



Driehoek 21 Oostelbeers

Een authentiek boerenerf met een ensemble van langgevelboerderij, bijgebouwen, waterput met erfinrichting zoals moestuin en (noten- en fruit)bomen. Aangeduid als gemeentelijke monument.

Toelichting op behoud- en renovatieplan.

1527 Familie Deenen

Versie: 221104 RA (230713 wijziging afbeelding p48 + tekstueel p4.)



INLEIDING

In het buurtschap Hoogeind, net buiten Oostelbeers ligt al enkele eeuwen het boeren erf met huidig adres Driehoek 21 Oostelbeers. Tot enkele jaren terug hebben Cato en Siem Deenen hier geleefd. Hun zeven kinderen zijn er groot geworden. Ze 'kwamen rond' van het gemengde boerenbedrijf; van koeien, kalveren, kippen, varkens, paard tot en met bijen werden er tegelijkertijd gehouden.

Praktisch heeft de tijd hier stilgestaan, de bijgebouwen en erfinrichting van deze manier van leven zijn nog steeds aanwezig. Er werd geleefd geheel volgens de eeuwenoude Kempische boerentraditie, wonen en werken onlosmakelijk verbonden. De typische 'moderniseringsslagen' heeft deze plek meegemaakt en zijn herkenbaar in erf en bebouwing. De fase van specialisatie en schaalvergroting is deze plek gelukkig gespaard gebleven. Zo is de gevel 'versteend' en verraden de bouwsporen in de gevel de uitbreiding van het aantal koeien, waarbij het schuurdeel bij de stal werd getrokken en er koeien in de langsrichting kwamen te staan. Daarbij kreeg bijvoorbeeld het schuurdeel ook enkele stalraampjes. Ook zijn her en der geveldelen vernieuwd nadat het metselwerk versleten of zelfs ingestort was.¹



^ bhic.nl 1981 Wies van Leeuwen



Het bouwhistorisch onderzoek van Monumentenhuis Brabant uit 2004 is te raadplegen voor meer detailinformatie. De conclusie van drs. Jan M.M. van der Vaart is alvast goed om te delen:

'Vanuit zowel bouwhistorisch als cultuurhistorisch perspectief vormt dit agrarische object: boerderij, voormalige paardenstal, bak- en washuis, in zijn landschappelijke context een onverbreekbaar ensemble van grote waarde en is daarom zeer behoudenswaardig. Gelegen in het planningsgebied Revitalisering Landelijk Gebied, Beerze Reusel, is dit ensemble een markant object als onderdeel van de landschappelijke inrichting.

Het is van belang om dit object voor de komende generaties te behouden. Het is bovendien uiterst zinvol om dit ensemble nu al met zorg te omringen, vooruitlopend op de te verwachten wijziging van zijn oorspronkelijke bestemming.'

In deze fotorapportage wordt de huidige staat van deze langgevelboerderij, bijgebouwen en erfinrichting weergegeven en beknopt besproken hoe per onderdeel zal worden gerestaureerd danwel gerenoveerd. Met als uitgangspunt het behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarden. Dit alles volgens de ERM-richtlijnen.²

¹ Bron: 'kinderen' Deenen

² <https://www.stichtingerm.nl/infobladen>



^ kadastrale kaart 1811-1832, bron: rijksdienst voor cultureel erfgoed



^ topotijdreis.nl circa 1900. Te zien is hoe ensemble van langgevelboerderij met bijgebouwen al is ingetekend. Ook loopt hier het pad vanuit buurtschap Hoogeind richting bos- en heide nog over het erf. Later is er Oostelijker het nu nog bestaande zandpad aangelegd. Solitaire eiken op het huidige weiland verraden nog de voorheen fijnmazige structuur van het oude bouwland.

Reeds doorlopen traject

De laatste bewoners, Siem en Cato Deenen hebben een hoge leeftijd mogen bereiken. Het boerenbedrijf is langzaam afgebouwd; ieder jaar wat minder dieren. Het houden van kippen en met name het verkopen van eieren is tot op het laatst volgehouden door Cato. Er was daarmee veel aanloop vanuit de buurt. Het is ook op deze manier dat ik, Rik Adriaans, er al van kind af aan kwam en als het ware opgegroeid ben met deze plek. Het mooiste plekje van Oostelbeers als je het mij vraagt. Hier proef je hoe er eeuwenlang is geleefd als boerengezin, de plek vertelt een verhaal en is als het ware een reis terug in de tijd.

