

Bevindingen historische waardestelling huidige status

Uit het bouwhistorische onderzoek (bouwhistorische verkenning met waardestelling, 16 maart 2023) komen de volgende historische waarden naar voren, die van toepassing zijn op de nieuwe woning na splitsing aan de noord zijde van het pand Zandstraat 44.

1) Hoog te waarderen

- A. Het bouwvolume, contour en dakvorm van de boerderij uit 1851.
- B. De oorspronkelijke gevelindeling en metselwerk van met name de voorgevel aan de straatzijde
- C. De hoge mendeur aan de voorgevel
- D. De restanten van het oorspronkelijke metselwerk van de overige gevels
- E. De structuur, voor zover herkenbaar, van de driedelige hoofdindeling in woonhuis, stal en schuur van de boerderij
- F. De houten kapconstructie bestaande uit negen stapelspanten met gebintplaten en spantplaten en eikenhouten daksporen

2) Positief te waarderen

- A. De later aangebrachte getoogde stalramen aan de voorgevel, achtergevel en kopse gevel aan de noordzijde

3) Indifferent te waarderen

- A. De later aangebrachte terrasdeur en twee ramen in het nieuwe woongedeelte in het voormalige schuurgedeelte aan de achtergevel
- B. De later aangebrachte raamelementen in de twee schuurdeuren aan de voorgevel
- C. De omstreeks 2001 aangebrachte nieuwe indeling van de beide woningen in de boerderij. Waaronder tevens de ingebrachte binnenspouwbladen en vloerbalklagen in het voormalig stalgedeelte en schuurgedeelte

Waardestelling na splitsing

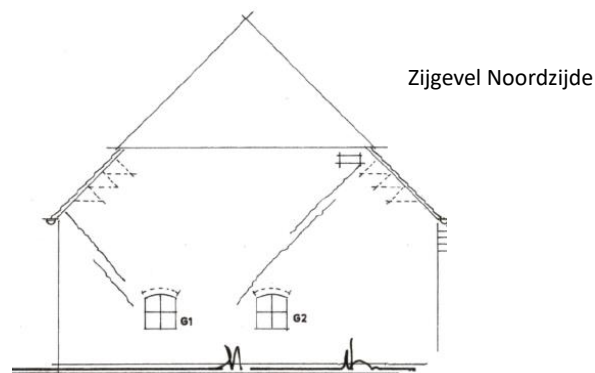
Hieronder wordt uiteengezet of en wat de veranderingen zijn, per historisch waarde element zoals in de vorige paragraaf beschreven, na splitsing van de woning, op basis van aanzicht tekeningen en indeling van de nieuwe woning aan de noordzijde van het pand Zandstraat 44.

1) Hoog te waarderen

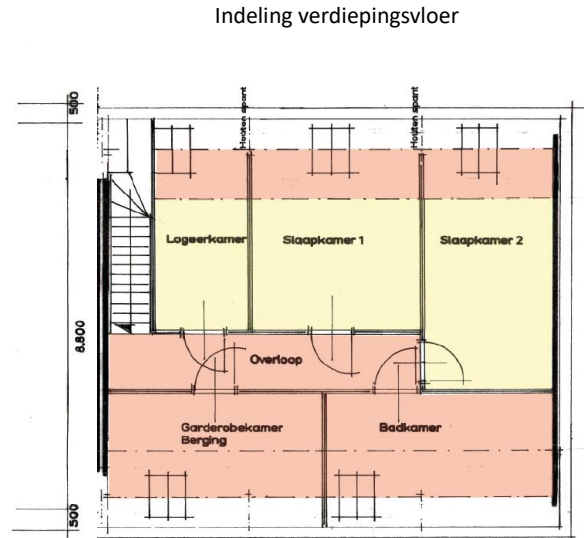
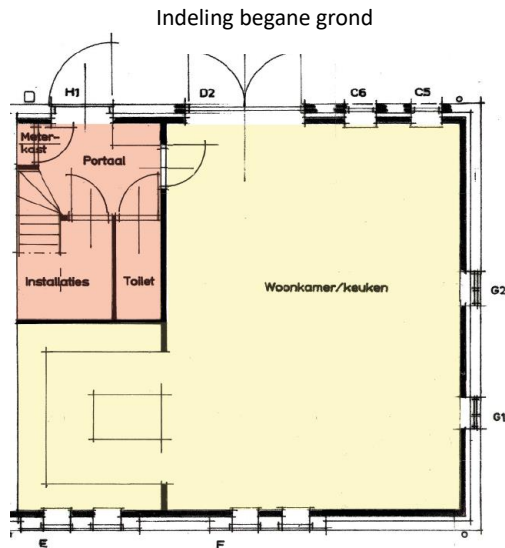
A. Het bouwvolume, contour en dakvorm van de boerderij uit 1851.



