

Behoud- en herstelplan

Hoolstraat 8 te Berkel-Enschot



Colofon

Projectlocatie: Hoolstraat 8 te Berkel-Enschot

Datum: 05-04-2024

Opgesteld door: **Van Dun Advies BV**

Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Kenmerk: 23071.005/BK

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Voormalige en huidige situatie.....	5
3. Beoogde situatie	6
3.1. Behoud- en herstelwerkzaamheden beeldbepalende en cultuurhistorische elementen 6	
3.2. Kosten behoud- en herstel beeldbepalende en cultuurhistorische elementen	8
4. Bijlagen	9
4.1. <i>Bijlage 1: Verleende bouwvergunningen</i>	9
4.2. <i>Bijlage 2: Redengevende omschrijving met waardestelling</i>	9
4.3. <i>Bijlage 3: Bouwtekeningen Drijvers architectuur</i>	9
4.4. <i>Bijlage 4: Plattegrondtekening herstel- en behoud.....</i>	9

1. Inleiding

Aan de Hoolstraat 8 te Berkel-Enschot is een beeldbepalend pand aanwezig. Het voornemen is om dit pand te herontwikkelen naar een woning, waarbij de beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle aspecten van het gebouw behouden blijven en versterkt zullen worden. De renovatie/restauratie van het pand draagt bij aan het behoud en herstel van de beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle aspecten.

Bij de herontwikkeling van de Hoolstraat 8 wordt rekening gehouden met de beeldbepalende en cultuurhistorische waardevolle elementen van de boerderij, zowel extern als intern. Het een en ander zal plaatsvinden in overeenstemming met het rapport 'Redengevende omschrijving met waardestelling' d.d. 26 mei 2023, uitgevoerd door het Monumentenhuis Brabant. Voornoemde redengevende omschrijving is bijgevoegd als Bijlage 1. Ook is door het Monumentenhuis Brabant een lijst met punten opgesteld voor de versterking van de cultuurhistorische waarden.

Op grond van artikel 5.14 lid 4 onder c van de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant is het mogelijk om een woning toe te voegen binnen karakteristieke bebouwing in het buitengebied. In het geval een ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen of het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, kunnen de aantoonbaar gemaakte kosten daarvoor worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit.

In onderhavig behoud- en herstelplan wordt aantoonbaar gemaakt dat door de herontwikkeling van de locatie en door de renovatie/restauratie van het pand aan de Hoolstraat 8 de beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden blijven en versterkt worden en dat de gemaakte kosten daarvoor worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit. Voorliggend plan vervangt de aankoop van een deeltitel ad € 62.500,-, voor de realisatie van een woning in het beeldbepalend pand aan de Hoolstraat 8, aangezien de te maken kosten voor het behoud en herstel van de beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle elementen hoger zijn dan het bedrag van de voornoemde deeltitel.

Leeswijzer

In dit behoud- en herstelplan is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de voormalige en huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de beoogde situatie weergegeven. Ook wordt in hoofdstuk 3 een kostenraming gegeven van de kosten die gemaakt moeten worden voor het behoud en herstellen van de beeldbepalende en cultuurhistorische waardevolle elementen van de bebouwing.

2. Voormalige en huidige situatie

De beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Hoolstraat 8 is gesitueerd in het buitengebied van Berkel-Enschot. Berkel en Enschoot zijn twee dorpen die aan elkaar zijn gegroeid. Beide dorpen zijn in de vroege middeleeuwen ontstaan. Nadat de dorpen aan elkaar waren gegroeid, ontstond in 1941 de naam Berkel -Enschot. Ten noorden van het dorp is de Hoolstraat gelegen. De naam Hool of Heul kan duiden op een onderbreking van een dijk of hooggelegen weg, die door een lager gelegen weg wordt gekruist. Ook kan de naam oorspronkelijk Hollestraat zijn geweest, een naam die eveneens duidt op een straat, die lager was gelegen dan de omringende velden.

Tussen 1811 en 1832 wordt Nederland kadastraal ingemeten en ingetekend. Deze kaarten heten Kadastrale Minuutplannen. Kadastraal wordt in 1851 voor het eerst bebouwing ingetekend op de locatie aan de Hoolstraat 8 te Berkel-Enschot. Dit betreft de voorganger van de huidige boerderij. In 1890 wordt deze bebouwing gesloopt en wordt op dezelfde locatie de huidige aanwezige boerderij gebouwd. In 1912 wordt aan de noordwestzijde van de boerderij een extra bedrijfsgedeelte aangebouwd. In 1969 is een vergunning aangevraagd voor het verbouwen van het oorspronkelijk bedrijfsgedeelte naar ligboxenstal. In 1976 is een vergunning aangevraagd voor de verbouw van het oorspronkelijke woongedeelte van de boerderij, waarbij de woonkamer is vergroot en het rookkanaal is verplaatst. De tekeningen van de verleende vergunningen zijn toegevoegd als Bijlage 2.

Uit de 'redengevende omschrijving met waardestelling' is gebleken dat de boerderij cultuurhistorische waarden bezit vanwege de uitdrukking van de sociaal economische en agrarische ontwikkeling van Berkel-Enschot. De boerderij herinnert aan de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Berkel-Enschot vanaf 1890. De bijzondere typologie van de boerderij die is ontstaan na de uitbreiding van het bedrijfsgedeelte aan de voorzijde geeft de boerderij, samen met de uitvoering in traditionele stijl, hoge architectuurhistorische waarde. Ook is er sprake van situationele waarden vanwege de ligging in de binnenbocht van de historische weg Hoolstraat met bestrating van kinderkoppen. Het exterieur van de boerderij is redelijk gaaf. Ondanks de vernieuwde vensters en deuren in het woongedeelte is de oorspronkelijke gevelindeling hier nog aanwezig. De gevelindeling van het bedrijfsgedeelte is niet meer oorspronkelijk, maar zorgt wel voor afleesbaarheid van de ontwikkeling in de agrarische bedrijfsvoering. Het interieur is echter zowel in het voormalige woon- als het bedrijfsgedeelte aangetast in gaafheid. Ten slotte is vanwege de cultuurhistorische-, architectuurhistorische- en situationele waarden in relatie tot de typologie en gaafheid sprake van zeldzaamheidswaarde op regionaal niveau.

De situationele ligging van de boerderij maakt deel uit van een cultuurhistorisch element. De boerderij is opgetrokken uit twee rechthoekige plattegronden met rode handvorm baksteen in kruisverband onder zadeldak met wolfseind, gedekt met gesmoorde antracieten muldenpan. De boerderij is voorzien van een tweetal schoorstenen. Er is een schoorsteen aanwezig in de nok van het dak ter plaatse van het voormalige woongedeelte en één schoorsteen aan de linkerzijde van de noordoostgevel, deze schoorsteen is afwijkend van bouwvergunning geplaatst. Aan de zuidwestzijde is een aanbouw gerealiseerd onder een lessenaar dak. De aanbouw is opgetrokken uit betonsteen en het dak is afgedekt met asbesthoudende golfplaten.

In de redengevende omschrijving van het Monumentenhuis Brabant wordt per gevelzijde een omschrijving gegeven van de uitstraling en de aanwezige cultuurhistorische waarden. Zoals hiervoor omschreven is de redengevende omschrijving van het Monumentenhuis Brabant als Bijlage 1 bijgevoegd bij onderhavig behoud- en herstelplan.

3. Beoogde situatie

Het belangrijkste uitgangspunt voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is de authenticiteit en gaafheid van historisch materiaal. Initiatiefnemer wenst de beeldbepalende en cultuurhistorische waarden te versterken door een aantal punten die voorgelegd zijn door het 'Monumentenhuis Brabant' door te voeren. Hierna worden de punten omschreven welke initiatiefnemer wenst door te voeren om de beeldbepalende en cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken.

3.1. Behoud- en herstelwerkzaamheden beeldbepalende en cultuurhistorische elementen

Hoofdvolume:

- De aanbouw met lessenaar dak (aan rechterzijde, gezien vanuit voorgevel) zal worden gesloopt, dit versterkt de cultuurhistorische waarden. Deze aanbouw zorgt er namelijk voor dat de rechterzijgevel vrijwel volledig aan het zicht wordt onttrokken (zie pagina 14 van de redengevende omschrijving zoals opgenomen als Bijlage 1);
- Op het gehele dak van de boerderij zullen de blauw gesmoorde muldenpan inclusief hulpstukken worden behouden/hersteld. Kapotte dakpannen/hulpstukken worden vervangen door gebruikte dakpannen/hulpstukken, om zo de oorspronkelijke uitstraling van het gebouw te behouden. Zoals blijkt uit de redengevende omschrijving, zie pagina 23 van de redengevende omschrijving zoals opgenomen als Bijlage 1, maken de gesmoorde muldenpannen deel uit van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing;
- Er zal een historisch kleurenonderzoek plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke kleurstelling van de vensters en de deuren hersteld kunnen worden;
- Ten slotte kan ook de landschappelijke inpassing van de boerderij bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarden door de tuin in te richten als een boeren erf. Daartoe adviseert het Monumentenhuis Brabant een landschappelijk inrichtingsplan op te laten stellen door een deskundige.

Gevel noordwestzijde (voorgevel):

- Om het voormalige woon- en bedrijfs gedeelte afleesbaar te houden zal de noordwestgevel behouden/hersteld worden, met de gevelindeling zoals deze nu aanwezig is. In de 'redengevende omschrijving' is omschreven, dat door de doorgevoerde wijziging in 1969 de afleesbaarheid van het voormalige bedrijfs- en woongedeelte niet wordt aangetast;
- De betonnen zesruits vensters zullen vervangen worden door houten zesruits venster met HR++ beglazing, afgestemd op de juiste profilering en maatvoering van de betonnen zesruits vensters. Dit om het bouwfysisch te verbeteren. Het vervangen van de betonnen zesruits venster door een houten venster zal de afleesbaarheid van het voormalige bedrijfs- en woongedeelte niet worden aantast;
- De geklachte houten deuren aan duimen en hengen zullen worden hersteld. Op een enkele plaats zullen de deuren open staan om zo meer daglicht in de boerderij te creëren;
- De kozijnen zullen hersteld worden, zoals deze vroeger aanwezig waren. Eveneens geldt dit ook voor de keramische raamdorpels. De regenwater afvoergoot en regenwaterafvoerpijpen aan het voormalige woonhuis zijn dermate slecht en zullen vervangen worden door een exemplaar met dezelfde uitstraling. Ook zal de voordeur hersteld worden;
- De gevel zal op meerdere plaatsen hersteld gaan worden. In verband met beschadigingen van het metselwerk. Daarnaast zal het loodwerk rondom schoorstenen hersteld gaan worden en de schoorsteen zal waterdicht gemaakt worden.

Gevel noordoostzijde (linker zijgevel):

- In de linkerzijgevel blijven de gevelopeningen behouden, met uitzondering van de aanbouw aan linkerzijde, hier wenst initiatiefnemer graag de vrijheid te behouden om dit aan te passen. De grote struik aan de rechterzijde van de gevel van het voormalige woongedeelte en de klimplanten tegen de gevel van het voormalige bedrijfs gedeelte gaan verwijderd worden, om zo weer duidelijke scheiding te leggen tussen het vroegere voormalige woon- en bedrijfs gedeelte;
- De muurankers die de achterliggende balklaag met het metselwerk verankeren zullen hersteld worden;

- De kozijnen zullen hersteld gaan worden, zoals deze vroeger waren. Eveneens geldt dit ook voor de keramische raamdorpels;
- De betonnen zesruits vensters in het voormalige bedrijfsgedeelte zullen vervangen worden door houten zesruits venster met HR++ beglazing, afgestemd op de juiste profilering en maatvoering van de betonnen zesruits vensters. Dit om het bouwfysisch te verbeteren. Het vervangen van het betonnen zesruits venster door een houten venster zal de afleesbaarheid van het voormalige bedrijfs- en woongedeelte niet aantasten;
- Het hooiluik zal worden teruggebracht, hierdoor komt het ventilatierooster en het gebogen stalraampje in de linkerbovenhoek van het voormalige bedrijfsgedeelte te vervallen. Het hooiluik zal in hout worden uitgevoerd, geklante uitvoering, bevestigd met duimen en hengen aan metselwerk.

Gevel zuidoostzijde (achtergevel):

- De goten en hemelwaterafvoeren zullen hersteld gaan worden. De gevel zal op meerdere plaatsen hersteld gaan worden. In verband met beschadigingen van het metselwerk. Daarnaast zal het loodwerk rondom schoorstenen hersteld gaan worden en deze zal waterdicht gemaakt worden.

Gevel zuidwestzijde (rechterzijgevel):

- De aanbouw die opgebouwd is uit betonblokken en voorzien van asbesthoudende golfplaten, zal worden gesloopt. Het slopen van deze aanbouw zal de cultuurhistorische waarde versterken.

Interieur:

- Het voormalige woongedeelte, zal waarschijnlijk behouden blijven, net als de oorspronkelijke gang en oorspronkelijke trap die in het verlengde van de hal is gesitueerd. Enkele paneeldeuren in het woongedeelte zijn afgetimmerd, deze zullen worden hersteld en weer zichtbaar worden gemaakt;
- Het behouden van de centrale gang in het voormalige woongedeelte.
- Initiatiefnemer is voornemens 40% van de houtconstructie te herstellen, dit betreft de oorspronkelijke spantconstructie uit 1890, zoals ook te lezen is de "redengevende omschrijving met waardestelling. De houtconstructie zal beoordeeld worden, door een deskundige op het gebied van behoud en herstel van de houtconstructie. Eveneens zal de constructie moeten worden beoordeeld door een constructeur in verband met de functieverandering. Al dan niet zal de houtconstructie een decoratieve functie krijgen in plaats van een dragende functie.

Op de tekeningen opgesteld door Drijvers architectuur en interieur is te zien hoe de nieuwe beeldbepalende en cultuurhistorische waardevolle bebouwing er in de beoogde situatie uit komt te zien. Deze tekeningen zijn opgenomen als Bijlage 3. Daarnaast is als Bijlage 4 de plattegrondtekening met daarop de te behouden en te herstellen beeldbepalende en cultuurhistorische elementen weergegeven.