In 2004 heeft gemeente Oirschot de waarde van dit boerenerf herkent en de bescherming van Gemeentelijk monument gegeven. Vanwege zijn gelaagdheid en het ensemble is het object destijds zelfs voorgedragen als Rijksmonument zoals te lezen valt in de correspondentie bijgevoegd bij het bouwhistorisch onderzoek.

De economische bedrijvigheid was in 2004 al afgebouwd door Siem en Cato tot enkele kippen. Nu bijna 20 jaar later is er aan de panden en het erf niets veranderd. Wel zijn Siem en Cato inmiddels overleden en is het eigendom in handen gekomen van de zeven kinderen.

Drie jaar geleden, toen Cato verhuisde naar een verzorgingstehuis, zijn we door de 'kinderen' Deenen benaderd mee te denken over een passende toekomst voor Driehoek 21. De kinderen willen de plek goed achterlaten en overdragen zodat de waarde behouden kan blijven. Er is een intensief traject doorlopen via de voucherregeling van Erfgoedlab Brabant (initiatief van Monumentenfonds Brabant in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant). Er is ambtelijk overleg geweest en bezoek(en) aan de locatie door medewerkers RO en monumenten van gemeente Oirschot en diverse gesprekken met de verantwoordelijk wethouder en ook beleidsmedewerkers RO van provincie Noord-Brabant. Er was veel

bereidheid de plek te behouden door de agrarische bestemming om te zetten naar de functie wonen met meerdere wooneenheden.

Er was met door deze partijen een positieve houding dat maximaal zes wooneenheden, ondergebracht in de huidige bouwvolumes mogelijk kon zijn. Onder de voorwaarde dat het agrarisch bouwvlak zou vervallen en worden omgevormd tot een kleiner woonvlak zo groot als het huidige erf. Ook het behoud van bebouwing en ensemble en monumentale bomen was vanzelfsprekend een voorwaarde voor de zogeheten 'kwaliteitsverbetering'.

Na onder meer bouwkundige/-historische en architectonische verkenningen, kostencalculatie van plannen met verschillende aantallen wooneenheden en hun fiscale haalbaarheid, werd er gekozen voor de variant met drie wooneenheden in de langgevelboerderij. (werkelijke uitwerking met twee wooneenheden, volgens opmerking mon.commissie)

De kinderen Deenen hebben om dit te formaliseren een principeverzoek laten opstellen en ingediend in maart van dit jaar. In juli kwam de reactie op het principeverzoek dat de monumentencommissie niet meegaat met de eerdere ambtelijke inzichten van meerdere wooneenheden, maar wel een splitsing in maximaal twee woningen voorstelbaar acht. Aangezien de tijd voor de kinderen Deenen inmiddels dringt en ook de gebouwen schreeuwen om herstel en onderhoud gaan we het plan verder uitwerken in een splitsing in maximaal twee woningen. Zo zijn de diverse benodigde onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing van de bestemmingswijziging uitgezet en ook met het restauratie en renovatieplan is gestart. Zo zijn vandaag alle gebouwen en het erf digitaal en 3d gescand, zodat we kunnen starten met ontwerpen vanuit een zorgvuldige bestaande situatie. Op basis van het bouwhistorisch onderzoek en eigen onderzoek hebben we in de tussentijd de belangrijkste uitgangspunten geformuleerd voor de restauratie en renovatie. Deze zijn te vinden op de volgende pagina's.

HISTORISCHE FOTO'S

Selectie foto's uit privé collectie familie Deenen die het oorspronkelijke gebruik van boerderij, bijgebouwen en erf als totaal laten zien.







Driehoek 21 Oostelbeers



toelichting behoud en renovatie













EXTERIEUR LANGGEVELBOERDERIJ



< Behouden en restaureren van alle buitengevels, inclusief detailleringen (zoals vlechtwerk) en bouwsporen.

