



## Herpt, Hoefstraat 4

Bouwhistorische verkenning en bouwtechnisch onderzoek

BAAC Rapport B-13.0144

**Auteur:**

Drs. ing. A.G.  
Oldenmenger





## Colofon

|                |                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|
| ISSN:          | 1873-9350                                                         |
| Redactie:      | drs. J.M.J. Willems                                               |
| Veldwerk:      | drs. ing. A.G. Oldenmenger<br>ir. L. Wevers                       |
| Fotografie:    | drs. ing. A.G. Oldenmenger                                        |
| Teksten:       | drs. ing. A.G. Oldenmenger<br>ir. L. Wevers                       |
| Waardering:    | ir. R.W.J.M. Gruben<br>Drs. ing. A.G. Oldenmenger<br>M.C. van Dam |
| Opdrachtgever: | Familie Buijs                                                     |

Copyright: Familie Buijs / BAAC bv, 's-Hertogenbosch.

Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming de familie Buijs en/of BAAC bv te 's-Hertogenbosch.

### **BAAC bv**

Onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie.

Graaf van Solmsweg 103  
5222 BS 's-Hertogenbosch  
Tel.: (073) 61 36 219  
Fax: (073) 61 49 877  
E-mail: denbosch@baac.nl

Bergsingel 81-85  
7411 CN Deventer  
Tel.: (0570) 67 00 55  
Fax: (0570) 618 430  
E-mail: deventer@baac.nl



# Inhoud

## Voorwoord

## Inleiding

### 1 Beschrijving van de bouwdelen

#### 1.1 Globale bouwgeschiedenis, structuur en situering

#### 1.2 Het woongedeelte van de voormalige boerderij

##### 1.2.1 Het exterieur

##### 1.2.2 De draagconstructies

##### 1.2.3 Het interieur op de begane grond

##### 1.2.4 Het interieur op de zolder

#### 1.3 Het staldeel van de voormalige boerderij

##### 1.3.1 Het exterieur

##### 1.3.2 De draagconstructie

##### 1.3.3 Het interieur

#### 1.4 Het bakhuis

##### 1.4.1 Het exterieur

##### 1.4.2 De draagconstructie

##### 1.4.3 Het interieur

#### 1.5 De Vlaamse schuur

##### 1.5.1 Het exterieur

##### 1.5.2 De draagconstructie

##### 1.5.3 Het interieur

#### 1.6 Het voormalige stroopfabriekje

##### 1.6.1 Het exterieur

##### 1.6.2 De draagconstructie

##### 1.6.3 Het interieur

### 2. Waardering

#### 2.1 Algemeen

#### 2.2 Waarderingsmethodiek

#### 2.3 Waardendefinities

#### 2.4 Waardering

##### 2.4.1 Algemene historische waarde

##### 2.4.2 Ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden

##### 2.4.3 Architectonische waarden

##### 2.4.4 Bouwhistorische waarden

##### 2.4.5 Waarden vanuit de gebruikshistorie

#### 2.5 Waardestelling

### 3 Bouwkundige staat

- 3.1 Het woonhuisgedeelte
- 3.2 Het stalgedeelte
- 3.3 De Vlaamse schuur
- 3.4 Het bakhuis
- 3.5 De stroopfabriek annex varkensstal

### 4. Raming van de renovatiekosten

- 4.1 Algemene uitgangspunten van de kostenramingen
- 4.2 Onderhoud casco, meerwerken en fiscaal aftrekbare onderhoudskosten
- 4.3 Toelichting op de ramingen van Hoefstraat 4
- 4.4 Opmerkingen over de economische haalbaarheid van de renovaties
- 4.5 Conclusies

### 5 Uitgewerkte scenario's

- 5.1 Scenario 1 – Volledig behoud
  - 5.1.1 Uitgangspunt
  - 5.1.2 Gevolgen voor de vastgestelde bouwhistorische waarden
  - 5.1.3 De bouwkosten
  - 5.1.4 Conclusie
- 5.2 Scenario 2 – Behoud van cruciale delen
  - 5.2.1 Uitgangspunt
  - 5.2.2 Gevolgen voor de vastgestelde bouwhistorische waarden
  - 5.2.3 De bouwkosten
  - 5.2.4 Vervangende nieuwbouw van de niet cruciale delen.
  - 5.2.5 Conclusie
- 5.3 Scenario 3 – Sloop van het geheel
  - 5.3.1 De uitgangspunten
  - 5.3.2 Gevolgen voor de vastgestelde bouwhistorische waarden
  - 5.3.3 De bouwkosten
  - 5.3.4 Vervangende nieuwbouw
  - 5.3.5 Conclusie
  - 5.3.6 Advies

### Literatuur en bronnen

#### Bijlagen

- Redengevende omschrijving (RGO) door de RCE
- Kostenramingen

#### Over BAAC, de onderzoekers en de auteurs



# Voorwoord

In opdracht van de familie Buijs heeft BAAC bv<sup>1</sup> (*Onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie*) te 's-Hertogenbosch, een waardestellende bouwhistorische verkenning verricht van de voormalige boerderij en bijgebouwen aan de Hoefstraat 4 te Herpt. Het geheel aan gebouwen (boerderij, bakhuis en stroopfabriek) is in 2001 aangewezen als Rijksmonument.<sup>2</sup> De aanleiding voor de verkenning vormt een wens tot ontwikkeling op de locatie. De gebouwen worden niet meer gebruikt en verval is al een groot aantal jaren geleden ingetreden. Er is nader inzicht gevraagd in de monumentale waarde van de gebouwen.

Het primaire doel van het bouwhistorisch onderzoek is om aan de huidige eigenaar, de toetsende instanties en het bevoegde gezag van de gemeente Heusden (waar het dorp Herpt deel van uitmaakt) duidelijk te maken wat in de huidige staat de monumentale waarden en kwaliteiten zijn van het geheel en alle onderdelen.

In navolging van de bouwhistorische verkenning is een onderzoek verricht naar de bouwtechnische staat van het complex. Dit onderzoek is uitgevoerd door Leo Wevers van Wevers & Van Luipen (Utrecht). De resultaten van dit onderzoek zijn met de bouwhistorische verkenning in dit rapport samengebracht om een compleet beeld van de bestaande situatie en de toekomstmogelijkheden te geven. Het bouwtechnische onderzoek moet in de basis inzicht geven in de huidige bouwtechnische staat van het ensemble en aangeven wat technisch gezien nog te behouden is en wat niet. Hiervoor zijn in deze rapportage drie scenario's uitgewerkt.

Het eerste scenario gaat uit van volledig behoud van het ensemble, voor zover dit vanuit bouwhistorische perspectief te verantwoorden is. Delen waaraan geen, of indifferente monumentale waarden worden toegekend, kunnen hierbij buiten beschouwing worden gelaten mits zij niet relevant zijn voor de bouwtechnische uitwerking van dit eerste scenario. De bouwtechnische uitwerking moet inzicht geven in welke ingrepen noodzakelijk zijn voor het behoud van de monumentale delen van het ensemble en de kosten die gepaard gaan met een dergelijk herstel. Hierbij wordt niet vergeten om onder woorden of in beeld te brengen wat de gevolgen van de noodzakelijk geachte ingrepen zijn op de eerder vastgestelde monumentale waarde. Het is denkbaar dat door bouwtechnisch onoverkomelijke ingrepen waarden zodanig worden aangetast dat het streven naar behoud van het ensemble niet het beoogde effect zal hebben. In dit scenario kan dus op twee manieren naar voren komen dat herstel dan wel restauratie van het geheel economisch niet haalbaar of om andere redenen niet wenselijk is. Namelijk:

1. De bouwtechnische staat is zodanig dat herstel niet kostendekkend is
2. Het noodzakelijke bouwtechnische herstel is zodanig van aard dat de monumentale waarde op een manier wordt aangetast dat het behouden van de status als monument zwaar in het geding komt.

---

<sup>1</sup> Informatie over BAAC en haar afdeling bouwhistorie vindt u achter in deze rapportage.

<sup>2</sup> Voor de redengevende omschrijving van het rijksmonument wordt verwezen naar de bijlage van dit rapport.

Het tweede scenario gaat uit van het behoud van delen van het huidige complex en wel die delen die van cruciaal belang zijn voor de beleving van de monumentaliteit van het complex (of de bouwdelen waaruit het complex is samengesteld). Vrij vertaald wordt inzichtelijk gemaakt welke onderdelen behouden zouden moeten blijven om het complex (of delen van het complex) haar status van rijksmonument te laten behouden en om eventueel van de bij die status horende restauratiesubsidies gebruik te kunnen maken. In dit scenario kunnen monumentaal hoogwaardige onderdelen komen te vervallen zolang het geheel haar nader te definiëren kernwaarde behoudt. Voor dit scenario worden de consequenties van de noodzakelijke bouwtechnische ingrepen in beeld gebracht, op eenzelfde manier als bij het eerste scenario het geval is. Uitwerking van het scenario geeft inzicht in de haalbaarheid, wenselijkheid en de gevolgen voor uitvoer ervan.

Het derde scenario verkent de mogelijkheden die ontstaan door sloop van het geheel. Daarbij is onder andere te denken aan een advies voor (een gedeeltelijke) sloopdocumentatie, waarvan de kosten geheel buiten deze offerte zijn gehouden. Daarnaast kan een advies verwacht worden waarin aangegeven op welke wijze nieuwbouw kan voortborduren op de historische ontwikkeling die zich op de locatie heeft afgespeeld. Hierbij valt te denken aan de inrichting van de ruimte door middel van bouwmassa's (een historische massastudie van het complex en eventueel de historische bebouwing aan de Hoefstraat dan wel van Herpt), het gebruik van materialen, detailleringen en kleur.

Door deze drie scenario's uit te werken kunnen op een objectieve manier de randvoorwaarden worden uiteengezet voor toekomstige ontwikkelingen. Ten aanzien van de benodigde objectiviteit kan nog worden opgemerkt dat het bouwhistorische onderzoek wordt uitgevoerd door BAAC en het bouwtechnische onderzoek door Leo Wevers (Architectenbureau Wevers & Van Luipen). Op deze wijze kunnen de monumentale belangen zuiver worden afgewogen tegen bouwtechnische aspecten en economische gevolgen.

's-Hertogenbosch, januari 2014  
A.G. Oldenmenger en L.B. Wevers



*Afbeelding 0.01: De boerderij Hoefstraat 4, rijksmonument op de dag van de veldverkenning.*



# Inleiding

## - Bouwhistorisch onderzoek

Bouwhistorici analyseren gebouwen vooral aan de hand van het vorm- en materiaalgebruik van structuren, constructies en afwerkingen die alle hun specifieke, vaak tijdsgebonden eigenschappen hebben. Voor de bouwhistoricus vormt het gebouw de primaire bron van informatie omtrent de bouwgeschiedenis. De bouwhistoricus kan tijdens het onderzoek historici inzetten om zo na te gaan of archiefinstellingen beschikken over relevante informatie over het object, te denken valt aan inboedelbeschrijvingen, notariële akten en bouwtekeningen. De bouwhistoricus wordt in staat geacht om op basis van de primaire bron (het gebouw) en de secundaire bronnen (de archiefstukken) inzicht te geven in de wijze waarop het pand in eerste instantie gebouwd is, en welke veranderingen nadien hun sporen hebben nagelaten. Het nut van het bestuderen van constructies, structuren en afwerkingen is primair het vergroten van kennis omtrent het bouwen in het verleden. Het vergroten van deze kennis is in brede zin van belang omdat deze kennis onontbeerlijk is om op verantwoorde wijze met het gebouwde erfgoed om te gaan in geval van restauraties, maar ook verbouwingen. De kennis van het historische bouwen stelt de bouwhistoricus in staat om bij objectgericht onderzoek uitspraken te doen ten aanzien van de monumentale waarde van het object en al haar onderdelen, omdat bij de vaststelling van de waarde getoetst moet worden op mate van authenticiteit en zeldzaamheid. De door de bouwhistoricus vervaardigde rapportage met waardering en waardestellingen, kunnen gebruikt worden door architecten en planontwikkelaars ter inspiratie voor noodzakelijk geachte ontwikkelingen, en door overheden en monumentencommissies om plannen te toetsen en besluiten te nemen.

## - Monumentale waarde

Het besef dat er door de overheid moet worden gestreefd naar het behoud van het gebouwde erfgoed met als doel deze objecten als nalatenschap van voorouders te behouden tegen sloop, is in de tweede helft van de negentiende eeuw ontstaan. Dit besef resulteerde in het oprichten van de afdeling Kunsten en Wetenschappen bij het Departement van Binnenlandse zaken in 1875. Wetgeving met als doel bescherming te bieden aan het gebouwde erfgoed zou nog lang op zich laten wachten. Na de Tweede Wereldoorlog kwam er de Tijdelijke Wet Monumentenzorg waarin stond dat onroerende zaken vermeld in de *Voorlopige lijst der Nederlandse monumenten van geschiedenis en kunst* (1908-1933), niet mochten worden gesloopt of veranderd zonder toestemming van de minister van onderwijs, kunsten en wetenschappen. De eerste 'echte' monumentenwet werd pas in 1961 van kracht. Daarin werd een definitie opgenomen voor een (beschermde) monument, namelijk: alle vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde. Het zijn vooral objecten die een grote rol van betekenis spelen in de geschiedenis van de architectuur, het bouwen, of van belang zijn voor de geschiedenis of de identiteit van de plek waar

zij staan. Tegenwoordig, in 2010, zijn er in Nederland zo'n 60.000 gebouwde rijksmonumenten en ongeveer 45.000 gemeentelijke monumenten. Voor de monumentenverordening van de gemeente Heusden wordt naar de website van de decentrale overheid gewezen.<sup>3</sup>

#### - Waarderingsmethodiek

De in deze rapportage opgestelde waardering en de waardestelling is zo objectief mogelijk gegeven. Objectiviteit wordt nagestreefd door de waardering niet individueel op te stellen, maar door de drie (senior)bouwhistorici te samen. Verder worden aspecten als bouwtechnische toestand, gebruikersbelangen, ontwerpoverwegingen en economische aspecten buiten beschouwing te laten. In het traject van ontwikkeling dienen de hier genoemde aspecten afgewogen te worden tegen de op bouwhistorische gronden opgestelde waardering in deze rapportage. Het kan dus zo zijn dat bouwtechnische aspecten of een economische situatie er toe leidt dat monumentaal hoog gewaardeerde onderdelen van het object dienen te verdwijnen. De afweging is te maken door de toetsende instanties.

In de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek (2009) wordt ten aanzien van het bepalen van de monumentale waarde onderscheid gemaakt in drie gradaties, te weten; hoge monumentale waarde, positieve monumentale waarde en indifferente monumentale waarde. De begripsbepalingen in de richtlijnen laten echter veel onduidelijk. Vast staat dat bij alle drie de gradaties sprake is van monumentale waarde. Indifferente monumentale waarde dient te worden toegekend aan elementen die van *relatief* weinig belang zijn voor de structuur en/of de betekenis van het object. De richtlijnen laten geen ruimte om elementen aan te duiden die volstrekt geen monumentale waarde vertegenwoordigen. BAAC hanteert derhalve een vierde gradatie; geen monumentale waarde. In deze categorie zullen in principe elementen worden geplaatst die jonger zijn dan vijftig jaar, met dien verstande dat daarop uitzonderingen denkbaar zijn (bijvoorbeeld restauratie- of reconstructiewerk).

Positieve monumentale waarde dient volgens de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek toegekend te worden aan elementen die van belang zijn voor de structuur en/of de betekenis van het object. Hoge monumentale waarde moet worden toegekend aan zaken die van cruciaal belang zijn voor de structuur of de betekenis van het object. Deze definities laten ruimte voor interpretatie doordat het onderscheid tussen 'van belang' en van 'cruciaal belang' niet zijn gegeven. BAAC geeft het verschil in definitie inhoud door positieve monumentale waarde als basiswaarde te beschouwen en hoge monumentale waarde toe te kennen wanneer sprake is van een bijzondere of uitzonderlijke situatie.

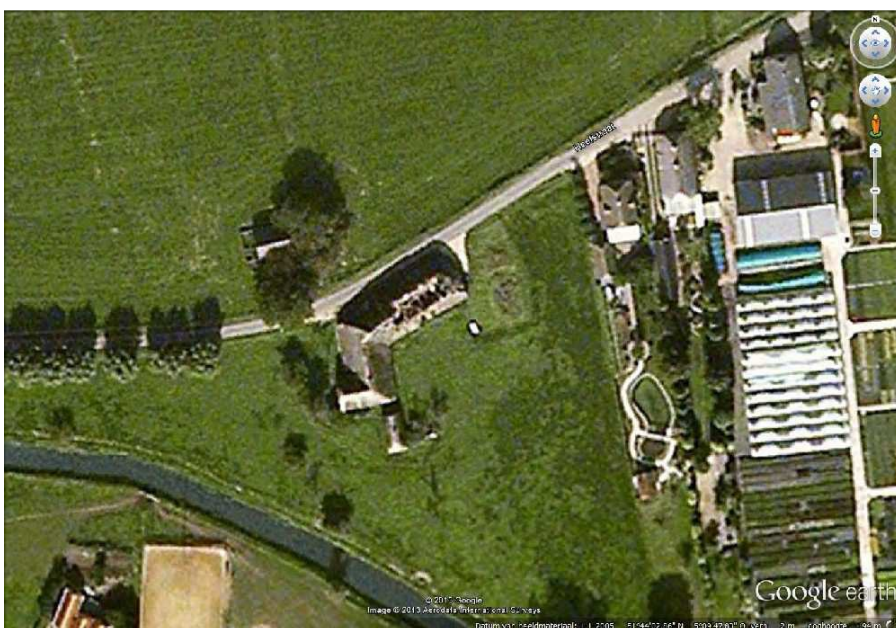
In aanvulling op de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek introduceert BAAC het begrip kernwaarde. Onder de kernwaarde van een object verstaat BAAC die aspecten die hebben geleid tot de toekenning van de status van beschermd monument aan het object. Het vaststellen van de kernwaarde kan beschouwd worden als een belangrijk hulpmiddel in het stadium van plantoetsing, daar duidelijk mag zijn dat ten allen tijde gestreefd moet worden naar behoud van elementen die essentieel zijn voor de kernwaarde.

---

<sup>3</sup> <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl>.

- Uitgangspunten voor het onderzoek naar het pand

Hoefstraat 4 heeft sinds 2001 de status van rijksmonument. In het kader van een voorgenomen herbestemming of ontwikkeling van het complex wordt een bouwhistorische verkenning gevraagd. Aan de hand van de rapportage worden de eigenaren, de monumentencommissie, en het college van B&W in staat gesteld de belangen van eigenaren en planontwikkelaars af te wegen tegen het algemene monumentale belang. Planvormers kunnen de verkenning aangrijpen om weloverwogen keuzes te maken. De bouwhistorische verkenning naar het complex kende een non destructief karakter en vond plaats op maandag 17 juni 2013. Beperkende factor bij de verkenning was de bouwtechnische staat in enkele bouwdelen. De Vlaamse schuur was slechts ten dele toegankelijk door instorting van het dak. In de stal van de boerderij is de hooizolder buiten beschouwing gelaten, ook in verband met de veiligheid. De historische component van de verkenning behelsde niet meer dan het raadplegen van internetbronnen en stukken aangeleverd door de opdrachtgever.



Afbeelding 0.02: Het gebouw en de directe omgeving op een satellietfoto afkomstig van google-earth. Beeld van 1 januari 2013.



# 1 Beschrijving van de gebouwen

## 1.1 Globale bouwgeschiedenis, structuur en situering

De voormalige boerderij Hoefstraat 4 is gelegen juist buiten de bebouwde kom van het dorp Herpt. De boerderij staat bekend als 'De Bernsche Hoeve'. Vermoedelijk is dit van oudsher het geval. De naamgeving houdt verband met het gehucht Bern ten noorden van Herpt. In Bern heeft eeuwenlang de Abdij van Bern gestaan. Het is goed mogelijk dat de Bernsche Hoeve tot de abdij behoorde. Dit zou op een vroege oorsprong van de boerderij duiden, daar de abdij tussen 1572 en 1580 werd verwoest. De naam 'De Bernsche Hoeve' gaat in ieder geval terug tot in de zeventiende eeuw. Zij komt onder andere voor in geboorte-, doop- en overlijdensakten. Zo weten we dat de boerderij 'De Bernsche Hoeve' in het tweede kwart van de zeventiende eeuw het eigendom is van Henric Cornelisz van Zeeland.<sup>4</sup> Als plaatsbepaling wordt 'onder Hedikhuizen' geschreven. De boerderij gaat op een zeker moment over op Cornelis Hendrickx van Zeeland (Opzeeland), die koopman in hop wordt genoemd. Gelet op het beroep van koopman, is het niet ondenkbaar dat de boerderij in de zeventiende eeuw in pacht is gegeven. Enige voorzichtigheid om deze gegevens op de Hoefstraat 4 te projecteren is geboden. Binnen de kaders van deze verkenning is niet vast te stellen dat Hoefstraat 4 ook daadwerkelijk een voortzetting is van de Bernsche Hoeve die in zeventiende-eeuwse stukken wordt vermeld. In enkele stukken is sprake van de Grote Bernsche Hoeve en de Kleine Bernsche Hoeve.<sup>5</sup>

De bouwgeschiedenis van Hoefstraat 4 kent vele verbouwingsfasen. Door historische kaarten te combineren met bouwsporen in het gebouw, is de ontwikkeling van de boerderij in de negentiende eeuw redelijk goed te achterhalen. Lastiger is dit voor de ontwikkeling die het gebouw in de achttiende eeuw en vermoedelijk in de eeuwen daarvoor heeft doorgemaakt. Het zou (mede op basis van de naamgeving Bernsche Hoeve) niet verbazen wanneer in de ondergrond van het huidige gebouw nog sporen aanwezig zijn van voorgangers van de huidige boerderij. Mogelijke voorgangers kunnen overigens geheel in hout zijn opgetrokken.

In de huidige hoedanigheid vormt de langgerekte bouwmassa haaks op de straat het oudste deel van de boerderij. Deze oudste situatie is weergegeven op de kadastrale kaart van omstreeks 1832. Hierop is een gebouw op een rechthoekige grondslag weergegeven. Bij projectie van de kadastrale kaart op een recent satellietbeeld, valt de bebouwing exact op elkaar. Hieruit mag worden afgeleid dat de boerderij in 1832 nog een relatief bescheiden omvang had. Bebouwing in de nabijheid was in eigendom van anderen. De boerderij op de kaart van 1832 heeft een tweedeling gekend, zoals thans uit het gebouw valt af te leiden. Structuurbepalende elementen in die tijd zijn de gebinten en de brandmuur. De brandmuur vormde de scheiding tussen het woondeel en het staldeel van de boerderij. In het woondeel bevond zich tegen deze muur stevast de schouw. De gebinten vormden samen met de flieringen en de daksporen de draagconstructie

---

<sup>4</sup> <http://www.genealogietimmers.nl/Genealogie/genealogie%20van%20opzeeland/genealogie%20van%20opzeeland-frm3.htm>.

<sup>5</sup> [http://inventarissen.salha.nl/xml\\_inv/ead/toegang0109/index.html?N1049D](http://inventarissen.salha.nl/xml_inv/ead/toegang0109/index.html?N1049D).

van de boerderij. In het woondeel heeft één gebint gestaan. De plaats van dit gebint is nu nog te herleiden aan pengaten voor de stijl en windverbanden in de grenenhouten fliering. Het woondeel van de boerderij was in de negentiende eeuw op het zuiden (het Oude Maasje) gericht, de stal naar de straat. In de stal stonden in de negentiende eeuw drie gebinten opgesteld (de huidige). De gebinten waren maatgevend voor de indeling van de boerderij. De brede middentravee bood ruimte aan de herd en de langsdeel. In de smallere zijbeuken was gewoonlijk plaats voor een kelder en voor het opstellen van vee. In de huidige plattegrond valt op dat de zijbeuken niet even breed zijn. Dit is atypisch en doet vermoeden dat één van de lange zijgevels een keer is verplaatst. Ook valt de plaats van het achterste gebint in de stal op omdat deze kort op de huidige achtergevel staat. Gewoonlijk kan hieruit worden afgeleid dat er aan de stal een huif heeft gezeten (zoals thans eigenlijk ook nog het geval).

Gaandeweg de negentiende eeuw moet de boerderij aanmerkelijk zijn vergroot. Op basis van de OAT is bekend dat de boerderij in 1833 van eigenaar veranderde. Vermoedelijk is door de nieuwe eigenaar direct een uitbreiding doorgevoerd. Ten zuiden van het huis zal het bakhuisje zijn gebouwd. Het bakhuisje heeft mogelijk ook als knechtenwoning gediend. De stal zal vlak na 1833 zijn uitgebreid. Deze uitbreiding liet zich niet in de lengte van de boerderij passen (daarvoor lag de achtergevel van de boerderij te dicht op de straat). Vermoedelijk werd er daarom gekozen voor een uitbreiding schuin op de bestaande stal, evenwijdig aan de straat. Het is niet met zekerheid te zeggen of deze uitbreiding direct aan de bestaande boerderij werd gebouwd, of dat er eerst sprake is geweest van een separaat volume dat pas later aan de boerderij werd gekoppeld. Beschikbare kaarten uit de negentiende eeuw zijn hiervoor net niet gedetailleerd genoeg. De nieuwe stal is typologisch te duiden als een Vlaamse schuur. Aanvankelijk zal de schuur waarschijnlijk houten wanden hebben gehad, die later in steen zijn vernieuwd.

De kaarten van 1868 en 1874 tonen nog geen van beide de stroopfabriek aan de overzijde van de straat.<sup>6</sup> De stroopfabriek zal zijn gebouwd in het laatste kwart van de negentiende eeuw. De productie van stroop vormde een tijd lang een interessante bron van neveninkomsten in Herpt. Bekend is dat er rond 1900 ten minste zes stroopfabriekjes in Herpt in bedrijf waren. Naar verluidt vond zelfs export vanuit Herpt naar Engeland plaats. Het schijnt dat het fabriekje aan de Hoefstraat tot ongeveer 1920 heeft gefunctioneerd. Daarna is het omgebouwd tot varkensstal.

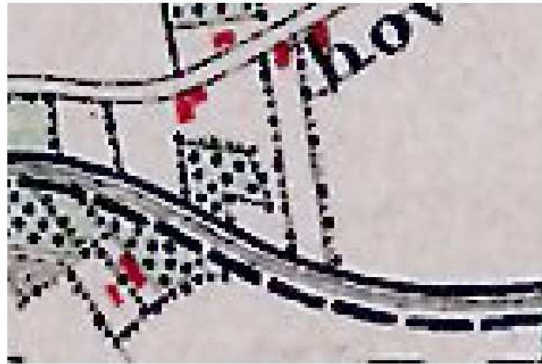
In de twintigste eeuw is de boerderij ook enkele malen verbouwd. In het eerste kwart van die eeuw, naar verluidt rond 1912, werd het woongedeelte uitgebreid. Deze uitbreiding vond plaats in westelijke richting. Aan deze kant kreeg de boerderij een nieuwe voorgevel. Intern ontstond de huidige gangpartij met kamers aan weerszijden. Wijzigingen die in de twintigste eeuw werden doorgevoerd zijn onder andere het vernieuwen van de westgevel van de stal (omstreeks 1960), het realiseren van een varkensstal in de voormalige stroopfabriek (mogelijk nog net voor de oorlog) en het verwijderen van de kelder en de opkamer (rond 1980). De laatste bouwactiviteit vond plaats rond 1992. De straatgevel van de Vlaamse schuur werd toen aan de binnenzijde beklampt en de gevels en het dak van het bakhuisje gerestaureerd.

---

<sup>6</sup> De kaart van 1874 is in grote lijnen een kopie van de kaart van 1868.