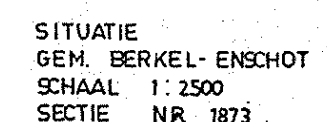
3.2. Kosten behoud- en herstel beeldbepalende en cultuurhistorische elementen

Omschrijving	Prijs/eenheid	Aantal	Totaal
Schoorsteen herstelwerkzaamheden (voegwerk + lood en waterdicht maken)	€ 750 per post	2	€ 1.500,-
Herstel voegwerk	€ 14 per m ²	50	€ 700,-
Voorgevel bij muuranker herstellen (inboeten)	€ 360 per post	1	€ 360,-
Metselwerk voorgevel inboeten boven raamkozijn	€ 360 per post	1	€ 360,-
Gevel metselwerk voorgevel herstel bij te slopen aanbouw (steens)	€ 720 per post	1	€ 720,-
Herstellen metselwerk rechterzijgevel (steens)	€ 720 per post	1	€ 720,-
Gemetselde deuropening in rechterzijgevel metselwerk herstellen	€ 1.440 per post	1	€ 1.440,-
Herstellen metselwerk achtergevel aanbouw (steens)	€ 360 per post	2	€ 720,-
Diverse kleine herstellingen metselwerk	€ 100 per post	8	€ 800,-
Herstel behoud trap woongedeelte	€ 500 per post	1	€ 500,-
Behoud- en herstel 3 tal spanten van 1890	€ 8.000 per stuk	3	€ 24.000,-
Vervangen zesruits vensters in bedrijfsgedeelte voor- en rechterzijgevel (afstmmen op bestaand)	€ 1.830 per stuk	11	€ 20.130,-
Vervangen keramische raamdorpels (inclusief verwijderen)	€ 183 per m ¹	6,2	€ 1.135,-
2 ruits venster in de voorgevel en linkerzijgevel woongedeelte terugbrengen naar oorspronkelijke staat inclusief beglazing	€ 3.320 per stuk	3	€ 9.960,-
Eenruits venster in de rechterzijgevel woongedeelte terugbrengen naar oorspronkelijke staat inclusief beglazing	€ 2.180 per stuk	2	€ 4.360,-
Schijnluiken bij 2 ruitsvensters in voorgevel en rechterzijgevel per stuk	€ 740 per stuk	6	€ 4.440,-
Schijnluiken bij eenruits venster in rechterzijgevel	€ 530 per stuk	2	€ 1.060,-
Vervangen/herstellen van de dubbele opgeklampte staldeuren in voorgevel inclusief hang- en sluitwerk	€ 1.630 per stuk	2	€ 3.260,-
Terugbrengen hooiluik in linkerzijgevel	€ 1.130 per stuk	1	€ 1.130,-
Het rondom opnieuw aanbrengen van schilderwerk + herstel inclusief historisch kleurenonderzoek	€ 15.000 per post	1	€ 15.000,-
Herstel/behoud binnendeuren woongedeelte	€ 600 per post	1	€ 600,-
gesmoorde muldenpannen terugleggen (20% vervangen)	€ 38 m ²	680	€ 25.840,-
			€ 118.735,-

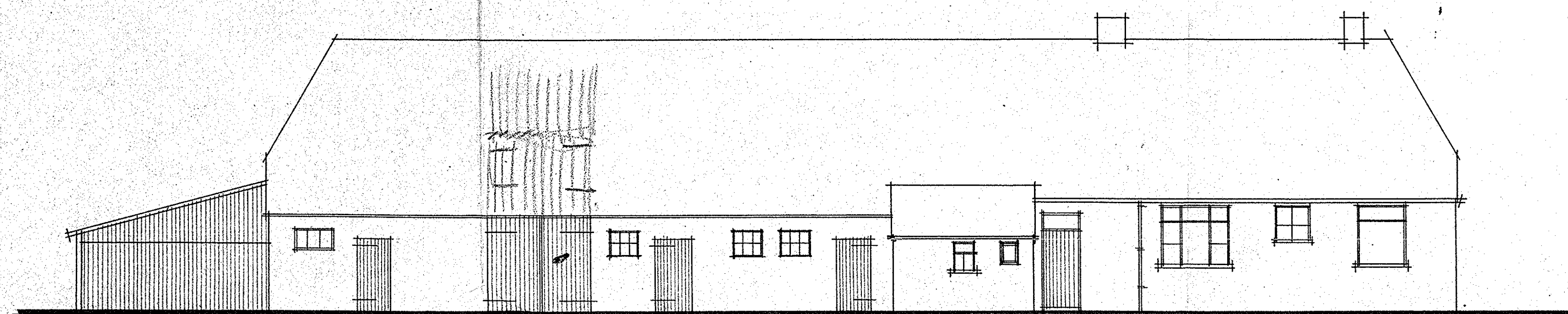
4. Bijlagen

- 4.1. Bijlage 1: Verleende bouwvergunningen*
- 4.2. Bijlage 2: Redengevende omschrijving met waardestelling*
- 4.3. Bijlage 3: Bouwtekeningen Drijvers architectuur*
- 4.4. Bijlage 4: Plattegrondtekening herstel- en behoud*

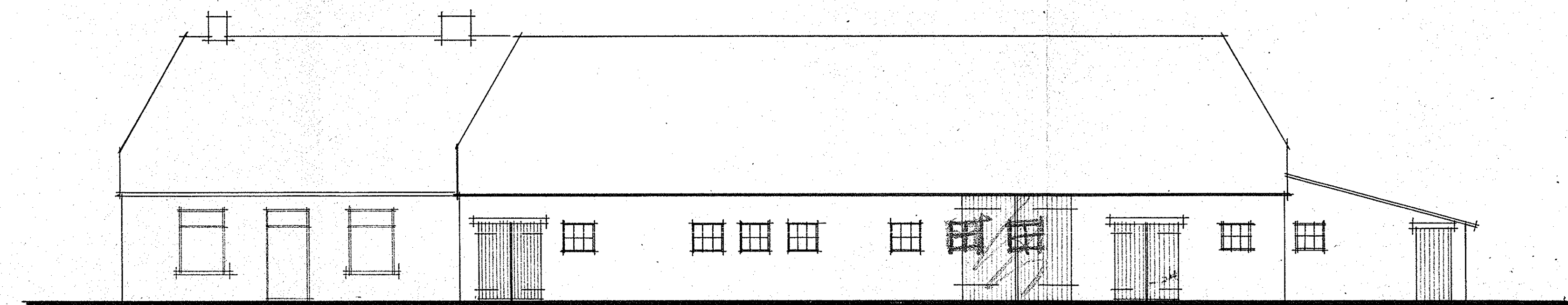
Bijlage 1 : Verleende bouwvergunningen



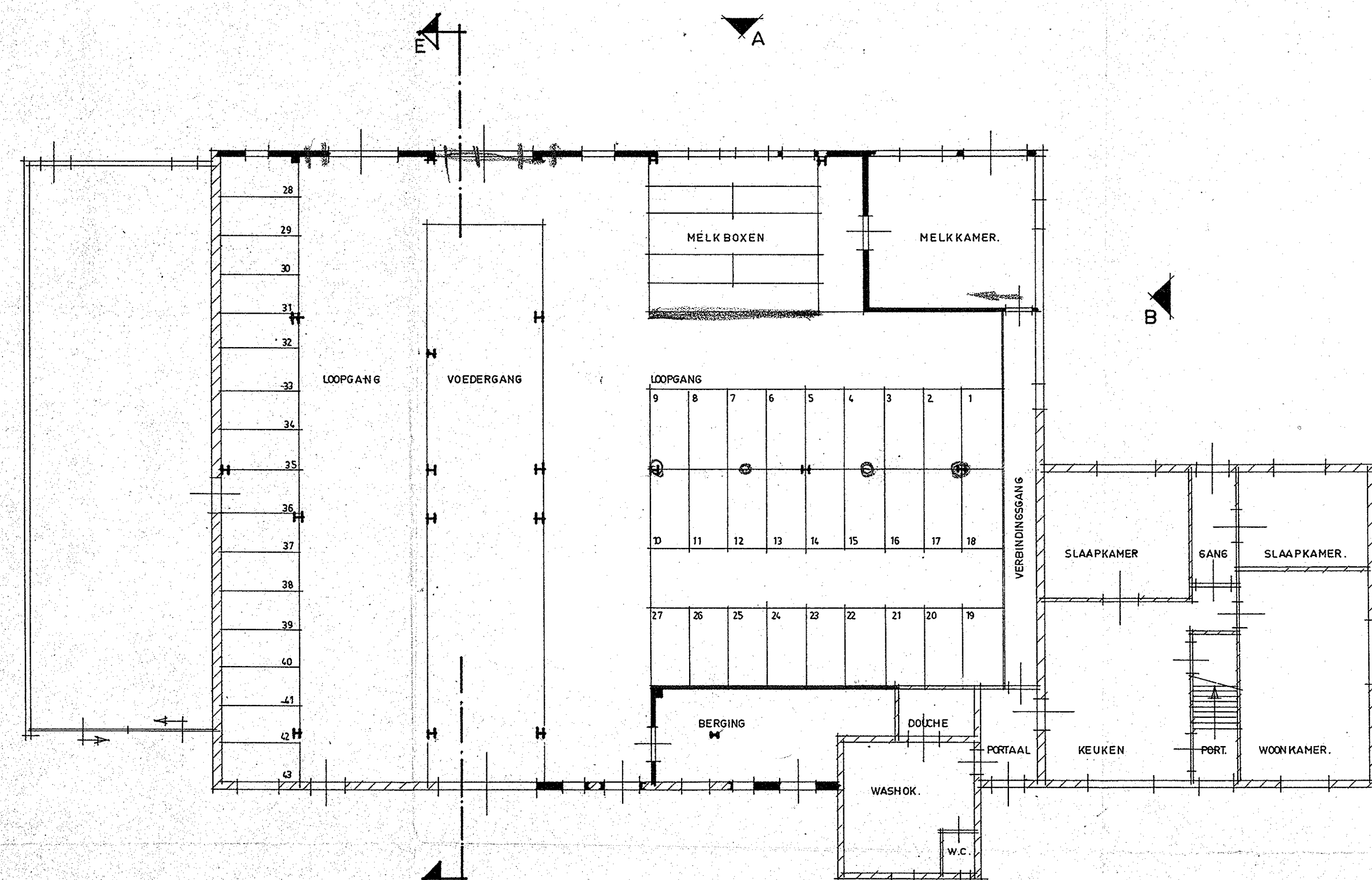
VERBOUWING BOERDERIJ VAN DHR. C. ROBBEN TE BERKEL					
bestaande toestand				BESTEKTEKENING.	
SCHAAL	1:100	A	MAART 1969.	C	E
GET.	MR.	B	D	F	B 1.
Architectenbureau M. Robben Berkel - Enschoot					



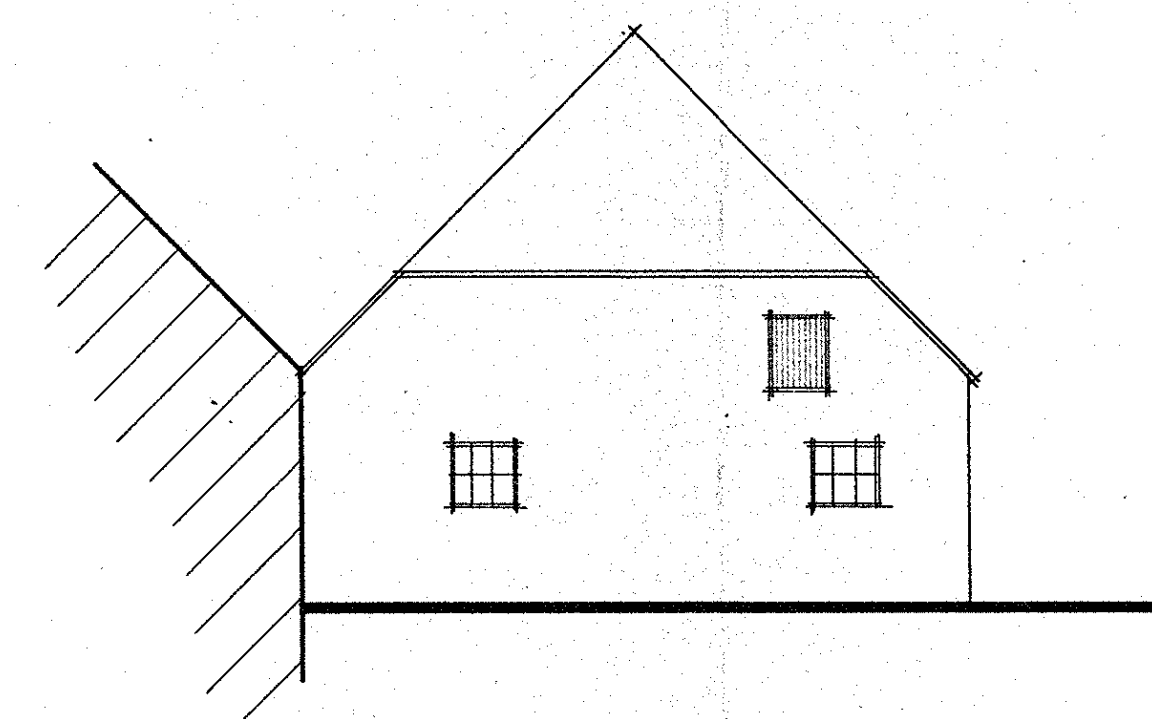
GEVELAANZICHT C.



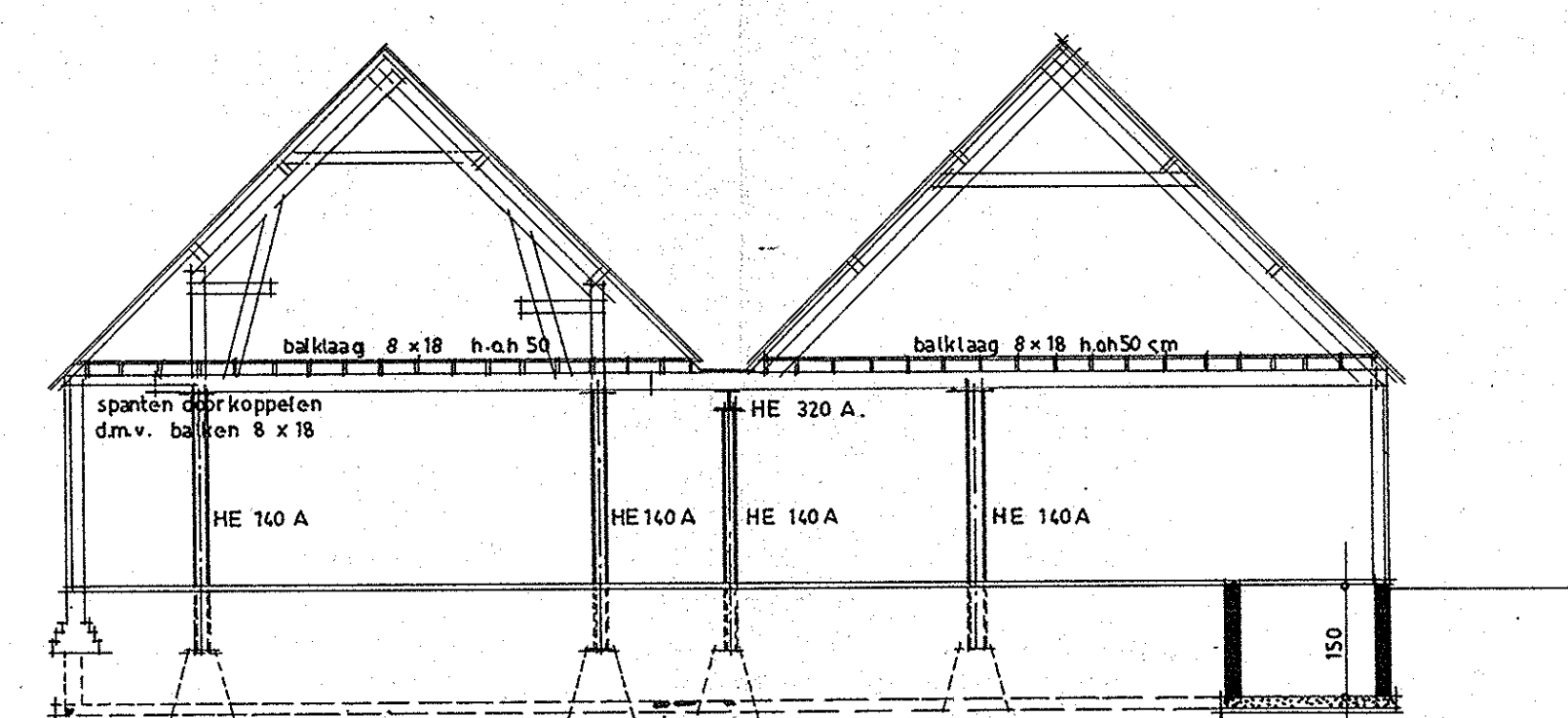
GEVELAANZICHT A.



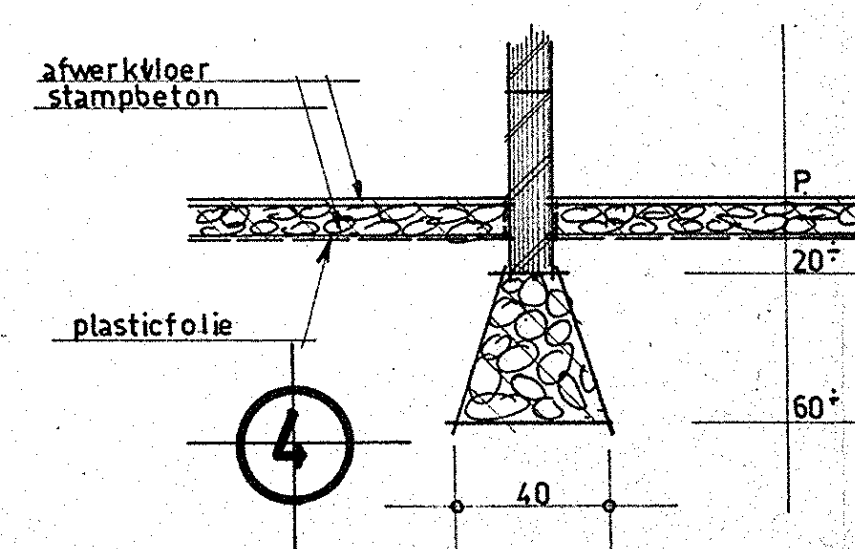
PLATTEGROND.