Vanwege wenselijk behoud van kapconstructie (spanten, gordingen én sporen) in combinatie met noodzaak tot verduurzaming zal het dakpakket opgedikt worden. Met name het detail in deze kopgevel boven het vlechtwerk is daarbij aandachtspunt.

Zie VO1 en VO8:



principe detail aanpassing topgevel

< verkeerde cementvoeg vervangen voor een kalkhoudende voeg, ter voorkoming van verdere schade aan de bakstenen in de buitengevel. Terugbrengen van cementband aan onderzijde rondom de buitengevels.



< Voor de gehele kap geldt; onderhoud/vernieuwen van riet en daar waar nodig de pannen vervangen voor gelijke (gebruikte) modellen.

< Ook al zijn de zgn. 'Empire-kozijnen' niet het meest authentiek, ze vertegenwoordigen wel een bouwperiode en zijn daarmee inmiddels een bouwspoor met waarde. Uitgangspunt is deze kozijnen en ramen te restaureren en ofwel het glas te vervangen voor vacuumglas³ ofwel achterzetramen⁴ te plaatsen.

Ook voor de voordeur, deurkozijn en bovenlicht geldt dat restaureren het uitgangspunt is, met aanbrengen van extra kierdichting aan de binnenzijde.

< Dit kozijn in de kopgevel is ook niet het meest authentiek, ze vertegenwoordigt wel een bouwperiode en is daarmee inmiddels een bouwspoor met waarde. Uitgangspunt is dit kozijn en ramen te restaureren en ofwel het glas te vervangen voor vacuumglas ofwel een achterzetraam te plaatsen.

³ <https://www.agcnederland.nl/fineo-vacuümglas/>

⁴ <https://www.metaglas.nl/media/3292/metaplus-achterzetramen-comfort-web.pdf>



< Kozijn opkamer. Technisch gezien is dit kozijn in slechte staat, cultuurhistorisch gezien is hij door zijn 'verweerdheid' juist van waarde. Uitgangspunt is zoveel mogelijk ongemoeid laten en een achterzetraam plaatsen.



< Spijlenconstructie kelder. Herstellen waar nodig, maar vooral herstellen. Gelijk aan waarde kozijn opkamer. Ventileren luik/achterzetraam plaatsen.



< Keukenramen zijn een toevoeging uit 1952. Kunnen eventueel gewijzigd/gemoderniseerd worden, al is huidig uitgangspunt behoud en enkel glas vervangen voor isolerend glas. Kozijn past prima in het geheel.

< Voor extra comfort (keuken is erg donker) het plaatsen van twee extra dakramen, twee pannen breed, drie pannen hoog.

< De achterdeur richting keuken is ook een naoorlogse toevoeging. Kozijn behouden, deur verwijderen en glas plaatsen in kozijn.



< Staldeuren (en kozijn indien van toepassing) behouden. Waar vanwege inbraak/isolatie/kierdichting nodig extra deur plaatsen 'achter de dag'.

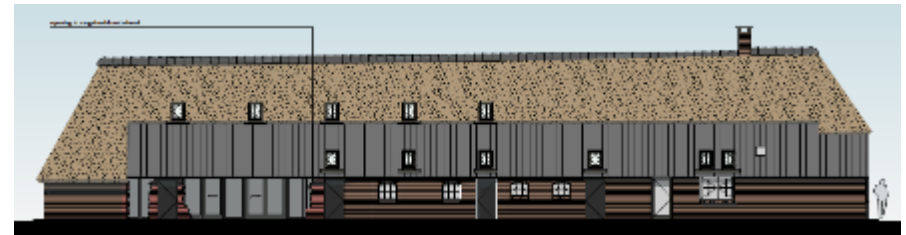
< Stalramen restaureren, achterzetramen plaatsen indien mogelijk vanwege benodigde ventilatie/spuien verblijfsruimtes.



< Stalramen restaureren, achterzetramen plaatsen indien mogelijk vanwege benodigde ventilatie/spuien verblijfsruimtes.

< Ter plaatse van recent metselwerk zoeken naar nieuwe gevelopeningen met hedendaags comfort (veel glas) ten behoeve van nieuwe woonfunctie in schuurdeel.