Afbeelding 1.01: Detail van de kadastrale kaart van 1832 met daarop de toenmalige boerderij rood geaccentueerd (digitale bewerking auteur). In de directe omgeving enkele boerderijen die thans alle zijn verdwenen.

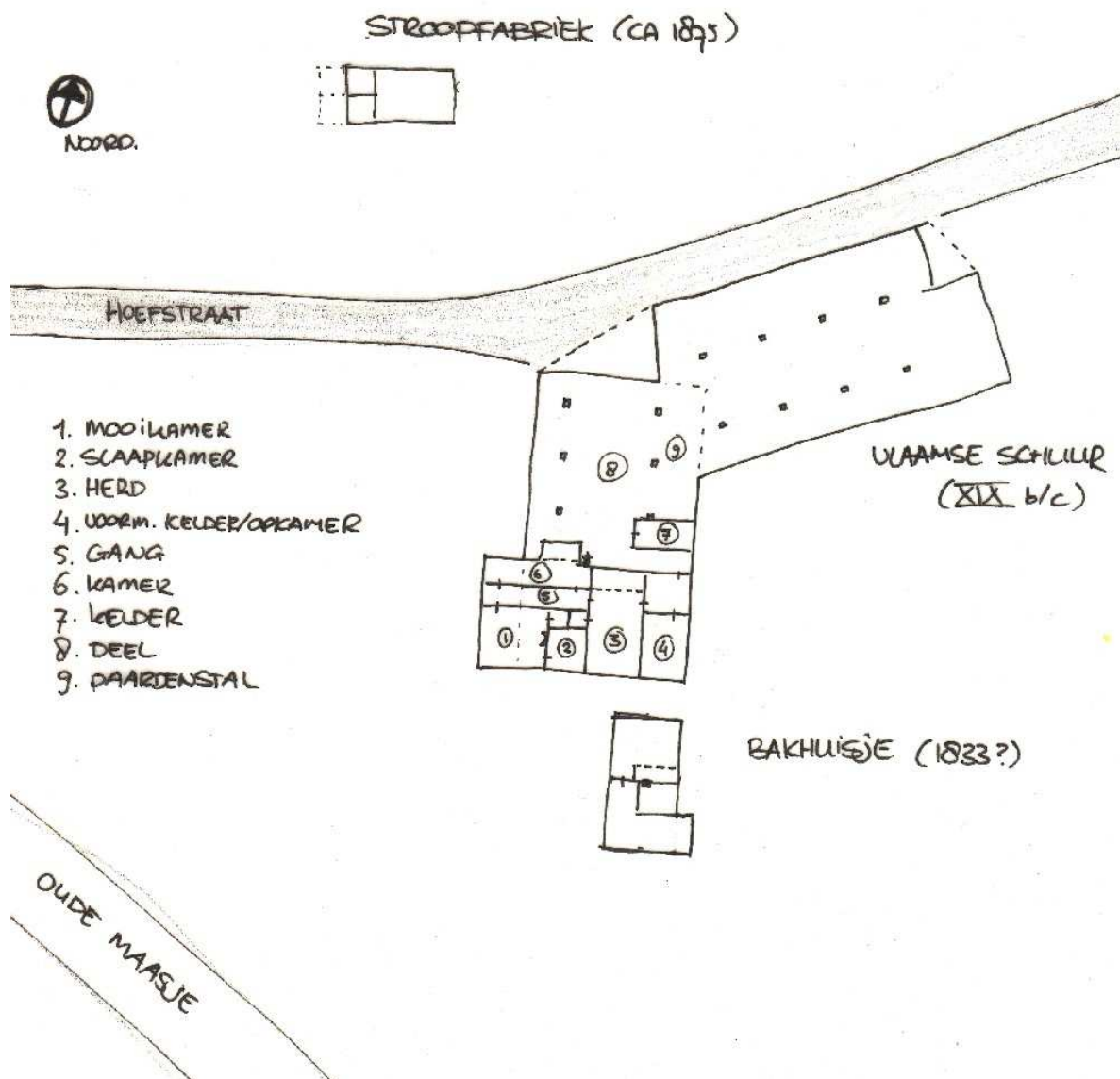


**1868**



**1874**

Afbeelding 1.01a: Details van kaarten uit 1868 en 1874 waarop is te zien dat de boerderij een L-vormige grondvorm heeft gekregen (het bakhuisje zal te klein zijn geweest om op de kaart te worden weergegeven).



Afbeelding 1.02: Schetsmatige weergave van de huidige situatie. Projectie van de huidige situatie op de toestand in 1832 toont aan dat de huidige hoofdvorm van de boerderij ten minste teruggaat tot in 1832 (waarschijnlijk zelfs tot eind achttiende eeuw).

## 1.2 Het woongedeelte van de voormalige boerderij

### 1.2.1 Het exterieur

In het exterieur van het woongedeelte van de boerderij zijn twee fasen te onderscheiden. Dominant is daarbij de verbouwing die heeft plaatsgevonden in het eerste kwart van de twintigste eeuw. Het woongedeelte van de boerderij is toen in westelijke richting vergroot. In die fase heeft het woongedeelte nieuwe gevels gekregen. Alleen de oude oostgevel bleef bestaan. Deze gevel is vanaf de straat en vanaf het Oude Maasje niet of nauwelijks in het zicht en intern veranderde bij deze gevel in het eerste kwart van de twintigste eeuw weinig of niets. Later in de twintigste eeuw werd intern de kelder met opkamer gesloopt. In de oostgevel is toen een kelderlicht dichtgezet. Het oude muurwerk is opgetrokken in baksteen. De onderste meter muurwerk is met formaten gemetseld (dit werk gaat door in de stal) die aanmerkelijk groter zijn dan de

IJsselsteentjes daarboven. Dit zou op een faseverschil kunnen duiden. Dat is bij boerderijen vaak lastig vast te stellen omdat het voor boeren niet ongebruikelijk is om in één fase verschillende partijen (vaak opnieuw te gebruiken) bakstenen toe te passen. In de gevel bevindt zich één venster dat op typologische gronden als negentiende-eeuws kan worden aangemerkt.

De gevels die in het begin van de twintigste eeuw werden gemetseld, hebben nog volledig de authentieke indeling. De op het Oude Maasje gerichte zuidgevel heeft een asymmetrische opzet. De gevel zal in de plaats zijn gekomen voor een smallere gevel die mogelijk ook een lichte asymmetrie heeft gekend. De huidige zuidgevel kent een zekere dynamiek. Dit komt door de variatie in grootte van de vensteropeningen. De grootte van de vensters is te relateren aan de inwendige situatie. Het grootste van de drie vensters hoort bij de herd (de woonkeuken). Rechts daarvan bevindt zich een kleiner venster dat de inmiddels verdwenen opkamer van daglicht voorzag. Kenmerkend hier is de hoge borstwering die aantoont dat er een kelder met opkamer geweest is. Links in de gevel een klein venster dat hoorde bij de ouderslaapkamer. De kleine vensters hebben een oorspronkelijke indeling waarbij een schuivend vierruits onderraam wordt gecombineerd met een tweerruits bovenraam. Typologisch zijn deze vensters te verwachten in de eerste helft van de negentiende eeuw (let ook op de brede middenstijlen van de ramen). Hier is sprake van hergebruik, of van een voortzetting van een negentiende-eeuwse traditie op het platteland. Kozijnsponningen en duimen tonen aan dat er raamluiken zijn geweest. Het grote venster van de herd heeft ramen zonder roeden en een afwijkende weldorpel. Deze dorpel vertoont sterke overeenkomsten met de vensters in de westgevel (welke zeker uit de fase eerste kwart twintigste eeuw komen). Het vermoeden dat de vensters aan weerszijden van het grote venster zijn hergebruikt, neemt hierdoor sterk toe.

De op het westen gerichte voorgevel van de boerderij verkeert nog vrijwel volledig in de oorspronkelijke staat, zoals gemaakt, naar verluidt, in de jaren tien van de vorige eeuw. In vergelijking met de zuidgevel is duidelijk te zien dat de voorgevel een meer uitgesproken karakter heeft. Let bijvoorbeeld op de klimmende segmentbogen boven de gevelopeningen, de sierankers en de vormgeving van de vensters maar vooral ook op de deur. Toch is het ontwerp van de gevel sterk gestoeld op een negentiende-eeuwse traditie: zowel qua opzet als detaillering (voordeur uitgezonderd). Zonder de voordeur, met enkele Jugendstilachtige detailleringen, zou door menigeen een laat negentiende-eeuwse bouwtijd worden vermoed. Dit komt onder andere door het venstertype en de tweedeling van de onderramen en de detaillering van de ontlastingsbogen. Een curiositeit in de gevel is dat twee van de sierankers ondersteboven zijn vastgezet.

De noordgevel van het woonhuis is blind. De gevel toont sporen van de Tweede Wereldoorlog (inslagen in de bakstenen). In het metselwerk is een herstelling te zien ten tijde van het vernieuwen van de stalgevel. Sporen in de muur tonen aan dat deze stalgevel bij het heropmetselen mogelijk een halve meter verder naar binnen is gezet.



*Afbeelding 1.03: Vroeg twintigste-eeuwse voorgevel van de boerderij, vrijwel in oorspronkelijke staat.*



*Afbeelding 1.04: Op het zuiden gerichte gevel met een zekere dynamiek door afmetingen en plaatsing van de vensters. Het hoog geplaatste venster rechts toont aan dat er een kelder met opkamer moet zijn geweest.*



*Afbeelding 1.05: De op het oosten gerichte zijgevel van het woongedeelte met hergebruikte materialen, een hergebruikt venster en een dichtgezette kelderopening.*



*Afbeelding 1.06: In hoge mate karakterbepalend de kopgevel van het stalgedeelte en de aansluiting van de deeldeuren van de Vlaamse schuur, gekoppeld onder een huif met twijgendek. De deur in de voorgrond is een toevoeging.*

### 1.2.2 De draagconstructies

Het woondeel van de voormalige boerderij heeft vrijwel volledig een draagconstructie die zou zijn aangebracht tijdens de verbouwing van de jaren tien in de vorige eeuw. De constructie van de zoldervloer bestaat uit een enkelvoudige balklaag die is opgelegd in lange gevels en binnenmuren. De balken die zijn gebruikt, hebben aan de onderzijde een kwartronde profilering. In stedelijke context worden dergelijke balklagen gewoonlijk in de negentiende eeuw gedateerd. In het landelijke gebied komen ze langer voor, mede omdat hier

de opkomst van de toepassing van stucplafonds wat langer op zich laat wachten. In dat perspectief is het niet vreemd in het pand geprofileerde balken in het zicht aan te treffen. In de balklaag zijn geen ravelingen voor trappen of een rookkanaal. De afvoer van de kachel die in de mooikamer heeft gestaan, is met gresbuizen door de zoldervloer naar de daknok geleid. De zolder boven het woondeel is vanaf de verbouwing rond 1910 vanuit de stal ontsloten geweest. Het woondeel heeft op de zolder twee spanten, geplaatst op een slof die op twee vloerbalken rust. De spanten hebben dubbele trekbalen die gebout zijn aan de spantbenen. De gordingen zijn op klossen gelegd. Aan de noordzijde zijn twee vloerbalken als gordingen gebruikt. Deze gordingen hebben namelijk een kwartronde profilering. Spanten en gordingen dateren uit de jaren tien van de vorige eeuw, de tijd dat het woondeel werd verbouwd. Op de gordingen zijn de sporen gespijkerd met daarover de tengels voor het rieten dak.

Er is bij de verbouwing van het woondeel aan de oostzijde van de zolder een voormalige fliering behouden gebleven. De fliering toont inkepingen en afgezaagde pennen aan de onderzijde. De pengaten maken een gedeeltelijke reconstructie mogelijk. In het midden van de fliering heeft een gebintstijl gestaan. De fliering was met windverbanden afgeschoord op de gebintstijl. Windverbanden zijn ook toegepast geweest waar de fliering aansloot op de zuidgevel (de vroegere kopgevel van de boerderij) en de brandmuur. Aan de bovenzijde van de fliering zijn op regelmatige onderlinge afstand ondiepe, vierkante inkepingen te zien. Deze inkepingen gaan gepaard met telmerken direct rechts van de inkeping op de balk aangebracht. Vanaf de zuidgevel beschouwd, is er gemerkt I tot en met VIII. De inkepingen markeren de plaats waar oorspronkelijk sporen hebben gestaan. Dat de inkepingen zijn gemerkt, maakt duidelijk dat er sprake is geweest van sporenparen (de sporenparen zijn in de nok onderling verbonden) en geen spanten. Dergelijke sporenparen zijn mogelijk in de stal nog deels aanwezig.



*Afbeelding 1.07: Deel van één van de spanten boven het woongedeelte. De constructie is aangebracht in het eerste kwart van de twintigste eeuw.*



*Afbeelding 1.08: Restant van een gebintplaat met daarin sporen van een verdwenen stijl en enkele korbeels.*



*Afbeelding 1.09: Op de gebintplaat inkepingen en gehakte merken ten behoeve van verdwenen sporenparen.*

### 1.2.3 Het interieur op de begane grond

In het interieur van het woondeel van de voormalige boerderij grijpen twee fasen in één. De oudste fase zal vermoedelijk in de huidige toestand dateren uit de tweede helft van de achttiende- of het begin van de negentiende eeuw. Een aanpassing is in een tweede fase gedaan in de jaren tien van de vorige eeuw. Tot de oudste fase behoort de schouw tegen de brandmuur. De herd of woonkeuken zal aanvankelijk breder zijn geweest dan thans het geval is. Typologisch valt te verwachten dat men door de voordeur in de zuidgevel de herd betrad, aan de rechter kant de kelder met opkamer aantrof en links onder andere de bedstede. Vermoedelijk hebben de in de jaren tachtig van de vorige eeuw gesloopte kelder en opkamer (als structuur nog herkenbaar aan onder meer het hoog geplaatste venster in de zuidgevel) tot de oudste nog te traceren interieur opzet behoord.

Qua afwerkingen in het interieur is uit deze achttiende- of vroeg negentiende-eeuwse fase alleen nog de schouw behouden. Deze heeft zogenaamde schildpadtegels die in Nederland zijn toegepast vanaf het midden van de achttiende eeuw en een fraai geprofileerde boezembalk waarop oorspronkelijk borden stonden opgesteld.

Rond 1910 is het woongedeelte uitgebreid. Er kwam een gang met rechts de mooikamer met daaraan gekoppeld een slaapkamer en een kast. Links ontstond een smalle en diepe kamer waarvan de oorspronkelijke functie thans nog onduidelijk is. De herd kreeg met de verbouwing de huidige omvang. De indeling van het interieur is op zichzelf niet uitzonderlijk. Wat wel bijzonder is, is dat een groot deel van de oorspronkelijke afwerking nog aanwezig en in het zicht is. Zo wordt duidelijk dat elk vertrek haar eigen karakter kreeg, met als gemene deler paneeldeuren en het balkenplafond. Veel zorg werd besteed aan de gang. Op de vloer zijn zwarte natuurstenen plavuizen gelegd, per drie netjes pas tussen de gangmuren. Deze gangmuren hebben een zandkleurige geschilderde lambrisering opgesloten door zwarte natuurstenen vloerplinten en een dunne zwarte bies. Daarboven zijn de muren gewit. Bijzonder fraai is de houting op de paneeldeuren, de deurkozijnen en de profiellatten die daarop zijn aangebracht. De relatieve rijkdom van het gangafwerking komt onder meer tot uiting in de aansluiting van de profiellatten op de plint, waar ook het natuursteen is geprofileerd, de fraai gevormde deurklinken en de deuren die door de panelen een niet alledaagse driedeling hebben gekregen (eerder zou hier een tweedeling in lijn met de lambrisering worden verwacht). In het balkenplafond komt de kleur van de lambrisering (hetzij een tint donkerder) terug.

De mooikamer rechts van de gang heeft aan de voorgevelzijde nog de oorspronkelijke vensterbanken, paneelaftimmering en vouwblinden. De vormgeving doet negentiende-eeuws aan, en zou in deze context als traditioneel kunnen worden aangeduid. Aan de andere zijde van de mooikamer bevindt zich een zwarte hardstenen schouw die plaats bood aan een inmiddels verdwenen kachel. Boven de schouw wordt de illusie gewekt dat er sprake is van een breed rookkanaal, terwijl in feite alleen een eenvoudige gresbuis naar boven wordt geleid. Het 'rookkanaal' dat met classicistische halfzuiltjes is gesierd en een relatief bombastische bekroning kent, bood plaats aan een grote spiegel die thans is verdwenen. Aan weerszijden van de kachelplaats zijn openslaande deuren gesitueerd. Links de deuren van een kast, rechts deuren naar de slaapkamer.

In de mooikamer is de kleurstelling grotendeels oorspronkelijk: twee tinten geel. Onder de huidige verflagen gaat geen oudere verf schuil. Ook het behang zou best eens uit de jaren tien van de vorige eeuw kunnen dateren. Aardig is dat de vloerdelen op de grond onbewerkt zijn. Dit vertelt ons dat in het vertrek van meet af aan een tapijt of kleed heeft gelegen.

Heel anders is wat dat betreft de vloerafwerking van het lange vertrek links van de gang. De houten vloer hier is afgewerkt met een prachtige olieschildering. De muren hebben behangsels die waarschijnlijk later zijn aangebracht. De muren zijn voorzien van houten plinten en een bepleistering. De deuren, vensterbalken, vensteromlijstingen en vouwblinden zijn afgewerkt met een oorspronkelijk kleurpalet waarbij blauwtinten zijn gecombineerd met groen. Blauw is ook de kleur die is toegepast op de balklaag en de delen van de zoldervloer. Een curiositeit in dit vertrek is een ruimte die naar verluidt als bedstede heeft gediend. Wat vreemd is aan deze ruimte is de omlijsting van de doorgang, welke in een zodanige kwaliteit eikenhout is uitgevoerd en voorzien is van een zo fijne

profilering dat aan een datering van vóór de negentiende eeuw moet worden gedacht. Op zich niet vreemd, ware het niet dat het eikenhout onafgewerkt is. Tenslotte kan over dit vertrek worden vermeld dat de korte binnenmuur koud aansluit op de achttiende-eeuwse of vroeg negentiende-eeuwse stookplaats. Dit vormt mede het bewijs van een faseverschil in het interieur.

In de herd of woonkeuken is de oorspronkelijke kleurstelling nog geheel aanwezig. Het vertrek heeft vloerdelen die een achttiende-eeuwse of vroeg negentiende-eeuwse oorsprong hebben. Dit kan worden vastgesteld omdat de afmetingen van de vloerdelen anders zijn dan in de vertrekken die in de jaren tien van de vorige eeuw zijn gerealiseerd. De paneeldeuren, kozijnen en profiellatten zijn geschilderd in bruintinten, zoals ook het balkenplafond en de boezembalk van de schouw. De behangsels op de muren zijn niet uit de tijd van de kleurstelling. Dit valt af te leiden uit het gegeven dat onder de huidige behangsels schilderijen zijn aangetroffen. Er is hier sprake van een geschilderde lambrisering waarin met dezelfde bruintinten is gewerkt als op de deur. Met de schildering is natuursteen geïmiteerd. De lambrisering wordt beëindigd met een bruine bies. Boven deze bies is een sjabloonschildering ontdekt waarin met de kleuren bruin, blauw en rood is gewerkt. De sjabloonschildering is stilistisch te dateren in het eerste kwart van de twintigste eeuw.

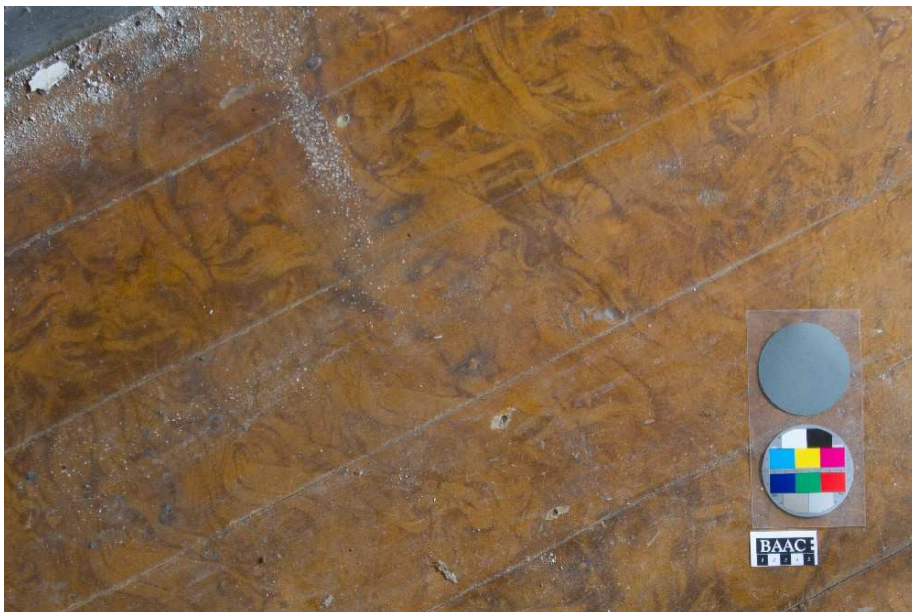
Historische afwerkingen zijn in de voormalige opkamer nauwelijks meer aan te treffen. In de jaren tachtig is de kelder onder de opkamer gesloopt om zo ruimte te maken voor een nieuwe slaapkamer. Op de balken en de delen van de zoldervloer is met een azuurblauwe kleur gewerkt.



*Afbeelding 1.10: De gang heeft een representatieve afwerking van vloeren, wanden en deuren (met houting).*



*Afbeelding 1.11: De mooikamer met kachelplaats geflankeerd door dubbele deuren. Links een kast, rechts de deur naar de slaapkamer.*



*Afbeelding 1.12: Afwerking van de vloer in de smalle kamer links van de gang met olie verf.*



Afbeelding 1.13: Kamer met nog aanwezig de voormalige stookplaats die de herd domineerde.



Afbeelding 1.14: In de voormalige herd zijn rondom geschilderde lambriseringen met daarboven sjabloonschilderingen uit het begin van de twintigste eeuw aan te treffen.

#### 1.2.4 Het interieur op de zolder

De zolder is een ongedeelde ruimte. Dat is niet altijd zo geweest. In de jaren dertig van de twintigste eeuw is er ten minste één vertrek afgescheiden geweest. Dit kon worden vastgesteld aan de hand van enkele latjes en restanten van kranten op het rookkanaal. De kranten zullen de drager hebben gevormd voor een behangsel. Op enkele stukken krant is het jaartal 1934 te lezen.

### 1.3 Het staldeel van de voormalige boerderij

#### 1.3.1 Het exterieur

De drie gevels van het stalgedeelte van de voormalige boerderij hebben alle een geheel eigen karakter. Dit is mede doordat de gevels in verschillende fasen tot stand zijn gekomen. De kopgevel van de stal zal in de negentiende eeuw zijn gemetseld in een regelmatig kruisverband. Dominant in de gevel is de deel deur. Een aardig detail is de wijze waarop de kozijnstijlen van deze deuren zijn verankerd met het metselwerk. De stijlen zijn gepend in een slof waarop vervolgens werd gemetseld. Deze wijze van construeren treffen we ook aan bij de Vlaamse schuur, waarvan is aangetoond dat het een uitbreiding is. Het lijkt er sterk op dat bij de bouw van de Vlaamse schuur de kopgevel van het staldeel is vernieuwd, of werd aangebracht ter vervanging van een gevel uitgevoerd in hout. Rechts in de gevel bevindt zich een stal deur, gezet in een negentiende-eeuws kozijn met toognagels. De deur zal zijn geplaatst in de jaren zestig van de vorige eeuw ten tijde van het vernieuwen van de lange zijgevel. Zo is te zien dat de linker dagkant van de deuropening, de rollaag en de vlechting daarboven niet oorspronkelijk zijn. Het metselwerk is hier gemaakt met een harde portlandcement, waar de rest van de gevel met kalkmortel werd gevoegd. De op het westen gerichte lange zijgevel van de stal is zoals gesteld in de jaren zestig van de vorige eeuw gemetseld. Er werd in halfsteens verband gewerkt en er zijn betonnen stalramen geplaatst. Het vermoeden bestaat dat de nieuwe zijgevel enigszins naar binnen is gezet. De gevel is in de afgelopen vijftig jaar niet gewijzigd.

De oostelijke zijgevel van het stalgedeelte heeft haar huidige lengte vrijwel zeker gekregen toen in het tweede kwart van de negentiende eeuw de Vlaamse schuur tegen de boerderij werd aangebouwd. Aanvankelijk is deze gevel langer geweest. Het lijkt er sterk op dat de gevel ten tijde van de bouw van de Vlaamse schuur, of zelfs nog daarna, grotendeels opnieuw is opgemetseld. Dit is af te leiden uit het gegeven dat de gevel van de stal en de aansluitende gevel van de Vlaamse schuur met elkaar in verband zijn gemetseld. Het metselwerk zelf is opgetrokken met een partij uit sloop afkomstige baksteen (restanten pleister en mortel duiden hierop). De baksteen is niet het enige materiaal dat in de gevel is hergebruikt. In de gevel bevinden zich twee negentiende-eeuwse vensters. Het rechter heeft een vierruits raam. Dat hier sprake moet zijn van hergebruik van een venster, is aannemelijk te maken op basis van de typologie van het raam. Dit soort vensters treft men in een oorspronkelijke situatie niet in een stalgedeelte, maar in een woongedeelte van een boerderij aan. Het zou niet verwonderen wanneer de vensters afkomstig zijn uit het woongedeelte dat in de jaren tien van de twintigste eeuw ingrijpend werd vernieuwd. Dit geldt ook voor de deur links in de gevel, welke thans de toegang tot de keuken in de stal vormt. Het deurkozijn heeft twee afwerkklagen, een witte met daaronder een zandsteenachtige geeltint.

#### 1.3.2 De draagconstructie

Het stalgedeelte van de boerderij heeft drie gebinten, onderling op regelmatige afstand van elkaar geplaatst. De precieze ouderdom van de spanten is niet eenvoudig te bepalen, mede omdat er op twee plaatsen herstellingen zijn uitgevoerd. Deze herstellingen zijn waarschijnlijk verricht op het moment dat het woongedeelte van de boerderij werd vergroot (jaren tien vorige eeuw). Eén aanwijzing daarvoor is dat nieuw aangebrachte korbeels vloerbalken zijn geweest. Dit is aannemelijk vanwege de kwartronde profilering van de korbeels.

Meest waarschijnlijk zijn deze korbeels gemaakt van balken die vrijkwamen met de verbouwing van het woongedeelte.

De grenenhouten gebinten zijn van het zogenaamde ankerbalktype. De dwarsbalk waarop de slietenzolder rust zijn gepend en door een inkeping in de stijlen gestoken. Met wiggen én toognagels is de pengatverbinding gezekeerd. De oorspronkelijke korbeels zijn gepend, waarbij ook toognagels zijn toegepast. De eerder genoemde vernieuwde korbeels zijn aan de stijlen en ankerbalken gespijkerd. Op de gebinten zijn telmerken aan te treffen. Veel van deze merken gaan schuil achter aangebrachte klossen, regels en dergelijke. Ook de bouwtechnische staat van de stal maakte het in een aantal gevallen onmogelijk om de merken nader te beschouwen. Op één van de gebintstijlen is het gehakte merk III aangetroffen. Om tot een precieze datering van de gebinten te komen, is dendrochronologisch onderzoek een vereiste. Een achttiende-eeuwse datering lijkt het meest aannemelijk. In de stijlen van de gebinten zijn enkele afgehakte pennen aan te treffen van de oorspronkelijke windverbanden. Deze windverbanden zijn verdwenen. Nieuwe windverbanden zijn aan de gevelzijde van de stijlen gespijkerd. Dit maakt het aannemelijk dat de gebintplaten en vermoedelijk ook de sporen op een gegeven moment ten minste gedeeltelijk zijn vernieuwd. In de stijlen zijn ook pengaten te vinden waar oorspronkelijk stalliggerdragers en zijbeukbalken gepend zijn geweest. Deze horen bij een fase vóórdát in de negentiende of de vroege twintigste eeuw de huidige indeling met paardenstalling werd gemaakt.