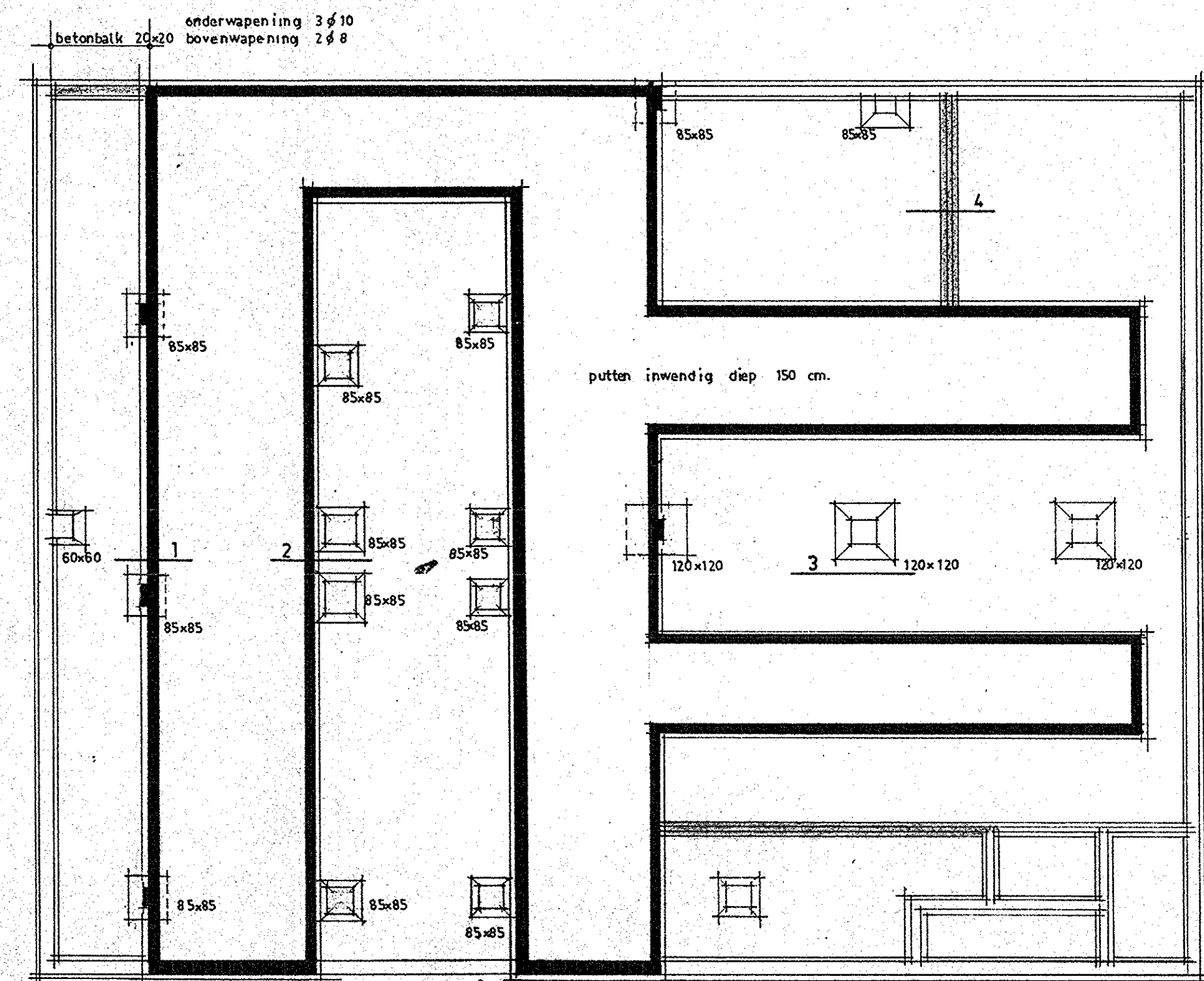
GEVELAANZICHT B.



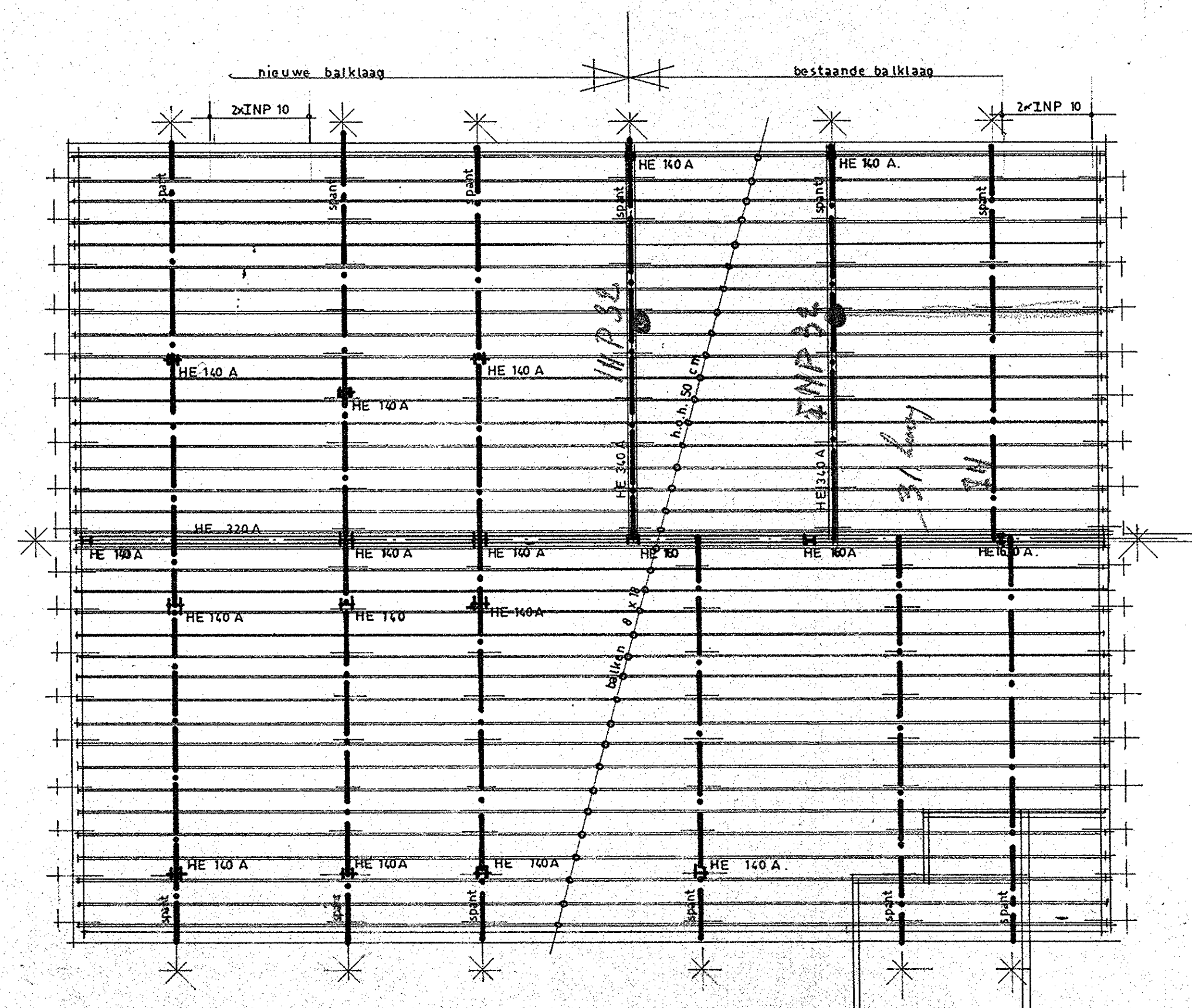
DOORSNEDE F-E.



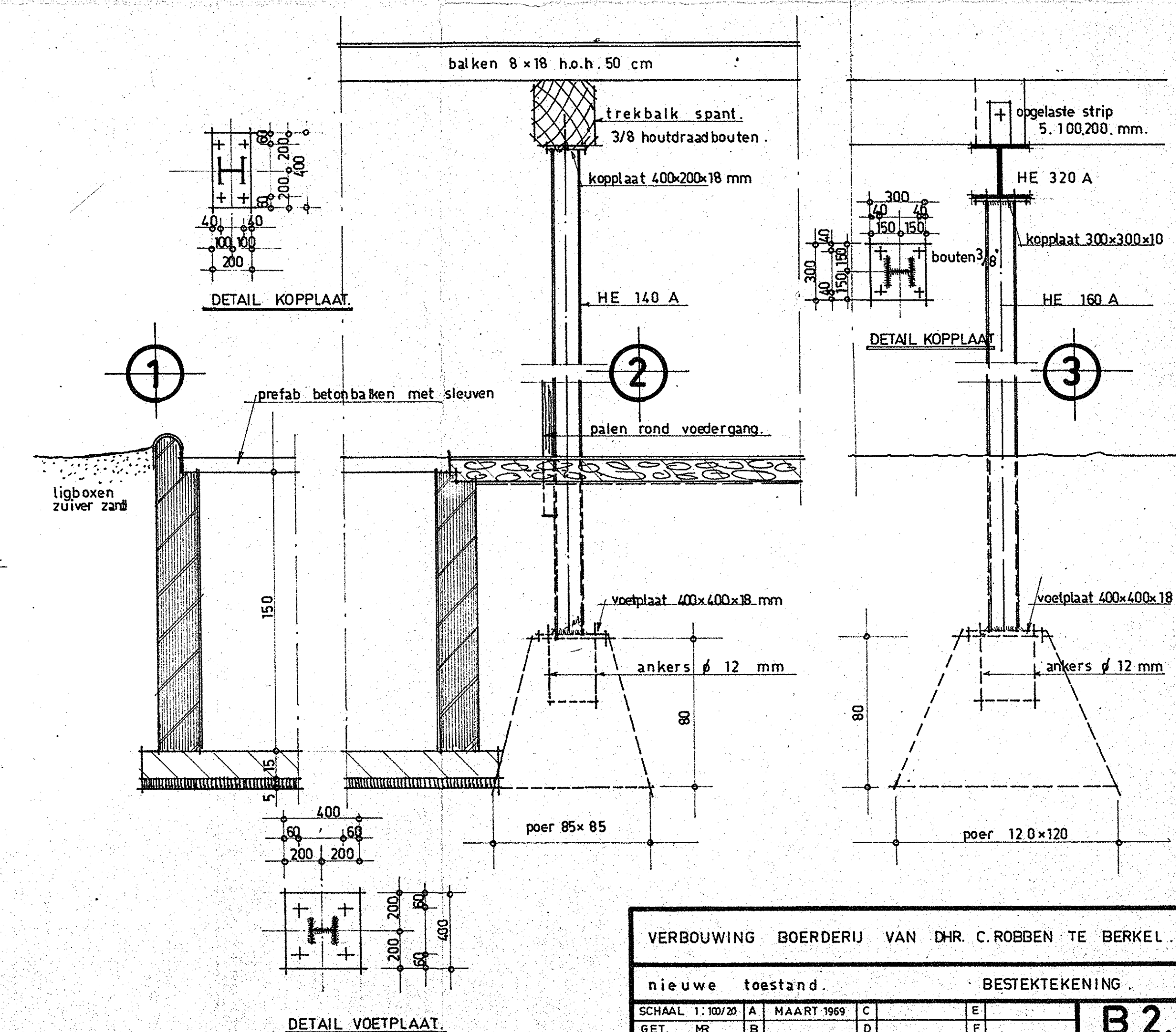
- REINVOOI
- haakanker
- kopplanker
- anker spant