Zie VO5 voor meer beelden bij de toelichting:



Eerste laag van 'afgebrokkeld' metselwerk boven maaiveld behouden als dorpel, maakt duidelijk dat door de oude muur heen gegaan wordt; nieuwe pui staat een meter terug onder de kap. Aan binnenzijde waaltjes die 'voedergang' aan zijbeuk(en) weergeeft. Buiten de muur rondom de boerderij een grindkoffer (met drainslang), zodat geen goten nodig zijn. Na grind de halfopen bestrating die overloopt in gras.

< Dakramen ten behoeve van mogelijke verblijfsfuncties op verdieping plaatsen op achterzijde boerderij. Uitgangspunt is voorzijde van de boerderij waar mogelijk vrij te houden van dakramen.

< Laatste deel (oranje tint) metselwerk behouden.



< Behoud en restauratie buitengevel. Inclusief bouwsporen en grilligheid zoals 'uitbollen en golven' van de gevel. Op die manier blijft de geschiedenis van het pand zichtbaar en ervaarbaar en gaan verhalen niet verloren.

De erfinrichting wordt gerespecteerd en daar waar nodig wordt extra verharding in de vorm van halfopen bestrating toegevoegd in eenvoudige klinkers, waarbij het gras de ruimte krijgt tussen de bestrating. Zo blijft het huidige beeld van gras en zand rond de boerderij in stand en blijft de erfinrichting eenvoudig, sober en natuurlijk.





< Uitstraling kap behouden. Riet en pannen herstellen waar nodig. Gevelindeling niet verder wijzigen is uitgangspunt.



< In opening schuurdeuren een kozijn in donkergrijs tint plaatsen 'achter de dag' met zoveel mogelijk (en zo groot mogelijk) glas. ~~Afhankelijk van ontwerp/indeling extra woning~~ het plaatsen van een eventuele voordeur in een inspringende nis.



< In opening schuurdeuren een kozijn in donkergrijs tint plaatsen 'achter de dag' met zoveel mogelijk (en zo groot mogelijk) glas. Afhankelijk van ontwerp/indeling extra woning het plaatsen van een eventuele voordeur in een inspringende nis.

< In opening staldeuren een kozijn in donkergrijs tint plaatsen 'achter de dag' met zoveel mogelijk (en zo groot mogelijk) glas.

< Stalramen restaureren, achterzetramen plaatsen indien mogelijk vanwege benodigde ventilatie/spuien verblijfsruimtes.

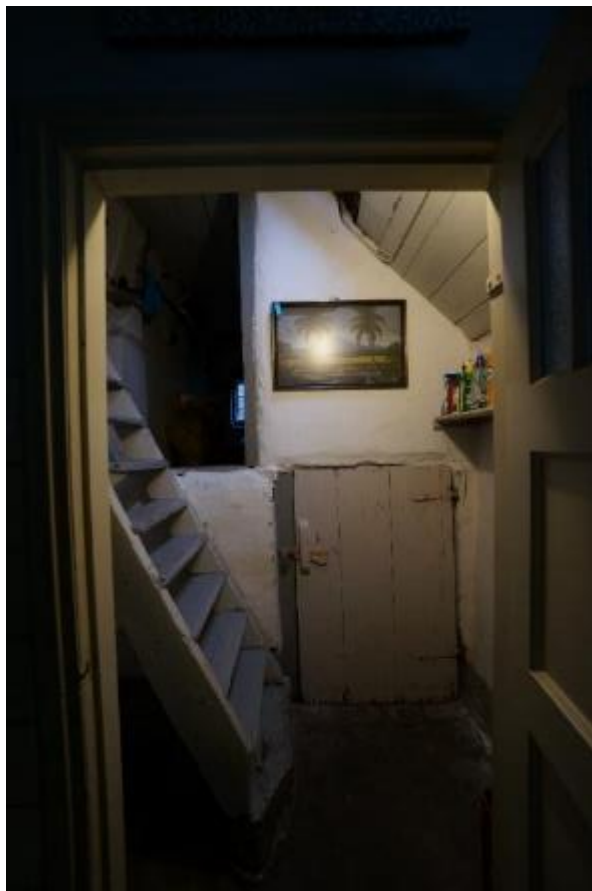
< Stalramen restaureren, achterzetramen plaatsen indien mogelijk vanwege benodigde ventilatie/spuien verblijfsruimtes.