De zolder van het stalgedeelte heeft tussen de brandmuur en het eerste ankerbalkgebint een balklaag waarop vloerdelen zijn gespijkerd. Zowel de balken als de vloerdelen vertonen overduidelijk sporen van hergebruik. De vloerdelen hebben afdrukken van verdwenen balken (mogelijk van het soort dat als korbeel is hergebruikt) en de balkenlaag heeft onafgewerkt rondhout en balken met een vierkante doorsnede die met een dieprode verf zijn afgewerkt (gelijk aan de balken in de aardappelkelder in de stal). Vloerdelen zijn aan de onderzijde onafgewerkt, met dieprode verf afgewerkt of in een azuurblauwe kleur. Tussen het eerste, tweede en derde gebint is met slieten een zoldervloer gemaakt. Het geheel rust op rondhouten balken. Tussen het derde gebint en de kopgevel van de stal liggen planken op een aantal balken. Als vloer zijn hier wanden gebruikt van een hooiwagen. Delen van deze kar hebben een fraaie decoratie bestaande uit gutswerk, biljoeningen en kapelletjes.



*Afbeelding 1.15: De stal van de boerderij gezien vanaf de deeldeuren. Driebeukige opzet met links een paardenstal (later toegevoegd).*



*Afbeelding 1.16: Detail van de aansluiting van een korbeel op stijl en ankerbalk.*



*Afbeelding 1.17: Detail van het gehakte telmerk III op één van de gebintstijlen.*



*Afbeelding 1.18: In de stal de trap naar de zolder. Aanvankelijk zal de trap zijn afgescheiden van de stal door middel van een schot.*



*Afbeelding 1.19: Detail van de rijke bewerking van de hooiwagen waarvan restanten als vloerplanken op de zolder zijn hergebruikt.*

### 1.3.3 Het interieur

De stal heeft in de deel een cementvloer. Een stuk van de deel is opgeofferd om een paardenstalling te maken. Deze stalling beslaat de oostelijke zijbeuk en zal in de tweede helft van de negentiende- of het begin van de twintigste eeuw zijn gemaakt. De stalling biedt ruimte aan maximaal acht paarden. Een dergelijk aantal paarden was in de late negentiende eeuw in Noord Brabant een blijk van een groot agrarisch bedrijf. De stalling heeft een azuurblauwe verf als afwerking zoals ook elders in de boerderij is aan te treffen (bijvoorbeeld de trap, enkele deuren en delen van de balklaag van het woongedeelte).

De westelijke zijbeuk heeft als laatste gediend als koeienstal. De stalinrichting is te koppelen aan de vernieuwing van de westgevel van de stal, ergens in de jaren zestig van de vorige eeuw. In die tijd zullen de paarden uit de stal zijn verdwenen. Paarden en koeien in één stal komt niet voor, aangezien deze dieren elkaar niet verdragen. De paardenstal had haar functie in de jaren zestig dus verloren.

In de stal is een aardappelkelder afgescheiden. Het zal hier gaan om een negentiende-eeuwse structuur. Ook de trap die vanuit de stal naar de zolder van het woongedeelte van de boerderij leidt, zal een negentiende-eeuwse oorsprong hebben, gelet op de detaillering van de traptreden.

## 1.4 Het bakhuis

Het bakhuisje werd gebouwd in het tweede kwart van de negentiende eeuw (vermoedelijk in of kort na 1833). Aanvankelijk zal het tevens als knechtenwoning hebben gediend. Het huisjes is gebouwd op enkele meters ten zuiden van de dan reeds bestaande boerderij en omvat een begane grond en een zolder onder een riet gedekt zadeldak. Gevels zijn in schoonmetselwerk uitgevoerd. Het gebouw heeft een rechthoekig grondplan met aan de oostzijde een oorspronkelijke uitstulping.

### 1.4.1 Het exterieur

Drie van de vier gevels van het bakhuisje zijn in het tweede kwart van de negentiende eeuw gemetseld met nieuwe bakstenen. Het gaat om de beide kopgevels en de op het westen gerichte lange zijgevel. Er is hier gemetseld in kruisverband waarbij gevelopeningen zijn uitgespaard onder halfsteens rollagen en daklijnen met vlechtingen zijn gemaakt. De vierde gevel is gemetseld met bakstenen die een eerdere toepassing hebben gehad. Hier is in wildverband gewerkt, veelal met koppen en afgehakte bakstenen.

De op de boerderij gerichte voorgevel, één van de kopgevels, is een eenvoudig gedetailleerde topgevel (de top is hersteld) met een deur, venster en hooiluik. Opvallend is dat de rollaag boven het venster door is gezet als onderdorpel van het hooiluik. De voordeur en het hooiluik zijn negentiende-eeuws en zijn afgewerkt met een dieprode verf die ook in het stalgedeelte van de boerderij is aan te treffen (op daar hergebruikte delen). Kozijnen zijn getoognageld, evenals het kozijn van het venster in de gevel. Het venster heeft een atypische indeling waarbij twee zesruits onderramen worden gecombineerd met een vijfruits bovenraam. De invulling van het kozijn lijkt niet oorspronkelijk te zijn.

De achtergevel heeft van oudsher een asymmetrische opzet, met aan de rechter zijde vlechtingen. De gevel heeft een negentiende-eeuws luik uit de bouwtijd, geflankeerd door kleine vensters met vierruits ramen. De dagkanten van deze vensters zijn niet zuiver gemetseld, maar met afgehakte bakstenen. Dit kan er op duiden dat de vensteropeningen secundair zijn, of dat hier sprake is van hergebruik van de venstertjes. Het eerste is meest waarschijnlijk aangezien sommige stenen in de dagkanten minimaal van afmeting zijn.

De westelijke zijgevel heeft één deur. Die deur zal hier van meet af aan hebben gezeten. Het is zeer goed mogelijk dat het deurkozijn hier is hergebruikt. De kozijnstijlen hebben een profilering die qua fijnheid niet strookt met het sobere karakter van deze zijgevel en ook niet met andere kozijnen in het exterieur.

De oostelijke zijgevel is, zoals gesteld, gemetseld met hergebruik van oudere bakstenen. De gevel heeft één klein venster met een vierruits raam. Die situatie is vermoedelijk de oorspronkelijke.

### 1.4.2 De draagconstructie

Het voormalige bakhuisje kent een tweedeling op de begane grond, waar een brandmuur de plattegrond in twee nagenoeg gelijke delen splitst. Tussen brandmuur en voorgevel zijn drie balken van de zoldervloer in het zicht. Twee van deze balken zijn tot stand gekomen door een rondhouten balk in de lengte door te zagen. De balk die langs de schouw gaat, heeft een vierkante doorsnede. De balklaag dateert uit de bouwtijd, evenals de vloerdelen die op deze balken rusten.

Tussen de brandmuur en de achtergevel ontbreekt een zoldervloer. Deze zal er wel zijn geweest, getuige de zes balken die zijn opgelegd in de zijgevels van het

gebouw. Ook hier zijn de balken niet uniform. Er liggen rondhouten balken, balken met een vierkante doorsnede en een balk die mogelijk eerder als muurplaat heeft gediend (en een rechthoekige doorsnede heeft). Er is hier sprake van hergebruikt materiaal van vóór het tweede kwart van de negentiende eeuw (bouwtijd bakhuisje), of van vernieuwing van balken nadien.



*Afbeelding 1.20: De voorgevel van het bakhuisje verkeert nog grotendeels in oorspronkelijke staat.*



*Afbeelding 1.21: In het bakhuisje de schouw met daarin verwerkt de stookmond en de ovenmond.*



*Afbeelding 1.22: In het bakhuisje een hergebruikte deur, vermoedelijk zeventiende-eeuws.*



*Afbeelding 1.23: Diversiteit aan tegels, natuursteen en klinkers in de vloer van het bakhuisje.*

### 1.4.3 Het interieur

In het interieur is de brandmuur met schouw en bakoven het dominante element. Het geheel is onafgewerkt. Het is de vraag of dat van meet af aan zo is geweest. Het lijkt er omwille van de combinatie broodoven en schouw, sterk op dat in ieder geval het voorste deel van het bakhuisje een tijd lang bestemd is geweest voor bewoning (te denken aan de knecht).

Interessante aspect van het interieur van het gebouw is de vloerafwerking. In het voorste deel is een diversiteit aan te treffen die ongebruikelijk is. Hier is gewerkt met natuursteen, estrikken, baksteen, hardstenen plavuizen en met keramische (sier)tegels. Het is binnen de kaders van de verkenning niet duidelijk of de verscheidenheid aan materiaal te duiden is als historische gelaagdheid (te relateren aan verschillende gebruiksfasen van het gebouw) of dat er sprake is van hergebruik van materiaal in één fase. In het achterste deel van het gebouw ligt een klinkervloer. De aard van deze vloer maakt het waarschijnlijk dat hier in ieder geval een tijd lang vee (vermoedelijk varkens) heeft gestaan. Wellicht zijn daartoe de kleine vensters in de achtergevel aangebracht.

Elementen in het interieur zijn de deur in de brandmuur en de ketel die voor de schouw staat opgesteld. De deur is in de bouwtijd gemaakt met hergebruik van een oudere deur. Deze deur is op basis van de bewerking van de houten delen te dateren in de zeventiende eeuw. Zeventiende-eeuwse deuren (ook hergebruikte) zijn in ons land als zeldzaam te duiden. De ketel is gemaakt door de firma Wasser te Deurne. Verder zijn in het interieur van het gebouw restanten van historische afwerkingen te zien en is er nog oud hang- en sluitwerk aanwezig bij deuren en vensters.

## 1.5 De Vlaamse schuur

### 1.5.1 Het exterieur

De gevels van de Vlaamse schuur zijn in baksteen opgetrokken. In de gevels van de schuur is het bouw materiaal vooral primair gebruikt. Het baksel heeft een machinaal geproduceerde vorm en een bezanding die het onwaarschijnlijk maakt dat de gevels rond het midden van de negentiende eeuw (de vermoedde bouw tijd van de schuur) dateren. Het lijkt er sterk op dat de huidige gevels pas in de twintigste eeuw zijn opgericht. Dit zou dan ter vervanging van houten wanden zijn geweest.

In de lange straatgevel zijn twee luiken aanwezig. Deze zijn gezet in oorspronkelijke gevelopeningen. Eind vorige eeuw is de gevel aan de binnenzijde beklampt in het kader van restauratie.

Bij de kopgevel van de Vlaamse schuur kan op basis van sporen in het metselwerk worden vastgesteld dat de gevel in de loop van de twintigste eeuw vermoedelijk goeddeels naar buiten is gezet. Dit deel van de gevel heeft openslaande staldeuren en een restant van een negenruits venster onder een rollaag die zo lang is, dat een negentiende-eeuwse oorsprong van het metselwerk en de gevelopening is uit te sluiten. Het venster, en mogelijk ook de deuren, zijn ouder dan de gevel. Dit kan worden opgemaakt uit detailleringen. De deeldeuren in de kopgevel zijn aan stijlen gezet. De linker van deze stijlen heeft inkepingen die duidelijk maken dat deze stijl hier is hergebruikt.

De lange zuidgevel vertoont een diversiteit aan invullingen. Al deze invullingen zullen in deze gevel zijn hergebruikt. Het gaat dan onder andere om een raam- of deurkozijn waarin een tienruits bovenraam is aangebracht (normaliter te dateren

in de achttiende of vroege negentiende eeuw). Er zijn twee luiken waarvan het kozijnhout met toognagels is gezekeerd. In de onderdorpels van de kozijnen zijn toognagelgaten aanwezig die thans in onbruik zijn. Vermoedelijk hebben deze kozijnen deel uit gemaakt van een (vakwerk) wand. De gevelopeningen hebben ter plaatse zuiver gemetselde dagkanten. Dat geldt niet voor de kleine gevelopening tussen de luiken. Hier zijn de dagkanten ingehakt om het huidige vierruits raam te kunnen plaatsen. Het raamkozijn is hier ten behoeve van het hergebruik een kwart slag gedraaid. Dit heeft als gevolg gehad dat nu ogenschijnlijk de dorpels tussen de stijlen is gezet, in plaats van andersom. Uiterst rechts in de gevel bevinden zich nog een ingehakte deuropening en een dichtgemetselde deuropening. Verder is in de gevel schade aan te wijzen die is ontstaan door kogelinslagen tijdens de Tweede Wereldoorlog.



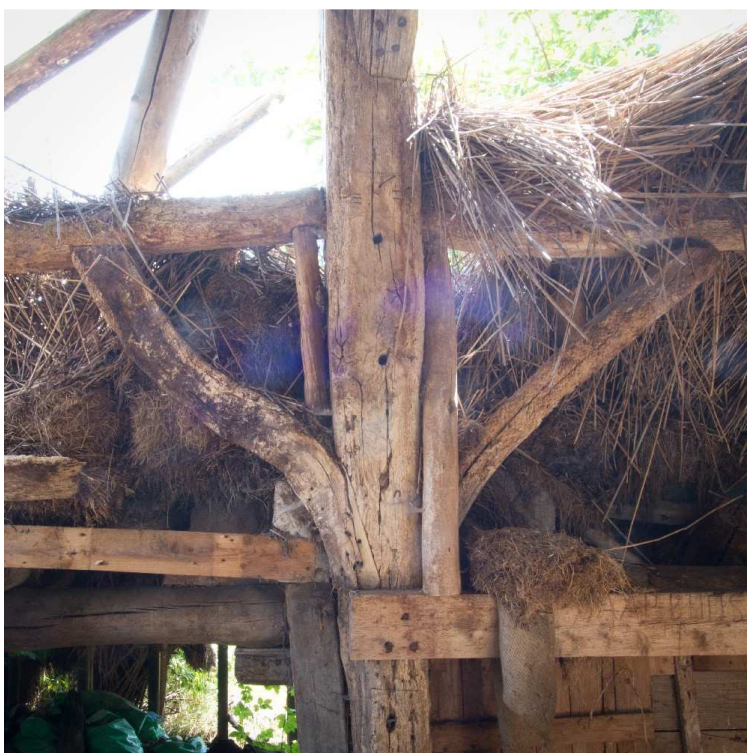
*Afbeelding 1.24: De zuidgevel van de Vlaamse schuur met vensters en enkele deuren.*



*Afbeelding 1.25: Mogelijk nog laat achttiende-eeuws kozijn met bovenraam hergebruikt in de zuidgevel van de Vlaamse schuur.*



Afbeelding 1.26: Een luik in de zuidgevel van de Vlaamse schuur met in de onderdorpel ongebruikte toognagelgaten die wijzen op hergebruik.



Afbeelding 1.27: Detail van één van de stijlen van de gebinten in de Vlaamse schuur. Hier met een gatenreeks, telmerken en een gespijkerd korbeel.

### 1.5.2 De draagconstructie

De draagconstructie van de Vlaamse Schuur is door verval zwaar aangetast. Bestudering van de constructie was slechts zeer globaal mogelijk omdat de gebinten niet- of nauwelijks benaderbaar waren. Het gevaar voor verdere instorting was te groot. Vastgesteld kon worden dat de gebinten van de schuur een gebruikelijke opzet hebben. Op de verschillende onderdelen konden telmerken worden ontwaard. Verder kon worden vastgesteld dat de gebinten deels zijn samengesteld met hergebruik van materiaal. Het duidelijkst was dit te zien bij de korbeels. Gelet op het overal in de boerderij aantoonbaar hergebruikte materiaal, zou het niet vreemd zijn wanneer zou blijken dat ook de gebinten in de Vlaamse schuur al eens elders zijn toegepast.

### 1.5.3 Het interieur

Het interieur van de Vlaamse Schuur is buiten beschouwing gelaten omdat de bouwkundige staat niet toestond het bouwdeel van binnen te verkennen.

## 1.6 Het voormalige stroopfabriekje

Aan de noordzijde van de straat, schuin tegenover de boerderij, bevindt zich een eenvoudig gebouw dat op basis van het exterieur als een voormalige stal zou worden geduid. Het blijkt hier echter te gaan om een voormalige stroopfabriek. Er zouden aan het einde van de negentiende eeuw ten minste zes stroopfabriekjes in Herpt zijn gebouwd. Tientallen jaren vormden deze fabriekjes een interessante bron van neveninkomsten voor boeren. Thans herinnert vrijwel niets aan het gebouw aan de historische functie, uitgezonderd een deel van een pers die in het hoek van het gebouw is opgeslagen.

Het gebouw is opgetrokken op een rechthoekige plattegrond en heeft een begane grond onder een zadeldak waarvan de pannen zijn aangebracht op platen asbest. Met beton is rond het midden van de vorige eeuw een varkenstalling in het gebouw gemaakt. Voor de dieren is ook een buitenplaats gemaakt. Voor deze varkensplaats is nog een put aanwezig.

### 1.6.1 Het exterieur

De op de straat gerichte lange voorgevel van het gebouw is in kruisverband gemetseld. In de gevel bevindt zich een oorspronkelijk negenruits vensters. Dit venstertype zal voor een aantal mensen duidelijk maken dat dit gebouw van oorsprong dus geen stal geweest kan zijn. Het gevorkte stalraam in deze gevel is geplaatst in een dichtzetting van wat oorspronkelijk een brede deuropening zal zijn geweest. Links daarvan is een tweede deuropening dichtgezet, waarschijnlijk op het moment dat er varkens in het gebouw gehouden werden. Geheel rechts in de gevel zijn in verschillende bakstenen inslagen te zien van kogels en scherven. Deze brengen in herinnering de strijd die hier in de Tweede Wereldoorlog is geleverd door bezetters en geallieerden.

De op de veldzijde gerichte lange gevel van het gebouw heeft een indeling met twee gevelopeningen. De vensteropening links is oorspronkelijk. De vensteropening rechts is in de plaats gekomen van een deuropening. Dagkanten en rollagen van de linker vensteropening en de voormalige deuropening zijn zuiver gemetseld. Het venster rechts heeft een negenruits raam (zoals ook in de straatgevel aanwezig). Links is het raam verdwenen, met uitzondering van één raamhoutstijl dat nog met scharnieren aan het kozijn is bevestigd. Op de stijl zijn

inkepingen te zien die duidelijk maken dat ook dit raam een negendeling heeft gehad.

De kopgevel die op het westen is gericht heeft twee staldeuren die zijn toegevoegd rond het midden van de vorige eeuw, op het moment dat de varkensstal werd gerealiseerd. Schuin boven deze staldeuren zijn op dat moment twee kleine vensters verwijderd, waarna de vensteropeningen met baksteen zijn dichtgezet. (Zijn de venstertjes verplaatst naar de achtergevel van het bakhuisje?) De andere kopgevel heeft enkel een staldeur. Deze deur is toegevoegd. Dit valt op te maken uit de dagkanten van de gevelopening, welke niet zuiver zijn gemetseld, maar afgehakte stenen tonen.



*Afbeelding 1.28: Overzichtsfoto van de voormalige stroopmakerij.*



*Afbeelding 1.29: Overzicht van het interieur van de voormalige stroopmakerij met daarin de later aangebrachte varkensstal.*



*Afbeelding 1.30: Delen van een pers, naar verluidt gebruikt om stroop te produceren.*

#### 1.6.2 De draagconstructie

De lange gevels hebben aan de binnenzijde een penant daar waar de rondhouten balken waarop de spanten rusten, in de gevels zijn gebracht. Het pand heeft twee schaarspanten met dubbele trekbalken (halfhout gespijkerd) die uit de late negentiende eeuw zullen dateren. Op de spantbenen rusten rondhouten gordingen en een vierkante nokbalk. Waar de varkens hebben gestaan, is met rondhouten balken een constructie voor een inmiddels verdwenen zoldervloertje gemaakt.

#### 1.6.3 Het interieur

Het voormalige stroopfabriekje heeft grotendeels nog een klinkervloer. Hierin zijn verschillende vlakken te onderscheiden. In de ruimte staan nog enkele oude boeren instrumenten waaronder een kuip, ploeg, kar en een pers. Deze dragen in hoge mate bij aan de 'historische beleving' van de ruimte. De pers zou gebruikt zijn bij de productie van stroop. De varkensstal heeft een cementvloer en een schot uitgevoerd in beton. De stal heeft nog stalrepels.



## 2. Waardering

### 2.1 Algemeen

Een (cultuur)historische waardestelling is geen dictaat. Naarmate (cultuurhistorische) waarden hoger zijn, zal men wél met meer kracht van argument – mede vanuit andere overwegingen – moeten verdedigen dat men ze wil aantasten.<sup>7</sup> De door BAAC aan de hand van de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek opgestelde waardering is een zo objectief mogelijke waardering, uitsluitend gebaseerd op de gegevens die in deze rapportage zijn gepresenteerd. Omdat niet alle onderdelen van het gebouw geheel in het zicht konden worden gebracht, en omdat historisch onderzoek geen deel uitmaakte van het onderzoek, heeft de hier vermelde waardering een voorlopig karakter.

### 2.2 Waarderingsmethodiek

De in deze rapportage opgestelde waardering en de waardestelling is zo objectief mogelijk gegeven, zoals reeds aangegeven in de inleiding, waarin uitvoerig ingegaan wordt op het begrip monumentale waarde. In aanvulling op de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek introduceert BAAC het begrip kernwaarde. Onder de kernwaarde van een object verstaat BAAC de bepaling van de belangrijkste aspecten die hebben geleid tot de toekenning van de status van beschermd monument aan het object. Het vaststellen van de kernwaarde kan beschouwd worden als een belangrijk hulpmiddel in het stadium van plantoetsing, daar duidelijk mag zijn dat ten aller tijde gestreefd moet worden naar behoud van elementen die essentieel zijn voor de kernwaarde. De waardering vloeit voort uit een toetsing van vijf in de richtlijnen bouwhistorisch onderzoek genoemde facetten: algemene historie, stedenbouw, architectuurgeschiedenis, bouwhistorie en gebruiksgeschiedenis. In de waardenstelling worden de verschillende onderdelen van het object, vanuit de waardering, getoetst op de mate van zeldzaamheid en gaafheid (authenticiteit).

- Hoge monumentale waarde: van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied. (bijzonder of uitzonderlijk)
- Positieve monumentale waarde: van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied. (basiswaarde)
- Indifferente monumentale waarde: van relatief weinig belang zijn voor de structuur en/of de betekenis van het object.
- Geen monumentale waarde: jonger zijn dat vijftig jaar

Op basis van de waardering is een zogenaamde waardestelling vervaardigd die als uitgangspunt dient voor de waardestellingsrepresentatietekening. In die tekening wordt aan de hand van kleuren een overzicht gegeven van de aanwezige monumentale waarden. Elementen met hoge monumentale waarden zijn blauw gemaakt, onderdelen met positieve monumentale waarden groen. Geel zijn de elementen die indifferent zijn gewaardeerd en rood gekleurd zijn de elementen waaraan geen monumentale waarde wordt toegekend. Elementen

---

<sup>7</sup> Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009.

waarvan de monumentale waarde niet nauwkeurig genoeg kon worden bepaald, zijn zwart gemaakt/gelaten.

### **2.3 Waardedefinities**

Omdat de vertaalslag van de vastgestelde monumentale waarde naar praktische handvaten in het kader van voorgenomen ingrepen wat eenvoudiger te maken, heeft BAAC er voor gekozen om in deze paragraaf inhoud te geven aan de begrippen hoge monumentale waarde, positieve monumentale waarde en indifferente monumentale waarde. Dit met het doel de planvormer en plantoetser op één lijn te kunnen brengen ten aanzien van de interpretatie van de door BAAC vastgestelde waarden.

#### **- Kernwaarde**

Essentieel voor de status van monument. Aantasting van deze waarden brengt de beschermde status in gevaar.

#### **- Hoge monumentale waarde**

Voor onderdelen waaraan hoge monumentale waarde is toegekend, geldt dat er bij het maken van verbouwplannen, vanuit bouwhistorisch oogpunt, gestreefd moet worden naar het volledig behoud er van. Aanpassingen van hoog gewaardeerde onderdelen zijn alleen te billijken wanneer daarmee de bestaande monumentale waarde, of de beleving daarvan, onaangetast blijft of wordt versterkt. In zeldzame gevallen is versterking van hoog gewaardeerde onderdelen mogelijk door toevoeging van een op zichzelf kwalitatief hoogwaardige toevoeging. Algemeen geldt dat noodzakelijk geachte ingrepen met zorg moeten worden uitgevoerd waarbij in principe de architectuur van het gebouw maatgevend is. Indien hoog gewaardeerde elementen worden gewijzigd of aangepast, verdient het aanbeveling om de werkzaamheden bouwhistorische te begeleiden om substantie en bouwsporen te kunnen vastleggen.

#### **- Positieve monumentale waarden**

Voor onderdelen waaraan positieve monumentale waarde is toegekend, geldt dat er bij het maken van verbouwplannen, vanuit bouwhistorisch oogpunt, gestreefd moet worden naar zoveel mogelijk behoud er van. Aanpassingen van positief gewaardeerde onderdelen zijn omwille van de bouwhistorie alleen te billijken wanneer het karakter en de monumentale waarde van het geheel blijven bestaan of eventueel worden versterkt (bijvoorbeeld door restauratie).

#### **- Indifferente monumentale waarde**

Vanuit bouwhistorisch oogpunt bestaan er geen zwaarwegende argumenten om het behoud van indifferent gewaardeerde elementen na te streven. Wijzigingen of zelfs sloop behoren doorgaans tot de mogelijkheden.

#### **- Geen monumentale waarde**

Vanuit bouwhistorisch oogpunt bestaan er geen argumenten om het behoud van indifferent gewaardeerde elementen na te streven. Wijzigingen of zelfs sloop behoren zonder voorbehoud tot de mogelijkheden en kunnen zelfs een positief effect hebben op de beleving van de monumentale waarde van het gebouw als geheel.

## 2.4 Waardering

### 2.4.1 Algemene historische waarde

In de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek wordt aangegeven dat voor de bepaling van de algemene historische waarde van een complex inzicht moet worden verkregen in de status van vier te onderscheiden componenten die aan de maatschappelijke ontwikkelingen te verbinden zijn. Concreet wordt de bouwhistoricus gevraagd te toetsen of in het complex één of meerdere van de componenten tot uitdrukking komt, en zo ja, in welke mate en hoedanigheid. Dit is geen eenvoudige opgave, omdat binnen de componenten veelal sprake is van verschillende (maatschappelijke) aspecten die als het ware op een hoog zijn geveegd en omdat concrete definities van de gehanteerde begrippen ontbreken. De eerste component wordt gevormd door de culturele, sociaaleconomische en de geestelijke ontwikkeling. De tweede door de geografische, landschappelijke en bestuurlijke ontwikkeling. De derde component betreft de (technische en) typologische vooruitgang binnen het maatschappelijk kader. De laatste component, in deze rapportage samengevoegd met de voorgaande, behelst de innovatieve waarde dan wel het pionierskarakter.

Alvorens over te gaan het complex te toetsen wordt inhoud gegeven aan de gehanteerde begrippen. De inhoud is bepaald door BAAC en niet ontleend aan de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek.

