



Bouwhistorische notitie

Dubbestraat 1, Nuenen

Bouwhistorische notitie

Dubbestraat 1, Nuenen

Rezidenz Development

Auteur: L. Zaaijer
Versie: Definitief
Datum: 1-4-2022



The Missing Link
2e Daalsedijk 6a
3551 EJ Utrecht
+31 (0) 614325141
info@the-missinglink.nl

Inhoud

Inhoud	3
Objectgegevens	4
1. Inleiding	5
2. Bouwgeschiedenis	6
3. Huidige situatie	9
4. Waardering	11
5. Advies	12

Objectgegevens

Adres	Dubbestraat 1, Nuenen
Gemeente	Nuenen
Provincie	Noord-Brabant
Status	Geen monument
Kadastraal nummer	Nuenen, D 4337
Gebouwtype	Boerderij
Datering	ca. 1980



Topografische kaart en percelen, het onderzoeksobject is gemarkeerd.
(bron: monumentenregister.nl)



Luchtfoto, het onderzoeksobject is gemarkeerd.
(bron: monumentenregister.nl)

1. Inleiding

Dubbestraat 1 maakt onderdeel uit van de woningbouwlocatie Boord in Nuenen. In het bestemmingsplan Kapperdoes wordt de boerderij Dubbestraat 1 aangeduid met 'Waarde-cultuurhistorie (dubbelbestemming)'. Deze bouwhistorische notitie is opgesteld om te achterhalen in hoeverre deze aanduiding relevant is. Daarom is meer inzicht verworven in de ontwikkelingsgeschiedenis en cultuurhistorische waarde van de boerderijlocatie.

Deze bouwhistorische notitie betreft een bureauonderzoek, waarbij gebruik is gemaakt van online kaartmateriaal, kadastrale hulpkaarten en door de opdrachtgever (Rezidenz Development) aangeleverde foto's en bouwtekeningen. Er is geen veldwerk uitgevoerd.

Het eerste hoofdstuk schetst de bouwgeschiedenis, het volgende hoofdstuk beschrijft de huidige situatie (bouwmassa, exterieur) en de waardestelling in het laatste hoofdstuk geeft aan hoe groot de cultuurhistorische waarde is.

2. Bouwgeschiedenis

De Dubbestraat ligt ten zuidwesten van Nuenen en maakt onderdeel uit van het buurtschap Opwetten. Op de brink (of Frankische Driehoek) komen van oudsher doorgaande wegen samen: de Dubbestraat, De Geer, De Boortsche Straat en De Helsestraat. Langs deze wegen stonden, op enige afstand van elkaar, boerderijen. Op de driehoekige brink stonden opgaande bomen.



Kadastrale minuut, 1832



Topografische kaart, omstreeks 1900



Topografische kaart, omstreeks 1950



Topografische kaart, huidige situatie

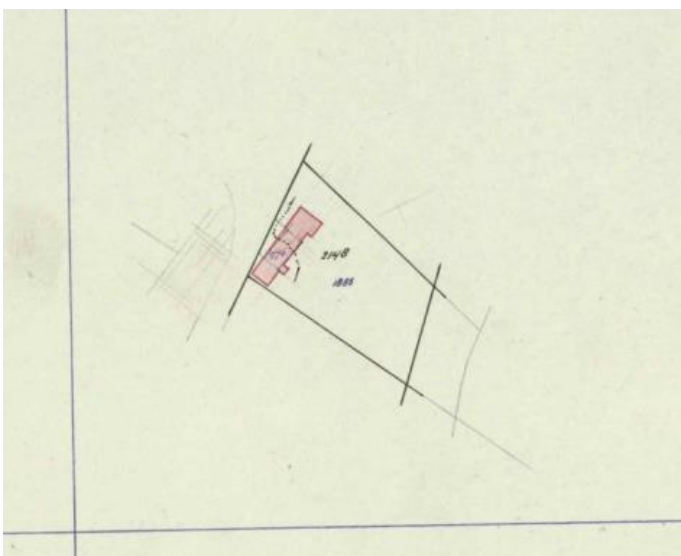
Dubbestraat 1 is een oude boerderijlocatie, in 1832 staat er een kleine boerderij op deze locatie, haaks op de weg gepositioneerd. In 1874 wordt deze vervangen door een boerderij in langsrichting. In 1904 wordt de boerderij opnieuw vervangen door een grotere boerderij die in 1970 voorzien wordt van een nieuwe achtergevel. Omstreeks 1980 wordt de huidige boerderij gebouwd. De bouwtekening dateert uit 1977-1978 en vanaf 1987 staat het complex getekend op de kadastrale hulpkaarten.