< In opening staldeuren een kozijn in donkergrijs tint plaatsen 'achter de dag' met zoveel mogelijk (en zo groot mogelijk) glas. Alternatief; staldeuren verwijderen en stalraam terugplaatsen naar deze situatie:



Helderder woondeel-staldeel-schuurdeel

INTERIEUR LANGGEVELBOORDERIJ



^ Toegang tot kelder, opkamer en zolder. De bedoeling is dit op deze manier te conserveren. De consequentie wordt geaccepteerd dat deze ruimtes op het vlak van isolatie niet of nauwelijks verbeterd kunnen worden.



^ Schoorsteen, spanten, gordingen/wormen en sporen behouden. Dak isoleren op de sporen. Onderzocht wordt of er op de huidige zoldervloer ook nog op een reversibele manier geïsoleerd kan worden, om stookkosten op begane grond te beperken. Zolder heeft geen verdere indeling; blijft zoals hij is.





^ zolderluik en trap blijven behouden.



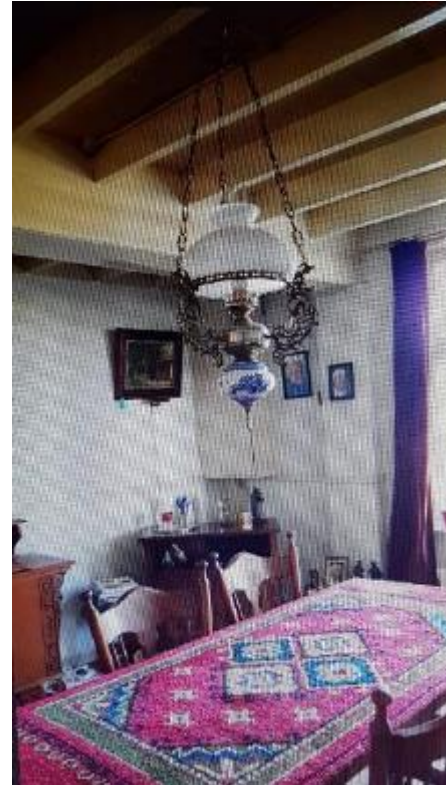


Het uitgangspunt voor het oorspronkelijke woondeel is zo min mogelijk te veranderen. De indeling, schouw, balklaag blijven allemaal behouden en in het zicht. Zoals al eerder genoemd is het de bedoeling de ramen beter te isoleren middels vacuümglas of achterzetramen. Verder gaan we richting lage temperatuurverwarming om gasloos te kunnen worden. Hiervoor wordt de vloer geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Indien meer oppervlakte nodig is, wordt dit doorgetrokken in wandverwarming (dampopen buitenmuren behouden). Vloerafwerkingen worden ontmanteld en weer teruggebracht.

Keukenblok met terrazzo blad wordt ook behouden op dezelfde locatie.



< In de keuken lijkt een spantbeen te ontbreken. In overleg met een constructeur bekijken we of deze situatie houdbaar is. Zo niet, zoeken we voor een passende oplossing de monumentale balk te ondersteunen.





Driehoek 21 Oostelbeers



toelichting behoud en renovatie



Pas in de jaren zeventig is er sanitair in de boerderij aangelegd in de 'voorstal'. Deze ruimte blijft als bijkeuken dienen, maar zal wel gemoderniseerd worden. We zoeken daarbij naar een inpassing met behoud van de monumentale spantconstructie, muurtje en gebakken klinkers als vloer. Zie VO1, klinkers en stalmuurtje worden behouden.