- Onder *culturele ontwikkeling* wordt in dit kader verstaan de ontwikkeling van veronderstellingen, opvattingen, waarden, normen en de materiële uitdrukking daarvan door een samenleving of een groep daarbinnen. De ontwikkeling van menselijke activiteit op tastbare wijze tot uiting gebracht.
- Onder *sociaaleconomische ontwikkeling* wordt in deze rapportage gerekend de ontwikkeling die betrekking hebbend op algemene welvaart/vooruitgang.
- Onder *geestelijke ontwikkeling* wordt in deze rapportage verstaan de ontwikkeling van het niet stoffelijke, in dit geval tot uiting gebracht in het materiële; het complex.
- De *geografische ontwikkeling* kan worden gedefinieerd als de betekenis die het gebied heeft voor de door de mens gecreëerde leefomgeving; de wijze waarop het natuurlandschap in cultuurlandschap werd getransformeerd en aan ontwikkelingen in gebruik werd aangepast, zowel in materiële als immateriële zin.
- Onder *landschappelijke ontwikkeling* wordt verstaan de aanpassingen die door de mens gedaan zijn in het landschap ten behoeve van een (nieuw) gebruik.
- Onder *bestuurlijke ontwikkeling* wordt verstaan de ontwikkeling van zeggenschap over een maatschappelijk afgebakend gebied.
- Onder (technische en) *typologische ontwikkeling* op maatschappelijk vlak wordt hier verstaan de ontwikkeling in grondvorm gerelateerd aan de mens/gebruiker (bijvoorbeeld sekse of status) of sociale gebeurtenissen.
- Onder *innovatieve waarde* wordt verstaan de ontwikkeling van nieuwe ideeën en opvattingen, hier met betrekking tot maatschappelijk of op de markt gerichte of strategische vernieuwing.

De waarde van de voormalige boerderij op basis van de culturele ontwikkeling van opvattingen binnen de agrarische sector is in het geval van Hoefstraat 4 het meest prominent in het woongedeelte van de boerderij. Het woondeel is een toonbeeld van modernisatie van leefomstandigheden op het platteland waar in de tweede helft van de negentiende eeuw en het begin van de twintigste de traditionele driebeukige opzet met centraal de herd verdween voor een opzet die kenmerkend is voor burgerwoningen: een gang met aan weerszijden kamers en een slaapkamer in plaats van bedstede. Dit is ook typologisch een interessante ontwikkeling van de bouwvorm van de boerderij in het algemeen.

Op sociaaleconomisch vlak kan waarde worden gehecht aan de gemengde bedrijfsvoering, niet alleen gericht op landbouw en veeteelt (koeien, paarden en varkens), maar een tijd lang ook de stroopfabriek als nevenactiviteit. Deze nevenactiviteit kan als innovatief worden bestempeld omdat het gaat om een marktgerichte ontwikkeling waarbij de boer zich ook als 'klein industrieel' opwerpt. Verder geeft de boerderij in haar totale omvang blijk van economische groei vanaf het eerste kwart van de negentiende eeuw tot aan het midden van de twintigste.

Binnen de kaders van het onderzoek konden onvoldoende gegevens worden verkregen met betrekking tot de geografische en landschappelijke ontwikkeling rondom de voormalige boerderij. Er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van een uiting van bestuurlijke ontwikkelingen. De kans bestaat dat er een historische relatie is met de Abdij van Bern, maar dan hooguit met voorgangers van de huidige boerderij.

#### 2.4.2 Ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden

In de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek wordt aangegeven dat voor de bepaling van de ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden inzicht moet worden verkregen in de status van vijf te onderscheiden componenten, waarvan hieronder enkele worden gecombineerd.

*- Belang van het complex als essentieel onderdeel van een groter geheel dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van (inter)nationale betekenis is.*

De grote kracht van Hoefstraat 4 is gelegen in het indrukwekkende ensemble van bouwdelen (gebouwen). Dit bijzondere samenspel van volumes maakt echter geen deel uit van een groter geheel met nationaal of zelfs regionaal aanzien. De boerderij is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of een beschermd natuurgebied. Wanneer gekeken wordt naar plaatselijke samenhang met de gebouwde omgeving, moet worden vastgesteld dat het complex omgeven wordt door boerderijachtige nieuwbouw met weinig allure.

*- Belang van het complex wegens de situering, verbondenheid met de ontwikkeling/uitbreiding van de streek en het belang voor het aanzien van de streek, stad, dorp of wijk en het belang vanwege de hoge kwaliteit van de bebouwing en de historisch ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen, wegen, wateren en/of de bodemgesteldheid.*

Het complex Hoefstraat 4 valt in ruimtelijk opzicht op, met name vanwege de verankering van de bebouwing, grotendeels tussen de Hoefstraat en het Oude Maasje. Visueel neemt de voormalige boerderij een prominente plek in aan de straat, omdat deze juist bij de boerderij een knik maakt. Deze knik werd in de negentiende eeuw als het ware getransformeerd op de grondvorm van de

boerderij op het moment dat deze werd vergroot met een Vlaamse schuur. Er is dus sprake van een duidelijke verbondenheid tussen bebouwing en infrastructuur. Er is binnen de kaders van de verkenning te weinig kennis opgedaan om een afdoende verklaring te geven voor de precieze ruimtelijke ontwikkeling. Beeldend is wel dat de boerderij tot aan het begin van de negentiende eeuw met de kont naar de straat was gericht en met de kop op het Oude Maasje en dat deze situatie in het eerste kwart van de twintigste eeuw werd gewijzigd door een nieuwe gevelfront niet op het Oude Maasje, maar juist op het dorp Herpt te richten. Vraag is wel of dit effect werd beoogd of dat het een logisch gevolg was van een beperking van uitbreidingsmogelijkheden in de richting van het Oude Maasje.

In kadastraal opzicht kan hier nog worden opgemerkt dat de historische situatie waarbij tussen de weg en het Oude Maasje slechts ruimte was voor kleine percelen en ten noorden van de weg voor grote landbouwkavels thans minder duidelijk is. Dat komt vooral door wijzigingen van de perceelgrenzen tussen straat en het Oude Maasje.

Tenslotte dient een rij knotwilgen te worden vermeld aan de Hoefstraat, juist ten westen van de voormalige boerderij. Dit als waardevol te duiden lijnelement versterkt het historisch beeld van de boerderij in de knik van de Hoefstraat.

#### 2.4.3 Architectonische waarden

In de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek wordt aangegeven dat voor de bepaling van de architectonische waarden inzicht moet worden verkregen in de status van vijf te onderscheiden componenten, waarvan hieronder enkele worden gecombineerd

##### *- Belang van het complex voor de geschiedenis van de architectuur*

Het toetsen van agrarische bebouwing op het criterium architectuur is in veel gevallen een lastige zaak omdat de vormgeving van boerderijen in Brabant in de regel doelmatig en sober is geweest. Er werd groot belang gehecht aan goedkoop en pragmatisch bouwen, wat bij Hoefstraat 4 mede tot uiting komt in het grotendeels hergebruik van materialen (baksteen) en gevelelementen (deuren en vensters). Daarbij komt dat de architectonische vormtaal die wel werd toegepast, veelal achterliep bij de architectuurontwikkelingen in steden. Het is in dat perspectief niet verwonderlijk dat aan de Hoefstraat in het begin van de twintigste eeuw met name in het interieur een negentiende-eeuwse sfeer werd gecreëerd. In het exterieur is sprake van enige ambivalentie door een combinatie van eigentijdse en 'negentiende-eeuwse' vormen en materialen. Eigentijdse elementen zijn vooral de voordeur, 'negentiende-eeuws' of traditioneel de tweedeling van de schuivende onderramen en de vormgeving van de ontlastingsbogen boven de gevelopeningen. De architectuur van het complex als geheel is zoals gangbaar op het platteland. Van een bijzonder belang omwille van 'architectuur' is hier geen sprake.

##### *- Belang van het complex voor het oeuvre van de architecten en het belang vanwege de hoogwaardige esthetische kwaliteit van het ontwerp en de ornamentiek*

Het is meer dan waarschijnlijk dat er bij de bouw- en de verbouwing van het complex nimmer een architect te pas is gekomen. Ook de vormgeving van de laatste verbouwingen zijn zeer waarschijnlijk het werk van plaatselijke aannemers dan wel ambachtslieden. Onbekend is of de vormtaal van de voorgevel

verwantschap vertoont met panden in de directe omgeving, mogelijk te koppelen aan een plaatselijke aannemer. Van esthetische kwaliteit in de zin van schoonheid, is het met name de voorgevel van het woondeel van de boerderij die, omwille van de zuivere indeling en de mate van authenticiteit, er uit springt. Anderzijds kan worden beargumenteerd dat de ogenschijnlijke willekeur waarmee stalgevels voorzien zijn van hergebruikte deuren en vensters als een esthetische kwaliteit mag worden beschouwd omdat juist dit zo karakteristiek is voor historische boeren bebouwing. Een en ander valt of staat met de definitie van esthetische kwaliteit. En geldt voor alle bouwdelen.

*- Belang vanwege de interieurafwerking (in samenhang met het exterieur)*

Doordat in het woondeel van de boerderij vrijwel alle afwerkingen uit de tijd van de laatste verbouwing behouden zijn gebleven en er sprake is van een grote samenhang tussen in- en exterieur (de inpandige indeling en de functie van het merendeel van de ruimten kan op basis van de gevelindeling worden herleid), is er omwille van de mate van authenticiteit en zeldzaamheid sprake van een relatief groot belang op de begane grond. In het stalgedeelte is deze samenhang tussen binnen en buiten beduidend minder groot, mede als gevolg van wijzigingen en verbouwingen. Het monumentale belang moet hier veel meer gezocht worden in de indeling van de ruimten. In de stal en de schuur specifiek het verschil in de vorm van de gebinten. De stal heeft een kenmerkende driedeling, de schuur is van het Vlaamse type met een deel langs één van de lange gevels.

De indeling en de afwerking van het interieur van het voormalige bakhuisje is in mindere mate verankerd met exterieuraspecten, in ieder geval voor zover binnen de kaders van het onderzoek kon worden vastgesteld. Hier is meer kennis vereist over het historische gebruik van het bakhuisje. Voor de historische beleving van de ruimte zijn vooral de bakoven, de schouw en de vloerafwerkingen van belang. Ten aanzien van de vloeren is te weinig kennis vergaard om een specifieke waarde toe te kennen.

De voormalige stroopfabriek heeft niet aantoonbaar belangrijke interieurafwerkingen. Mogelijk kan aan de indeling van de vloer een waarde worden toegekend. De vloer kan sporen bevatten die inzicht kunnen geven in het historisch gebruik van het gebouw. De vloeren zullen schoongemaakt moeten worden om dit inzicht te kunnen verkrijgen. De historische beleving van de ruimte wordt thans vooral bepaald door de losse inventaris waarvan niet duidelijk is welke rol zij in het gebouw heeft gespeeld.

#### 2.4.4 Bouwhistorische waarden

In de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek wordt aangegeven dat voor de bepaling van de bouwhistorische waarden van het gebouw onderscheid wordt gemaakt in drie componenten. Concreet wordt de bouwhistoricus gevraagd te toetsen of in het gebouw van belang is vanwege één of meerdere van deze componenten en hoe groot dit belang is, waarbij authenticiteit en zeldzaamheid de belangrijkste toetsingscriteria zijn.

*- Belang van het object voor de geschiedenis van de bouwtechniek*

In het complex zijn geen constructies aangetroffen die een rol van betekenis hebben gespeeld in de ontwikkeling van de bouwtechniek. De draagconstructies

in het gebouw zijn zoals men mag verwachten in boerderijcomplexen: gestoeld op traditie. Om tot een nadere duiding van de constructies te komen, is nader onderzoek vereist. Daarbij valt ook te denken aan dendrochronologisch onderzoek. Dit met dien verstande dat de meeste constructieonderdelen afkomstig lijken van lokaal gerooide bomen (veel 'wild' hout), wat de kans op een datering door middel van dendrochronologisch onderzoek klein maakt.

*- Belang van het complex wegens de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis (historische gelaagdheid)*

Overduidelijk is er in het complex sprake van historische gelaagdheid. Er is zelfs sprake van overmaat als gevolg van het intensieve hergebruik van bouwmaterialen en elementen als deuren en vensters. Aan bijna iedere plank of balk die gebruikt is in de stal, schuur en het bakhuisje kleeft wel een verhaal. Dit geldt, zij het in iets mindere mate ook voor deuren en vensters. Men zou dit kunnen duiden als een kwaliteit in de zin van de historische gelaagdheid van het pand, echter is de afleesbaarheid (en de kwaliteit) van deze gelaagdheid tijdens de verkenning niet vast komen te staan. Wanneer alle verschillende onderdelen gedocumenteerd worden (opgemeten en beschreven) en er een kleurhistorische verkenning wordt uitgevoerd die het mogelijk maakt verschillende onderdelen met elkaar in verband te brengen, zal meer inzicht worden verkregen in de wijze waarop in het verleden aan het complex is verbouwd. Of de herkomst van de hergebruikte onderdelen daarbij te duiden zal zijn, valt te betwijfelen. Feit is wel dat het complex een interessante bouwgeschiedenis kent die gekenschetst wordt door uitbreidingen (en daarmee uiting geven aan groei die gestoeld zal zijn op economische vooruitgang in met name de negentiende eeuw).

*- Belang wegens het materiaalgebruik*

Er zijn in het gebouw geen primair gebruikte materialen aanwezig waarvan hun gebruik of toepassing als uitzonderlijk kan worden aangeduid. Dergelijke materialen zijn in boerderijen doorgaans ook niet te verwachten. Er is traditioneel gebouwd in makkelijk te verkrijgen materialen als steen, hout, cement en stro waarbij op het Brabantse platteland niet vaak sprake is van een bijzondere toepassing/vormgeving.

Voor de hergebruikte materialen gelden andere criteria. Materiaal is in overvloed in het gebouw hergebruikt. Het belang van deze materialen is lastig te duiden binnen de kaders van deze verkenning omdat ze vaak slechts ten dele in het zicht zijn of omdat de context waarbinnen ze geplaatst dienen te worden onvoldoende duidelijk is. Dat de materialen zijn hergebruikt en de wijze waarop, past binnen het beeld dat bestaat van pragmatische aanpassingen met beschikbaar materiaal door de boeren zelf. Een voorbeeld dat hier wordt uitgelicht zijn de delen van een negentiende-eeuwse hooikar die op de zolder van het stalgedeelte zijn hergebruikt en enkele stukken natuursteen in de vloer van het bakhuisje. Ook de zeventiende-eeuwse deur in het bakhuisje is exemplarisch voor materiaal(her)gebruik op het platteland.

#### 2.4.5 Waarden vanuit de gebruikshistorie

In de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek wordt aangegeven dat voor de bepaling van de waarden vanuit de gebruikshistorie van het gebouw onderscheid wordt gemaakt in drie componenten. Concreet wordt de bouwhistoricus gevraagd te toetsen of het gebouw van belang is vanwege één of meerdere van deze componenten en hoe groot dit belang is waarbij authenticiteit en zeldzaamheid de belangrijkste toetsingscriteria zijn.

*- Belang vanwege de ordening, samenhang of inrichting van gebouwen of ruimten, passend bij een historische functie, gebruik of productie in het complex;*  
De ordening van de gebouwdelen van het complex tonen aan hoe het geheel zich tijdens uitbreidingen heeft gevormd binnen de landelijke structuur, bepaald door de Hoefweg, het Oude Maasje en het dorp Herpt. De inrichting van de ruimten in pandig is sprekend voor de ontwikkeling van boerderijen en de wijze waarop deze in de negentiende en vroege twintigste eeuw werden uitgebreid. In het complex is vrij goed af te lezen hoe de het geheel in gebruik is geweest. Verschillende aspecten van het boerenleven komen daarbij aan bod. Niet alleen wordt inzicht verkregen in de omslag in leefomstandigheden: tot in de negentiende eeuw met de herd als centrale plek en later een meer burgerlijke opzet van het huis met gang, kamers en een slaapkamer. De wijze waarop vee werd gehouden is goed af te leiden uit de stalinrichting voor paarden, koeien en varkens, alle thans nog aanwezig. Het voormalige bakhuisje vormt de verbeelding van de zelfredzaamheid van de boer, het voormalige stroopfabriekje – dat vrij staat van de overige bebouwing – geeft inzicht in de economie van het boerenleven en de nevenactiviteiten die door boeren werden ontplooid ter stimulering van inkomsten (en mogelijk ook aanzien).

*- Belang vanwege een historische functie, gebruik of productie van het complex;*  
Voor het stroopfabriekje geldt dat het gebouwtje voor zover bekend een laatste restant is van een dergelijk gebouwtje zoals er in Herpt meerdere hebben gestaan. Helaas herinnert in en aan het gebouw thans nog maar weinig aan de historische functie, vooral door de latere verbouwing tot stal. Venstertypen en dichtzettingen van deuropeningen tonen aan dat het van oorsprong geen stal is geweest, maar concrete aanwijzingen dat het gebouw diende voor de productie van stroop ontbreken (een pers in de losse inventaris uitgezonderd). De RCE heeft in 2001 geoordeeld dat het gebouwtje desondanks vanwege de historische functie de status van rijksmonument verdient.

*- Belang van het complex als herinnering aan een historische gebeurtenis, prominente gebruiker of opdrachtgever.*

Binnen de kaders van de verkenning was het niet mogelijk om een compleet beeld te schetsen van de eigendoms- en gebruiksgeschiedenis van het complex. In ieder geval vanaf begin twintigste eeuw is het in eigendom van de familie Buijs. Zij zijn de opdrachtgevers geweest van de verbouwing van het woongedeelte van de boerderij.

In verschillende gevels zijn herinneringen te vinden aan de Tweede Wereldoorlog in de zin van kogel- en scherfinslagen. Dergelijke schade brengt de oorlogstijd en de strijd die in en om Herpt is geleverd in herinnering.

## 2.5 Waardestelling

### *Kernwaarde*

1. Het complex als geheel is waardevoller dan de som der delen.
2. De kernwaarde is gelegen in het samenspel der bouwdelen, te relateren aan het historische gebruik, de verankering in landschap en met name de infrastructuur (straat en Oude Maas).

### *Hoge monumentale waarde (van cruciaal belang, bijzonder):*

3. De interieurafwerking van het woongedeelte van de voormalige boerderij vertegenwoordigt hoge monumentale waarde vanwege de hoge mate van authenticiteit en de daaraan te koppelen grote zeldzaamheid. De afwerkingen geven een compleet beeld van de woonomstandigheden zoals die vanaf begin twintigste eeuw (hebben) bestaan en tonen tevens de diversiteit, toegespitst op de functie van de verschillende vertrekken. Onder deze waardenstelling vallen niet alleen de verf- en stuclagen maar ook elementen als deuren, betimmeringen, vouwblinden, vloeren, het hang- en sluitwerk enzovoort.
4. De interieurindeling van het woondeel van de voormalige boerderij vertegenwoordigt hoge monumentale waarde omwille van de mate van authenticiteit waarbij als verbijzondering kan worden vermeld de wijze waarop aan het begin van de twintigste eeuw voort werd gewerkt op de negentiende- of achttiende-eeuwse situatie waarin de herd de centrale plaats in het interieur innam en de invloed van de burgerwoning op de ontwikkeling van het agrarische bouwen.
5. De voorgevel en de lange zijgevel van het woongedeelte vertegenwoordigen hoge monumentale waarde omwille van de hoge mate van authenticiteit en de sterke samenhang met de eveneens hoog gewaardeerde interieurindeling. De indeling van het exterieur toont als het ware de indeling en het gebruik van de vertrekken, de gang en zelfs de opkamer (waarvan de vloer is verdwenen).
6. Aan de brandmuur tussen het woon- en het stalgedeelte wordt hoge monumentale waarde toegekend omdat deze muur lange tijd (wellicht van oudsher) de scheiding vormt tussen het woon- en het stalgedeelte van de boerderij, met als bijzonderheid de achttiende- of negentiende-eeuwse herd met oorspronkelijke boezembalk en schildpadbetegeling.
7. De balklaag van de zoldervloer vertegenwoordigt hoge monumentale waarde, alsmede de vloerdelen, niet zozeer omdat er sprake is van een bijzonder materiaal- of vormgebruik, maar vooral omwille van de afwerking die deel uitmaakt van de reeds hooggewaardeerde interieurafwerking van het woongedeelte. Daarnaast verkeert de draagconstructie in hoge mate van authenticiteit en laat de balkprofilering zien dat er op het platteland nog sterk werd geleund op negentiende-eeuwse beeld- en vormtaal.
8. De gebinten in het stalgedeelte van de boerderij vertegenwoordigen hoge monumentale waarde omwille van de mate van authenticiteit, hun structuurbepalende betekenis en aanwezige sporen die het mogelijk maken om een oudere (vermoedelijk oorspronkelijke) stalinrichting te reconstrueren. De gebinten vormen van oudsher het geraamte van de boerderij. De twee vernieuwde stijlen en korbeels kunnen positief worden gewaardeerd omdat het om latere toevoegingen binnen een bestaande gebintvorm gaat.

9. De nagenoeg haaks op elkaar geplaatste gevels met deeldeuren van het stalgedeelte en de Vlaamse schuur, inclusief de huif, vertegenwoordigen hoge monumentale waarde. Dit is vanwege de duiding van de inpandige deelstructuren (concreet het onderscheid tussen de driebeukige opzet van het stalgedeelte en de karakteristieke langsdeel van de Vlaamse schuur). Daarnaast is er sprake van een belangrijke relatie tussen de richting van deze geveldelen met het tracé van de Hoefweg en de verkaveling. Ruimtelijk is deze situatie interessant, temeer omdat deze wordt versterkt door een rij historische knotwilgen en de overhuiving met vlechtwerkmatten.
10. Hoge monumentale waarde wordt toegekend aan de negentiende-eeuwse paardenstal in het stalgedeelte van de boerderij, dit niet alleen omwille van de hoge mate van authenticiteit en zeldzaamheid, maar ook omdat de grootte van de paardenstal blijk geeft van de relatieve rijkdom van de boerderij in de tijd voor de Tweede Wereldoorlog.
11. De noord- en westgevel van het bakhuisje vertegenwoordigen hoge monumentale waarde omwille van de hoge mate van authenticiteit en de relatief zorgvuldige beeld- en vormtaal.
12. De brandmuur, de schouw en de broodoven in het bakhuisje vertegenwoordigen hoge monumentale waarde omwille van het historisch gebruik, het structuurbepalende karakter van de genoemde onderdelen en de relatieve zeldzaamheid. Bijzonder element in de brandmuur is een hergebruikte deur, vermoedelijk uit de zeventiende eeuw en omwille van de mate van zeldzaamheid hoog te waarderen (in dit geval juist omwille van het hergebruik).
13. Hoge monumentale waarde wordt toegekend aan riet als materiaal voor de dakbedekking. Dit materiaal zal van oudsher op de boerderij zijn aangebracht.

*Positieve monumentale waarde (van belang, basiswaarde):*

14. De oostgevel van het woongedeelte van de boerderij vertegenwoordigt op basis van de in deze rapportage gepresenteerde gegevens ten minste positieve monumentale waarde omwille van de voor het agrarische bouwen kenmerkende hergebruik van materialen en elementen als deuren en vensters. Bepaling van de herkomst van dit materiaal en het duiden van een mogelijke oude fase (grote bakstenen) zou er toe kunnen leiden dat aan de gevel hoge monumentale waarde moet worden toegekend.
15. De lange gevels van de Vlaamse schuur vertegenwoordigen ten hoogste positieve monumentale waarde omwille van het voor het agrarische bouwen kenmerkende hergebruik van elementen als deuren en vensters in voor het overige een weinig uitgesproken vormgeving. Het gesloten karakter van de straatgevel is niet onbeduidend. De indeling is typisch voor Vlaamse schuren daar waar de gevel de begrenzing vormt van de langsdeel.
16. De aardappelkelder in het stalgedeelte van de voormalige boerderij vertegenwoordigt positieve monumentale waarde omwille van de relatieve zeldzaamheid en de mate van authenticiteit.
17. De oost- en zuidgevel van het bakhuisje vertegenwoordigen positieve monumentale waarde. In het geval van de oostgevel is dat omwille van het contrast tussen de hergebruikte bakstenen in deze vanaf de

openbare weg niet zichtbare gevel en het schoonmetselwerk van de overige, zichtgevels. Dit toont de afweging die de boer maakte tussen representativiteit en kostenbesparing op materiaal. Voor de zuidgevel geldt dat deze ten hoogste positief wordt gewaardeerd omwille van latere toevoegingen die de mate van oorspronkelijkheid hebben aangetast.

18. De gevels van de voormalige stroopfabriek vertegenwoordigen alle ten hoogste positieve monumentale waarde omdat de mate van authenticiteit van de gevels in meer of mindere mate is aangetast. Dit is op zodanige wijze gedaan dat het oorspronkelijke karakter van het exterieur vrijwel niet meer herkenbaar is.
19. De balklaag van de zoldervloer van het bakhuisje vertegenwoordigt positieve monumentale waarde vanwege de mate van authenticiteit en het pragmatische gebruik van lokaal hout.
20. De zoldervloer van het stalgedeelte vertegenwoordigt positieve monumentale waarde omwille van de bijzondere combinatie van (hergebruikte) binten/vloerdelen, rondhouten balken en slieten, en planken en schotten (waaronder delen van een hooiwagen). Dit soort vloeren tonen bij uitstek de zelfredzaamheid van de boer, ook waar het gaat om het verbouwen in en om zijn boerderij.

*Indifferente monumentale waarde (van relatief weinig belang):*

21. Indifferente monumentale waarde wordt toegekend aan de koeienstal en de bijbehorende gevel in het stalgedeelte van de boerderij omwille van het weinig duidende en veel voorkomende materiaal- en vormgebruik.
22. De balklaag in het achterste deel van het bakhuisje vertegenwoordigt indifferente monumentale waarde vanwege de geringe mate van authenticiteit (het ontbreken van slieten of vloerdelen) alsmede het betrekkelijk onbeduidende vorm- en materiaalgebruik.
23. De kapconstructie van het voormalige stroopfabriekje vertegenwoordigt indifferente monumentale waarde vanwege het veel voorkomende vorm- en materiaalgebruik alsmede de weinig zeggende constructievorm.

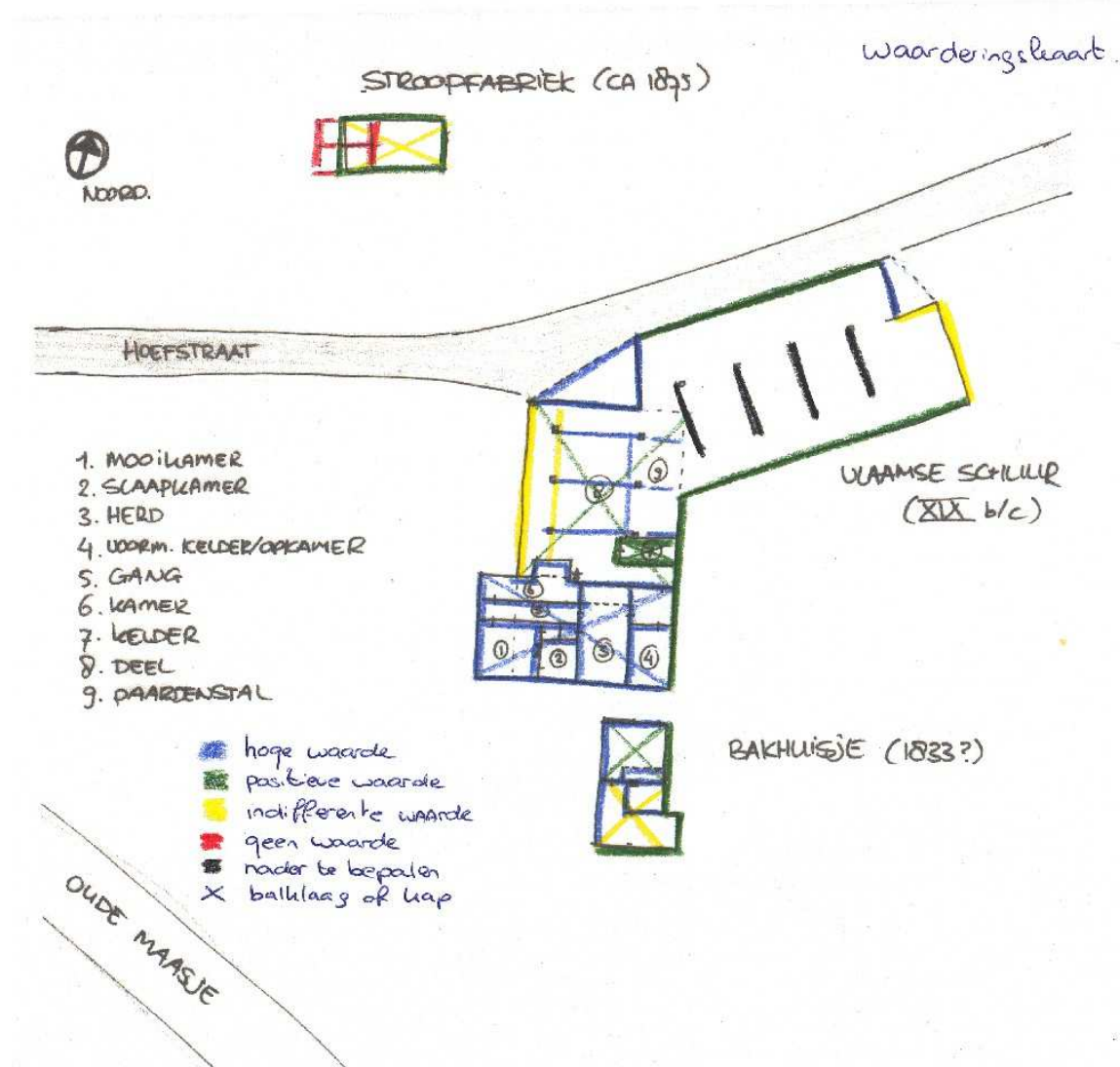
*Geen monumentale waarde (van geen belang):*

24. De meest recent aangebrachte slaapkamer, ten kosten van kelder en opkamer, is van geen belang voor wat betreft de afwerking die veel voorkomend en weinig duidend is.
25. De keuken in de het stalgedeelte van de boerderij vertegenwoordigt geen monumentale waarde omwille van de geringe mate van zeldzaamheid en authenticiteit.
26. De varkensstal die is ondergebracht in de voormalige stroopfabriek vertegenwoordigt geen monumentale waarde omwille van het veel voorkomende materiaal- en vormgebruik.