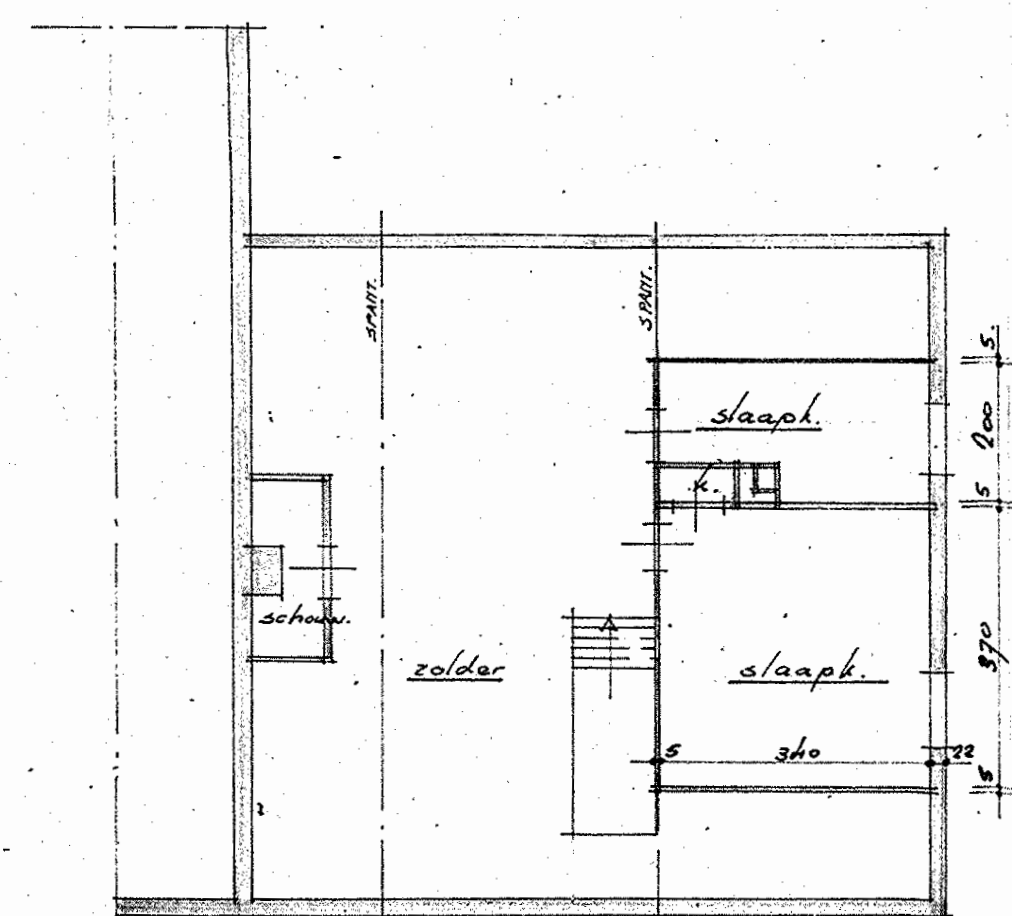
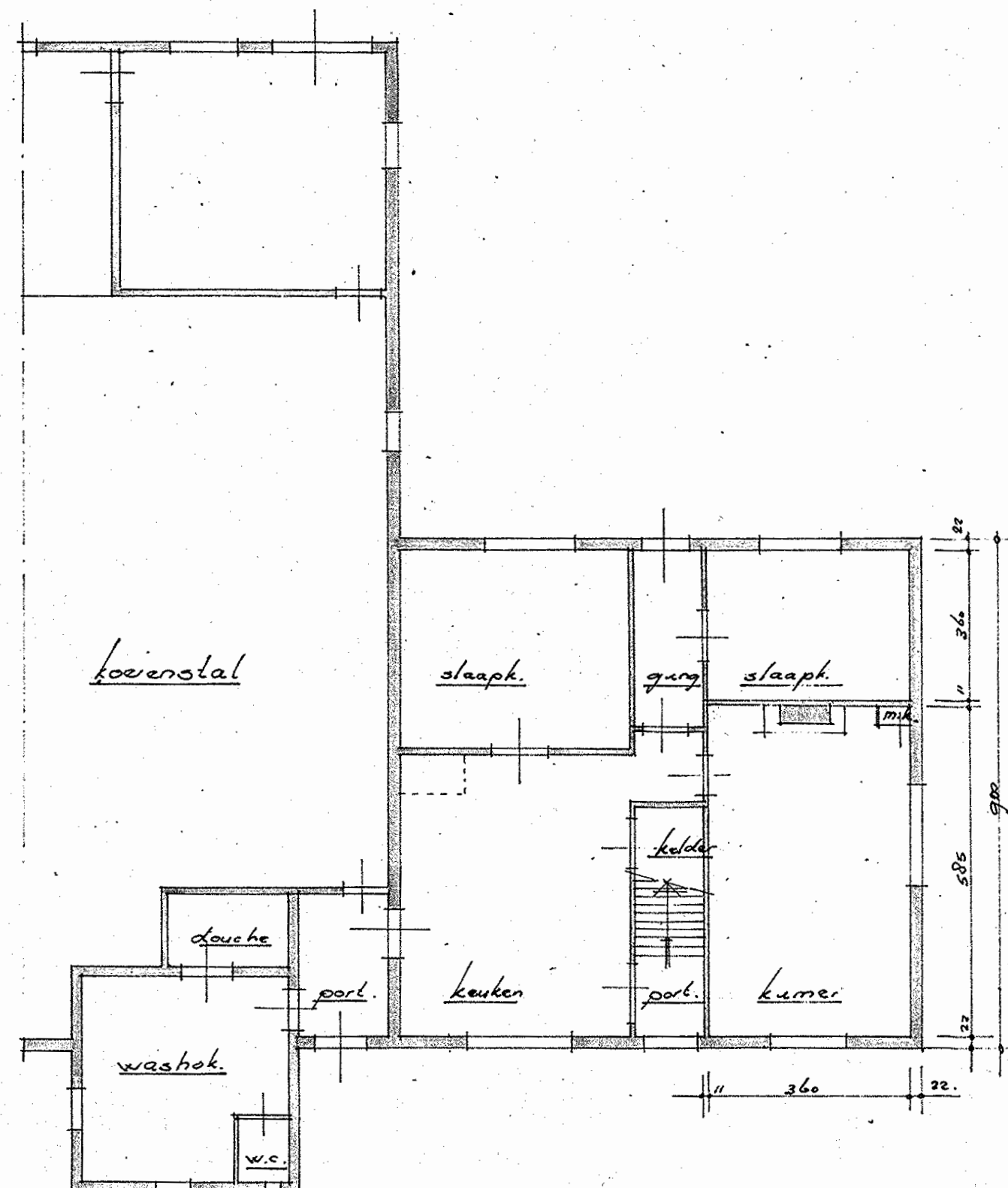
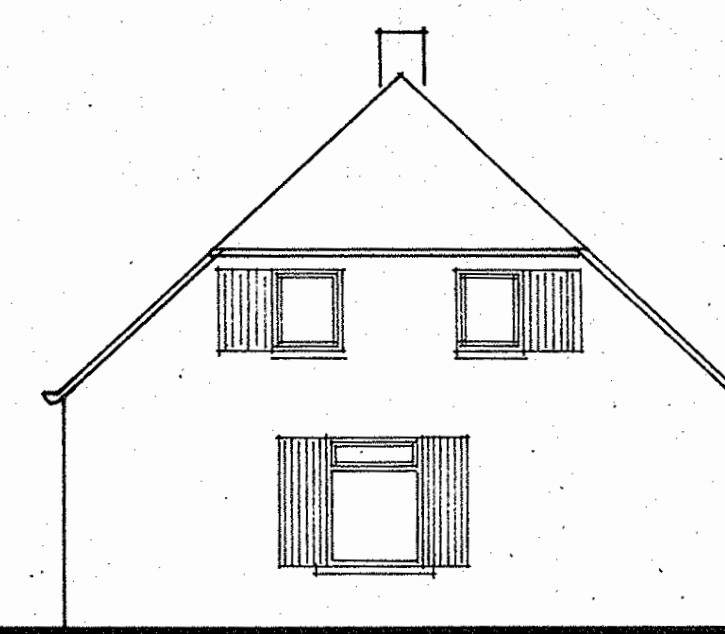
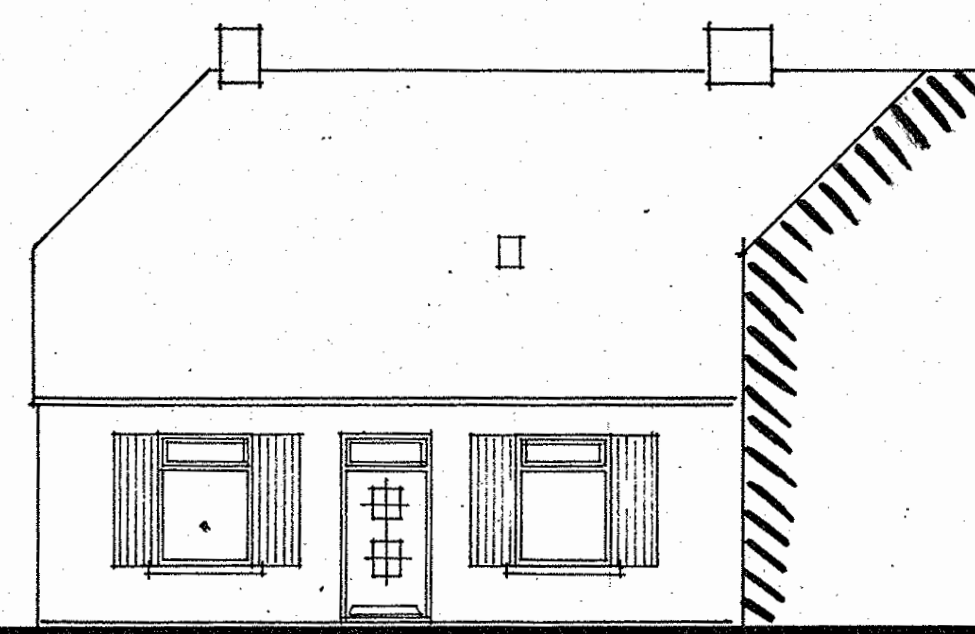
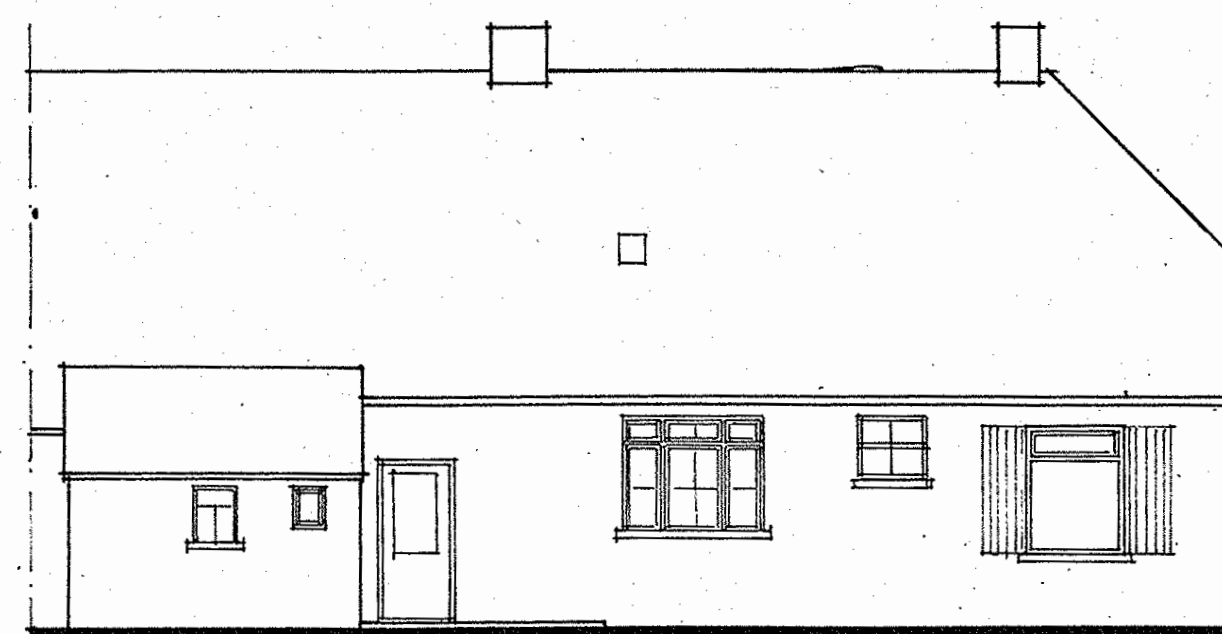
FUNDERINGSPLAN.



BALKLAGENPLAN.



VERBOUWING BOERDERIJ VAN DHR. C. ROBBER TE BERKEL.					
nieuwe toestand.			BESTEKTEKENING.		
SCHAL.	1.100/28	A	HAART	1969	C
SET	NR	B			D
Architectenbureau M. Robben Berkel-Enschot					
					B 2.

[illegible]

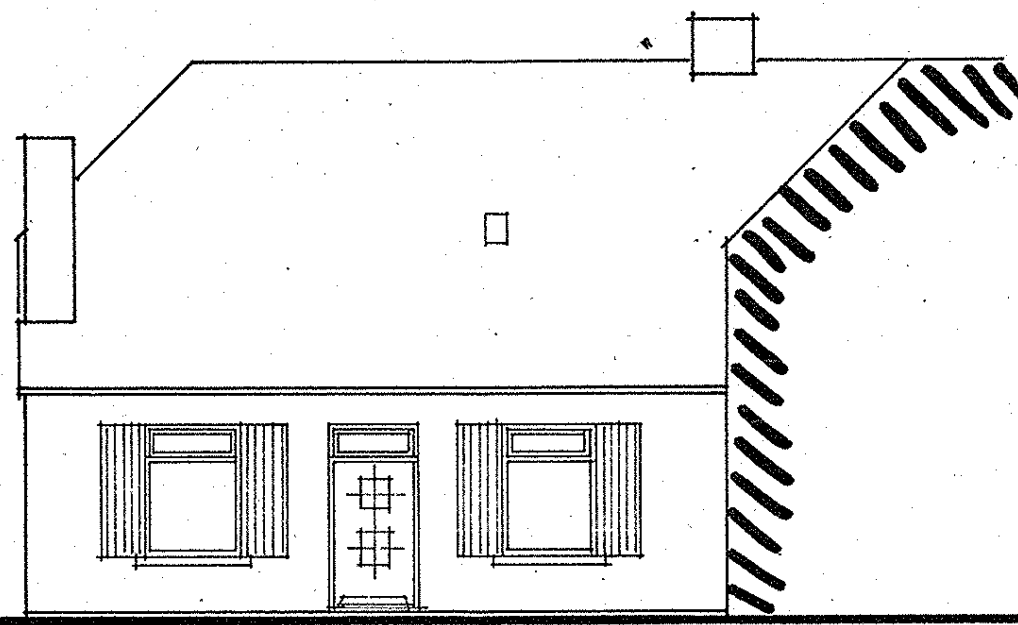
Behoort hij besluit van Burgemeester en Welhouders van
Berkel-Enschot c.a. dd. 20 maart 1976, No. 75/76
Mij bekend.

De Secretaris

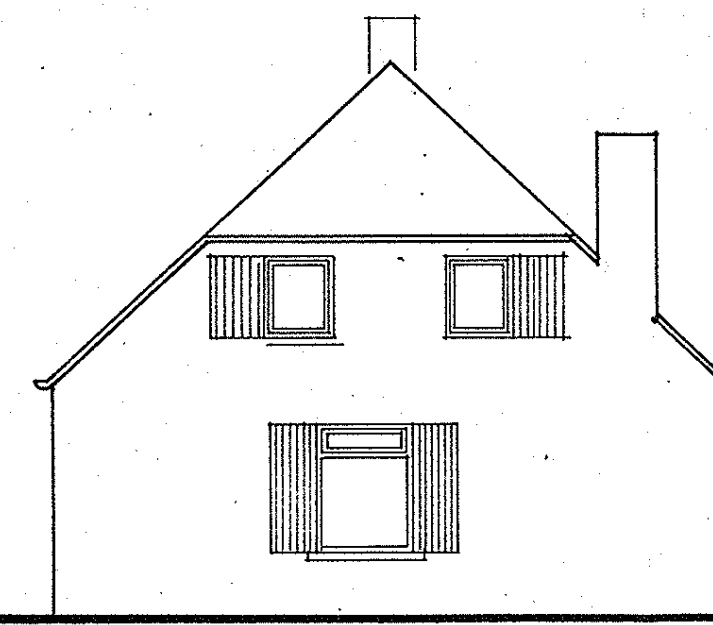
Verbuwing woongedeelte boerderij van de Heer. C. Robben Hooftstraat 8 Berkel-Enschot.	
Bestaande toestand.	maart 1976 schaal 1:100
	01.
Architect : M. J. P. Robben Sportlaan 9 B.-Enschot.	



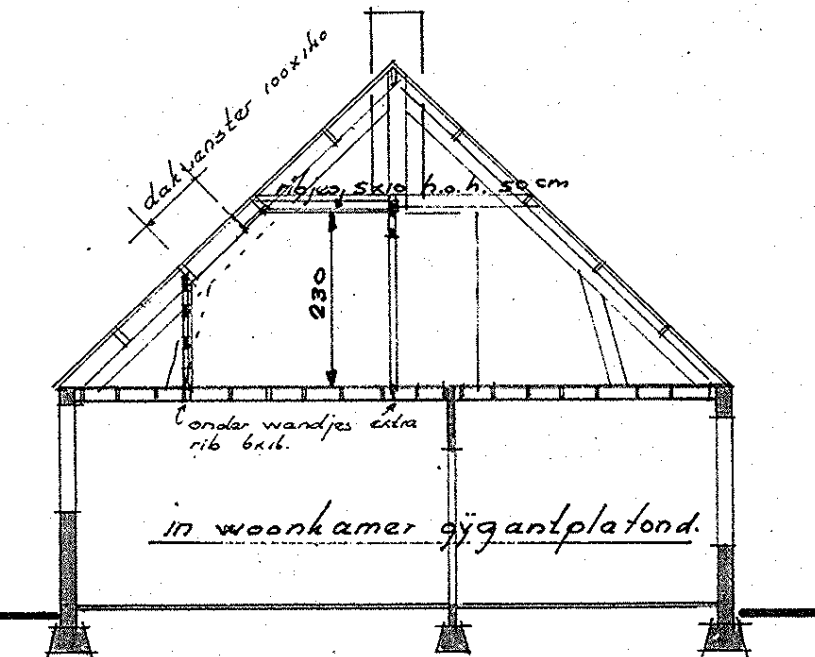
Zuid-gevel.



Noord-gevel.

