

Bijlage I

Advies Stichting de Brabantse Boerderij

Boerderij-ensemble "Wildelot", Rosepdreef 6 te Oisterwijk

Inleiding

Op verzoek van Dhr. Arend Dijkstra, rentmeester van landgoed de Rosephoeve heb ik op 15 mei 2013 een bezoek gebracht aan de boerderij "Wildelot" aan de Rosepdreef 6 te Oisterwijk. Het betreft hier een ontginningsboerderij uit 1930 gelegen op landgoed "de Rosephoeve". Doel van het bezoek was om vanuit Stichting de Brabantse Boerderij een advies uit te brengen over de wenselijkheid om alle bijgebouwen te slopen bij de gewenste herbestemming van het perceel.

Ontstaansgeschiedenis en gebruik

Begin vorige eeuw werden in diverse gebieden in Brabant woeste gronden ontgonnen. De vruchtbaardere gronden werden in gebruik genomen voor landbouw, de minder vruchtbare gronden voor bosbouw. Landgoed "de Rosephoeve" is zo'n ontginning uit deze periode. Op de jonge ontginningen werden onder andere boerderijen gebouwd waar vervolgens pachters voor gezocht werden. De eigenaren en pachters kwamen vaak uit andere delen van het land, met hun eigen manieren van bouwen en bedrijfsvoeren. Vaak, en ook in geval van landgoed Rosephoeve werden ontginningen uitgevoerd door de Heidemij. Deze landgoederen, die verspreid door Brabant voorkomen, hebben een vergelijkbare bedrijfsvoering en vergelijkbare boerderijtypen.

De opzet van het boerderijensemble "Wildelot" is zo'n type uit deze periode. De oorspronkelijke opzet van de boerderij "Wildelot" bestaat uit een woonhuis met twee bouwlagen, voor de helft (!) voorzien van een grote kelder ten behoeve van de kaasmakerij en kaasopslag. Achter tegen dit woonhuis aangebouwd een lagere koeienstal, zonder zoldering. Achter deze koeienstal ligt een grote hooiberg. Links evenwijdig aan deze koeienstal is een schuur gelegen met varkenshokken en een paardenstal. Tenslotte staat achter deze varkensstal een open veldschuur.

Op landgoed "de Rosephoeve" staat nog een viertal boerderijen met van oorspong een zelfde opzet als de "Wildelot". De "Wildelot" is het gaafst bewaard en meest authentiek. Deze overige boerderijen zijn de "Laag Hoeve" aan de Scheibaan 50 te Oisterwijk: een compleet complex waarvan echter het woonhuis in het verleden wat "versoberd" is. Vervolgens op de Oirschotsebaan 19 en 21 te Oisterwijk, respectievelijk boerderij de "Zwarte Blek" en de "Hooge Heide". Beide boerderijcomplexen zijn in de loop van de tijd drastisch gewijzigd, en de oorspronkelijke opzet is nauwelijks meer herkenbaar.

De opzet van het complex "Wildelot" komt ook voor op andere door de Heidemij ontgonnen gebieden in Brabant. Bijvoorbeeld in het landgoederengebied in de Peel ten noorden van Gemert. Op landgoed "de Sijp" aan de Ripseweg 59 te Elsendorp staat een boerderijcomplex uit 1914 met exact de zelfde opzet als het boerderijcomplex van de "Wildelot". Het grondplan van het gehele complex is identiek, enkel de opbouw van het woonhuis is afwijkend. Bij deze vergelijkbare ontginningsboerderij op "de Sijp" is bekend dat deze gesticht werd met 45 hectare land, waarvan 80% in gebruik was als grasland. Op deze boerderij was een kaasmakerij gevestigd en de pachter hield hiervoor 30 koeien. Daarnaast hield hij voor de "vervoeding" van de wei 80 varkens. Deze boerderijen waren direct na de ontginning al winstgevend, in tegenstelling tot vele andere ontginningsboerderijen.
(bron: Heideontginningen en modernisering P.H.M. Thissen / landgoed Rozephoeve te Oisterwijk 1908-2008)

SdBB brabantse boerderijen, bijgebouwen, erf en cultuurlandschap.

Impressie boerderijensemble "Wildelot":



Foto links: boerderijensemble "Wildelot" (bron: Google Earth)

Foto rechts : boerderijensemble gezien vanaf de Rosepdreef: links de open veldschuur, rechts hiervan de varkensschuur, hierachter de koeienstal en geheel rechts het woonhuis.



Foto links: op de voorgrond de koeienstal, hier aan vast het woonhuis. Rechts de varkensschuur.

Foto rechts: de koeienstal van binnen: houten draagconstructie nog nagenoeg compleet en gaaf.



Foto links: de varkensschuur gezien vanuit de wei met de boerderij er achter.

Foto rechts: de varkensschuur van binnen: houten draagconstructie nog nagenoeg compleet en gaaf.