*Nader te bepalen:*

27. De monumentale waarde van de vloeren in het bakhuisje en het stroopfabriekje.

28. De (restanten van) gebinten in de Vlaamse schuur, welke door de bouwvalligheid van deze bouwmassa niet nauwkeurig in beschouwing konden worden genomen.
29. De waarde van de losse inventaris in het stroopfabriekje.



Afbeelding 4.01: Waardestellingsrepresentatietekening.



## 3. Bouwkundige staat

### 3.1 Het woonhuisgedeelte

#### *Algemene toestand*

Het woonhuisgedeelte verkeert in een matige staat van onderhoud.

#### *Afmetingen*

- Lengte: 13,68 m
- Breedte: 8,10 m
- Goothoogte: 3,10 m (zuidgevel), 5,90 m (westgevel), 2,20 m (oostgevel)
- Nokhoogte: ca. 7 m
- Oppervlakte: ca. 111 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 555 m<sup>3</sup>

#### *Metselwerk*

- Baksteenwerk is matig tot redelijk, scheurvorming
- Voegwerk uitgesleten
- Scheurvorming ten gevolge van zettingen
- Muurankers technisch redelijk doch oppervlakte roest
- Binnenzijde : pleisterwerk grotendeels aanwezig bij westgevel op zolder
- 

#### *Kozijnen, deuren en ramen*

- Voordeur : plaatselijk verrot en aangetast
- Schuiframen : houtwerk plaatselijk aangetast, geheel verveloos, stopverf ontbreekt plaatselijk
- Hang- en sluitwerk verroest
- Schuiframen eerste verdieping westgevel : afgetimmerd (ontbreken)
- Glaswerk vzv toepassing : deels ontbrekend, glas-in-loodwerk bovenlicht voordeur te verloden.

#### *Houtconstructie*

- Kap woonhuis uit 1917
- Dubbele trekplaten 16,5 x 6,5 cm, spantbeen + gordingen 20,5 x 7,5 cm
- Daksporen 7 x 7,5 cm hart op hart 48 cm
- Vloerdelen circa 19 x 2,5 cm alles grenen.
- Gordingen en nokbalkje 7,5 x 7,5 cm aangetast door houtworm, muurplaat circa 20,5 x 7 cm
- Balklaag woonkamer 20,5 x 7 cm hart op hart 55 cm; te rekenen op aantasting balkkoppen 50%
- Kapconstructie en vloerdelen plaatselijk aangetast door houtworm

#### *Dakbedekking*

- Sporen grenen 7 x 7,5 cm hart op hart 48 cm, deels aangetast door houtworm
- Rietlatten deels aangetast houtworm
- Rietendak versleten; te vervangen

#### *Vloeren*

- Vloerdelen begane grond grenen, deels aangetast
- Gangvloer hardsteen plavuizen

#### *Interieur*

- Dagelijkse kamer met haard en tegelwerk
- Mooikamer met lambrisering, vensterbanken, schouw, et cetera.
- Gang met hardstenen plavuizen
- Drietal ondergeschikte slaapkamertjes met in stal uitgebouwde bedstede

#### *Installaties*

- Electra verouderd, totaal te vervangen
- Waterleiding, deels verouderd, te vervangen
- Gasleiding: redelijk recent.

#### *Conclusie*

Het woonhuisgedeelte verkeert in matige staat van onderhoud. Bouwtechnisch is het bouwdeel in beginsel nog redelijk tot goed te restaureren, zonder dat daarbij grootschalige vervanging van beeldbepalende, karakteristieke, bouwhistorische of interieuronderdelen aan de orde is.

#### *Samenvatting ten behoeve van impact op bouwhistorische waarden*

Casco: Metselwerk (wel scheurherstel), houtconstructie (70%)

Interieur: dagelijkse en zondagse kamer

#### Te vervangen

Casco : voegwerk (50%), kozijnen, deuren, ramen (25%), houtconstructie (30%), vloerdelen (30%), dakpakket met riet (100%)

#### Bij functiewijziging extra te vervangen

'Vloerdelen eerste verdieping en daksporen in verband met vloerpakket en dakpakket, beton- en plankenvloeren begane grond in verband met nieuw vloerpakket.

## 3.2 Het stalgedeelte

### *Algemene toestand*

Het stalgedeelte verkeert in een matige tot slechte staat van onderhoud. De twintigste-eeuwse westelijke zijgevel is daarbij in een redelijke conditie, terwijl de achttiende-eeuwse oostelijke zijgevel in een matige tot slechte staat verkeert. De gebintconstructie is door houtworm aangetast. De kapconstructie is aan de oostzijde deels ingestort, terwijl de rieten dakbedekking aan het einde van zijn levensduur is gekomen.

### *Afmetingen*

- Lengte: 12,51 m
- Breedte: 10,93 m
- Goothoogte: 2,20 m (oostgevel), 2,07 m (westgevel), 3,26 m (noordgevel)
- Nokhoogte: niet gemeten (ca. 7 m)
- Oppervlakte: ca. 137 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 637 m<sup>3</sup>

### *Metselwerk*

- Baksteenwerk is bij westgevel redelijk (tweede helft twintigste eeuw), noordgevel redelijk, muren oostgevel matig tot slecht, scheurvorming
- Voegwerk uitgesleten bij oostgevel
- Scheurvorming ten gevolge van zettingen
- Muurankers technisch redelijk doch oppervlakte roest
- Binnenzijde: pleisterwerk grotendeels aanwezig bij westgevel, rest slecht of ontbrekend (bij oostgevel)

### *Kozijnen, deuren en ramen*

- Staldeuren (opgeklampt / onder/bovendeuren) sterk verweerd en aangetast, afhankelijk van functie te herstellen of te vervangen
- Hang- en sluitwerk verroest
- Betonkozijnen westgevel: redelijk
- Roedenramen, deur en luiken oostgevel verveloos, deels aangetast
- Glaswerk voor zover van toepassing: deels ontbrekend

### *Houtconstructie*

- Gebinten circa 25 x 25 cm grenen. Hart op hart circa 345 cm, korbeels onder andere circa 21 x 9,5 cm
- Koppelplaat:
- Vliering vloer rond 17 cm hart op hart circa 60-75 cm met erop takken
- Dekbalk gebint circa 25 x 25 cm, korbeels divers
- Sporen rond 10 cm hart op hart circa 57 cm, waarschijnlijk ook hanebalken en nokbalk
- Muurplaten: 17 x 7 cm
- Conditie algemeen : aangetast door houtworm; te behandelen
- Algemeen: oostelijk dakvlak is ingestort; flieringen et cetera te vervangen

#### *Dakbedekking*

- Sporen dennen rond 10 hart op hart 57 cm , deels ingestort te vervangen
- Rietlatten deels aangetast houtworm, deels ingestort
- Rietendak deels ingestort
- Algemeen: oostelijk dakvlak is ingestort

#### *Vloeren*

- Betonvloer , grup westzijde circa 1960
- Klinkervloer paardenstal oostzijde

#### *Interieur*

- Koeienstal met grup westzijde
- Paardenstal 4x oostzijde
- Aardappelkelder oostzijde
- Gootsteen met terrazzo aanrecht en keukenkastjes (1917)

#### *Installaties*

- Electra verouderd, totaal te vervangen

#### *Conclusie*

Het stalgedeelte verkeert in matige tot slechte staat van onderhoud.

Bouwtechnisch is het bouwdeel in beginsel nog te restaureren, waarbij de meest wezenlijke beeldbepalende, karakteristieke, bouwhistorische en interieuronderdelen gehandhaafd zouden kunnen worden. Bij restauratie zal het voegwerk van de oostgevel, kozijnen, ramen en deuren, alsmede een deel van de kapconstructie vervangen moeten worden, waardoor de hieraan gerelateerde bouwhistorische waarden verloren zullen gaan. Tevens zal het complete dakpakket met inbegrip van de daksporen, flieringen en nokbalk vervangen moeten worden.

In het interieur zijn de paardenstallen en aardappelkelder te conserveren.

#### *Samenvatting ten behoeve van impact op bouwhistorische waarden*

Casco: Metselwerk (wel scheurherstel), spantconstructie (70%)

Interieur: bakstenenvloeren, paardenstal en aardappelkelder (museaal)

#### Te vervangen

Casco: voegwerk (50%), kozijnen, deuren, ramen (50%), spantconstructie (30%), dakpakket met sporen en riet (100%)

#### Bij functiewijziging extra te vervangen

'Vliering' en daksporen in verband met vloerpakket en dakpakket, beton- en klinkervloeren in verband met nieuw vloerpakket.

### 3.3 De Vlaamse schuur

#### *Algemene toestand*

De Vlaamse schuur verkeert in slechte tot zeer slechte staat van onderhoud. De twintigste-eeuwse noordelijke zijgevel is daarbij het enige deel dat nog in een redelijke conditie verkeert; de oostelijke achtergevel is matig tot slecht als gevolg van scheurvorming, terwijl een groot deel van de zuidelijke zijgevel ontzet en gescheurd is. De gebintconstructie is grotendeels ingestort en nagenoeg volledig verrot en door houtworm aangetast. De kapconstructie is volledig ingestort, terwijl ook het restant van de rieten dakbedekking aan de noordzijde aan het einde van zijn levensduur is gekomen.

#### *Afmetingen*

- Lengte: 22,93 m
- Breedte: 11,63 m
- Goothoogte: 3,26 m (noordzijde) en 1,85 m (zuidzijde)
- Nokhoogte: niet gemeten (ca. 8,5-9 m)
- Oppervlakte: circa 267 m<sup>2</sup>
- Inhoud: circa 1482 m<sup>3</sup>

#### *Metselwerk*

- Baksteenwerk is alleen bij noordgevel goed (restauratie ca 1992), muren oost en zuidgevel matig tot slecht, scheurvorming, ontzette muren nabij hoofdstal
- Voegwerk uitgesleten bij zuid- en oostgevel
- Scheurvorming door middel van zettingen en ontzettingen
- Muurankers noordgevel, deels verbogen, verder technisch redelijk doch oppervlakte roest
- Binnenzijde: pleisterwerk grotendeels aanwezig bij noordgevel, rest slecht of ontbrekend
- Scheuren circa 6 x 2 m

#### *Kozijnen, deuren en ramen*

- Staldeuren (opgeklampt / onder/bovendeuren) sterk verweerd en aangetast, afhankelijk van functie te herstellen of te vervangen
- Hang- en sluitwerk totaal verroest
- Luiken en kozijnen noordgevel: redelijk, doch ook houtworm aantasting. Te vervangen
- Roedenramen en deur noordgevel verveloot, doch te handhaven
- Overige ramen en deuren: aangetast of totaal vergaan (ook hergebruikte deur met achttiende-eeuws bovenraam/licht)
- Glaswerk voor zover van toepassing: geheel ontbrekend

#### *Houtconstructie*

- Gebinten circa 23 x 23 cm grenen. Hart op hart circa 440 cm
- Koppelplaat: 17 x 17 cm, schoren 17 x 12 cm
- Fliering op uitkraging 19 x 22 cm
- Dekbalk gebint 24,5 x 27 cm, korbeels divers onder andere 20 x 22 en circa 24 x 14 cm
- Sporen rond 12-13 cm hart op hart circa 57 cm, waarschijnlijk ook hanenbalken en nokbalk

- Bovenste flieringen en schoren op dekbalk circa 15 cm rond
- Muurplaten: 17 x 7 cm
- Conditie algemeen: houtconstructie is totaal ingestort en door rot en houtworm aangetast

#### *Dakbedekking*

- Sporen dennen rond 13 hart op hart 57 cm, ingestort te vervangen
- Rietlatten deels aangetast houtworm, grotendeels ingestort
- Rietendak totaal ingestort

#### *Vloeren*

- Zandvloer ter plaatse van de noordzijde;
- overig onbekend in verband met ingestort dakpakket.

#### *Interieur*

- Enkele schotten, rest is ruïne

#### *Installaties*

- Electra: verouderd, in open lucht, totaal te vervangen

#### *Conclusie*

De Vlaamse schuur verkeert in een slechte tot zeer slechte staat van onderhoud. Bouwtechnisch betekent restauratie bij dit bouwdeel feitelijk een reconstructie, waarbij het – met uitzondering van de twintigste-eeuwse noordgevel, niet mogelijk is om de wezenlijke beeldbepalende, karakteristieke, bouwhistorische en interieuronderdelen te handhaven. Indien tot reconstructie zou worden overgegaan, is het thans nog wel mogelijk deze redelijk betrouwbaar uit te voeren, omdat er nog voldoende bouwfragmenten op locatie aanwezig zijn.

#### *Samenvatting ten behoeve van impact op bouwhistorische waarden*

##### Te handhaven (uitgaande van ongewijzigde functie als schuur)

Casco: Metselwerk noordzijde

##### Te vervangen

Al het overige werk

##### Bij functiewijziging extra te vervangen

Niet van toepassing

### 3.4 Het bakhuis

#### *Algemene toestand*

Het bakhuis verkeert in een matige staat van onderhoud. De in 1976 gerestaureerde gevels zijn daarbij in een redelijke conditie, terwijl de kapconstructie en interieurs in een matige tot slechte staat verkeren. De kapconstructie is deels door houtworm aangetast, terwijl de rieten dakbedekking aan het einde van zijn levensduur is gekomen.

#### *Afmetingen*

- Lengte: 8,77 m
- Breedte: 4,69 / 5,51 m
- Goothoogte: 2,07 m
- Nokhoogte: 4,53 m
- Oppervlakte: circa 43,5 m<sup>2</sup>
- Inhoud: circa 147 m<sup>3</sup>

#### *Metselwerk*

- Baksteenwerk: redelijk, met uitzondering van de oostgevel
- Voegwerk plaatselijk uitgesleten, oostgevel (25%)
- Scheurvorming als gevolg van roestende ankers niet van toepassing (topgevel gerestaureerd in 1976)
- Scheurvorming als gevolg van zettingen boven deur zuidgevel en op noordoosthoek en bij uitbouw
- Schoorsteen: kop staat los, rollaag ontbreekt plaatselijk, voegwerk slecht of ontbreekt
- Muurankers technisch matig tot redelijk, doch oppervlakte roest
- Binnenzijde: pleisterwerk grotendeels aanwezig (oostzijde funderingsvoet in verband met vocht / zouten afwezig, gehele plint opnieuw te stuken, een enkele scheur, wanden te witkalken)
- Scheuren circa 5 m
- Voegwerk grotendeels goed, te rekenen op 75% goed en 25 matig (wel oud werk), voeg platvol (restauratiewerk)

#### *Kozijnen, deuren en ramen*

- Staldeuren (opgeklampt / onder/bovendeuren) sterk verweerd, doch niet geheel aangetast (luikje zuidgevel deels beschadigd)
- Hang- en sluitwerk totaal verroest
- 4-ruits raam oostgevel houtwormaantasting, te vervangen
- Roedenramen en deur zuidgevel verveloos, doch te handhaven
- Deur westgevel en noordgevel en raam: hout dusdanig verweerd, dat schilderen nauwelijks goed te doen meer is; te vervangen.
- Luik noordgevel topgevel: verveloos maar nog te handhaven.
- Glaswerk deels ontbrekend of draadglas zuidzijde (25%)

#### *Houtconstructie*

- Trekbalken vliering rond 9 cm grenen + 10 x 15 cm + overal aantasting houtworm
- Spant niet van toepassing
- Flieringen, nokgording en hanenbalk en sporen : rond 9 cm (restauratie 1976)

- Muurplaten: 15 x 8 cm aangetast plaatselijk

#### *Dakbedekking*

- Sporen dennen rond 9 cm hart op hart 55 cm houtworm aantasting (eventueel behandelen in plaats van vervangen)
- Rietlatten deels aangetast houtworm
- Rietendak totaal versleten, op. Rietvorsten grijs gesmoord ontbreken 25% en liggen geheel los

#### *Vloeren*

- Baksteenvloer zuidzijde: ontbreekt 10%; rest in acceptabele conditie (als schuur)
- Plavuizenvloer noordzijde met onder andere estrikken 22 x 22 , cementtegels 20 x 20 cm en hardstenen plavuizen 40 x 40 cm in matige conditie, te rekenen op herleggen en 25% bijleveren
- Vliering boven bakruimte: halve rondhouten 13 x 6,5 cm hart op hart 98 cm, delen 24-27 cm, houtworm aantasting (óf vervangen, óf behandelen en vliering niet meer gebruiken)

#### *Interieur*

- Spiegelklampdeurtje uit hergebruikte eiken delen: óf schoonmaken en in de was zetten, óf zo laten (als museaal item)
- Bakoven: ontbrekende ijzeren deurtjes, stucwerk
- Schouw: roetstenen, scheuren rookvangbalk
- Kookton: ontroesten ijzerwerk ? materiaal holgegoten, licht materiaal.

#### *Installaties*

- Electra: verouderd, ijzeren buizen verroest, te vervangen (wandcontactdozen en lichtschakelaar)

#### *Samenvatting ten behoeve van impact op bouwhistorische waarden*

##### Te handhaven (uitgaande van ongewijzigde functie als berging)

Casco: Metselwerk (wel scheurherstel), kapconstructie (50%)

Interieur: bakstenen en plavuizen, schouw, oven en spiegelklampdeur (museaal)

##### Te vervangen

Casco: metselwerk schoorsteen, voegwerk (25%), kozijnen, deuren, ramen (25%), kapconstructie (50%), dakpakket riet (100%)

##### Bij functiewijziging extra te vervangen

Vliering en daksporen ivm vloerpakket en dakpakket, vloer met plavuizen

#### *Conclusie*

Het bakhuis verkeert in een matige staat van onderhoud. Bouwtechnisch is het bouwdeel in beginsel nog redelijk tot goed te restaureren, waarbij de meest wezenlijke beeldbepalende, karakteristieke, bouwhistorische en interieuronderdelen gehandhaafd zouden kunnen worden. Bij restauratie zal een deel van het voegwerk van de oostgevel, een deel van de kozijnen, ramen en deuren, alsmede een deel van de kapconstructie (daksporen) vervangen moeten worden, waardoor de hieraan gerelateerde bouwhistorische waarden verloren zullen gaan. Tevens zal het complete dakpakket met inbegrip van de daksporen, vervangen moeten worden.

### 3.5 De stroopfabriek annex varkensstal

#### *Algemene toestand*

De varkensstal / stroopfabriek verkeert in een matige tot slechte staat van onderhoud. De twintigste-eeuwse gevels zijn daarbij in een matige staat, terwijl de slechte noordoostelijke hoek verzakkingsproblemen met scheurvorming kent. De kapconstructie is door houtworm aangetast. De kap is voorzien van asbestplaten, terwijl 1/3 van de pannen dakbedekking ontbreekt.

#### *Afmetingen*

- Lengte: 11,32 m
- Breedte: 7,33 m
- Goothoogte: 2,32 m
- Nokhoogte: 5,84 m
- Oppervlakte: circa 83 m<sup>2</sup>
- Inhoud: circa 338 m<sup>3</sup>

#### *Metselwerk*

- Baksteenwerk steens muurwerk: redelijk
- Voegwerk grotendeels uitgesleten (100%) , plaatselijk compleet uitgesleten (25%)
- Scheurvorming door middel van roestende ankers in oostelijke topgevel
- Scheurvorming als gevolg van zettingen in de noord- en oostgevel
- Muurankers technisch matig; oppervlakte roest
- Binnenzijde: pleisterwerk ontbreekt , stenen afgeschilferd door vorstschade en zouten
- Zuidgevel: inslagen projectielen (granaten en kogelgaten uit WO II)
- Fundering noordoosthoek weggezakt, versnijdingen liggen bloot, funderingsherstel noodzakelijk
- Inboetwerk noordoosthoek (1 post)
- Scheuren circa 14 m
- Voegwerk grotendeels slecht, te rekenen op 90% vervangen (voeg met dagstreep)
- Stenen noordzijde schilferen plaatselijk af (vorstschade). Post steenreparatie

#### *Kozijnen, deuren en ramen*

- Staldeuren (opgeklampt / onder/bovendeuren) aangetast (deels ingerot, deels gebruiksschade)
- Hang- en sluitwerk totaal verroest
- IJzeren stalraam geroest
- Roedenramen 1 weg, 2 zeer slecht
- Glaswerk deels ontbrekend (25%)

#### *Houtconstructie*

- Trekbalken rond 24 cm grenen: gescheurd en plaatselijke aantasting houtworm
- Spant 16 x 6 cm grenen: gescheurd en plaatselijke aantasting houtworm
- Flieringen 16 x 6 cm grenen: gescheurd overlangs
- Muurplaten: 16 x 6 cm grenen: aangetast

#### *Dakbedekking*

- Sporen ongeschaafd vuren 7 x 5 cm hart op hart 60 cm houtworm aantasting en schimmel
- Dakbeschot asbest platen
- Tengels en panlatten totaal vermolmd, 33% ontbreekt
- Dakpannen grijsgesmoord oudhollandse pan 33% ontbreekt

#### *Vloeren*

- Baksteenvloeren: ontbreekt 10%; 100 % totaal verzakt / scheef
- Betonnen vloerdelen varkensstal: matig

#### *Interieur*

- 2 varkenscotten met voedertrog (beton gecementeerd)
- Grup
- Deurtjes en dichtgezette ramen
- Oude landbouwwerktuigen

#### *Installaties*

- Niet aanwezig (elektra / water / gas)

#### *Conclusie*

De varkensstal / stroopfabriek verkeert in een matige tot slechte staat van onderhoud. Bouwtechnisch is het bouwdeel in beginsel nog te restaureren, waarbij de meest wezenlijke beeldbepalende, karakteristieke, bouwhistorische en interieuronderdelen gehandhaafd zouden kunnen worden. Bij restauratie zal al het voegwerk van de gevels, de kozijnen, ramen en deuren, alsmede een deel van de kapconstructie vervangen moeten worden, waardoor de hieraan gerelateerde bouwhistorische waarden verloren zullen gaan. Tevens zal het asbest gesaneerd moeten worden en dient aansluitend een nieuw dakpakket met bijleveren van 1/3 tot de helft van de oudhollandse dakpannen, aangebracht te worden. Het handhaven van de genoemde interieuronderdelen, zoals de varkenshokken en de werktuigen, is – gezien de technische staat – twijfelachtig. Door een behandeling tegen houtworm zouden de onderdelen als ‘museale onderdelen’ geconserveerd kunnen worden.

#### *Samenvatting ten behoeve van impact op bouwhistorische waarden*

##### Te handhaven (uitgaande van ongewijzigde functie als schuur)

Casco: Metselwerk, kapconstructie, dakpannen

Interieur: bestrating, optioneel : varkenshokken (museaal)

##### Te vervangen

Casco: Voegwerk, kozijnen, deuren, ramen, dakpakket

##### Bij functiewijziging extra te vervangen

Kapconstructie in verband met toename gewicht vloerpakket en dakpakket, vloer met bestrating, varkenshokken



## 4. Raming van de renovatiekosten

### 4.1 Algemene uitgangspunten van de kostenramingen

De kostenramingen zijn elementenramingen, dat wil zeggen ramingen waarbij per onderdeel een bedrag wordt aangegeven van het desbetreffende onderdeel – bijvoorbeeld ‘herstel staldeuren’ - of van de desbetreffende discipline – bijvoorbeeld ‘pleisterwerk’.

Daarnaast zijn er de zogenaamde bouwplaatskosten. Dat zijn de kosten die een aannemer maakt om op de bouwplaats ter plaatse te kunnen werken. Hierbij moet men denken aan het inrichten van de bouwplaats met bouwhekken, plaatsing van een schaftkeet, de- en montage van steigerwerk, alsmede de kosten van een uitvoerder of meewerkend voorman. De kosten zijn deels eenmalig, en deels afhankelijk van de tijd die de bouw in beslag neemt, zoals bijvoorbeeld de huur van steigers of de uren van de uitvoerder.

Aan het eind van de begroting zijn de zogenaamde staartkosten opgenomen. Dit zijn algemene kosten die als een percentage op de begroting drukken. Het gaat hier om de algemene bedrijfskosten, het percentage voor winst- en risico en de verzekering van het project tijdens de uitvoering, de zogenaamde construction-all-risks verzekering. De percentages van algemene kosten en winst- en risico staan de laatste jaren sterk onder druk als gevolg van de slechte economische situatie in de bouw. Er is gerekend met reële actuele percentages van gezonde bouwondernemingen.

Na het subtotaalbedrag van de aannemer volgt nog het honorarium voor de architect. Bij restauraties is dat 10% van de bouwkosten bij een volledige opdracht van voorlopig ontwerp, bouwvergunningsaanvraag, bestek, aanbesteding, uitvoeringstekeningen, bouwbegeleiding en opleveringsverslag. Uiteindelijk volgt nog het btw-percentage van 21%, waarna het eindbedrag van de raming is vastgesteld.

Voor de volledigheid zij gesteld dat het om kosten*ramingen* gaat, en niet om een gedetailleerd uitgewerkte directie- of aannemersbegroting. Afgezien dat een gedetailleerde begroting niet tot de opdracht behoorde, zou deze ook in dit stadium niet mogelijk geweest zijn. Hiervoor zijn namelijk gedetailleerde tekeningen en een bestek of technische omschrijving nodig. Ook zou – afhankelijk van de keuze van architect en/of aannemer – de werkzaamheden meer ‘conserverend’ of meer ‘reconstruerend’ kunnen worden uitgevoerd. In het eerste geval wordt zoveel mogelijk authentiek materiaal gehandhaafd, terwijl bij de tweede werkwijze juist meer materiaal vernieuwd wordt. Het spreekt voor zich dat hierdoor in de uiteindelijke uitwerking behoorlijke verschillen in kosten denkbaar zijn.