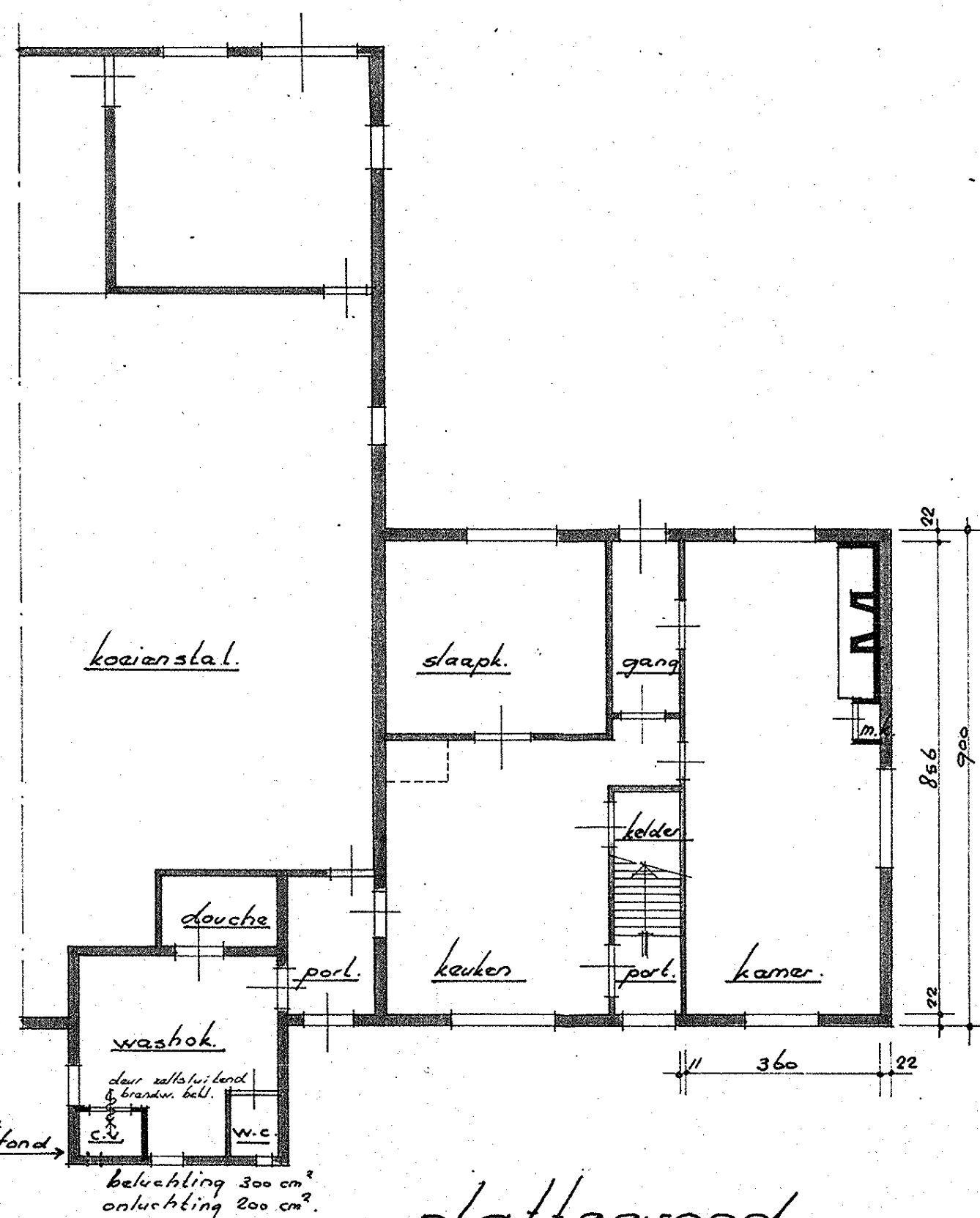


Oostgevel.

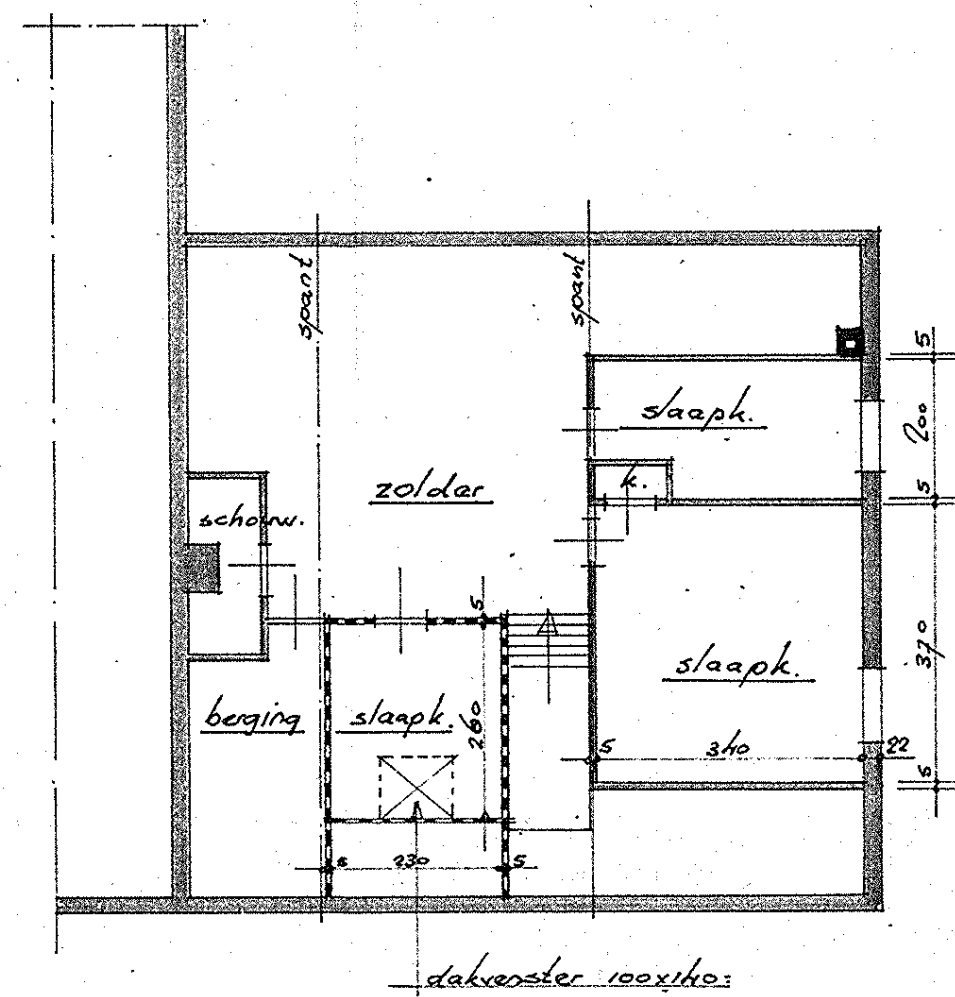


doorsnede.

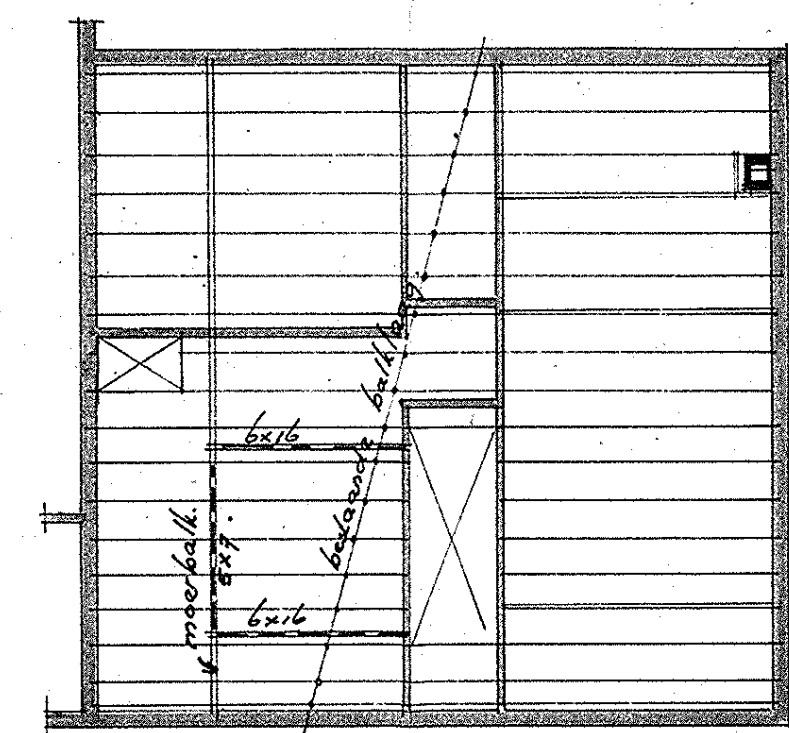
Ruimte	Oppervl.	Licht.	lucht.
Woonkamer.	30,9 m ²	5,8 m ²	1,9 m ²
Slaaph.	6 m ²	1,4 m ²	1,4 m ²



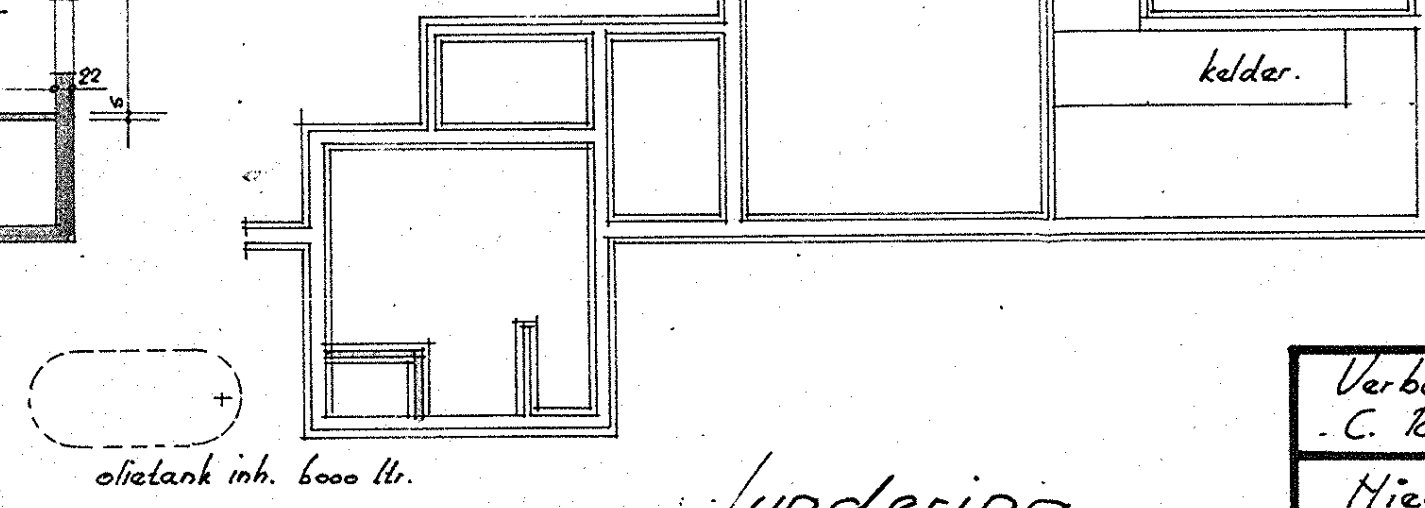
plattegrond.



verdieping.

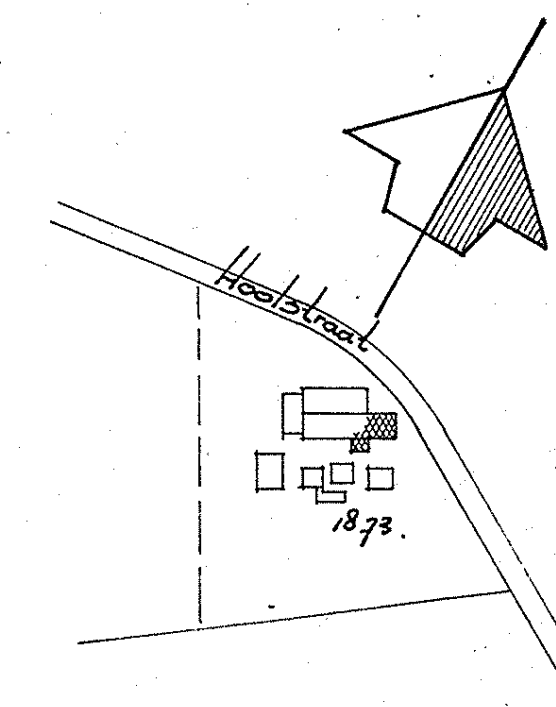


verdiepingsvloer



fundering.

- Renvooi:
- Best. metselwerk.
 - Nieuw metselwerk.
 - Nieuw fundering.
 - Bims dik 5 cm.



Situatie: Gem. Berkel-Enschot.
Sectie B nr. 1873
Schaal 1: 2500.

Verbouwing woongedeelte boerderij van de Heer . C. Robben Hooftstraat 8 Berkel-Enschot.		
Nieuwe toestand.	maart 1976	schaal 1: 100
02.		
Architekt: M. J. P. Robben Spoorlaan 9 B. Enschoot.		

Bijlage 2 : Redengevende omschrijving met waardestelling



Redengevende omschrijving met waardestelling
Hoolstraat 8 te Berkel-Enschot
Gemeente Tilburg

Objectgegevens

Adres : Hoolstraat 8
Postcode : 5056 PK
Plaats : Berkel-Enschot
Kadastraal : gemeente Berkel, sectie B, perceel 2568
Oorspronkelijke functie : boerderij
Huidige functie : leegstaand
Bouwjaar : 1890 en 1912

Algemeen

Bezoekdatum : 11 mei 2023
Auteur : Karlijn Kersten MA MSc
Redactie : Martijn de Jong MA
Rapportagedatum : 26 mei 2023

Monumentenhuys Brabant B.V.
Markt 9
4931 BR Geertruidenberg
www.monumentenhuysbrabant.nl
T. 0162-511833
E. info@monumentenhuysbrabant.nl

Monumentenhuys Brabant B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Inleiding

Deze beschrijving dient om de cultuurhistorische waarden van de boerderij vast te stellen. In de beschrijving worden de gevels met de klok mee beschreven, beginnend bij de voorgevel. De gevels worden afzonderlijk van links naar rechts beschreven. De voorgevel van de boerderij is de noordwestgevel.

Situering, geschiedenis en hoofdvorm

Berkel en Enschoot zijn twee dorpen die aan elkaar zijn gegroeid. Beide dorpen zijn in de vroege middeleeuwen ontstaan. Nadat de dorpen aan elkaar waren gegroeid, ontstond in 1941 de naam Berkel-Enschoot. Ten noorden van het dorp is de Hoolstraat gelegen. De naam Hool of Heul kan duiden op een onderbreking van een dijk of hooggelegen weg, die door een lager gelegen weg wordt gekruist. Ook kan de naam oorspronkelijk Hollestraat zijn geweest, een naam die eveneens duidt op een straat, die lager was gelegen dan de omringende velden.¹ Vanaf de kruising met de Molenstraat tot aan de kruising met de Heikantsebaan is de Hoolstraat voorzien van de oorspronkelijke bestrating van kinderkoppen. Aan de binnenzijde van een bocht in de weg staat de boerderij Hoolstraat 8.



Luchtfoto van Berkel-Enschoot en omgeving. De blauwe stip wijst Hoolstraat 8 aan. Bron: pdok.nl.

¹ Wikimiddenbrabant.nl



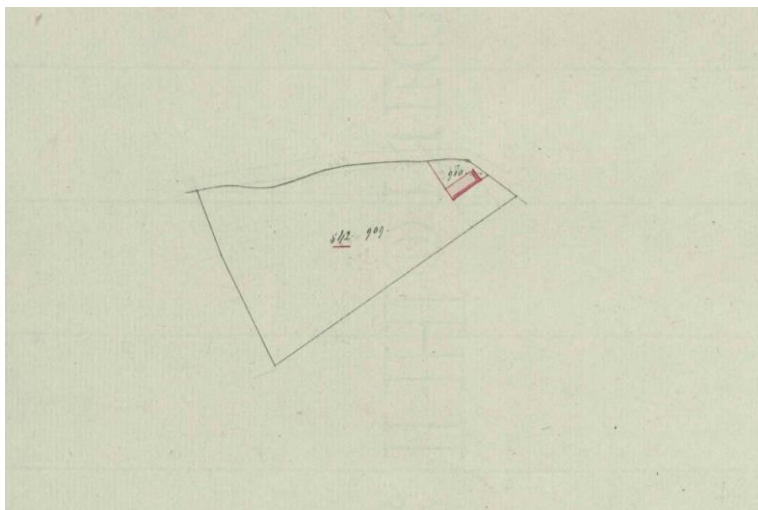
Luchtfoto van Hoolstraat 8 (blauwe stip) en omgeving. Bron: pdok.nl.

