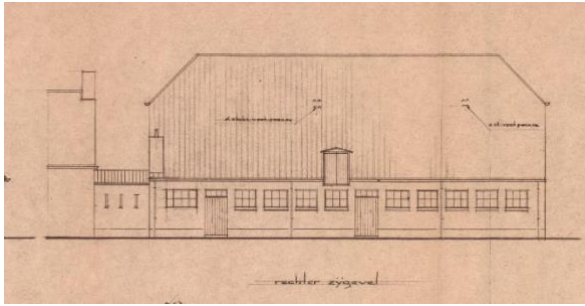
De oostgevel is meer open dan de westgevel. Op de begane grond zijn meer zesruits betonvensters geplaatst. Aan de rechterzijde twee houten deuren. Deze zijn allen voorzien van een rollaag. Ook bevindt er zich een balkluik waar vroeger hooi door werd binnengebracht. Met daarboven aan weerszijde twee vierruits betonvensters.



Rechter zijgevel (zuidzijde)

Aan deze zijde is later de ligboxenstal gebouwd, er is geen cultuurhistorische waarde van dit bouwdeel. Het is een uiting van schaalvergroting en meer efficiënte bedrijfsvoering in de jaren '60 en '70. Deze wordt niet gerekend tot de 'karakteristieke bebouwing' omdat deze geenszins aansluit bij de bouwkarakteristiek en de kernwaarden van de boerderij. De bouwwijze, de industriële materiaaltoepassing, kleur en massa zijn van een andere orde die geen bijdrage leveren aan de karakteristieke waarde van de wederopbouwboerderij. De stal is gebouwd obv staal skeletbouw, een andere soort baksteen is gebruikt, kalkzandsteen binnenwanden en deze is voorzien van een dak van asbestplaten ipv de karakteristieke rode pannen. In het plan wordt deze stal gesloopt. Hierdoor komt de zuidgevel vrij en wordt de contour en massa van de oorspronkelijke grote schuur weer herkenbaar en afleesbaar. De dakkapel/ hooiluik aldaar wordt weer goed zichtbaar, het is een element dat waardevol wordt geacht.





Met betrekking tot alle gevels geldt:

Stalen onderdelen in de gevel, zoals kozijnankers en wapeningsstaal in de lateien roesten, zetten uit en beschadigen het metselwerk. Het metselwerk is op plaatsen ontzet, gescheurd of losse stenen zijn beschadigd. Scheurvorming is zichtbaar op verschillende plekken duidelijk waar te nemen.

Voor behoud en herstel moeten onderdelen van de gevel nieuw opgemetseld worden om het verband en stabiliteit in de gevel terug te brengen. Het behoud van de gevelkarakteristiek en detaillering is hierbij uitgangspunt. Aanslag en mosvorming moet worden gereinigd. Bij scheuren moet de oorzaak onderzocht worden en duidelijk zijn. Bij stabiel metselwerk na een zetting, kan voegwapening / spiraalankers als reparatie worden ingezet. Slecht voegwerk moet vernieuwd worden met gelijkende voegmortel.

Gevel openingen

In de schuur zijn met name twee typen kozijnen aanwezig: betonvensters en schuurdeuren / luiken. De betonvensters worden in houten kozijnen herplaatst. Zodat koudebruggen worden voorkomen en een goed geïsoleerd venster ontstaat met een duidelijke referentie naar de oorspronkelijke vensters.

Dak en dakconstructie

De draag constructie van bestaat uit vier nokspanten, die een gordingenkap dragen. Slechts op enkele plaatsen draagt deze constructie door tot op de begane grond vloer. De meeste spanten dragen op de wanden van de eerste bouwlaag. Er zijn doorbuigingen en op plaatsen is het verband in het spant verzwakt. Op de gordingen liggen sporen en erop ligt het open dakbeschot van panlatten en tengels met de dakbedekking. De kapsepanten bij een gordingenkap zijn altijd als nokspant. De topgevels zijn afgetopt met een wolfseind. De begane grond is een stampbetonvloer en de verdieping is een NeHoBo-vloer, ofwel een systeemvloer van holle, keramische bouwstenen. Veel binnenwanden en de bestaande verdiepingsvloer zullen worden verwijderd.

Zinken bakgoten hangen met beugels aan de muurplaat/dakbeschot. De goten zijn in slechte staat en functioneren niet. Door lekkages is er schade aan het dakbeschot en de goten.

De verbindingen in de spanten moeten worden gecontroleerd en waar nodig versterkt. Aangetaste constructiedelen in de hoofdkap moeten vervangen worden conform de bestaande bouwwijze en detaillering. Verschillende kolommen zullen worden verlengd of vervangen zodat deze tot op de begane grondvloer doorlopen vanwege de sloop van de bestaande binnenmuren.

Uitgangspunt is zoveel mogelijk hergebruik van dakpannen. Overweging hierbij is om de zichtzijde, zuidzijde, in bestaande pannen uit te voeren en de noordzijde te vernieuwen of een ander bouwdeel zoals de varkensstal met nieuwe pannen te dekken en de bestaande pannen in te zetten voor het hoofddak. Nokvorsten vernieuwen waar nodig. Alle loodaansluitingen te vervangen.

De dakkapel/hooiluik aan de zuidzijde wordt vernieuwd in de bestaande maatverhouding.

De varkensstal heeft een slechte kapconstructie, door lekkages en achterstallig onderhoud over een lange periode. Het vervangen van de houten constructie lijkt hier de passende oplossing.

Vloerconstructie

De schuur is gefundeerd op staal en heeft een stampbetonnen begane grondvloer en steenachtige verdiepingsvloeren (NeHoBo). De vloer zal in zijn geheel vernieuwd worden door een nieuwe betonvloer, zelfdragend op zand.

Waardevolle elementen

Karakteristieke en waardevolle elementen in de schuur zijn:

1. Metselwerk gevels, sober en doelmatig van opzet, afwisseling van stalramen en staldeuren
2. Keramische pannen kleur rood, model VH
3. Houten deuren en luiken, obv verticale houten delen
4. Gevelopeningen en detaillering passend in de Delftse school traditie
5. Dakkapel / hooiluik aan zuidzijde
6. Houten gebint constructie, rechthoekig gezaagd constructiehout, grenen.

7. Erfinrichting



De vrijstaande boerderij is omzoomd door een boomsingel met verschillende boomsoorten met verschillende leeftijden.

De eenheid van het complex bewaren is het uitgangspunt bij het aanpassen van de groenstructuur en erfinrichting.

Het toegangspad kan via de noordkant aansluiten op de open kapschuur. Hierdoor zullen direct om de boerderij geen auto's staan en geen parkeren plaatsvinden.

De open ruimte om de boerderij wordt als tuin ingericht met in de groen begroeiing afscheidingen opgenomen die plekken markeren voor meer privé gebruik van drie tuinen.

Aan de noordzijde kan een moestuin en fruitboomgaard worden aangeplant.

Zie document 'Landschappelijke inpassing' van PlanGROEN voor inhoudelijke invulling.

8. Behoud- en herstel kosten