- *In de voor en achtergevel zullen geen nieuwe openingen gemaakt worden. Huidige openingen blijven intact. De deur aan de achterzijde zal dienen als primaire toegang tot de woning. Hierdoor is het niet nodig om een additionele opening te maken.*
- *Er zullen een 5 tal dakramen worden aangebracht waarbij de vorm van het dak niet zal veranderen.*

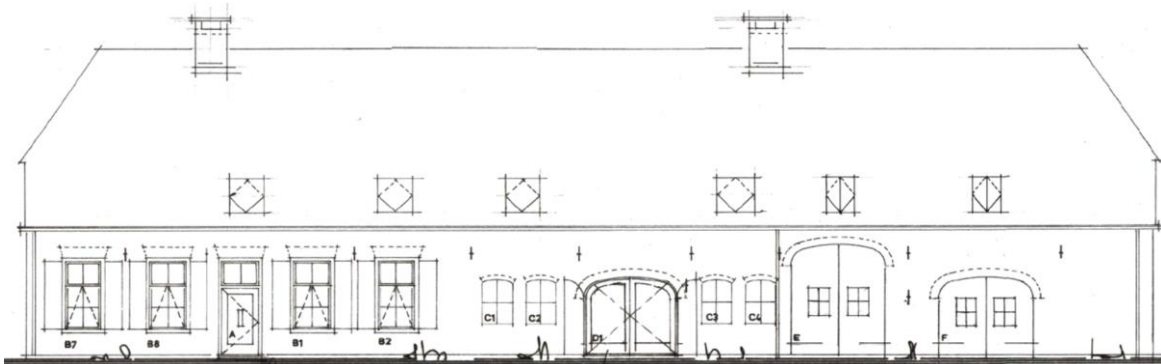


- *In de noordzijgevel zullen geen nieuwe openingen gemaakt worden. Huidige openingen blijven intact.*

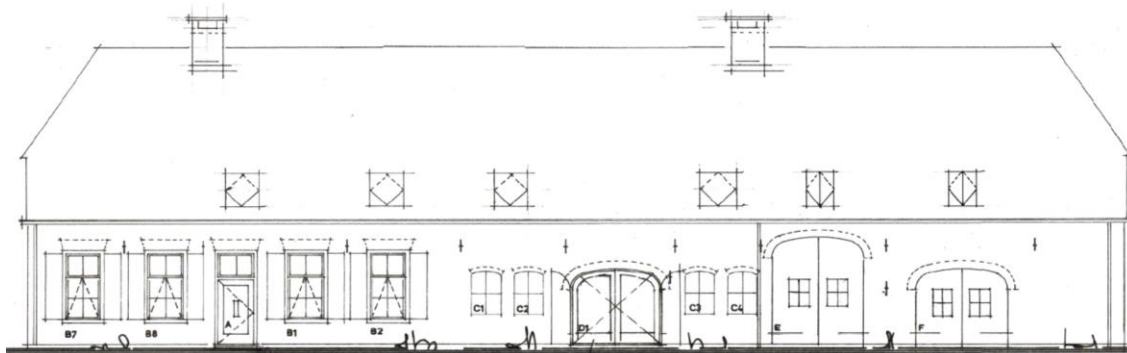


- *De historische waardevolle elementen zullen niet door de nieuwe indeling van het interieur worden verstoort.*

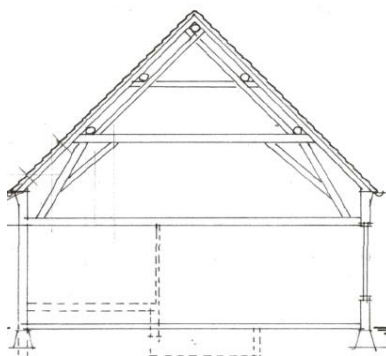
B. De oorspronkelijke gevelindeling en metselwerk van met name de voorgevel aan de straatzijde



- *Doordat er geen veranderingen aan de voorgevel zullen plaatsvinden blijft deze intact.*
- C. De hoge mendeur aan de voorgevel
- *De hoge mendeur is op dit moment voorzien van ramen, met een stenen muur achter de deur. Na de splitsing blijft deze constructie bestaan.*
- D. De restanten van het oorspronkelijke metselwerk van de overige gevels
- *Doordat er geen wijzigingen in de gevels komen is er geen noodzaak tot aantasting van het oorspronkelijke metselwerk*
- E. De structuur, voor zover herkenbaar, van de driedelige hoofdindeling in woonhuis, stal en schuur van de boerderij



- *De bovenstaande nieuwe tekening na splitsing laat zien dat de driedeling hoofdindeling in woonhuis, stal en schuur van de boerdering duidelijk zichtbaar blijft.*
- F. De houten kapconstructie bestaande uit negen stapelspanten met gebintplaten en spantplaten en eikenhouten daksporen.