Tussen 1811 en 1832 wordt Nederland kadastraal ingemeten en ingetekend. Deze kaarten heten Kadastrale Minuutplannen. Op het minuutplan van Berkel, Enschoot en Heukelom uit 1811-1832 is de locatie van de boerderij nog onbebouwd. Het perceel is dan in gebruik als bouwland. In 1851 wordt er voor het eerst bebouwing ingetekend op de kadastrale hulpkaart. Dit betreft de voorganger van de huidige boerderij. In 1890 wordt deze voorganger gesloopt en wordt op dezelfde locatie de huidige boerderij gebouwd. Ten zuidoosten van de boerderij worden twee bijgebouwen gebouwd. In 1912 wordt aan de noordwestzijde van het bedrijfsgebouwen een schuur aangebouwd waardoor het bedrijfsdeel in omvang verdubbelt. In 1969 is vergunning aangevraagd voor het verbouwen van het bedrijfsgebouwen tot grupstal. In 1976 is het woongedeelte van de boerderij verbouwd, waarbij de

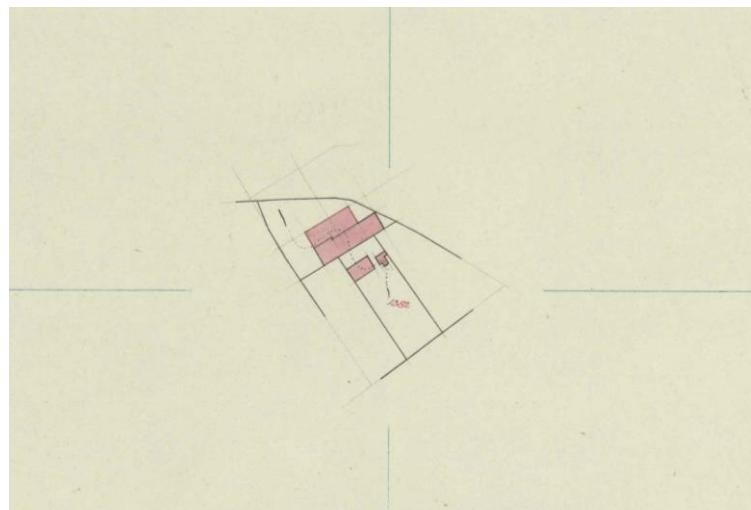
woonkamer is vergroot en het rookkanaal is verplaatst. Het bijgebouw achter het woongedeelte is in 1966 gebouwd.



Kadastrale kaart 1811-1832, minuutplan Berkel, Enschoot en Heukelom, sectie B, blad 02. De nog onbebouwde locatie van de boerderij is rood omcirkeld. Bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl.



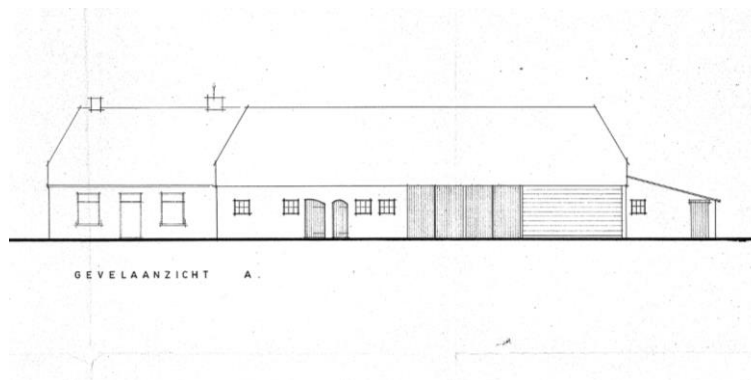
Kadastrale hulpkaart uit 1851 waarop de bouw van de voorganger van Hoolstraat 8 is ingetekend. Bron: kadaster archiefviewer nr. 18.



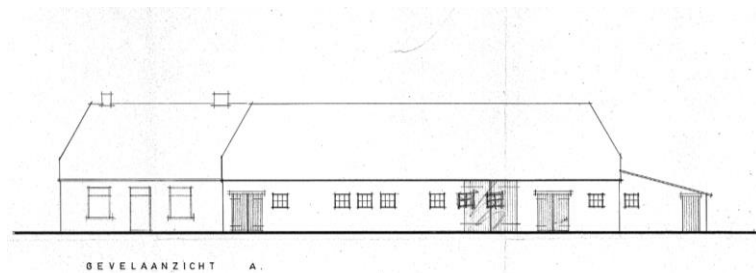
Kadastrale hulpkaart uit 1912 waarop de aanbouw van de schuur is ingetekend. Bron: kadaster archiefviewer nr. 164.



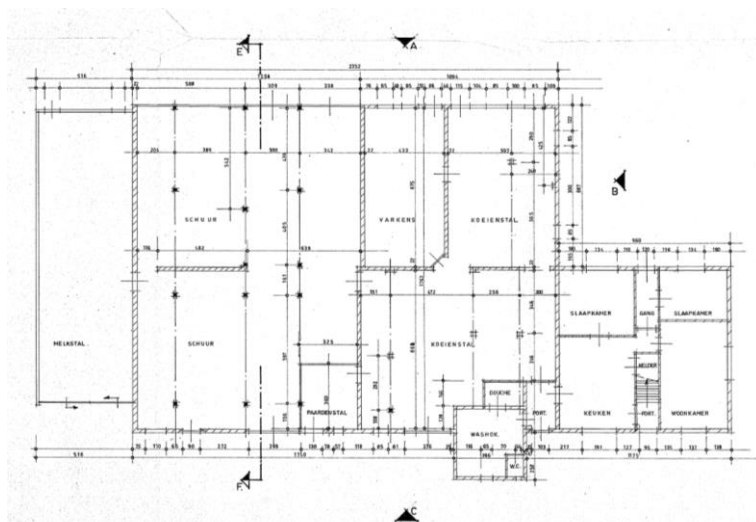
Kadastrale hulpkaart uit 1890 waarop de bouw van de boerderij met bijgebouwen is ingetekend. Bron: kadaster archiefviewer nr. 101.



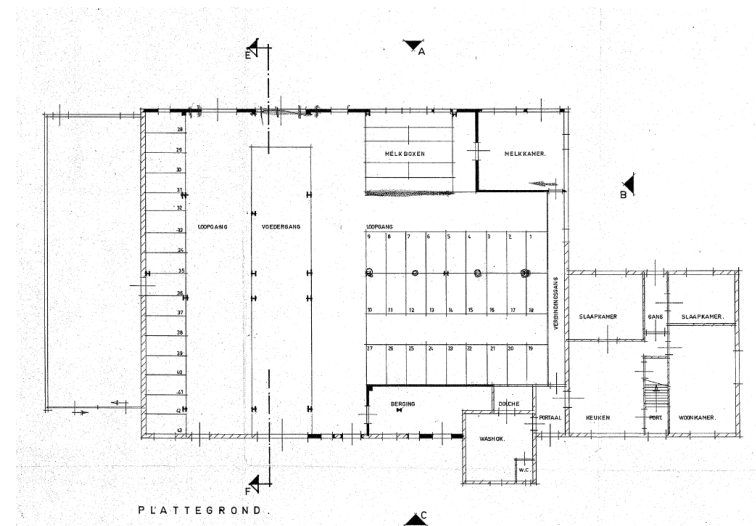
Bouwtekening 1969: voorgevel bestaand. Bron: Gemeente Tilburg.



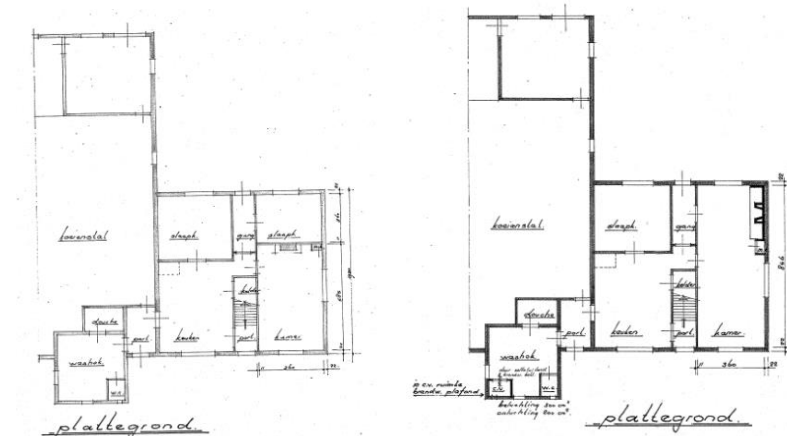
Bouwtekening 1969: voorgevel nieuw. Bron: Gemeente Tilburg.



Bouwtekening 1969: plattegrond bestaand. Bron: Gemeente Tilburg.



Bouwtekening 1969: plattegrond nieuw. Bron: Gemeente Tilburg.



Bouwtekening 1976: plattegrond bestaand en nieuw. Bron: Gemeente Tilburg.



Luchtfoto uit de jaren '70 of '80 van de 20^{ste} eeuw. Bron: eigenaar.

Beide hoofdvolumes van de boerderij aan Hoolstraat 8 zijn opgetrokken vanuit een rechthoekige plattegrond met rode handvorm baksteen in kruisverband onder zadeldak met wolfseind gedekt met gesmoorde muldenpannen. Ter hoogte van de brandmuur steekt een gemetselde schoorsteen door de nok van het dak. Tegen de achtergevel van het bedrijfsgedeelte staat een kleine aanbouw onder lessenaarsdak.

Op het erf staan diverse bijgebouwen die vanaf de jaren '60 van de twintigste eeuw zijn gerealiseerd. Een schuur die vermoedelijk al vanaf 1890 aanwezig was op het erf en te zien is op de luchtfoto uit de jaren '70 of '80 hierboven is aan het einde van de twintigste eeuw alsnog vervangen door nieuwbouw.

Voorgevel (noordwestzijde)

De voorgevel is ingedeeld in een woongedeelte aan de linkerzijde en een bedrijfsgedeelte aan de rechterzijde. In het woongedeelte bevinden zich een vernieuwde voordeur onder bovenlicht met aan weerszijde een vernieuwd venster met bovenlicht. De vensters zijn voorzien van keramische raamdorpels en houten schijnluiken. Alle gevelopeningen zijn oorspronkelijk en aangebracht onder rollaag. In de gevel bevinden zich vier muurankers die de achterliggende balklaag met het metselwerk verbinden.

De voorgevel van het bedrijfsgedeelte steekt door de in 1912 aangebouwde stal naar voren ten opzichte van het woongedeelte. Uiterst links in deze gevel is in 1969 een dubbele houten deur aangebracht onder houten latei en strekken. Rechts hiervan is vóór 1969 een betonnen zesruits stalvenster aangebracht onder rollaag. Het bovenste deel van het raam kan geopend worden. Vervolgens is één deuropening dichtgemetseld en een deuropening onder rollaag vervangen door een zesruits betonnen stalvenster. Rechts hiervan bevindt zich een zesruits betonnen stalvenster onder rollaag dat vóór 1969 al aanwezig was. Het rechter deel van de gevel, met daarin vijf betonnen zesruits stalvensters en een dubbele houten deur onder strekken, is in 1969 opgetrokken in machinale baksteen in halfsteens verband. Hiervoor bestond de gevel uit twee gevelhoge dubbele houten deuren en horizontale houten delen. Uiterst rechts staat een aanbouw onder lessenaarsdak tegen de rechterzijgevel. De voorgevel hiervan is vóór 1969, opgetrokken uit betonblokken en voorzien van een betonnen zesruits stalvenster met ventilatieopening en rechts een houten deur.



Voorgevel van de boerderij Hoolstraat 8.



Vernieuwd venster.



Vernieuwde voordeur.



Voorgevel van het woongedeelte van de boerderij.



Voorgevel van het bedrijfsgedeelte van de boerderij.



In 1969 aangebrachte deur in bedrijfsgedeelte.



Oorspronkelijk metselwerk met in 1969 gewijzigde indeling.



Bouwnaad tussen oud (links) en nieuw (rechts) metselwerk.



In 1969 opnieuw opgetrokken deel van de voorgevel.

Linkerzijgevel (noordoostzijde)

De linkerzijgevel is opgetrokken uit rode handvorm baksteen in kruisverband met een vernieuwde cementvoeg. Ook is de gevel vermoedelijk gereinigd. De gevel wordt beëindigd met vlechtingen in het metselwerk en een smeerzoom langs de dakrand. De rechterzijde van de gevel wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door een grote struik.

Ter hoogte van de verdiepingsvloer bevinden zich tenminste twee, maar vermoedelijk vier, muurankers die de achterliggende balklaag met het metselwerk verankeren. Op de begane grond bevindt zich onder rollaag een vernieuwd venster met bovenlicht voorzien van keramische raamdorpels en houten schijnluiken. Ter hoogte van de verdieping bevinden zich tussen rollagen twee vernieuwde eenruits vensters voorzien van keramische raamdorpels en houten schijnluiken.

De linkerzijgevel van het bedrijfsgedeelte wordt vrijwel volledig aan het zicht onttrokken door gevelhoge begroeiing. Nog net zichtbaar is dat de gevel is opgetrokken in kruisverband en aan de dakrand wordt beëindigd met een smeerzoom.

De linkerzijgevel van de aanbouw tegen de achtergevel van het bedrijfsgedeelte is uitgevoerd als blinde gevel.



Linkerzijgevel van de boerderij met rechts het bedrijfsdeel.



Linkerzijgevel van het woongedeelte.



Linker deel van linkerzijgevel.



Vernieuwd venster met schijnluik.



Linkerzijgevel bedrijfsgedeelte.



Vlechtingen in metselwerk en vernieuwd venster met schijnluik.



Detail oorspronkelijk metselwerk.

Achtergevel (zuidoostzijde)

De achtergevel van het bedrijfsgedeelte is, vermoedelijk bij de verbouwing tot grupstal in 1969, volledig opnieuw opgetrokken in machinale baksteen in halfsteens verband met een cementvoeg. In de gevel bevinden zich van links naar rechts een betonnen zesruits stalvenster, een houten loopdeur, een stalvenster, een dubbele houten staldeur, een houten loopdeur, twee stalvensters en wederom een houten loopdeur. De twee rechtse stalvensters zijn aangebracht onder rollagen. Boven de dubbele houten staldeur is het dak wat opgetild om de stal toegankelijk te maken voor hoge wagens. De deuren hebben echter de oorspronkelijke gevelhoogte behouden. Uiterst rechts is, in het midden van de twintigste eeuw, tegen het oorspronkelijk bedrijfsgedeelte een aanbouw onder lessenaarsdak gebouwd. In deze aanbouw en dit deel van het bedrijfsgedeelte is de woning uitgebreid met een badkamer, toilet en washok. In de achtergevel van deze aanbouw bevindt zich een houten eenruits venster met betonnen raamdorpel. Rechts in de gevel is een toiletvenster dichtgemetseld. Rechts van deze aanbouw bevindt zich, nog net in het oorspronkelijk bedrijfsgedeelte, een vernieuwde achterdeur onder rollaag.

De achtergevel van het woongedeelte is opgetrokken uit handvorm baksteen in kruisverband met een vernieuwde cementvoeg. In de achtergevel bevinden zich een vernieuwd venster met zij- en bovenlicht, een vernieuwd eenruits venster met houten schijnluiken en een vernieuwd venster met bovenlicht met houten schijnluiken. Alle vensters zijn voorzien van keramische raamdorpelstenen. Onder het rechtse venster bevindt zich een kelderkoekkoek met rooster.



Achtergevel van het bedrijfsgedeelte van de boerderij.



Linker deel van in 1969 opnieuw opgetrokken achtergevel.



Later opgetild dak boven dubbele staldeur.



Achtergevel van aanbouw tegen bedrijfsgeboude.



Rechter deel van in 1969 opnieuw opgetrokken achtergevel.



Achtergevel van het woongedeelte van de boerderij.



Vernieuwd venster en deur in achtergevel.



Vernieuwde vensters in achtergevel van het woongedeelte.