**STICHTING DE BRABANTSE BOERDERIJ,
VOOR BOERDERIJ, ERF, LAND EN ERFGOED**
p/a Monumentenhuis Brabant / Markt 9 / 4931 BR Geertruidenberg
www.debrabantseboerderij.nl
T. 0162 511 833 / F. 0162 510 788
Rabo rekeningnummer: 1520.28.382
KvK 20156661

SdBB brabantse boerderijen, bijgebouwen, erf en cultuurlandschap.



Foto links: doorkijk tussen de veldschuur en de varkensschuur door met op de achtergrond links de stalen hooiberg en rechts de achtergevel van de koeienstal.



Foto rechts: katrol aan de bovenzijde van een roede van de hooiberg.



Foto links: betonnen voet met hijsmechanisme aan de onderzijde van een roede van de hooiberg.



Foto rechts: melkschuurtje achter op het erf, met op de achtergrond de hooiberg.



Foto links: gemetselde bakken ten behoeven van de kaasmakerij in de kelder onder het woonhuis.



Foto rechts: fraai gevelmetselwerk met trasraam en rollaag van de varkensschuur.

**STICHTING DE BRABANTSE BOERDERIJ,
VOOR BOERDERIJ, ERF, LAND EN ERFGOED**
p/a Monumentenhuis Brabant / Markt 9 / 4931 BR Geertruidenberg
www.debrabantseboerderij.nl
T. 0162 511 833 / F. 0162 510 788
Rabo rekeningnummer: 1520.28.382
KvK 20156661

Waardering ensemble

Het complex is stedenbouwkundig waardevol als onderdeel van deze jonge ontginning vanwege de karakteristieke ligging in het landschap. Het complex heeft cultuurhistorische waarde omdat het deel uitmaakt van de agrarische geschiedenis van het gebied en vanwege de gaafheid van de hoofdvorm en indeling van het gehele boerderijcomplex. De ontwikkeling van het gebied is afleesbaar en laat zien hoe een boerenbedrijf op de jonge ontginningen er uitzag aan het begin van de vorige eeuw. Juist de aanwezigheid van alle oorspronkelijke bijgebouwen laten het systeem van de agrarische ontginningsboerderij zien met de varkens, het grasland, de hooiberg en de koeien, alles uiteindelijk ten dienste van de kaasmakerij.

Het boerderijcomplex en de omgeving versterken elkaar en maken samen de afleesbaarheid van deze jonge ontginningen compleet.

Het zou niet wenselijk zijn als alle bijgebouwen zouden verdwijnen en er enkel een "vrijstaand woonhuis" in de omgeving zou resteren. Nu er de wens ligt van de eigenaar om het gehele complex inclusief alle oorspronkelijke bijgebouwen (woonhuis, koeienstal, varkensschuur, veldschuur, hooiberg en melkschuurtje) te behouden en te restaureren, is dit een unieke kans om een compleet ontginningscomplex van deze omvang voor de toekomst te behouden in een gebied waarin dit zeer passend is. De meeste ontginningscomplexen uit die tijd zijn al niet zo ver gekomen, bovendien zullen weinig van dergelijke complexen eenzelfde unieke kans op behoud en herstel krijgen als zich voor deze locatie nu aandient.

Mogelijkheden van het ensemble

Het complex leent zich, mede door de unieke locatie, goed voor wonen in combinatie met kleinschalige recreatie. Ondanks dat het complex in een niet al te slechte staat is, dient er behoorlijk geïnvesteerd te worden in een algehele restauratie van de boerderij en zijn bijgebouwen en in de nieuwe functies en comfortverbetering. Hierbij kan zonder al te veel moeite het complex juist versterkt worden door bijvoorbeeld op de koeienstal en de varkensschuur weer de oorspronkelijke dakpannen terug te laten komen. Bij de herbestemming dient wel het oorspronkelijke karakter en het erfgoed fysiek behouden te blijven, zoals bijvoorbeeld buitengevels en houten draagconstructie. Tevens dienen de gevelindeling en kozijnen zo veel mogelijk gerespecteerd te worden, zodat het oorspronkelijke karakter behouden blijft en de oorspronkelijke functies duidelijk afleesbaar blijven. Dit alles vergt een subtiele restauratie/renovatie, waarbij met vele facetten rekening dient te worden gehouden. Dit begint met het opstellen van een zeer gedegen totaalplan voor herbestemming van het gehele boerderijcomplex.

Advies SdBB

Het advies van Stichting de Brabantse Boerderij is dan ook om bij het wijzigen van de bestemming van het complex van agrarisch naar wonen *niet* te eisen dat deze bijgebouwen gesloopt worden, maar *juist* de mogelijkheid te geven om deze te behouden, te restaureren en een passende nieuwe functie te geven, onder voorwaarden dat het geheel op een verantwoorde wijze gerestaureerd gaat worden.

Pedro Champ

Stichting de Brabantse Boerderij

De Rips 29 mei 2013