Kadastrale minuut, 1832



Kadastrale hulpkaart , 1874



Kadastrale hulpkaart , 1904



Kadastrale hulpkaart , 1970

3. Huidige situatie

De boerderij bestaat uit een voorhuis en een achterhuis, waarbij het voorhuis iets minder diep is dan het achterhuis. De bouwmassa is eenlaags en voorzien van een mansarde kap over de gehele lengte aan de straatzijde en een plat dak boven een strook van het achterhuis aan de achterzijde. In het voorhuis waren de hal, woonkamer en twee slaapkamers gesitueerd. In het achterhuis bevonden zich de keuken, die voor het wonen en werken werd gebruikt, en de bedrijfsfuncties: bijkeuken, melkkamer, stalruimte en een machineberging. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk en het dak is gedekt met leien. Ter plaatse van de machineberging, waarbij de gevel geheel geopend was, is de gevel de afgelopen decennia deels dichtgemaakt. In het voorhuis zijn grote twaalfruits vensters en in het bedrijfsgedeelte zijn kleine betonnen stalvensters aangebracht.



Luchtfoto, huidige situatie



Voorgevel aan de Dubbestraat



Achtergevel



Kopgevel woongedeelte



Kopgevel bedrijfsgedeelte

4. Waardering

Op basis van de ontstaansgeschiedenis van boerderij Dubbestraat 1 in Nuenen en de inventarisatie van de huidige situatie wordt hierna een cultuurhistorische waardering geformuleerd. Deze waardering is gemaakt op basis van de criteria die worden genoemd in de richtlijnen voor Bouwhistorisch onderzoek.

- Dubbestraat 1 heeft algemeen historische waarde omdat het uitdrukking geeft aan het agrarische verleden van het gebied.
- Dubbestraat 1 heeft stedenbouwkundige waarde vanwege de situering op een historische boerderijlocatie aan de brink.
- Dubbestraat 1 heeft gebruikshistorische waarde vanwege de afleesbaarheid van de agrarische functie in de bouwmassa en gevelindeling, waarin een onderscheid tussen het voor- en achterhuis is te zien.
- Bij Dubbestraat 1 is geen sprake van bouw- of architectuurhistorische waarde.

5. Advies

Op de boerderij Dubbestraat 1 in Nuenen rust in het bestemmingsplan Kapperdoes de 'Waarde-cultuurhistorie (dubbelbestemming)'. Geconstateerd is dat er sprake is van een historische boerderijlocatie langs de brink, maar dat de bebouwing uit omstreeks 1980 dateert en weinig monumentwaarde heeft. De 'Waarde-cultuurhistorie (dubbelbestemming)' is relevant indien dit betrekking heeft op de bescherming van de historische boerderijlocatie en niet op de bebouwing.

De bebouwing zelf is in het verleden al enige keren vernieuwd door nieuwe boerderijen (dwarsrichting, langsrichting, kleine en grotere). Sloop-nieuwbouw op deze locatie is voorstelbaar, mits het agrarische karakter van de locatie behouden blijft en met de nieuwbouw voortgebouwd wordt op de streekgebonden boerderijtypologie (langgevelboerderij).



Bestemmingsplan Kapperdoes, Dubbestraat 1 is aangeduid.