Rechterzijgevel (zuidwestzijde)

De rechterzijgevel wordt vrijwel volledig aan het zicht onttrokken door een aanbouw onder lessenaardak die vermoedelijk in het derde kwart van de twintigste eeuw, maar tenminste vóór 1969, tegen de gevel aan is gebouwd. De aanbouw is opgetrokken uit betonblokken en voorzien van betonnen drieruits stalvensters en houten staldeuren. Boven en binnen in de aanbouw is de oorspronkelijke rechterzijgevel nog wel zichtbaar. Boven de aanbouw is het oorspronkelijke metselwerk in kruisverband met een vernieuwde cementvoeg zichtbaar. De gevel wordt langs de dakrand beëindigd met een smeerzoom. Ook binnen in de aanbouw is tot halve hoogte van de gevel het oorspronkelijke metselwerk in kruisverband met een kalkvoeg zichtbaar. Daarboven is het metselwerk opnieuw opgetrokken in hergebruikte baksteen in kruisverband met een dikke cementvoeg. In de gevel bevindt zich een later aangebracht betonnen tweeruits stalvenster in een oorspronkelijke gevelopening onder rollaag. Rechts hiervan heeft oorspronkelijk ook een deuropening gezeten. Deze opening onder rollaag is echter later in machinale baksteen dichtgemetseld. Het rechter gedeelte van de gevel is volledig opnieuw opgetrokken in hergebruikte baksteen in kruisverband met een dikke cementvoeg. Uiterst rechts bevindt zich buiten de aanbouw nog een deel van het oorspronkelijk metselwerk. In de rechterzijgevel van de aanbouw tegen de achtergevel van het bedrijfs gedeelte bevindt zich een vernieuwd eenruits venster onder rollaag.



Aanbouw tegen rechterzijgevel.



Oorspronkelijke rechterzijgevel binnen in de aanbouw.



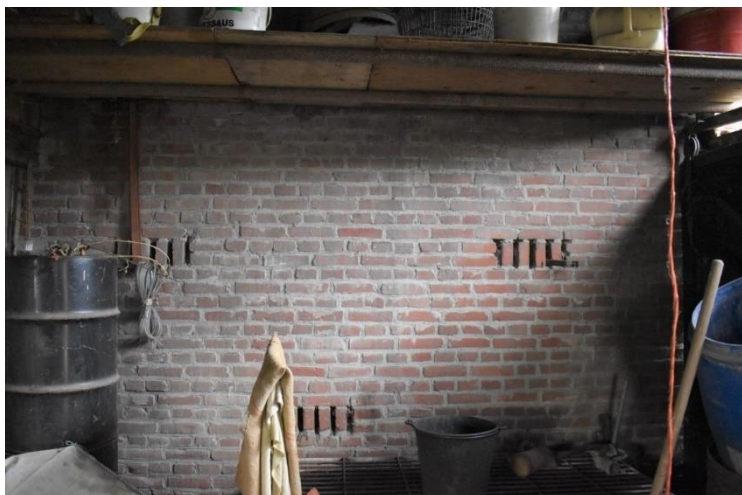
Oorspronkelijke rechterzijgevel boven de aanbouw.



Oud (onder) en nieuw (boven) metselwerk binnen in de aanbouw.



Dichtgemetselde deuropening in rechterzijgevel.



Opnieuw opgetrokken metselwerk binnen in de aanbouw.



Oorspronkelijk metselwerk uiterst rechts in de rechterzijgevel.

Interieur

Woongedeelte

Het woongedeelte is na de bouw in 1890 waarschijnlijk meerdere malen verbouwd. Slechts één verbouwing staat op tekening, namelijk een verbouwing in 1976. Bij deze verbouwing is de woonkamer, tegen de linkerzijgevel, vergroot door de wand tussen woon- en slaapkamer te verwijderen. Hierbij is ook een schouw tegen deze wand verwijderd. Vermoedelijk is het interieur echter al eerder, in het midden van de twintigste eeuw, verbouwd, waarbij de opkamer is verwijderd en de kelder is verlaagd. De indeling met een centrale gang achter de voordeur met aan weerszijde kamers is oorspronkelijk. Ook de trap, die in het verlengde van de gang is geplaatst, is oorspronkelijk. De paneeldeuren

in het huis dateren eveneens uit de bouwtijd. De deur tussen de gang en slaapkamer bevindt zich ook nog in een oorspronkelijk kozijn. Enkele van de paneeldeuren zijn met een vlakke plaat afgetimmerd. Op de bovenverdieping zijn met lichte wanden kamers gerealiseerd. Ook is hier het rookkanaal zichtbaar. Dit is echter niet meer oorspronkelijk. De dakconstructie is in het midden van de twintigste eeuw vervangen waarbij houten schaarspanten zijn aangebracht met daarover gordingen en houten dakbeschot. De overige afwerkingen van het interieur dateren uit 1976 of later.



Kelder onder het woongedeelte van de boerderij.



Gang achter de voordeur.



Oorspronkelijke paneel deur waarin glas is gezet.



Oorspronkelijke paneeldeur in oorspronkelijk kozijn.



Oorspronkelijke paneeldeur.



Oorspronkelijke trap in woongedeelte.



Vernieuwd interieur in het woongedeelte.



In het midden van de 20^{ste} eeuw vernieuwd spant.

Bedrijfsgebouwe

Het bedrijfsgebouwe is in 1969 verbouwd tot grupstal, waarbij een groot deel van de oorspronkelijke elementen verloren is gegaan. In het oorspronkelijke bedrijfsgebouwe uit 1890 stonden vermoedelijk zes ankerbalkgebinten evenwijdig achter elkaar. De verschillende gebintonderdelen worden met elkaar verbonden door middel van pen-gat verbindingen met houten toognagels. De gebintstijlen van de oorspronkelijke ankerbalkgebinten zijn afgezaagd of verwijderd. De achtergebleven ankerbalken worden ondersteund met stalen kolommen en stempels. Over de ankerbalken is een balkenplafond met houten delen aangebracht. In één van de afgezaagde gebintstijlen staat het telmerk XXXXXVIII. Op de overige gebint onderdelen zijn geen telmerken aangetroffen. Op de gebinten staan zes houten spanten. De drie noordoostelijke schaarspanten behoren tot de oorspronkelijke constructie uit 1890. De drie zuidwestelijke schaarspanten zijn vermoedelijk, net als het spant boven het woongedeelte, in het midden van de twintigste eeuw vernieuwd. Over de spanten liggen vermoedelijk eveneens in het midden van de twintigste eeuw vernieuwde gordingen en dakbeschot. Vóór de verbouwing in 1969 was een deel van de oorspronkelijke voorgevel van het bedrijfsgebouwe nog aanwezig, waar in 1912 de uitbreiding tegenaan is gebouwd. Bij de verbouwing in 1969 is deze gevel echter volledig verwijderd.

Op de zolder van het oorspronkelijk bedrijfsgebouwe is de brandmuur zichtbaar. Deze is opgetrokken uit handvorm baksteen in vrij verband. In de brandmuur tekent zich het oorspronkelijk rookkanaal af omdat deze opgetrokken is uit een kleiner formaat handvorm baksteen. Het bovenste deel van het rookkanaal is in de twintigste eeuw opnieuw opgetrokken.

In het in 1912 aangebouwde bedrijfsgebouwe bestond de constructie uit een standvinkconstructie met drie moerbalken opgelegd op houten stijlen tegen de muur en één tussenstijl. Ook deze stijlen zijn bij de verbouwing tot grupstal verwijderd en vervangen door stalen kolommen. Over de kinderbalken is een vloer van hergebruikte houten delen gelegd. Op de moerbalken staan houten nokstijlspanten met daarover houten gordingen, sporen en dakbeschot, allen daterend uit het midden van de twintigste eeuw. In dit deel van het bedrijfsgebouwe zijn bij de verbouwing in 1969 een melkkamer en melkput gerealiseerd.



Restant van een ankerbalkgebint in het bedrijfsgebouwe.



Bedrijfsgebouwe boerderij gezien richting uitbreiding uit 1912.



Afgezaagde gebintstijl van het ankerbalkgebint.



Sporen van de oorspronkelijke constructie in de ankerbalk.



Afgezaagde gebintstijl van het ankerbalkgebint.



Telmerk XXXXXVIII in gebintstijl.



Oorspronkelijk schaarspant.



Vernieuwde schaarspanten boven het bedrijfsgedeelte.



Oorspronkelijk schaarspant boven het bedrijfsgedeelte.



Oorspronkelijke brandmuur met rookkanaal.



Constructie in het in 1912 aangebouwde bedrijfsdeel.



In 1969 aangebrachte melkput met daarachter de melkkamer.



Nokstijlsanten in het in 1912 aangebouwde bedrijfsdeel.

Waardering

Deze waardering is opgesteld aan de hand van de waarderingscriteria voor de bouwkunst van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

De waardering heeft betrekking op de boerderij aan Hoolstraat 8.

Cultuurhistorische waarden

De boerderij aan Hoolstraat 8 bezit cultuurhistorische waarde vanwege de uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Berkel-Enschot. Het object is tevens van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de typologische (door)ontwikkeling van langgevelboerderijen.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

De boerderij heeft architectuurhistorische waarde vanwege de uitvoering in traditionele stijl met kenmerken zoals baksteengevels, gesmoorde muldenpannen en ankerbalkgebinten. De wijziging van de ankerbalkgebinten heeft deze waarde wel enigszins aangetast. De uitbreiding van het bedrijfsgedeelte aan de voorzijde zorgt vanwege de hierdoor ontstane typologie voor hoge architectuurhistorische waarde. De drie oorspronkelijke schaarspanten zijn vanwege hun ouderdom van bouwhistorische waarde.

Situationele en ensemblewaarden

De boerderij bezit situationele waarden vanwege de ligging in de binnenbocht van de historische weg Hoolstraat met bestrating van kinderkoppen. De boerderij vormt met de bijgebouwen een agrarisch ensemble.

Gaafheid en herkenbaarheid

De boerderij is van belang vanwege de gaafheid en herkenbaarheid van de hoofdvorm en de gevelindeling van het woongedeelte. De gevelindeling van het bedrijfsgedeelte is in 1969 gewijzigd, maar dit zorgt voor herkenbaarheid van de ontwikkeling in de agrarische bedrijfsvoering.

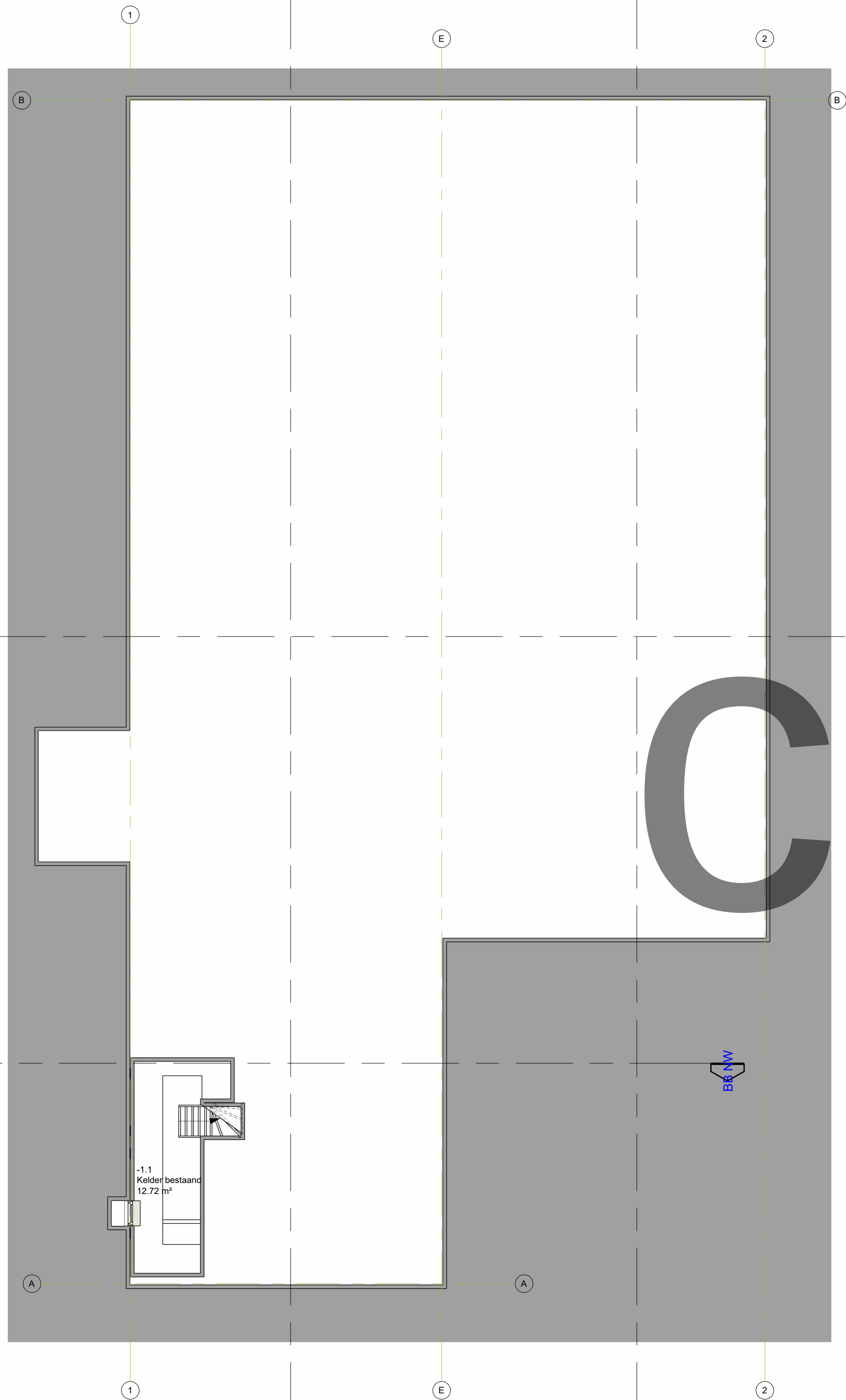
De gaafheid van het interieur is zowel in het woon- als bedrijfsgedeelte in grote mate aangetast. In het woongedeelte is de centrale gang achter de voordeur met aan weerszijde kamers nog oorspronkelijk. Ook de trap en de paneeldeuren zijn gaaf bewaard gebleven.

De gaafheid van de constructie in het bedrijfsgedeelte is door het afzagen en verwijderen van gebintonderdelen aangetast. De drie oorspronkelijke schaarspanten zijn wel gaaf bewaard gebleven.