Indien één van de varianten zou worden aanbesteed - nadat een gedetailleerd bestek en tekeningen zouden zijn verstrekt aan de aannemers - kunnen er eveneens verschillen optreden. Door de scherpe concurrentie op dit moment zouden lagere inschrijvingen kunnen voorkomen dan de genoemde ramingen. Met betrekking tot het btw-percentage kan bij restauratie het schilderwerk en het stucwerk tegen het lage 6% btw-tarief door de aannemer in rekening gebracht worden, zodat voor die onderdelen nog rekening te houden is met een

btw-voordeel van 15%. Dit geldt uitsluitend bij het onderhoud en restauratie van bestaande woningen, niet bij nieuwbouw.

#### 4.2 Onderhoud casco, meerwerken en fiscaal aftrekbare onderhoudskosten

Om een eerlijke vergelijking tussen restauratie enerzijds, en sloop met nieuwbouw anderzijds te kunnen maken, is er een scheiding aangebracht tussen de restauratiewerkzaamheden aan het casco van het exterieur, het casco interieur en de meerwerken die noodzakelijk zijn indien het gebouw als woonhuis gebruikt zou gaan worden. De eerste twee onderdelen zijn noodzakelijk voor de instandhouding van het rijksmonument en houden geen rekening met het gebruik. Bij een monument zijn dit tevens de voor de belastingdienst aftrekbare onderhoudskosten, waarvan in beginsel 80% als aftrek voor de inkomstenbelasting mag worden opgevoerd. De meerwerken voor het gebruik als woonhuis zijn zoals gezegd noodzakelijk om bewoning weer volgens de huidige normen mogelijk te maken. Hierbij kan men denken aan de aanleg van centrale verwarming, het vervangen van de elektrische installaties en waterinstallaties, maar ook de aanleg van nieuw sanitair, een keuken en bouwkundige zaken als vaste kasten, tegelwerk, isolatie, extra dakramen et cetera. Deze kosten zijn slechts gedeeltelijk als onderhoudskosten fiscaal aftrekbaar. Dit betreft bijvoorbeeld het vervangen van de installaties en het vervangen door een 'sobere' keuken of badkamer. Isolatie en het plaatsen van dakramen worden gezien als verbetering van een woning en komen niet voor aftrek in aanmerking. Het is aan te bevelen om bij restauratie of herbouw van te voren de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten te laten vast stellen door de taxateur van de belastingdienst.

#### 4.3 Toelichting op de ramingen van Hoefstraat 4

Voor de boerderij, de Vlaamse schuur, het bakhuis en de stroopfabriek zijn volgens de hiervoor beschreven wijze de ramingen opgesteld voor het herstel van het casco en voor de meerkosten bij het gebruik als woning. Daarnaast zijn telkens ter controle de renovatiekosten nogmaals bepaald aan de hand van referentie-bedragen per m<sup>3</sup> voor het casco. Door deze bedragen te vermeerderen met de meerprijzen voor het gebruik als woonhuis, ontstaat een controle op de opgestelde raming.

De geraamde renovatiekosten voor het herstel van het casco zijn :

|                |                       |                       |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Boerderij      | 337.000 exclusief btw | 407.770 inclusief btw |
| Vlaamse Schuur | 407.550 exclusief btw | 493.135 inclusief btw |
| Bakhuis        | 44.100 exclusief btw  | 53.361 inclusief btw  |
| Stroopfabriek  | 92.950 exclusief btw  | 112.469 inclusief btw |

Totaal casco-renovatie van het complex: 1.066.735 inclusief btw

De geraamde renovatiekosten voor het herstel van het casco en herinrichting tot woningen (berging voor het bakhuis) zijn :

|                |                       |                       |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Boerderij      | 507.700 exclusief btw | 614.317 inclusief btw |
| Vlaamse Schuur | 582.550 exclusief btw | 704.885 inclusief btw |
| Bakhuys        | 45.300 exclusief btw  | 54.813 inclusief btw  |
| Stroopfabriek  | 217.950 exclusief btw | 263.719 inclusief btw |

Totaal geraamde renovatiekosten inclusief herbestemming van het complex:  
1.637.734 inclusief btw.

**4.4 Opmerkingen over de economische haalbaarheid van de renovaties**  
Bovengenoemde ramingen geven een redelijk beeld van de te verwachten investeringskosten om de gebouwen weer te herstellen en te hergebruiken als woningen. Gezien de slechte tot deels zeer slechte staat, zijn de hoge bedragen van de ramingen realistisch.

Of de investeringskosten economisch verantwoord zijn is daarmee echter nog niet meteen aan te geven. Hierbij spelen de kosten ofwel de waarde van de grond, de actuele huizenprijzen, de kosten en kwaliteit van nieuwbouw en de monumentwaarde een rol van betekenis.

De *kosten van de grond* kunnen variëren van een m<sup>2</sup>-prijs voor landbouwgrond tot een m<sup>2</sup>-prijs voor bouwgrond. In Herpt staan momenteel een viertal kavels aan de Achterweg te koop variërend van 278.000 euro vrij op naam (1139 m<sup>2</sup>) tot 340.500 vrij op naam (1232 m<sup>2</sup>). Bij sloop en opsplitsing van het terrein in nieuwe percelen zou derhalve aan de uitgifte daarvan circa 4 x 300.000,- is 1.200.000 verdiend kunnen worden. Indien hierop hetzelfde bouwvolume van de vier bestaande bouwdelen gerealiseerd zou worden, zou met 3195 m<sup>3</sup> á 400 euro = 1.278.000,- euro exclusief btw rekening gehouden moeten worden (1.546.380 inclusief btw). Dit bedrag is in de orde van grootte van de geraamde herstelkosten van de bestaande bouwdelen, en indien deze hersteld en afzonderlijk verkocht zouden worden, zou de waarde – gezien de hoogte van de herstelkosten – bepaald worden als de grondprijs voor een bouwkaavel.

De *actuele huizenprijzen* zijn relatief laag. In Herpt staat al geruime tijd een woonboerderij van 366 m<sup>2</sup> met diverse bijgebouwen en schuren van 694 m<sup>2</sup> op een perceel van 3860 m<sup>2</sup> aan de Burgemeester Buijsstraat te koop voor een bedrag van 650.000 euro kosten koper. Afgezien van enig achterstallig onderhoud is de boerderij in een redelijke staat en kan voor het bedrag van de restauratie van alleen de boerderij aan de Hoefstraat in feite een complete boerderij met grond en bijgebouwen gekocht worden. Hierdoor kan gesteld worden dat het restaureren van het boerderijcomplex als één geheel voor één eigenaar-bewoner met de huidige huizenprijzen economisch niet haalbaar is.

De *bouwkosten van vervangende nieuwbouw* zijn momenteel eveneens relatief laag. Tot enkele jaren geleden werd vaak gerekend met een prijs van 400 euro per m<sup>3</sup> exclusief btw (484 euro/m<sup>3</sup>), maar momenteel worden er ook – zeer goedkope en eenvoudige - huizen voor 300-325 euro/m<sup>3</sup> inclusief btw gebouwd. Deze bedragen zouden al lager zijn dan de casco-renovatiekosten van de bestaande gebouwen. Echter, dergelijke lage m<sup>3</sup>-bedragen horen ook bij meer eenvoudige en goedkope woningen. Indien duurzame materialen als eiken, handvormstenen, Hollandse dakpannen et cetera gebruikt worden en het gebouw ook verzorgder gedetailleerd wordt met lijstwerk, profielen, goten

enzovoorts, is het de recente ervaring dat nog steeds met 400 euro exclusief btw gerekend moet worden. Aangezien de boerderij aan de Hoefstraat een historische boerderij is met een zorgvuldige detaillering en met duurzame materialen, dient ook voor het bepalen van de vervangingswaarde met dergelijke bedragen rekening gehouden te worden. Zoals eerder genoemd zouden de vervangende nieuwbouwkosten dan op 1.546.380 euro inclusief btw uitkomen, hetgeen slechts 5,5% lager is dan de geraamde 1.637.734 euro inclusief btw voor het herstel van de bestaande gebouwen. Hierdoor kan gesteld worden, dat zuiver economisch gezien het verschil tussen restauratie of vervangende nieuwbouw verwaarloosbaar klein is.

Het vaststellen van de *monumentwaarde in economische zin* is zeer complex en moeilijk meetbaar of verifieerbaar. De monumentwaarde is voor de één een toegevoegde waarde van architectonische schoonheid of geschiedenis, maar kan voor de ander juist een negatieve waarde vormen, doordat de status van rijksmonument bepaalde beperkingen aan het gebouw en de gebruiksmogelijkheden oplegt.

#### 4.5 Conclusies

Indien de boerderij als geheel behouden en hersteld dient te worden voor één bewoner/eigenaar, ontstaat een onkoopbaar complex. Door 1 of 2 kavels van het perceel af te splitsen of als apart bouwkvael mee te verkopen kan van het rendement uit de verkoop het onrendabele deel van de restauratie bekostigd worden.

Indien de individuele delen van de boerderij gesplitst en apart verkocht zouden worden, verandert er economisch fundamenteel weinig en hangt de waarde sterk af van de aan de bouwdelen gekoppelde perceelgrootte. Door herbouw van de Vlaamse schuur op een eigen afgesplitst kavel en eventuele grotere vervangende nieuwbouw ter plaatse van de stroopfabriek ontstaan voor deze onderdelen economisch dekkende uitgangspunten, maar de restauratie van de boerderij zelf is met de huidige huizenprijzen moeilijk sluitend te krijgen, zodat ook in deze situatie 1 of 2 kavels afgesplitst zouden kunnen of moeten worden om de restauratie mogelijk te maken.

Indien de boerderij met bijgebouwen als geheel gesloopt zou worden om ter plaatse bijvoorbeeld een viertal bouwkvavels uit te geven is de monumentwaarde volledig verloren gegaan. Economisch is er qua opbrengsten een behoorlijk verschil. Dit komt omdat de uitgaven slechts bestaan uit de documentatie- en de sloopkosten van het bestaande complex. Uitgaande van de verkoop van vier percelen van 1200 m<sup>2</sup> en de hiervoor genoemde kosten, resulteert dit in een opbrengst van 1,2 miljoen minus circa 100.000 euro, is 1,1 miljoen. Het verlies aan monumentwaarde is economische zin is hierbij niet meegerekend, en is ook moeilijk inzichtelijk te krijgen. Of deze optie in de huidige markt in economische zin de meest ideale is, valt nog te bezien. Momenteel stagneert namelijk de verkoop van de kavels aan de Achterweg, zodat sloop en kaveluitgifte minder snel resultaat heeft dan in het recente verleden.

## 5. Uitgewerkte scenario's

### 5.1 Scenario 1 – Volledig behoud

#### 5.1.1 Uitgangspunt

Het eerste scenario gaat uit van volledig behoud van het ensemble, voor zover dit vanuit bouwhistorisch perspectief te verantwoorden is. Delen waaraan geen, of indifferente monumentale waarden worden toegekend, kunnen hierbij buiten beschouwing worden gelaten mits zij niet relevant zijn voor de bouwtechnische uitwerking van dit eerste scenario. De bouwtechnische uitwerking moet inzicht geven welke ingrepen noodzakelijk zijn voor het behoud van de monumentale delen van het ensemble en de kosten die gepaard gaan met een dergelijk herstel. Hierbij wordt niet vergeten om onder woorden of in beeld te brengen wat de gevolgen van de noodzakelijk geachte ingrepen zijn op de eerder vastgestelde monumentale waarde. Het is denkbaar dat door bouwtechnisch onoverkomelijke ingrepen waarden zodanig worden aangetast dat het streven naar behoud van het ensemble niet het beoogde effect zal hebben. In dit scenario kan dus op twee manieren naar voren komen dat herstel dan wel restauratie van het geheel economisch niet haalbaar of om andere redenen niet wenselijk is. Namelijk:

1. De bouwtechnische staat is zodanig dat herstel financieel niet haalbaar is.
2. Het noodzakelijke bouwtechnische herstel is zodanig van aard dat de monumentale waarde op een manier wordt aangetast dat het behouden van de status als monument zwaar in het geding komt.

#### 5.1.2 Gevolgen voor de vastgestelde bouwhistorische waarden

Zelfs wanneer een restauratie van het gehele complex met de grootste zorgvuldigheid wordt aangepakt, is het niet mogelijk om de monumentale waarde zoals vastgesteld in de bouwhistorische verkenning geheel te behouden. Er zal hoog gewaardeerde substantie verdwijnen. Om een goede inschatting te maken van het effect van een eventuele restauratie wordt hier als uitgangspunt genomen dat het bakhuisje geen woon- of gebruiksbestemming krijgt en dat de interieurindeling en de afwerkingen van het woongedeelte van de voormalige boerderij intact worden gelaten.

##### - Het woongedeelte

Om de monumentale waarde van het woonhuis intact te laten, is het cruciaal dat de interieurindeling en de interieurafwerking tot op detailniveau behouden blijft. De kernwaarde van het rijksmonument is hierin verankerd. Het complex is aangewezen als rijksmonument naar aanleiding van de MSP-procedure die erin voorzag om rijksmonumenten uit de periode 1850-1940 aan te wijzen. Men kan beargumenteren dat in dat opzicht de laat achttiende-eeuwse of vroeg negentiende-eeuwse fase van ondergeschikt belang is. Wanneer er grootschalige ingrepen in het woonhuis gedaan moeten worden in het kader van 'een aanpassing aan de eisen van de huidige tijd', dan komt niet alleen de monumentale waarde van het woongedeelte maar het belang van het complex als geheel sterk onder druk te staan. Afhankelijk van de mate van aanpassing is het mogelijk dat de vastgestelde hoge monumentale waarde van het woongedeelte plaats maakt voor een positieve monumentale waarde. Het verdient aanbeveling om voorafgaande aan een restauratie kleurhistorisch onderzoek uit te laten voeren om er zorg voor te dragen dat te vervangen onderdelen een juiste kleurafwerking krijgen. In het kader van een restauratie

kan overwogen worden om bijvoorbeeld de lambrisering en de sjabloonschildering in de herd te herstellen (of te conserveren achter een beschermende laag). Het uit het zicht nemen van oude afwerkingen met behoud daarvan heeft geen gevolgen voor de monumentale waarde, hooguit voor de beleving van deze waarden.

De waarden toegekend aan de gevels van het woongedeelte zullen grotendeels intact blijven wanneer er conserverend wordt gerestaureerd en het overgrote deel van de bestaande vensters kan worden hersteld. Vernieuwing van vrijwel alle vensters zal als gevolg hebben dat de waardering verschuift van hoge monumentale waarde naar positieve monumentale waarde, vanwege de reductie van de mate van authenticiteit van de substantie (ondanks het behoud van de vormtaal).

Wijzigingen in de opzet van het exterieur kan gevolgen hebben voor de waardering van het interieur, zoals dat ook omgekeerd het geval is. De hoge waardering van het interieur en het exterieur kunnen niet los van elkaar worden gezien.

Wat voor de vensters geldt, gaat ook op voor de houten delen van de zoldervloer. Er dient hier een substantieel deel van de oorspronkelijke substantie behouden te blijven en herstellingen dienen met zorg te worden uitgevoerd om de vastgestelde hoge monumentale waarde in tact te laten. Globaal dient hierbij gedacht te worden aan het behoud van ten minste twee derde van de oorspronkelijke substantie en volledig behoud van de afwerking (kleur).

#### - Het stalgedeelte

Behoud van de positieve monumentale waarde van de oostgevel van de stal zal omwille van de bouwtechnische staat niet mogelijk zijn. Restauratie van de gebinten zal tot een herwaardering van de binten leiden. Wanneer de vorm en ten minste 2/3 van de oorspronkelijke substantie behouden kan blijven en het herstel met respect voor 'het oude' wordt uitgevoerd, dan nog zal de waardering van hoge monumentale waarde naar positieve monumentale waarde verschuiven, zeker wanneer zoldervloer en daksporen worden vernieuwd.

Cruciaal voor de waardering van het stalgedeelte als geheel zijn de aanwezige paardenstal, aanpalende aardappelkelder (beide inclusief vloer) en de kopgevel met huif. Bij een restauratie dienen deze onderdelen behouden te blijven. Voor de vloer geldt dat deze, indien nodig, geconserveerd kan worden onder een nieuwe vloer. Verwijdering van de genoemde onderdelen heeft consequenties voor de waardering van het stalgedeelte als geheel.

#### - Het bakhuisje

Zoals gesteld, zal restauratie van het bakhuisje nauwelijks gevolgen hebben voor de waardering. Dit verandert wanneer er een nieuwe gebruiksbestemming vereist is. Zolang de brandmuur met schouw en het zeventiende-eeuwse deurtje en de broodoven behouden blijven en de rest van het huisje conservatief wordt benaderd, zal de hoge monumentale waarde van het geheel vermoedelijk intact blijven. De aantasting van de vastgestelde waarden die het gevolg zullen zijn van herbestemming, zijn op voorhand niet goed in te schatten. Wanneer de eerder genoemde elementen verdwijnen, zal ten hoogste positieve waarde aan de verschillende onderdelen kunnen worden toegekend.

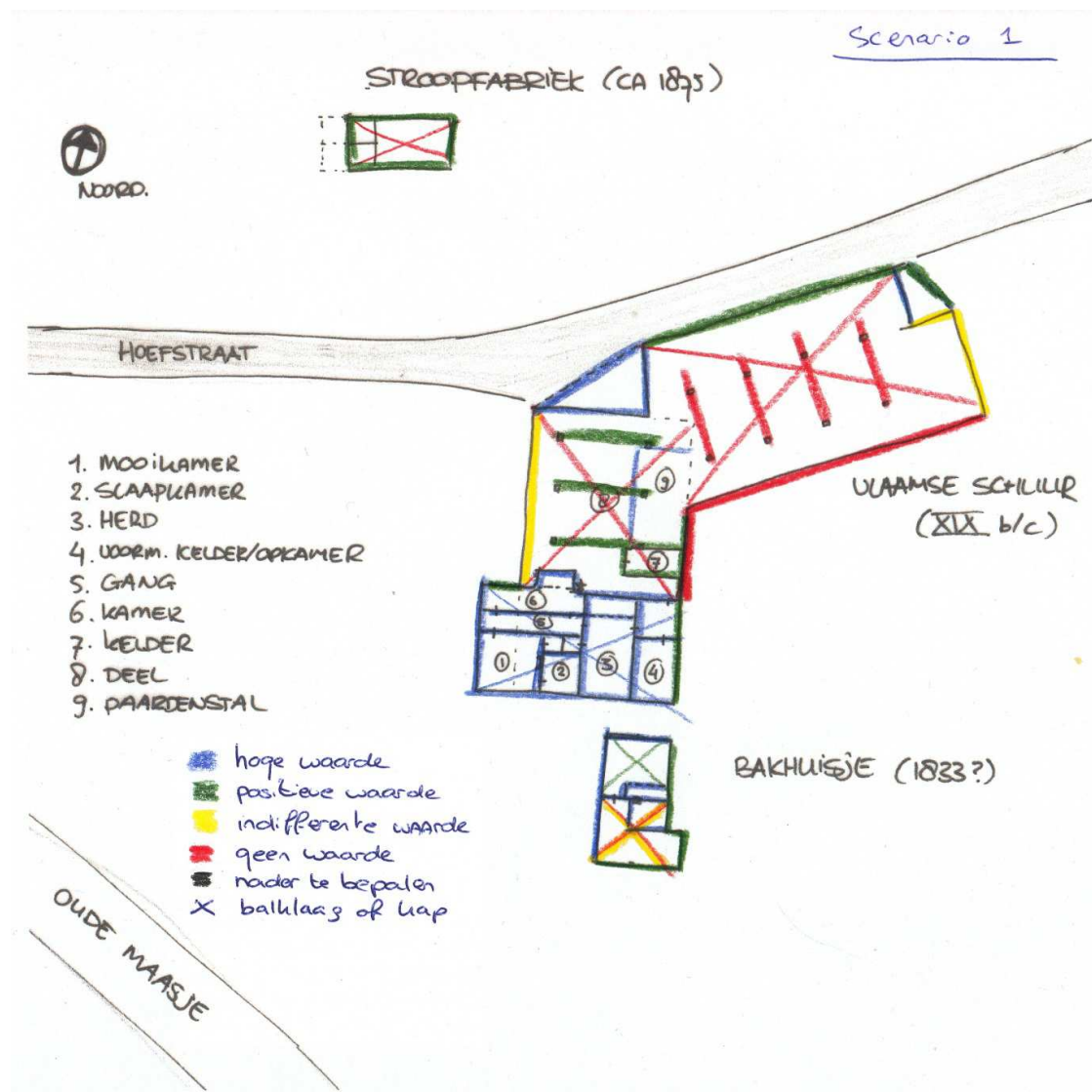
- De Vlaamse schuur

Zelfs met de grootste inspanning zal een restauratie van de Vlaamse schuur niet als gevolg hebben dat alle vastgestelde monumentale waarden behouden kunnen blijven. Met het verdwijnen van monumentale waarde hoeft echter niet perse de betekenis van het bouwvolume verloren te gaan. De karakteristieke opzet van de schuur kan behouden blijven alsmede de zo typerende huiven boven de inritten. De vorm van de kaspanten kan in het geval van een restauratie van het complex een uitgangspunt vormen voor een nieuwe ontwikkeling. De betekenis van de historische constructie kan op deze manier in vernieuwde vorm een toegevoegde kwaliteit vormen aan een nieuwe fase van de schuur en het complex als geheel.

De positief gewaardeerde straatgevel van de schuur kan in geval van 'restauratie' wel blijven bestaan, binnen een context van een soortgelijk bouwvolume. Er is echter ook wat te zeggen voor vervanging van de huidige muur door een wand met gepotdekselde delen. Er zijn aanwijzingen dat de Vlaamse schuur in de negentiende eeuw houten wanden heeft gehad. Een dergelijke houten wand kan de beleving van het historische karakter van het complex versterken wanneer deze wand zoveel mogelijk gesloten blijft.

- De stroopfabriek annex varkensstal

De positieve monumentale waarde van de voormalige stroopfabriek zal met een restauratie, afhankelijk van de nieuwe functie van het bouwdeel, behouden kunnen blijven. Inwendig bestaan er mogelijkheden om een nieuwe invulling te maken, temeer omdat de huidige varkensstal geen monumentale waarde vertegenwoordigt. Belangrijke facetten om rekening mee te houden zijn het behoud van de bedrijfsvloer (eventueel te conserveren onder een nieuw aan te brengen vloer) en het behoud van een hard dak (een pannendak). In overweging kan worden genomen om bij restauratie oorspronkelijke deuropeningen te herstellen.



### 5.1.3 De bouwkosten

Het restaureren van het boerderijcomplex als één geheel voor één eigenaar-bewoner is in de huidige woningmarkt economisch niet haalbaar. De kosten wegen totaal niet op tegen de te verwachten opbrengst. De kosten van de casco restauratie van het geheel en het tot woning renoveren van de boerderij bedraagt bijna 1,3 miljoen euro (1.066.735 euro plus inbouwpakket 206.547 euro). Dit is een bedrag dat een factor twee is van de huidige marktprijs, conform een eerder in dit rapport vermeld voorbeeld in Herpt.

Dit gegeven verandert niet wanneer de investeringen gedaan worden door twee eigenaren. Het gehele complex zou dan worden gesplitst in de boerderij en bakhuis enerzijds en de Vlaamse schuur en de stroopfabriek anderzijds. Uitgaande van de cascorenovatiekosten van de vier bouwdelen en de herinrichting van de Vlaamse schuur en de boerderij tot woonhuizen, moet gerekend worden op een investering van  $614.317 + 53.361 = 667.678$  euro en  $704.885 + 112.469 = 817.354$  euro. Dit betekent in totaal nog altijd een gezamenlijke meerprijs van circa een kwart miljoen boven de gangbare marktprijs in de regio. Om de investering rendabel te maken, zullen kavels nodig zijn waar vrijstaande woningbouw mag worden opgetrokken. De inkomsten daaruit

zouden kunnen worden aangewend om de onrendabele top van de restauraties te compenseren.

Het pijnpunt bij deze ontwikkeling is vooral te duiden bij de renovatie van de boerderij. Indien tot renovatie en verkoop zou worden overgegaan, moet gerekend worden met een bedrag van circa 900.000 euro (600.000 euro investeren in de renovatie en kostprijs van de grond van 300.000 euro). Deze kosten wegen nimmer op tegen de gangbare vraagprijs met vergelijkbare boerderijen in goede conditie, die rond de zes ton ligt. Wel kan worden gesteld dat bij renovatie er recht is op fiscale aftrek van de onderhoudskosten, te weten 80 procent van de 450.000 euro, zijnde 360.000 euro, wat resulteert in een netto fiscale aftrek van maximaal 180.000 euro. Hierdoor blijft er een onrendabele top van 120.000 euro over.

#### 5.1.4 Conclusie

Een restauratie van het gehele complex kan worden uitgevoerd met het behoud van het merendeel van de vastgestelde hoge en positieve monumentale waarde. Op enkele plekken zal er vermoedelijk wel een verschuiving plaats vinden van een hoge naar een positieve waardering. Dit is te billijken zolang de kernwaarden in het complex intact blijven.

Restauratie en ontwikkeling van het gehele complex kost ongeveer 6 ton te veel om de investering rendabel te maken. Dit bedrag kan alleen worden opgebracht met de uitgave van bouwkavels. In het rekenvoorbeeld wordt uitgegaan van twee kavels, beide 1200 m<sup>2</sup> in oppervlak. Bij ontwikkeling naar twee eigenaren, wat leidt tot meer concessies bij de Vlaamse schuur, zal het in beginsel voldoende zijn om één kavel af te splitsen ter dekking van de onrendabele top.

### 5.2 Scenario 2 – Behoud van cruciale delen

#### 5.2.1 Uitgangspunt

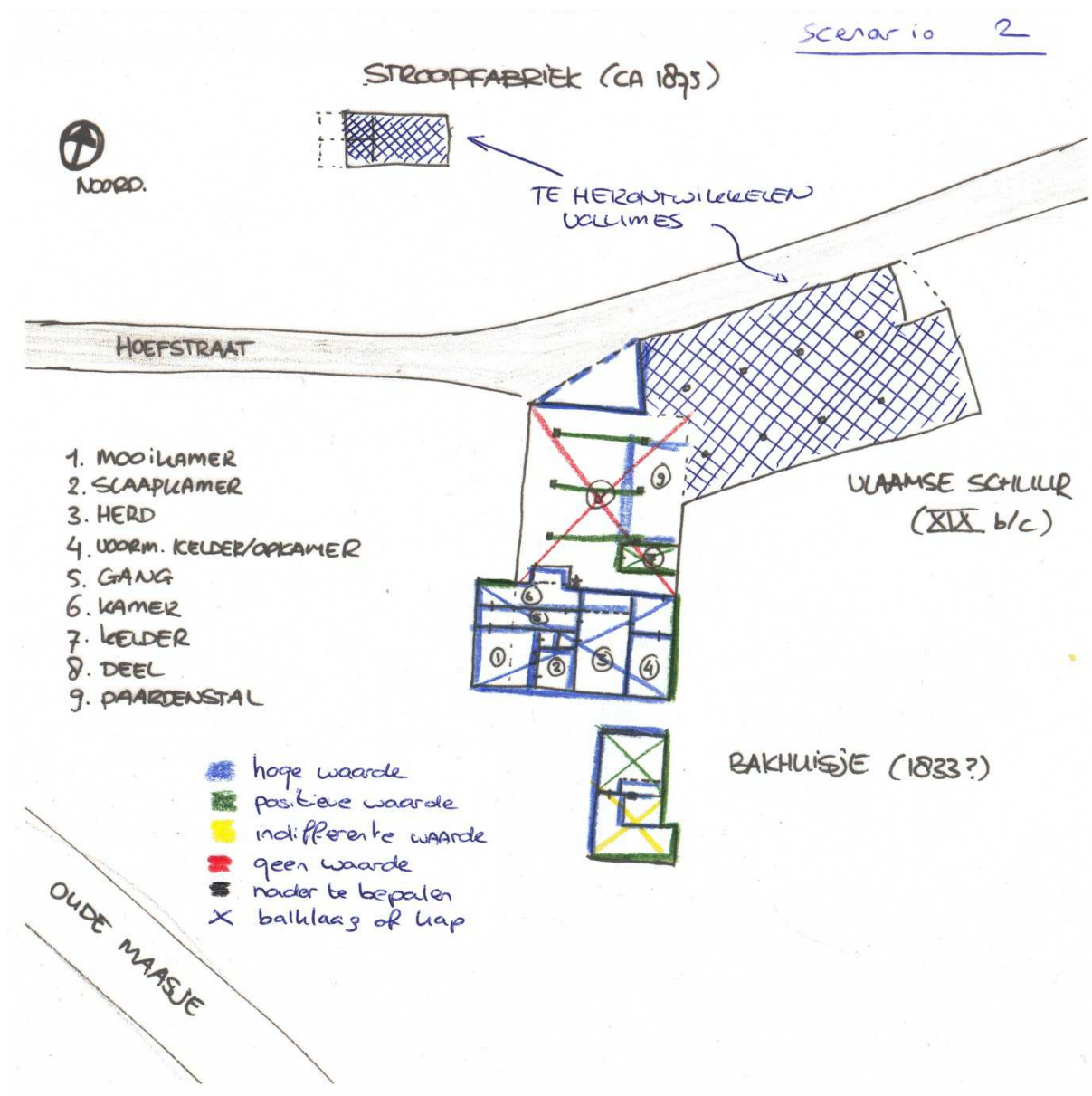
Het tweede scenario gaat uit van het behoud van delen van het huidige complex en wel die delen die van cruciaal belang zijn voor de beleving van de monumentaliteit van het complex (of de bouwdelen waaruit het complex is samengesteld). Vrij vertaald wordt inzichtelijk gemaakt welke onderdelen behouden zouden moeten blijven om het complex (of delen van het complex) haar status van rijksmonument te laten behouden en eventueel van de bij die status horende restauratiesubsidies/fiscale voordelen gebruik te kunnen maken. In dit scenario kunnen monumentaal hoogwaardige onderdelen komen te vervallen zolang het geheel haar nader te definiëren kernwaarde behoudt. Voor dit scenario worden de consequenties van de noodzakelijke bouwtechnische ingrepen in beeld gebracht, op eenzelfde manier als bij het eerste scenario het geval is. Uitwerking van het scenario geeft inzicht in de haalbaarheid, wenselijkheid en de gevolgen voor uitvoer ervan.