- *De houten kapconstructie bestaande uit stapelspanten met gebintplaten en spantplaten blijft behouden. De exacte positie van de nieuwe dakramen zal zo gekozen worden dat deze tussen de daksporen zullen vallen.*

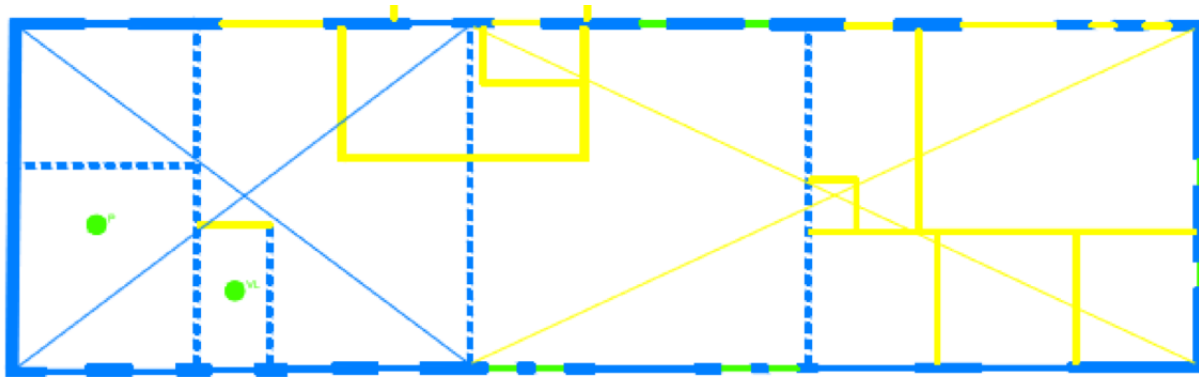
2) Positief te waarderen

- A. De later aangebrachte getoogde stalramen aan de voorgevel, achtergevel en kopse gevel aan de noordzijde
- *De aangebrachte stalramen zullen niet wijzigen met het splitsen van de woning*

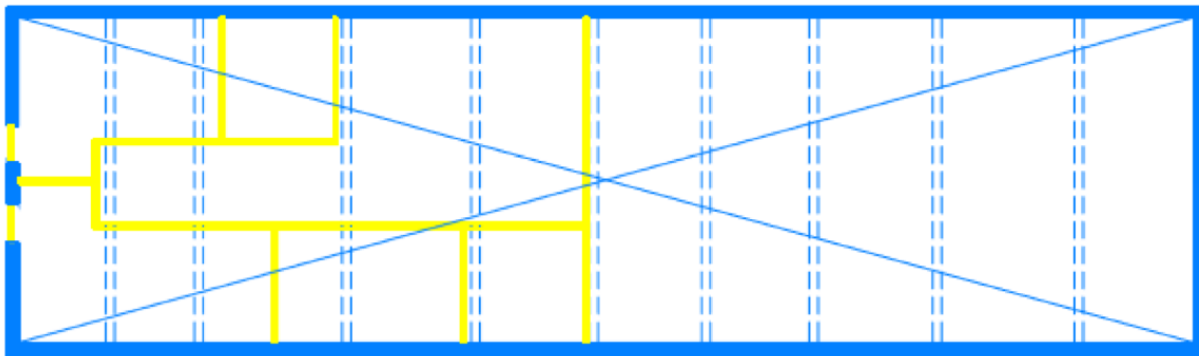
3) Indifferent te waarderen

- A. De later aangebrachte terrasdeur en twee ramen in het nieuwe woongedeelte in het voormalige schuurgedeelte aan de achtergevel
- B. De later aangebrachte raamelementen in de twee schuurdeuren aan de voorgevel
- C. De omstreeks 2001 aangebrachte nieuwe indeling van de beide woningen in de boerderij. Waaronder tevens de ingebrachte binnenspouwbladen en vloerbalklagen in het voormalig stalgedeelte en schuurgedeelte
- *Alle bovengenoemde waardestellingen zullen niet wijzigen met het splitsen van de woning*

Waarderingskaarten



BEGANE GROND BOERDERIJ



ZOLDERVERDIEPING BOERDERIJ

Uit het historische onderzoek komt naar voren dat de historische waarde van de woning voornamelijk zit in de buitengevel en de dakconstructie. Doordat de schuur in 2000 is verbouwd, ten behoeve van een voorziening voor de rustende boer, is er geen historische waarde meer qua indeling, begaande grond vloer & verdiepingsvloer van het schuurgedeelte.