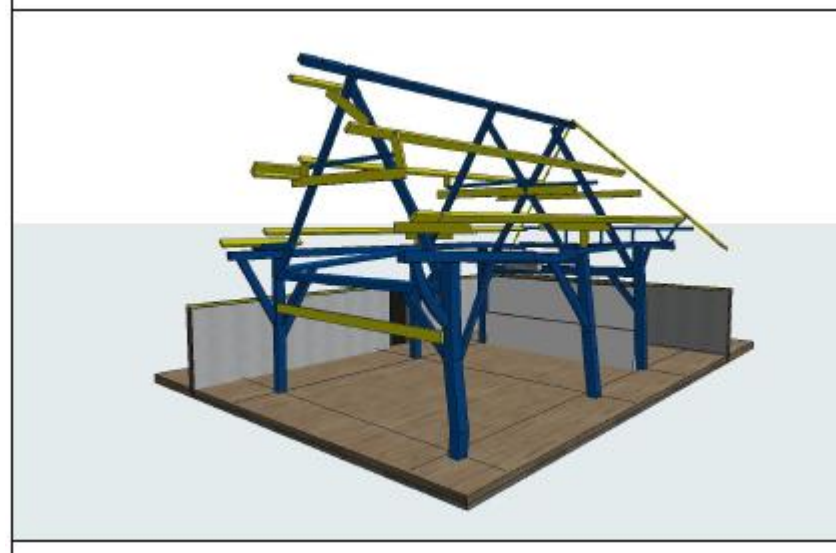
Zoals al vermeld is op enig moment de schuur bij de stal betrokken en zijn er koeien nagenoeg over de gehele lengte gezet. We gaan alle spanten met toebehoren conserveren, deze behoeven onder andere behandeling tegen houtborende insecten. Ook gordingen, wormen en sporen willen we behouden en zichtbaar laten. Hierop een geïsoleerd dakpakket. De huidige constructie zal niet voldoende constructief zijn. Nieuwe draagconstructies plaatsen we vrij van de monumentale constructie en zo sober mogelijk, zodat de monumentale spantconstructies zichtbaar de hoofddraagconstructie blijven.



< Aan de spantconstructie is af te leiden dat de boerderij voorheen een overhang had voor de hooizolder, zoals hier op Baest nog zichtbaar is.

Het huidige spantwerk en kapconstructie is onder te verdelen in hoog monumentaal hout van ruwe houten delen van grote ouderdom en relatief recent aangebrachte houten hulpconstructies van machinaal gezaagde balken. Hiervan hebben we een analyse gemaakt, weergegeven op tekening VO6. In blauw het hout met hoge monumentwaarden en in geel het indifferente 'hulphout'.

Met het inpassen van de woning versterken we het beeld van de hallenhuis, door de verdieping (zoals nu de hooizolder ook is aangebracht) tussen de spantbenen terug te brengen. De typische hallenhuis zijbeuken/voedergangen blijven zo extra goed ervaarbaar. We accentueren dit nog, door in de vloerafdekking van de zijbeuken waaltjes terug te brengen in contrast met de middenbeuk (voorheen locatie van koeien).



BIJGEBOUWEN EN ERFINRICHTING

Bak-/washuis, wagenschuur voor varken, paard en wagen, kippenkooien, bijenhal, kalverstal en de erfinrichting zoals waterput, noten- en fruitbomen en andere volwassen bomen maken samen het waardevolle en behoudenswaardige ensemble van Driehoek 21 Oostelbeers.

Bak-/washuis





Driehoek 21 Oostelbeers



toelichting behoud en renovatie



< Bak-/washuis met privaat. Geheel te restaureren. Blijft in gebruik als berging/fietsenhok. De latere, als indifferent aangeduide, uitbouw/afhang aan de achterzijde kan opengewerkt worden. Op die manier ontstaat er een tuinoverkapping voor de nieuwe woonfunctie passend in het ensemble zonder een overkapping tegen of in de langgevelboerderij te maken bijvoorbeeld.

Ook is het de wens de twee notenbomen dicht tegen het bakhuis te behouden.

Wagenshuur



Driehoek 21 Oostelbeers





< Wagenshuur. Hier stond het paard en wagen. Later de auto. Gebouw van waarde voor het ensemble met ook nog enkele historische bouwsporen. Te restaureren en blijft in functie als garage. De lage aanbouw, in het zicht vanuit het landschap kan gesloopt worden. Aan de achterzijde van deze wagenshuur kunnen de vierkante meters terugkomen in de vorm van een tuinoverkapping. Uit het zicht vanuit landschap/openbaar terrein en niet geplaatst tegen de monumentale bebouwing van langgevelboerderij en bakhuis.