#### 5.2.2 Gevolgen voor de vastgestelde bouwhistorische waarden

De cruciale delen van het complex zijn sterk samenhangende hoog gewaardeerde onderdelen. Het gaat dan om het woongedeelte, het oudste stalgedeelte (met name de paardenstal, kelder, gebinten en kopgevel) en het bakhuis. Dit ensemble toont goed de ontwikkeling die de boerderij in hoofdlijn heeft doorgemaakt tot in het begin van de twintigste eeuw. Hoewel de Vlaamse schuur en de in de late negentiende eeuw gebouwde stroopfabriek sterk bijdragen aan de ensemblewaarde van het geheel, behoren deze bouwdelen niet tot de cruciale

delen. Dat komt vooral omdat de stroopfabriek en de Vlaamse schuur zijn beide in de loop der tijd ingrijpend gewijzigd zonder dat dit heeft geleid tot een duidelijk kwaliteit / kwaliteitsverbetering zoals wel het geval is in het woongedeelte. Op zichzelf beschouwd heeft de voormalige stroopfabriek ook niet de eigenschappen die doorgaans aan rijksmonumenten worden toegedicht. De gevolgen van het behoud van de cruciale delen zijn in het eerste scenario reeds beschreven. Behoud van het woongedeelte van de boerderij vereist een relatief kleine inspanning op bouwtechnisch gebied. Dit deel van het ensemble vertegenwoordigt hoge monumentale waarde. Een kwaliteit is hierbij de historische gelaagdheid (de huidige toestand geeft vrij goed aan hoe het woongedeelte aan het begin van de twintigste eeuw is getransformeerd), de oorspronkelijkheid van het vroeg twintigste-eeuwse interieur en de authentieke afwerkingen. Het oudste stalgedeelte is onlosmakelijk verbonden met het woongedeelte en toont aan dat de boerderij in haar huidige voortkomen is voortgekomen uit een oudere boerderijopzet. De oude structuur komt het beste tot uitdrukking in de driebeukige structuur, in d basis gevormd door de gebinten. Sloop van dit deel van het gebouw heeft als consequentie dat de basis onder het rijksmonument wordt weggeslagen. Expliciet wordt hier nog wel het behoud van de overhuiving bij de kopgevel van het stalgedeelte vermeld.

In zekere zin zou gesteld kunnen worden dat met de sloop van het bakhuisje nog steeds voldoende reden is om de status van rijksmonument voor het woon- en stalgedeelte in stand te houden. Hierbij zou echter voorbij worden gegaan aan het gegeven dat het bakhuisje ook op zichzelf de kwaliteiten bezit om als monument te worden aangemerkt. In combinatie met de boerderij lijkt de status van rijksmonument gerechtvaardigd. Solitair beschouwd zou het bakhuisje eerder in aanmerking komen voor de status van gemeentelijk monument. De kracht licht hier duidelijk in het samenspel tussen boerderij en bakhuis.



### 5.2.3 De bouwkosten

Voor de bouwkosten binnen dit scenario geldt in grote lijnen hetgeen gesteld is bij het eerste scenario, voor wat betreft de gescheiden ontwikkeling van boerderij en Vlaamse schuur. Dit met dien verstande, dat door de herontwikkeling van het stroopfabriekje tot apart kavel met woonbestemming, er een aanvullende financiële bron is ontstaan. Daarbij is van belang de flexibiliteit om een woning met een wat groter oppervlak op de plaats van de stroopfabriek te mogen ontwikkelen. Dit opdat de hieraan gekoppelde verkoop van een perceel van 1.200 m<sup>2</sup> een schaalvergroting vraagt. Voor wat betreft de bouw- en ontwikkelingskosten resulteert dit in het volgende beeld.

Voor de boerderij is 614.000 benodigd, voor de nieuwbouw van de Vlaamse schuur nog eens 704.000 euro. Dit resulteert in een totaal aan renovatiekosten van 1,3 miljoen euro. De verkoop van een bouwkavel ter plaatse van de stroopfabriek zou ongeveer 300.000 euro op kunnen leveren (minus sloopkosten van het stroopfabriekje). Het verschil in stichtingskosten na renovatie van de

boerderij zoals beschreven in scenario één, blijft ongeveer 120.000 euro. Voor de Vlaamse schuur is dat zelfs nog meer. Dit is omdat daar sprake is van herbouw en er dus geen mogelijkheid op fiscale aftrek is. Het totaal van de onrendabele top bedraagt daar dus 120.000 euro en nog een 300.000 euro. Om het bedrag van 420.000 euro te dekken moet ook in dit scenario rekening worden gehouden met de uitgifte van twee nieuwe bouwkavels. In dat opzicht is het tweede scenario minder aantrekkelijk dan het eerste scenario.

#### 5.2.4 Vervangende nieuwbouw van de niet cruciale delen.

Ter plaatse van het stroopfabriekje en de Vlaamse schuur gaat dit scenario uit van de mogelijkheid om vervangende nieuwbouw te realiseren. Hierbij dient bij voorkeur aangesloten te worden op de oorspronkelijke bouwmassa's en grondvlakken. Voor het stroopfabriekje zijn de randvoorwaarden: metselwerk gevels (in kruisverband) met grijze gesmoorde oudhollandse pannen op het zadeldak. Voor de Vlaamse schuur is met name de wat meer gesloten gevel aan de straatzijde van belang en het herstel van de schildkapvorm met het rieten dak en de aansluiting op de huif. De materialisatie van de gevels kan vrijer zijn, dar wil zeggen baksteen of hout (gepotdekselde delen) aan de straatzijde, terwijl aan de zuidzijde weinig eisen gesteld hoeven te worden (grote glasvlakken zouden hier tot de mogelijkheden behoren). Het herstel van de gebintconstructie is in overweging te nemen – het verhoogt de kwaliteit van het interieur – maar vormt geen eis binnen dit scenario.

#### 5.2.5 Conclusie

Voor het behoud van de belangrijkste monumentale waarden is het essentieel dat de boerderij (woon- en stalgedeelte) en het bakhuis behoudend worden gerestaureerd. Getracht kan worden om door ontwikkeling op de plaats van de stroopfabriek en de Vlaamse schuur een kwaliteit aan het ensemble van boerderij en bakhuis toe te voegen. Belang wordt daarbij gehecht aan materiaalgebruik, beeldkwaliteit en duurzaamheid.

De benodigde investering blijkt groter te zijn dan bij scenario één, met name door het uitblijven van fiscale voordelen in geval van herbouw, met nieuwbouw gecombineerd. Om de kosten te dekken is de uitgifte van een groter aantal bouwkavels nodig.

### 5.3 Scenario 3 – Sloop van het geheel

#### 5.3.1 De uitgangspunten

Het derde scenario verkent de mogelijkheden die ontstaan door sloop van het geheel. Daarbij is onder andere te denken aan een advies voor (een gedeeltelijke) sloopdocumentatie. Daarnaast kan een advies verwacht worden waarin aangegeven wordt op welke wijze nieuwbouw kan voort borduren op de historische ontwikkeling die zich op de locatie heeft afgespeeld. Hierbij valt te denken aan de inrichting van de ruimte door middel van bouwmassa's (een historische massastudie van het complex en eventueel de historische bebouwing aan de Hoefstraat dan wel Herpt), het gebruik van materialen, detailleringen en kleur.

Eventueel kan nog worden overwogen om alleen het woongedeelte van de boerderij in tact te laten. Dit deel heeft zodanige waarden dat het ook geheel op zichzelf staand in aanmerking komt voor bescherming volgens de monumentenwet. De status van rijksmonument zal niet kunnen worden

behouden, maar met een goede restauratie zou de status van gemeentelijk monument toegekend kunnen worden.

#### 5.3.2 Gevolgen voor de vastgestelde bouwhistorische waarden

Met de sloop van alle bouwdelen verdwijnen de bovengrondse monumentale waarden. In de ondergrond kunnen nog waarden aanwezig zijn. Het is goed mogelijk dat in de ondergrond sporen zijn aan te treffen van voorgangers van de huidige boerderij. Naar het schijnt is er een kaart uit 1667 waarop op de locatie al een boerderij 'de Bernsche Hoeve' is weergegeven.

#### 5.3.3 De bouwkosten

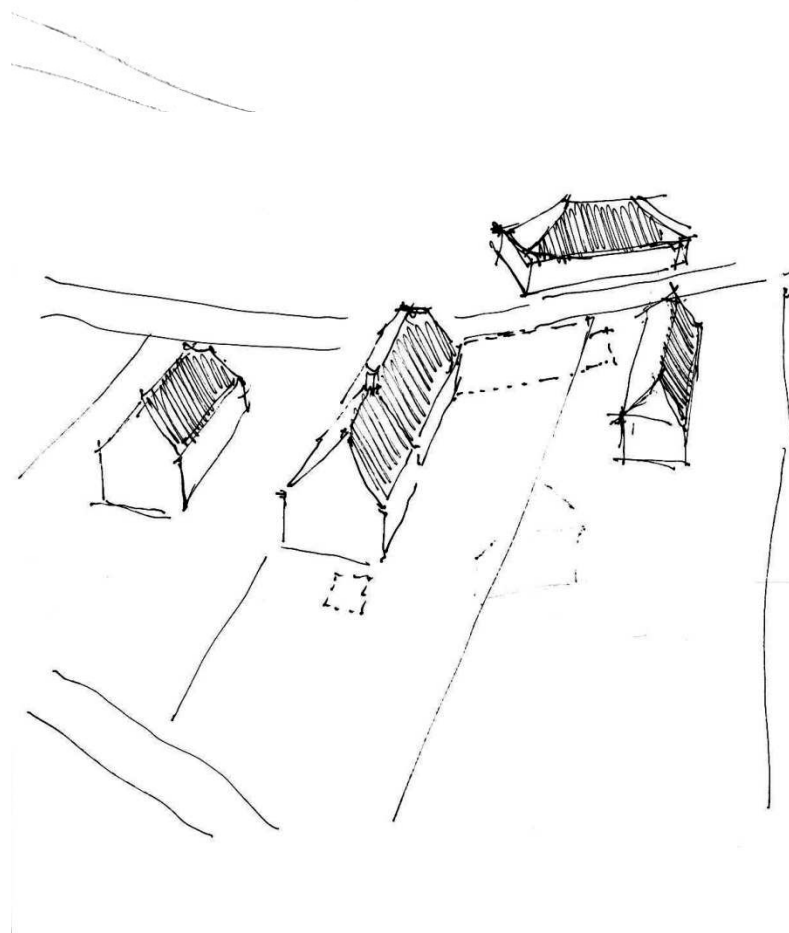
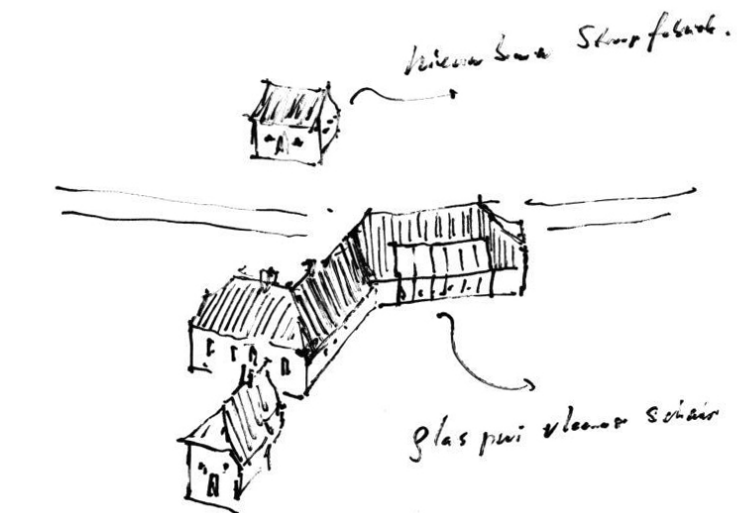
Indien de boerderij met bijgebouwen als geheel gesloopt zou worden om ter plaatse bijvoorbeeld een viertal bouwkvavels uit te geven is de monumentwaarde volledig verloren gegaan. Economisch is er qua opbrengsten een behoorlijk verschil. Dit komt omdat de uitgaven slechts bestaan uit de documentatie- en de sloopkosten van het bestaande complex. Uitgaande van de verkoop van vier percelen van 1200 m<sup>2</sup> en de hiervoor genoemde kosten, resulteert dit in een opbrengst van 1,2 miljoen minus circa 100.000 euro, is 1,1 miljoen. Het verlies aan monumentwaarde in economische zin is hierbij niet meegerekend, en ook moeilijk inzichtelijk te krijgen.

#### 5.3.4 Vervangende nieuwbouw

Vervangende nieuwbouw na sloop van het gehele complex, gebaseerd op de oorspronkelijke bouwmassa's en grondvlakken. Voor het stroopfabriekje en de Vlaamse schuur wordt verwezen naar het voorgaande scenario. Voor het woonhuisgedeelte en het stalgedeelte zouden ook hier de oorspronkelijke goot- en nokhoogten aangehouden kunnen worden, onder toepassing van metselwerk in de gevels en een rietenkap.

Vervangende nieuwbouw na sloop van het gehele complex, gebaseerd op de oorspronkelijke bouwmassa's en grondvlakken. Idem, doch minder stringent gebaseerd op de laatste oorspronkelijke bouwmassa's. Zo is het mogelijk om de bebouwingsdichtheid ten tijde van de kadastrale minuut van 1832 als referentie aan te houden voor de wat vrijere verkaveling met de vervangende nieuwbouw. In het voorstel is uitgegaan van een bouwvolume gebaseerd op de oudste boerderij, met twee kleinere boerderijen aan de oost- en westzijde met dezelfde oriëntering, terwijl het volume van de Vlaamse schuur juist aan de overzijde van de straat is gesitueerd. Hierdoor krijgen de bouwvolumes – woningen – meer eigen grond rondom en meer privacy.

Omtrent de architectonische uitwerking van deze laatstgenoemde optie zijn er twee mogelijkheden. De eerste is die van de eerder genoemde vervangende nieuwbouw, waarbij door middel van toepassing van historische gevel- en dakmaterialen een makkelijke inpassing in het landschap gewaarborgd wordt. Een tweede mogelijkheid is een iets modernere en abstractere uitwerking, waarbij middels een beeldkwaliteitsplan de kaders nauwkeuriger kunnen worden aangegeven. Hierin wordt de essentie van de boerderij-architectuur slechts op hoofdlijnen vastgelegd, zoals : eenvoudige hoofdvolumes (nauwelijks aan- of bijbouwen), donker kleur- en materiaalgebruik (geen witte 'schimmel'), gevels minimaal 50% hout of baksteen (geen compleet glazen gebouwen), daken donkere materialen (daktegels, pannen, platen eventueel riet). In de bijlage zijn enkele voorbeelden ten behoeve van een dergelijk beeldkwaliteitsplan weergegeven.



### 5.3.5 Conclusie

Indien de boerderij met bijgebouwen als geheel gesloopt zou worden om ter plaatse bijvoorbeeld een viertal bouwkavels uit te geven is de monumentwaarde volledig verloren gegaan. Kosten blijven beperkt tot het laten vervaardigen van een sloopdocumentatie en de daadwerkelijke sloop. De opbrengsten worden in grondbeginsel bepaald door de grondwaarde: in dit geval het aantal percelen dat ten behoeve van nieuwbouw kan worden verkocht. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de verkoop van kavels aan de Achterweg stagneert. Sloop en kaveluitgifte is niet langer een garantie voor een snelle opbrengst.

### 5.3.6 Advies

Wanneer blijkt dat het ensemble van bouwdelen niet behouden blijft, verdient het aanbeveling om een sloopdocumentatie uit te laten voeren (indien mogelijk archeologisch begeleid). Het doel van deze documentatie is om in aanvulling op de verkenning (welke vooral inzicht geeft in de bestaande toestand), nadere informatie aan het gebouw te ontlelen met als doel een reconstructie mogelijk te maken van oudere situaties: te denken valt aan de negentiende- en achttiende eeuw. Een dergelijk onderzoek moet meer inzicht geven in bouwfaseringsen. Dit kan onder andere door delen van muren te ontlesten en onderdelen van de boerderij letterlijk uit elkaar te halen om een goede beschouwing te geven van hoe er in het verleden aan de boerderij gebouwd is. De gehele boerderij wordt daarbij opgemeten – voor zover niet door instortingsgevaar belemmerd. De verzamelde gegevens kunnen in de toekomst worden gebruikt als referentiemateriaal voor wetenschappelijk onderzoek en boerderijrestauraties in de regio. De kosten van een dergelijk onderzoek worden geraamd tussen de 15 en 20 duizend euro (exclusief kosten voor archeologische begeleiding).



# Literatuur en bronnen

## Literatuur

- Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek – lezen en analyseren van cultuurhistorisch erfgoed, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2009.
- Leo Sikers, *Stroopfabrieken in Herpt*, in: Met Gansen Trouw jaargang 52 (2002).

## Archivalia

- Geen

# Bijlage redengevende omschrijving (RGO)

## Complexnummer: 517313

Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 12-09-2001  
Inschrijving register : 18-12-2001  
Kadaster deel/nummer : 13396/11



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

### Complexnaam:

Boerderij en bakhuis

Aantal complexonderdelen:

3

Monumentnummers van complexonderdelen:

517314, 517315, 525781

Gemeente:

Heusden

Provincie:

Noord-Brabant

Hoofdadres van hoofdobject:

Hoefstraat 4

5256 NE Herpt

### Complexomschrijving:

HERPT, GEMEENTE HEUSDEN

HOEFSTRAAT 4

COMPLEX, algemene inleiding.

#### Inleiding.

BOERDERIJ met bijgebouwen, opgetrokken in de negentiende eeuw, hoofdgebouw circa 1914 in een Ambachtelijk-traditionele bouwtrant. Het complex bestaat uit drie, van elkaar gescheiden onderdelen: I woongedeelte met stal/tussengedeelte en langsdeelschuur met stal/dorsvloer, II bakhuis, III voormalig stroopfabriekje/varkensstal. De chronologie van de verschillende bouwonderdelen van onderdeel I is niet geheel duidelijk, vermoedelijk zijn de schuren inwendig het oudste. De kern van de gebouwen gaat wellicht terug tot de late 18de eeuw. In de 19de en 20ste eeuw volgen dan, met name aan het muurwerk van de vermoedelijk oudste onderdelen enige herstellingen en vervangingen. Onderdeel I, het woongedeelte is omstreeks 1914 gemoderniseerd. Onderdeel III is in de eerste helft van de 20ste eeuw in gebruik als kleinschalige stroopfabriek.

#### Omschrijving.

De geheel vrijstaande boerderij met bijgebouwen en met een opvallende rieten kap is markant gelegen ten noordoosten van de bebouwde kom van Herpt op een stuk land tussen de Hoefstraat, die loopt van Herpt naar Hedikhuizen en op de plaats van de boerderij een flauwe knik maakt, en het Oude Maasje. Aan de overzijde van de Hoefstraat bevindt zich onderdeel III van het complex, het voormalige stroopfabriekje annex varkensstal. Geheel vrijstaand bevindt zich aan de achterzijde van de boerderij onderdeel II van het complex, het bakhuisje. Van onderdeel I van het complex, lopen het woongedeelte de schuren en de stallen in elkaar over en zijn ook intern met elkaar verbonden; de plattegronden van deze haaks op elkaar geplaatste bouwlichamen zijn rechthoekig. Een opvallend aspect aan de langsdeelschuur is verder de ingang met insnoeringen aan de west- en oostzijde en de markante rieten kap die bij deze ingangspartijen een groot overstek heeft.

#### Waardering.

Boerderij en bijgebouwen zijn van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarden die ze bezitten als bijzondere uitdrukking van een typologische en sociaal-economische ontwikkeling. Boerderij en bijgebouwen hebben architectuurhistorische waarden vanwege de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur. Boerderij en bijgebouwen hebben ensemblewaarden vanwege de wijze van verkaveling van de verschillende onderdelen en de markante ligging in een open landschap. Boerderij en bijgebouwen zijn van belang vanwege de architectonische gaafheid van exterieur en interieur. Boerderij en bijgebouwen zijn van belang vanwege de architectuurhistorische en typologische zeldzaamheid.

**Monumentnummer: 517314**

Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 12-09-2001  
Inschrijving register : 18-12-2001  
Kadaster deel/nummer : 13396/11



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

Complexnummer: 517313  
Complexnaam: Boerderij en bakhuis

Gemeente: Heusden  
Provincie: Noord-Brabant

Plaatselijke aanduiding:  
Hoefstraat 4 5256 NE Herpt

Kadastrale gemeente: Heusden  
Sectie: G  
Kad.object: 59  
App:  
Grondperceel:

**Omschrijving:****Inleiding:**

BOERDERIJ, woongedeelte, in circa 1914 opgetrokken in een Ambachtelijk-traditionele bouwtrant. Het geheel is gaaf bewaard gebleven. Het tussengedeelte is gelegen tussen het woongedeelte en de grote langsdeelschuur. Het geheel is in de negentiende eeuw opgetrokken in Ambachtelijk-traditionele bouwtrant. De westelijke muur is in de jaren tachtig van de 20ste eeuw vervangen door een nieuwe. Het tussengedeelte diende als paarden- en koeienstal en voor opslag. De langsdeelschuur met stal/dorsvloer is een grote, imposante schuur met een steile rieten kap. In de negentiende eeuw opgetrokken in een Ambachtelijk-traditionele bouwtrant. De schuur ligt met de nokas langs de Hoefstraat. Na de oorlog bleek de noordelijke muur zoveel schade te hebben opgelopen dat deze grotendeels herbouwd moest worden.

**Omschrijving:**

Woongedeelte van één bouwlaag met kapverdieping, gebouwd op rechthoekige grondslag met muren in schoon metselwerk, machinale baksteen met vlechtingen. De nokas loopt parallel aan de Hoefstraat. Het woongedeelte is gedekt met een afgewolfd rieten kap die aan de noordzijde overgaat in die van het tussengedeelte. In het dak bevinden zich twee gemetselde schoorstenen. De voorgevel heeft een gecementeerde plint, op de begane grond vier travéeën, 3 licht getoogde vensters met T-ramen en een paneel deur met gietijzeren roosters. Verder zijn gietijzeren sierankers aangebracht. Licht getoogde verdiepvingsvensters met T-ramen. In de zuidgevel bevinden zich nog enkele vensters die identiek zijn aan die van de voorgevel en een klein vierkant venstertje voor de opkamer. Het woongedeelte is aan de zuid- en oostzijde onderkelderd.

Het tussengedeelte telt één bouwlaag en heeft muren in schoon metselwerk onder een steile rieten kap. De nokas staat haaks op die van het woongedeelte en de langsdeelschuur. De westmuur is opgetrokken in een machinale baksteen. Hierin zijn vier betonnen vensters aangebracht met een zesruits roedenverdeling. Verder is centraal een opgeklampte deur geplaatst. Aan de noordzijde bevindt zich een opgeklampte dubbele inrijpoort met negenruits bovenlichten. In dit gedeelte heeft de rieten kap een groot overstek met met leem aangesmeerd vlechtwerk aan de onderzijde. Dit overstek omvat tevens het ingangsgedeelte van de langsdeelschuur. Aan de achterzijde bevindt zich nog veel oud muurwerk in een handvorm baksteen. Bij de kleine vensters in dit gedeelte is enige oorlogsschade zichtbaar. Intern is er niet veel gewijzigd; de stallingen zijn bewaard gebleven. Imponerend zijn de enorme eiken moerbalken bij de aansluiting met de langsdeelschuur voor de vloer van de hoge tas die doen vermoeden dat de boerderij een oude kern heeft. Stalgedeelte van één bouwlaag. Hoge en grote bouwmasa op een rechthoekige grondslag met muren in schoon metselwerk onder een steile rieten kap. De muur aan de noordzijde is vernieuwd na de oorlog. De bovenzijde hiervan is verstevigd met grote ijzeren staafankers. Verder zijn in deze muur twee vensterluiken aangebracht. Bijzonder en opvallend zijn de twee terugliggende hoekingen onder de overstekende rieten kap. Deze liggen tegenover elkaar en vormen zowel de ingang als de uitgang van de dorsvloer en de hooitas. Naast de hoekingang aan de oostzijde is een dubbele opgeklampte inrijpoort aangebracht met daarnaast een klein venster met roedenverdeling. Aan de zuidzijde van de schuur zijn recht gesloten vensters en een opgeklampte deur aangebracht. Inwendig is de schuur verdeeld in een stalgedeelte aan de zuidzijde en een dorsgedeelte aan de noordzijde. Beide gedeeltes worden door een tussenmuur van elkaar gescheiden. Dit laatste heeft nog de lemen vloeren. Boven het stalgedeelte is de grote hooitas gelegen. De onbeschoten sporenkap wordt gedragen door forse eiken spanten op stenen voeten.

**Waardering:**

Het woongedeelte is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarden die het bezit als bijzondere uitdrukking van een typologische en sociaal-economische ontwikkeling. Het woongedeelte heeft architectuurhistorische waarden vanwege de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur. Boerderij en bijgebouwen hebben ensemblewaarden vanwege de wijze van verkaveling van de verschillende onderdelen en de markante ligging in een open landschap. Het woongedeelte is van belang vanwege de architectonische gaaffheid van exterieur en interieur.

Het woongedeelte is van belang vanwege de architectuurhistorische en typologische zeldzaamheid.