Kippenkooi 1



< Kippenkooi. Bouwkundig geen bouwhistorische waarde en ook al in verregaande staat van verval. Aangezien er nog een tweede kippenkooi aanwezig is, zou dit volume gesloopt kunnen worden.

Bijenthal



< Bijenthal, later kippenhok benutten als 'schuilhut' bij moestuin.

Kippenkooi 2



< Kippenkooi. Bouwkundig geen bouwhistorische waarde en ook al in verval. Wel van waarde als volume die het kleinschalige erf als ensemble overeind houdt en daarmee de opzet van een gemengd bedrijf zichtbaar en erfahrbaar houdt.

Locatie kan benut worden als plek voor de b&b-functie. Deze is nodig als 'economische drager' naast de twee woningen om de investeringen in restauratie en renovatie van bebouwing en terrein mogelijk te maken.

Zoals de huidige kippenkooi behoudt de b&b de gevelopeningen naar dezelfde zijden. Uitgevoerd in zwart houten geveldelen en sedumdak trekt de b&b geen onnodige aandacht en gaat deze zo goed mogelijk op in het ensemble en de omgeving. Zie VO7.



Kalverstal



< Kalverstal. . Bouwkundig geen bouwhistorische waarde en ook al in verval. Wel van waarde als volume die het kleinschalige erf als ensemble overeind houdt en daarmee de opzet van een gemengd bedrijf zichtbaar en ervaarbaar houdt.

Locatie kan gebruikt worden als garage/parkeerschuur om op die manier de auto's zoveel mogelijk uit het zicht te zetten.

Moestuin, waterput en erfaanplant



^ Waterput met wiparm onder de perenboom. Geheel te behouden/restaureren.

< Moestuin terugbrengen op oorspronkelijke plek.

< Behouden eiken en berken die erf afronden. Mogelijkheid onderzoeken voor het plaatsen van zonnepanelen op terrein in plaats van op gebouwen.



^ Lang heeft het pad vanuit het buurtschap richting heide/bos voor de boerderij door gelopen. Circa honderd jaar geleden is dit gewijzigd en is een groot voorerf ontstaan met inmiddels behoudenswaardige bomen.

SITUATIE VISIEPLAN

Het nut ging, en gaat, voor de sier.

Zoals op veel authentieke boerenerven, had ook hier ieder onderdeel op het erf zijn nut en werd er sober geleefd. In 1952 zijn er enkele verbouwingen/renovaties aan de boerderij gedaan en later werden er sanitaire ruimtes aangelegd in de voorstal, maar praktisch is dit erf decennia lang nauwelijks veranderd. Er werd tot het laatst op een kleinschalige manier geboerd, een gemengd bedrijf met koeien, kalveren, een paard, enkele varkens, bijen en kippen. En niet te vergeten Siem en Cato met hun zeven kinderen. Een samenhangend geheel met veel bedrijvigheid.

Het ensemble en de situering van gebouwen en overige erfinrichting is het behouden waard. Uitgangspunt is dan ook de uitstraling van het erf als één geheel te behouden. Door de langgevelboerderij en het bakhuis te splitsen, is er op twee belangrijke plekken al een 'interne erfafscheiding'. Verder kan de erfafscheiding uit aanplant bestaan en is deze bovendien uit het zicht vanuit landschap en openbaar terrein. De erfafscheiding aan de buitenzijde van het erf blijft open zoals deze nu is, ook het voorterrein blijft één open geheel.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht, in de bijgebouwen opgelost. De toegang tot de b&b op het achterterrein gebeurt via de rand van het erf, zodat hier geen extra erfafscheidingen nodig zijn.

De afgelopen weken hebben we deze uitgangspunten verder uitgewerkt tot een bouwplan, op basis van de genoemde digitale 3d inmeting. Hiermee komen we nu terug in vooroverleg. Vervolgens werken we het plan uit tot DO om in december de omgevingsvergunning te kunnen aanvragen.