Hoofdcategorie: Boerderij, molen, bedrijf  
Subcategorie: Boerderij  
Oorspronkelijke functie: Boerderij

**Monumentnummer: 517315**

Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 12-09-2001  
Inschrijving register : 18-12-2001  
Kadaster deel/nummer : 13396/11



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

Complexnummer: 517313  
Complexnaam: Boerderij en bakhuys

Gemeente: Heusden  
Provincie: Noord-Brabant

Plaatselijke aanduiding:  
Hoefstraat 4 5256 NE Herpt

Kadastrale gemeente: Heusden  
Sectie: G  
Kad.object: 59  
App:  
Grondperceel:

**Omschrijving:****Inleiding.**

BOERDERIJ, voormalige stroopfabriek/varkensstal, aan het eind van de vorige eeuw opgetrokken in een Ambachtelijk-traditionele bouwtrant. Het geheel vrijstaande bouwlichaam is gelegen aan de overzijde van de Hoefstraat, iets geïsoleerd van de rest van het complex. In het voormalige stroopfabriekje werd op ambachtelijke wijze uit bieten stroop vervaardigd. De inventaris is nog grotendeels aanwezig. Het westelijke gedeelte van het pand is tevens gebruikt als varkensstal; hiervoor is een betonnen varkensuitloophok aangebouwd.

**Omschrijving.**

Rechthoekig gebouw van één bouwlaag op een rechthoekige grondslag met muren in schoon metselwerk onder een zadeldak, gedekt met Hollandse pannen. Aan de westzijde zijn uitloophokken in beton aangebouwd en twee opgeklapte deuren. Aan deze zijde zijn twee vensters dichtgemetseld. Toegang aan de zuidzijde via een houten opgeklapte deur. Aan deze zijde bevindt zich tevens nog een dichtgezette deur en een venster. Intern is nog een groot gedeelte van de inventaris die voor het vervaardigen van bietenstroop benodigd is, bewaard gebleven; onder andere de ketels waarin de bieten gekookt werden.

**Waardering.**

De voormalige stroopfabriek/varkensstal is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarden die het bezit als bijzondere uitdrukking van een typologische en sociaal-economische ontwikkeling. De voormalige stroopfabriek/varkensstal heeft architectuurhistorische waarden vanwege de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur. Boerderij en bijgebouwen hebben ensemblewaarden vanwege de wijze van verkaveling van de verschillende onderdelen en de markante ligging in een open landschap. De voormalige stroopfabriek/varkensstal is van belang vanwege de architectonische gaafheid van exterieur en interieur.

Hoofdcategorie: Boerderij, molen, bedrijf  
Subcategorie: Boerderij  
Oorspronkelijke functie: Boerderij

**Monumentnummer: 525781**

Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 12-09-2001  
Inschrijving register : 18-12-2001  
Kadaster deel/nummer : 13396/11



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

Complexnummer: 517313  
Complexnaam: Boerderij en bakhuis

Gemeente: Heusden  
Provincie: Noord-Brabant

Plaatselijke aanduiding:  
Hoefstraat 4 5256 NE Herpt

Kadastrale gemeente: Heusden  
Sectie: G  
Kad.object: 59  
App:  
Grondperceel:

**Omschrijving:****Inleiding.**

BAKHUIS, aan het einde van de negentiende eeuw opgetrokken in een Ambachtelijk-traditionele bouwtrant. Het geheel vrijstaande bakhuisje is enkele meters van de zuidzijde van de boerderij, op het achtererf, gesitueerd.

**Omschrijving.**

Bakhuisje, op rechthoekige grondslag, n bouwlaag, muren in schoon metselwerk van een handvorm baksteen. Afgewolfd zadeldak met riet, centrale schoorsteen. Diverse recht gesloten vensters, ramen met roedenverdeling. Smeedijzeren muurankers. Laadluik boven opgeklampte deur. Intern zijn de oude bakovens nog bewaard gebleven. Het achtergedeelte van het pand heeft ook nog als varkenshok gediend. Waardering.

Het bakhuisje is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarden



# Bijlage kostenramingen

## Begroting Restauratie Boerderij Hoefstraat 4 te Herpt; Woonhuisgedeelte met stal boerderij

|                                      |             |                     |
|--------------------------------------|-------------|---------------------|
| <i>Algemeen</i>                      |             | <i>€ 25.500,00</i>  |
| Bouwplaats-inrichting                | € 8.500,00  |                     |
| Steigerwerk                          | € 4.500,00  |                     |
| Uitvoerder / meewerkend voorman      | € 12.500,00 |                     |
| <i>Exterieur casco</i>               |             | <i>€ 135.000,00</i> |
| Schilderwerk                         | € 11.500,00 |                     |
| Houtrotherstel kozijnen              | € 12.500,00 |                     |
| Herstel beglazing                    | € 6.500,00  |                     |
| Herstel staldeuren                   | € 7.500,00  |                     |
| Metselwerk, scheuren inboetwerk      | € 8.500,00  |                     |
| Voegwerk                             | € 9.000,00  |                     |
| Sloopwerk rietendak etc.             | € 8.500,00  |                     |
| Herstel gebintconstructie + kap stal | € 22.500,00 |                     |
| Rieten dakwerk                       | € 38.500,00 |                     |
| IJzerwerk herstel                    | € 3.500,00  |                     |
| Loodwerk, zinken beugelgoten, hwa    | € 6.500,00  |                     |
| <i>Interieur casco</i>               |             | <i>€ 119.500,00</i> |
| Sloopkosten                          | € 3.000,00  |                     |
| Herstel balkkoppen etc.              | € 13.500,00 |                     |
| Pleisterwerk herstel                 | € 21.500,00 |                     |
| Schilderwerk                         | € 18.500,00 |                     |
| Behandelen tegen houtworm            | € 9.500,00  |                     |
| Herstel klinkerbestrating vloer stal | € 9.250,00  |                     |
| Herstel paardenstallen en vliering   | € 11.250,00 |                     |
| Herstel 'mooikamer'                  | € 7.500,00  |                     |
| Herstel gang                         | € 3.000,00  |                     |
| Herstel woonkamer                    | € 8.500,00  |                     |
| Herstel vloeren woonhuisdeel         | € 9.500,00  |                     |
| Zoldertrap etc.                      | € 4.500,00  |                     |

|                                            |              |                           |
|--------------------------------------------|--------------|---------------------------|
| <i>Meerwerken bij gebruik als woonhuis</i> |              | <i>€ 134.850,00</i>       |
| CV (1 ketels + nwe leidingen en rad.       | € 10.500,00  |                           |
| Electra (1 meterkasten + nwe leidingen     | € 8.500,00   |                           |
| Riolering aanleggen                        | € 6.000,00   |                           |
| Mech. ventilatie aanbrengen (2 x)          | € 2.500,00   |                           |
| Garderobe/meterkast                        | € 1.250,00   |                           |
| Keukens apparatuur en inrichting           | € 15.000,00  |                           |
| WC inrichting afwerking tegels 1x          | € 2.000,00   |                           |
| Paneeldeuren nieuw                         | € 3.000,00   |                           |
| Trap zolder stalgedeelte                   | € 4.500,00   |                           |
| Vloeren houtwerk                           | € 3.000,00   |                           |
| Kasten en aftimmeringen                    | € 3.500,00   |                           |
| Vloeren tegelwerk                          | € 4.000,00   |                           |
| Timmerwerk tussenwanden hsb                | € 4.500,00   |                           |
| Aftimmerwerk lijsten plinten               | € 1.500,00   |                           |
| Badkamers (1x)                             | € 15.000,00  |                           |
| Tegelwerk, lewisplaten badkamer            | € 4.000,00   |                           |
| Aanbrengen dakbeschot                      | € 16.000,00  |                           |
| Extra ramen (2x)                           | € 2.200,00   |                           |
| Isolatie binnenzijde dakvlakken            | € 21.000,00  |                           |
| Extra velux dakramen (3 x)                 | € 2.400,00   |                           |
| Beglazing dubbelglas (voorzetramen)        | € 4.500,00   |                           |
| <br><i>Subtotaal</i>                       |              | <hr/> <i>€ 414.850,00</i> |
| Stelpost onvoorzien                        | € 10.000,00  |                           |
| Algemene bedrijfskosten 6%                 | € 24.891,00  |                           |
| Winst- en risico 2%                        | € 8.297,00   |                           |
| Car-verzekering 0,4%                       | € 1.659,40   |                           |
| <br><i>Subtotaal aannemer</i>              |              | <hr/> <i>€ 459.697,40</i> |
| Honorarium architect 10%                   | € 45.969,74  |                           |
| <br><i>Subtotaal</i>                       |              | <hr/> <i>€ 505.667,14</i> |
| BTW 21%                                    | € 106.190,10 |                           |
| <br><i>Totaal</i>                          |              | <hr/> <i>€ 611.857,24</i> |

|                                           |              |           |
|-------------------------------------------|--------------|-----------|
| Oppervlak woonhuisgedeelte                | 111,00       | m2        |
| Oppervlak stalgedeelte                    | 137,00       | m2        |
| Inhoud woonhuisgedeelte                   | 555,00       | m3        |
| Inhoud stalgedeelte                       | 673,00       | m3        |
| Totale inhoud                             | 1.228,00     | m3        |
| <i>Casco-renovatie</i>                    |              |           |
| Referentie-bedrag renovatie               | € 275,00     | excl. btw |
| Subtotaal                                 | € 337.700,00 | excl. btw |
| <i>Meerprijs bij gebruik als woonhuis</i> |              |           |
| Installaties, keuken, badkamer            | € 70.000,00  | excl. btw |
| Binnenwanden, vloeren, isolatie           | € 90.000,00  | excl. btw |
| Stelpost onvoorzien                       | € 10.000,00  | excl. btw |
| Meerprijs woonhuisgedeelte                | € 170.000,00 | excl. btw |
| Subtotaal                                 | € 507.700,00 | excl. btw |
| Btw 21%                                   | € 106.617,00 |           |
| Totaal generaal                           | € 614.317,00 | incl. btw |

**Begroting Restauratie Boerderij Hoefstraat 4 te Herpt; Vlaamse Schuur**

|                                             |             |                     |
|---------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <i>Algemeen</i>                             |             | <i>€ 21.500,00</i>  |
| Bouwplaats-inrichting                       | € 8.500,00  |                     |
| Steigerwerk                                 | € 4.500,00  |                     |
| Uitvoerder / meewerkend voorman             | € 8.500,00  |                     |
| <i>Exterieur casco</i>                      |             | <i>€ 219.500,00</i> |
| Sloop bestaande schuur                      | € 12.500,00 |                     |
| Grondwerk                                   | € 7.500,00  |                     |
| Funderingswerk                              | € 16.500,00 |                     |
| Betonvloer                                  | € 21.500,00 |                     |
| Metselwerk                                  | € 17.500,00 |                     |
| Voegwerk                                    | € 9.500,00  |                     |
| Gebinten en kapconstructie                  | € 49.500,00 |                     |
| Schilderwerk                                | € 8.250,00  |                     |
| Deuren, ramen, kozijnen                     | € 14.500,00 |                     |
| Beglazing                                   | € 4.500,00  |                     |
| Herstel diverse staldeuren en oude Kozijnen | € 6.500,00  |                     |
| Rieten dakwerk                              | € 42.500,00 |                     |
| IJzerwerk balkankers                        | € 2.250,00  |                     |
| Loodwerk, zinken beugelgoten, hwa           | € 6.500,00  |                     |
| <i>Interieur casco</i>                      |             | <i>€ 100.750,00</i> |
| Pleisterwerk                                | € 8.500,00  |                     |
| Schilderwerk                                | € 9.500,00  |                     |
| Behandelen tegen houtworm                   | € 7.500,00  |                     |
| Vloeren en klinkerbestrating                | € 27.500,00 |                     |
| Binnenindeling hokken en stallen            | € 16.500,00 |                     |
| Vloeren en klinkerbestrating                | € 27.500,00 |                     |
| Electra (leidingwerk en wcd's)              | € 3.750,00  |                     |
| <i>Meerwerken bij gebruik als woonhuis</i>  |             | <i>€ 139.850,00</i> |
| CV (1 ketels + nwe leidingen en rad.)       | € 11.500,00 |                     |
| Electra (1 meterkasten + nwe leidingen)     | € 7.500,00  |                     |
| Riolering aanleggen                         | € 4.000,00  |                     |
| Mech. ventilatie aanbrengen (2x)            | € 2.500,00  |                     |
| Garderobe/meterkast                         | € 1.250,00  |                     |
| Keukens apparatuur en inrichting            | € 15.000,00 |                     |
| WC inrichting afwerking tegels (1x)         | € 2.000,00  |                     |
| Nieuwe binnenwanden metselwerk              | € 5.000,00  |                     |
| Paneeldeuren nieuw                          | € 3.000,00  |                     |
| Nieuwe trap                                 | € 4.500,00  |                     |
| Vloeren houtwerk                            | € 3.000,00  |                     |
| Kasten en aftimmeringen                     | € 3.500,00  |                     |
| Vloeren tegelwerk                           | € 4.000,00  |                     |
| Timmerwerk tussenwanden hsb                 | € 4.500,00  |                     |
| Aftimmerwerk lijsten plinten                | € 1.500,00  |                     |
| Badkamer (1x)                               | € 15.000,00 |                     |
| Tegelwerk, lewisplaten badkamer             | € 2.000,00  |                     |
| Aanbrengen dakbeschot                       | € 17.500,00 |                     |
| Extra ramen (2x)                            | € 2.200,00  |                     |

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Isolatie binnenzijde dakvlakken | € 22.500,00 |
| Extra velux dakramen (3 x)      | € 2.400,00  |
| Beglazing dubbelglas            | € 5.500,00  |

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| <i>Subtotaal</i> | <u>€ 481.600,00</u> |
|------------------|---------------------|

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Stelpost onvoorzien        | € 10.000,00 |
| Algemene bedrijfskosten 6% | € 28.896,00 |
| Winst- en risico 2%        | € 9.632,00  |
| Car-verzekering 0,4%       | € 1.926,40  |

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <i>Subtotaal aannemer</i> | <u>€ 532.054,40</u> |
|---------------------------|---------------------|

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Honorarium architect 10% | <u>€ 53.205,44</u> |
|--------------------------|--------------------|

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| <i>Subtotaal</i> | <u>€ 585.259,84</u> |
|------------------|---------------------|

|         |                     |
|---------|---------------------|
| BTW 21% | <u>€ 122.904,57</u> |
|---------|---------------------|

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| <i>Totaal</i> | <u>€ 708.164,41</u> |
|---------------|---------------------|

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Oppervlak stalgedeelte | 267,00 m2 |
|------------------------|-----------|

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Inhoud stalgedeelte | 1.482,00 m3 |
|---------------------|-------------|

#### *Casco-renovatie*

|                           |          |           |
|---------------------------|----------|-----------|
| Referentie-bedrag herbouw | € 275,00 | excl. btw |
|---------------------------|----------|-----------|

|           |              |           |
|-----------|--------------|-----------|
| Subtotaal | € 407.550,00 | excl. btw |
|-----------|--------------|-----------|

#### *Meerprijs woonhuisgedeelte*

|                                |             |           |
|--------------------------------|-------------|-----------|
| Installaties, keuken, badkamer | € 70.000,00 | excl. btw |
|--------------------------------|-------------|-----------|

|                                 |             |           |
|---------------------------------|-------------|-----------|
| Binnenwanden, vloeren, isolatie | € 95.000,00 | excl. btw |
|---------------------------------|-------------|-----------|

|                     |             |           |
|---------------------|-------------|-----------|
| Stelpost onvoorzien | € 10.000,00 | excl. btw |
|---------------------|-------------|-----------|

|                            |                     |           |
|----------------------------|---------------------|-----------|
| Meerprijs woonhuisgedeelte | <u>€ 175.000,00</u> | excl. btw |
|----------------------------|---------------------|-----------|

|           |              |           |
|-----------|--------------|-----------|
| Subtotaal | € 582.550,00 | excl. btw |
|-----------|--------------|-----------|

|         |              |
|---------|--------------|
| Btw 21% | € 122.335,50 |
|---------|--------------|

|                 |              |           |
|-----------------|--------------|-----------|
| Totaal generaal | € 704.885,50 | incl. btw |
|-----------------|--------------|-----------|

**Begroting Restauratie Boerderij Hoefstraat 4 te Herpt; Bakhuis**

|                                 |             |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Algemeen</i>                 |             | € 1.250,00  |
| Bouwplaats-inrichting           | € 0,00 p.m. |             |
| Steigerwerk                     | € 0,00 p.m. |             |
| Uitvoerder / meewerkend voorman | € 1.250,00  |             |
| <i>Exterieur casco</i>          |             | € 14.850,00 |
| Schilderwerk                    | € 1.500,00  |             |
| Houtrotherstel kozijnen         | € 1.500,00  |             |
| Herstel beglazing               | € 350,00    |             |
| Herstel deuren                  | € 1.500,00  |             |
| Metselwerk, scheuren inboetwerk | € 650,00    |             |
| Voegwerk                        | € 850,00    |             |
| Rieten kap                      | € 7.250,00  |             |
| IJzerwerk herstel               | € 500,00    |             |
| Loodwerk                        | € 750,00    |             |
| <i>Interieur casco</i>          |             | € 16.800,00 |
| Sloopkosten                     | € 500,00    |             |
| Herstel balkkoppen etc.         | € 2.500,00  |             |
| Pleisterwerk herstel            | € 1.600,00  |             |
| Schilderwerk                    | € 2.000,00  |             |
| Behandelen tegen houtworm       | € 2.750,00  |             |
| Herstel vloeren                 | € 2.500,00  |             |
| Herstel oven, haard etc.        | € 3.750,00  |             |
| Electra (leidingwerk en wcd's)  | € 1.200,00  |             |
| <i>Subtotaal</i>                |             | € 32.900,00 |
| Stelpost onvoorzien             |             | € 5.000,00  |
| Algemene bedrijfskosten 6%      |             | € 1.974,00  |
| Winst- en risico 2%             |             | € 658,00    |
| Car-verzekering 0,4%            |             | € 131,60    |
| <i>Subtotaal aannemer</i>       |             | € 40.663,60 |
| Honorarium architect 10%        |             | € 4.066,36  |
| <i>Subtotaal</i>                |             | € 44.729,96 |
| BTW 21%                         |             | € 9.393,29  |
| <i>Totaal</i>                   |             | € 54.123,25 |

|                             |             |           |
|-----------------------------|-------------|-----------|
| Oppervlak                   | 44,00 m2    |           |
| Inhoud                      | 147,00 m3   |           |
| <i>Casco-renovatie</i>      |             |           |
| Referentie-bedrag renovatie | € 300,00    | excl. btw |
| Subtotaal                   | € 44.100,00 | excl. btw |
| <i>Installaties</i>         |             |           |
| Meerprijs elektra           | € 1.200,00  | excl. btw |
| Subtotaal                   | € 45.300,00 | excl. btw |
| Btw 21%                     | € 9.513,00  |           |
| Totaal generaal             | € 54.813,00 | incl. btw |

**Begroting Restauratie Boerderij Hoefstraat 4 te Herpt; Stroopfabriek / varkenstal**

|                                            |             |                     |
|--------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <i>Algemeen</i>                            |             | <i>€ 6.500,00</i>   |
| Bouwplaats-inrichting                      | € 2.500,00  |                     |
| Steigerwerk                                | € 1.500,00  |                     |
| Uitvoerder / meewerkend voorman            | € 2.500,00  |                     |
| <i>Exterieur casco</i>                     |             | <i>€ 42.750,00</i>  |
| Schilderwerk                               | € 3.500,00  |                     |
| Houtrotherstel kozijnen                    | € 3.000,00  |                     |
| Herstel beglazing                          | € 750,00    |                     |
| Herstel staldeuren + varkenstal            | € 4.500,00  |                     |
| Metselwerk, scheuren inboetwerk            | € 5.500,00  |                     |
| Voegwerk                                   | € 3.500,00  |                     |
| Asbest dakplaten saneren                   | € 7.500,00  |                     |
| Dakpannen + panlatten                      | € 8.500,00  |                     |
| IJzerwerk herstel                          | € 1.500,00  |                     |
| Loodwerk, zinken beugelgoten, hwa          | € 4.500,00  |                     |
| <i>Interieur casco</i>                     |             | <i>€ 28.500,00</i>  |
| Sloopkosten                                | € 3.000,00  |                     |
| Herstel balkkoppen etc                     | € 4.500,00  |                     |
| Pleisterwerk herstel                       | € 6.500,00  |                     |
| Schilderwerk                               | € 4.500,00  |                     |
| Behandelen tegen houtworm                  | € 5.500,00  |                     |
| Herstel klinkerbestrating vloer            | € 4.500,00  |                     |
| <i>Meerwerken bij gebruik als woonhuis</i> |             | <i>€ 100.850,00</i> |
| CV (1 ketels + nwe leidingen en rad.       | € 8.500,00  |                     |
| Electra (1 meterkasten + nwe leidingen     | € 7.500,00  |                     |
| Riolering aanleggen                        | € 4.000,00  |                     |
| Mech. ventilatie aanbrengen (2 x)          | € 2.500,00  |                     |
| Garderobe/meterkast                        | € 1.250,00  |                     |
| Keukens apparatuur en inrichting           | € 15.000,00 |                     |
| WC inrichting afwerking tegels 1x          | € 2.000,00  |                     |
| Nieuwe binnenwanden metselwerk             | € 5.000,00  |                     |
| Paneeldeuren nieuw                         | € 3.000,00  |                     |
| Nieuwe trap                                | € 4.500,00  |                     |
| Vloeren houtwerk                           | € 3.000,00  |                     |
| Kasten en aftimmeringen                    | € 3.500,00  |                     |
| Vloeren tegelwerk                          | € 4.000,00  |                     |
| Timmerwerk tussenwanden hsb                | € 4.500,00  |                     |
| Aftimmerwerk lijsten plinten               | € 1.500,00  |                     |
| Badkamer (1x)                              | € 15.000,00 |                     |
| Tegelwerk, lewisplaten badkamer            | € 2.000,00  |                     |
| Aanbrengen dakbeschot                      | € 4.500,00  |                     |
| Extra ramen (2x)                           | € 2.200,00  |                     |
| Isolatie binnenzijde dakvlakken            | € 3.500,00  |                     |
| Extra velux dakramen (3 x)                 | € 2.400,00  |                     |
| Beglazing dubbelglas (voorzetramen)        | € 1.500,00  |                     |

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <i>Subtotaal</i>           | € 178.600,00 |
| Stelpost onvoorzien        | € 5.000,00   |
| Algemene bedrijfskosten 6% | € 10.716,00  |
| Winst- en risico 2%        | € 3.572,00   |
| Car-verzekering 0,4%       | € 714,40     |
| <hr/>                      |              |
| <i>Subtotaal aannemer</i>  | € 198.602,40 |
| Honorarium architect 10%   | € 19.860,24  |
| <hr/>                      |              |
| <i>Subtotaal</i>           | € 218.462,64 |
| BTW 21%                    | € 45.877,15  |
| <hr/>                      |              |
| <i>Totaal</i>              | € 264.339,79 |

|                                           |              |           |
|-------------------------------------------|--------------|-----------|
| Oppervlak stalgedeelte                    | 83,00 m2     |           |
| Inhoud stalgedeelte                       | 338,00 m3    |           |
| <i>Casco-renovatie</i>                    |              |           |
| Referentie-bedrag renovatie               | € 275,00     | excl. btw |
| Subtotaal                                 | € 92.950,00  | excl. btw |
| <i>Meerprijs bij gebruik als woonhuis</i> |              |           |
| Installaties, keuken, badkamer            | € 65.000,00  | excl. btw |
| Binnenwanden, vloeren, isolatie           | € 55.000,00  | excl. btw |
| Stelpost onvoorzien                       | € 5.000,00   | excl. btw |
| Subtotaal                                 | € 217.950,00 | excl. btw |
| Btw 21%                                   | € 45.769,50  |           |
| Totaal generaal                           | € 263.719,50 | incl. btw |



# Over BAAC, de onderzoekers en auteurs

## - Het bedrijf

BAAC is een onafhankelijk onderzoeksbureau dat zich sinds de oprichting in 2000 bezig houdt met cultuurhistorie in de breedste zin van het woord. BAAC voert alle mogelijke facetten van archeologisch en bouwhistorisch onderzoek uit en beschikt over een groot aantal specialisten. Het bedrijf heeft een kleine 60 werknemers in dienst, verdeeld over vestigingen in Deventer, 's-Hertogenbosch en Drongen (Vlaanderen). BAAC ontstond op het moment dat vanuit een samenwerkingsverband tussen bouwhistorici (IBID) het besluit werd genomen om ook archeologisch onderzoek uit te gaan voeren. De grote vlucht die archeologie nam na de verlening van de eerste opgraafvergunning aan een particulier bedrijf door de rijksoverheid heeft geleid tot groei van BAAC. Bouwhistorie is van begin af aan één van de pijlers van het bedrijf. De afdeling bouwhistorie bestaat uit historici, bouw- en architectuurhistorici en een dendrochronoloog.

De afdeling bouwhistorie bestaat uit:

- ir. Rob Gruben (bouwhistoricus)
- drs. ing. Geert Oldenmenger (bouwhistoricus)
- Michel van Dam (bouwhistoricus)
- drs. Hans Willems (historicus)

## - De onderzoeker(s) en auteur(s)

Drs. ing. Geert Oldenmenger (1976) studeerde bouwkunde aan de Hogeschool Enschede, waarbij hij stages vervulde bij Van Wijnen bv en IAA architecten. Het project waarmee hij in 1999 als bouwkundig ingenieur afstudeerde was de nieuwbouw van TNO op het Business and Sciencepark in Enschede. Daarna volgde hij aan de toenmalige Katholieke Universiteit Nijmegen (Radboud Universiteit Nijmegen) de studie Kunstgeschiedenis en Archeologie, waarbinnen hij zich vooral specialiseerde op de geschiedenis van architectuur en stedenbouw. Gedurende deze opleiding vervulde hij bij de gemeente 's-Hertogenbosch, afdeling Bouwhistorie, Archeologie en Monumenten, een opleidingsplaats voor bouwhistorie. In twee jaar tijd werd een groot aantal panden in de Bossche binnenstad onderzocht en gedocumenteerd. In 2001 kreeg hij, aansluitend op deze opleiding, een baan aangeboden als bouwhistoricus bij BAAC, waar hij zich in korte tijd opwerkte tot senior bouwhistoricus. In 2008 studeerde hij als laatste doctorandus in de kunstgeschiedenis af met een scriptie waarin het leven en het werk van de negentiende-eeuwse, Zutphense stadsarchitect A.B.W. Langenberg centraal stond.

Ir. Leo Wevers (1965) studeerde bouwkunde aan de Technische Universiteit Delft met als specialisatie restauratie. Tevens volgde hij de restauratie-opleiding aan het *Centre d'études pour la conservation du patrimoine architectural et urbain* aan de Katholieke Universiteit Leuven (België). Van 1996 tot 2012 was hij mede-eigenaar van het bureau Vlaardingerbroek & Wevers. Als restauratie-architect en bouwhistoricus was hij betrokken bij diverse restauratieprojecten van buitenplaatsen, waaronder dat van het hekwerk van Huis VreedenHoff te Nieuwersluis (2007), het koetshuis van Kasteel Nijenrode te Breukelen (2008), het

Huys ten Bosch te Maarssen (2010), de herbouw klokkentoren van het Huis Rupelmonde te Nieuwersluis (2011) en bij het restauratieproject van kasteel Keukenhof te Lisse (2011). Daarnaast was hij verantwoordelijk voor de restauraties van het Maliebaanstation te Utrecht (2005), de Catharinakerk te Utrecht (2009) alsmede voor de restauratie van diverse woonhuizen en boerderijen in het midden van Nederland. Sinds 2013 heeft hij zijn werkzaamheden voortgezet vanuit het architectenbureau Wevers & Van Luipen te Utrecht. Leo Wevers is ook auteur van publicaties over restauratie en actief als stafdocent aan de opleiding Bouwhistorie, Restauratie en Monumentenzorg van de Hogeschool Utrecht.