Zeldzaamheid

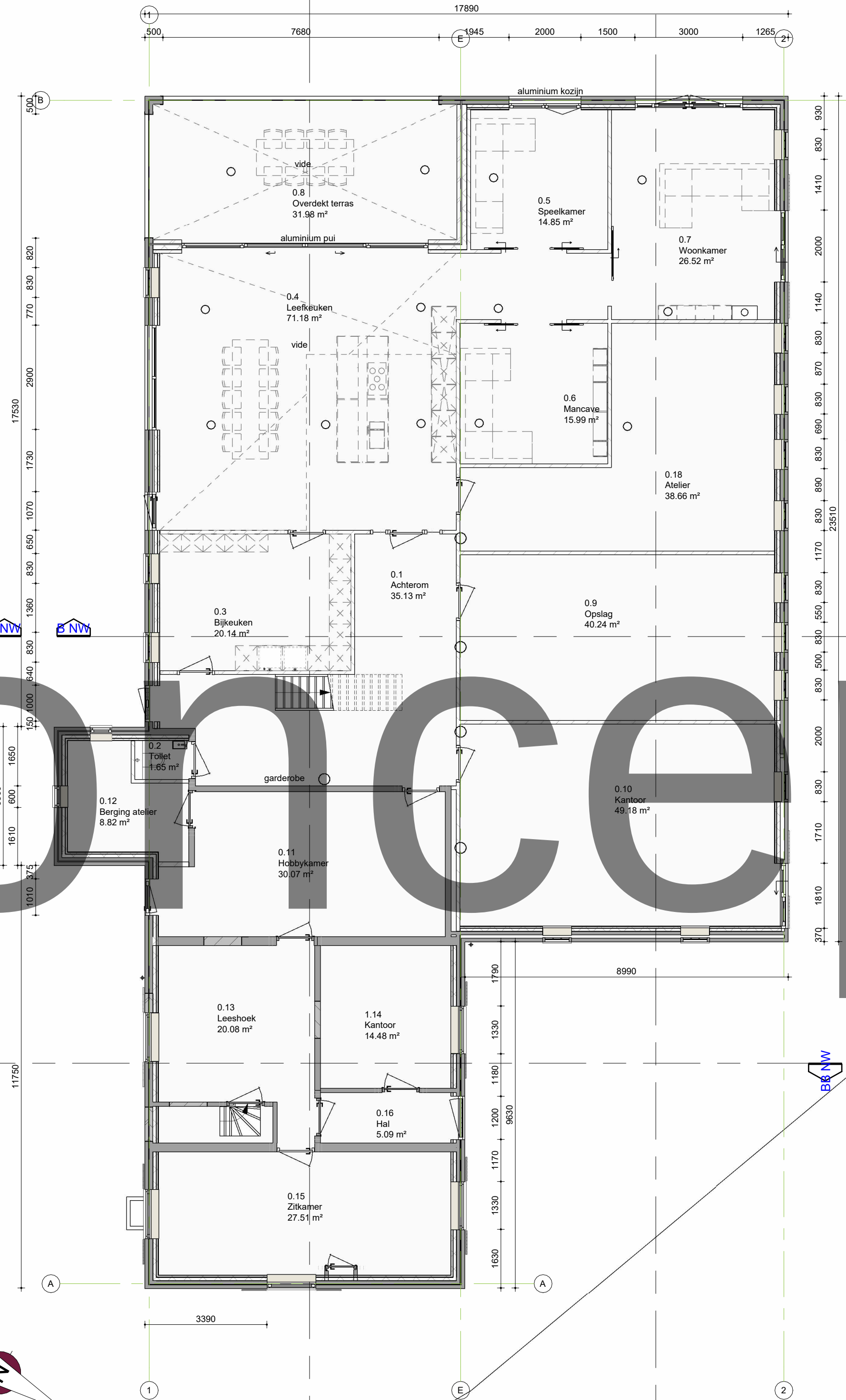
Vanwege de cultuurhistorische-, architectuurhistorische- en situationele waarden in relatie tot de typologie en gaafheid is er sprake van zeldzaamheidswaarde op regionaal niveau.

Bijlage 3 : Bouwtekeningen Drijvers architectuur



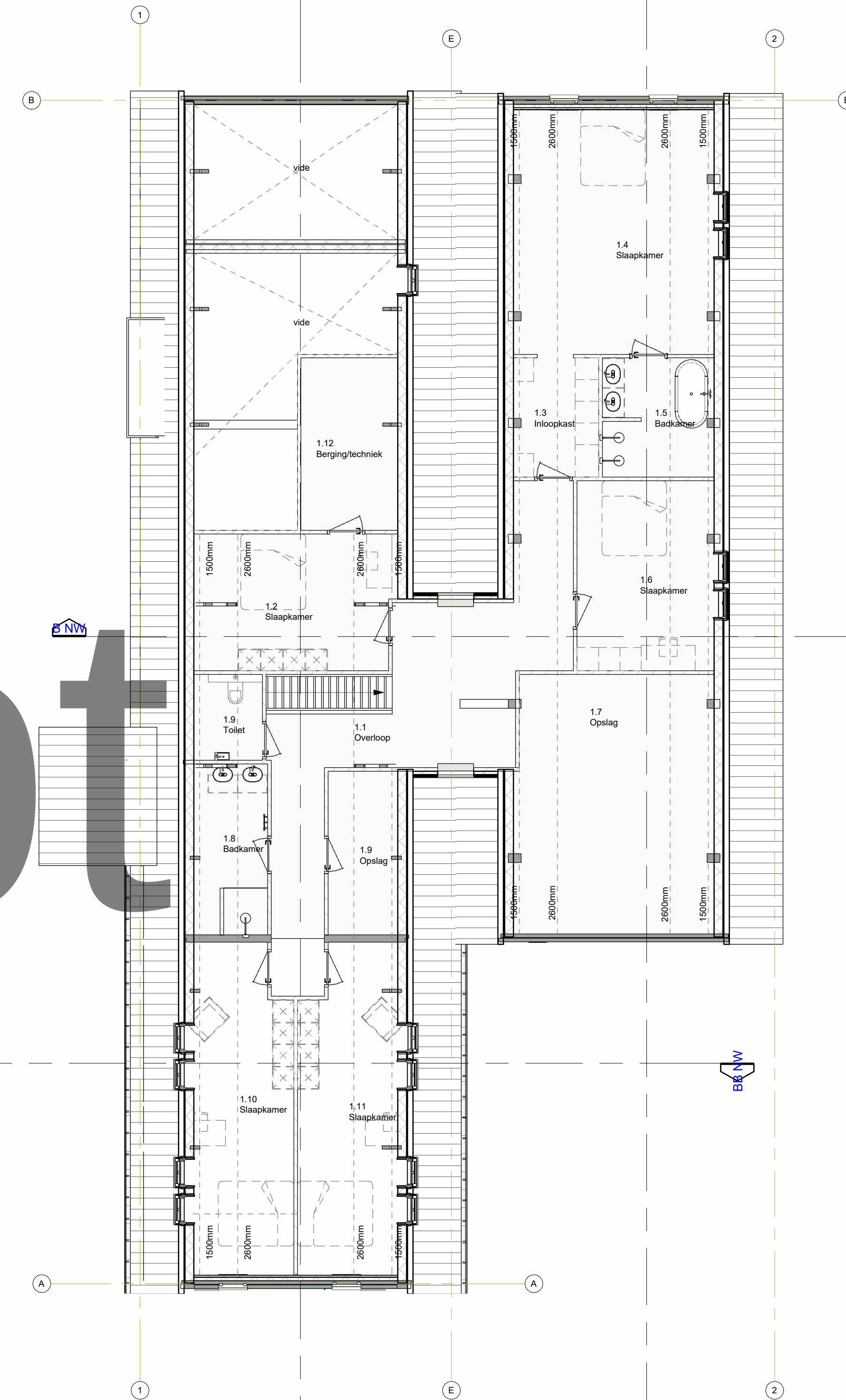
Kelder

1 : 100



Begane grond

1 : 100



Eerste verdieping

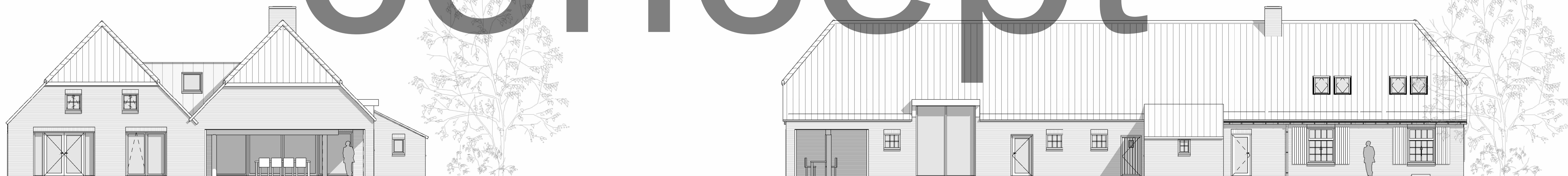
1 : 100



Voorgevel
1 : 100

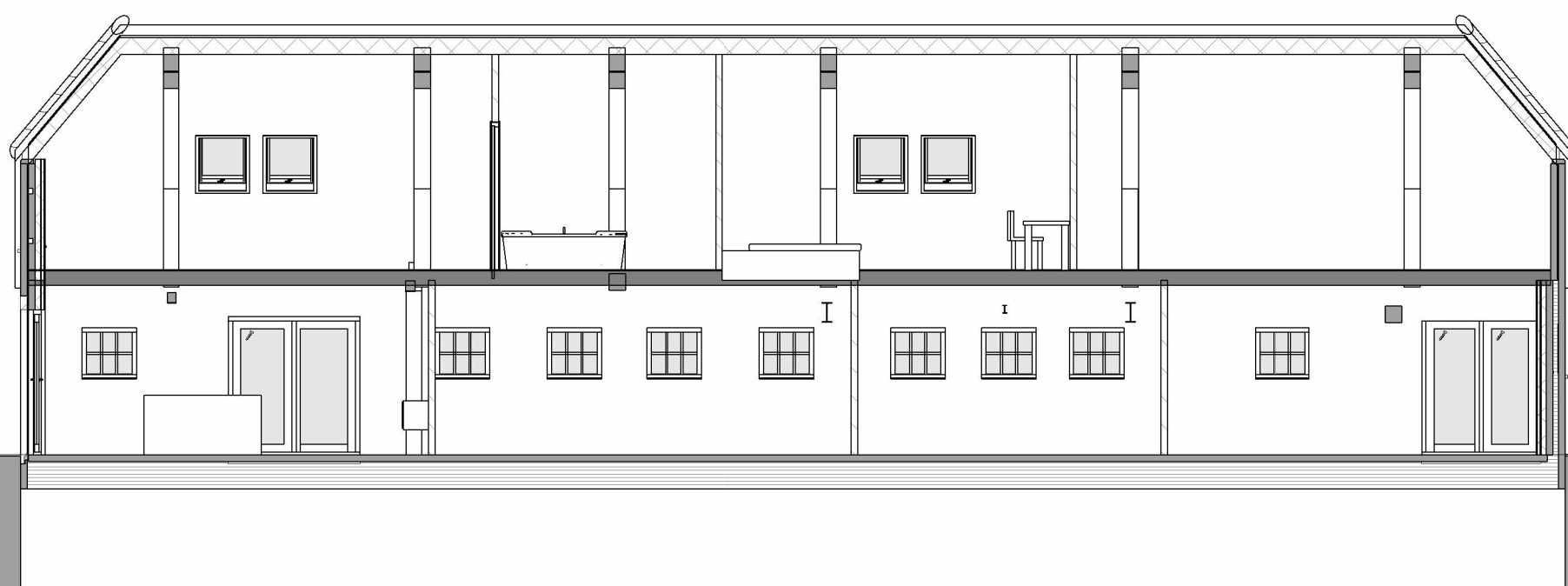
Rechtergevel
1 : 100

concept



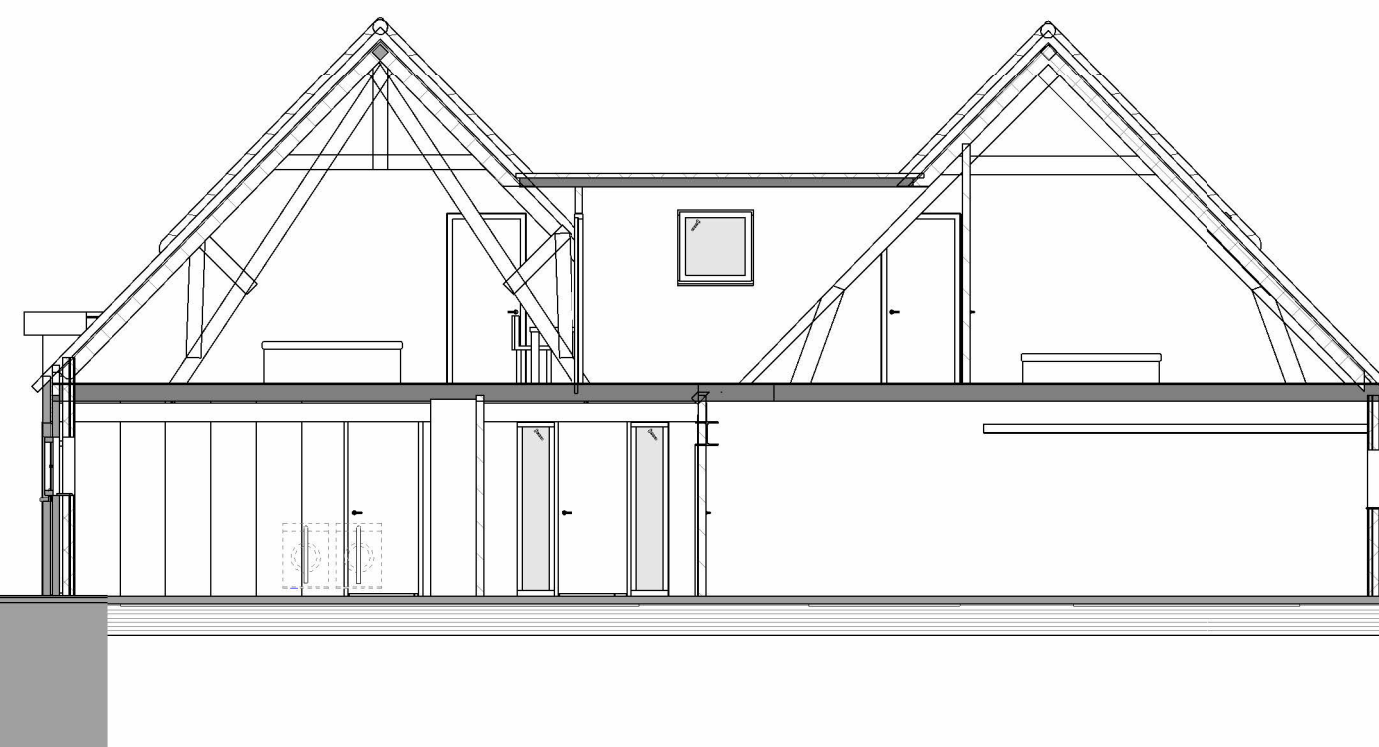
Achtergevel
1 : 100

Linkergevel
1 : 100



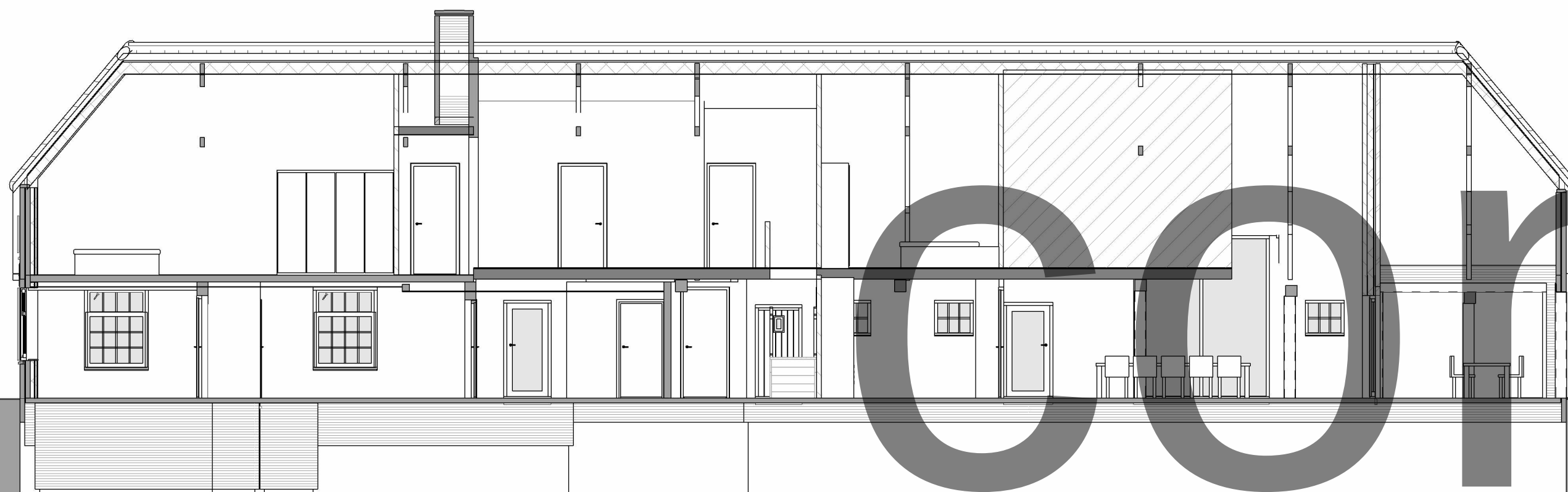
Doorsnede A-A

1 : 100



Doorsnede B-B

1 : 100



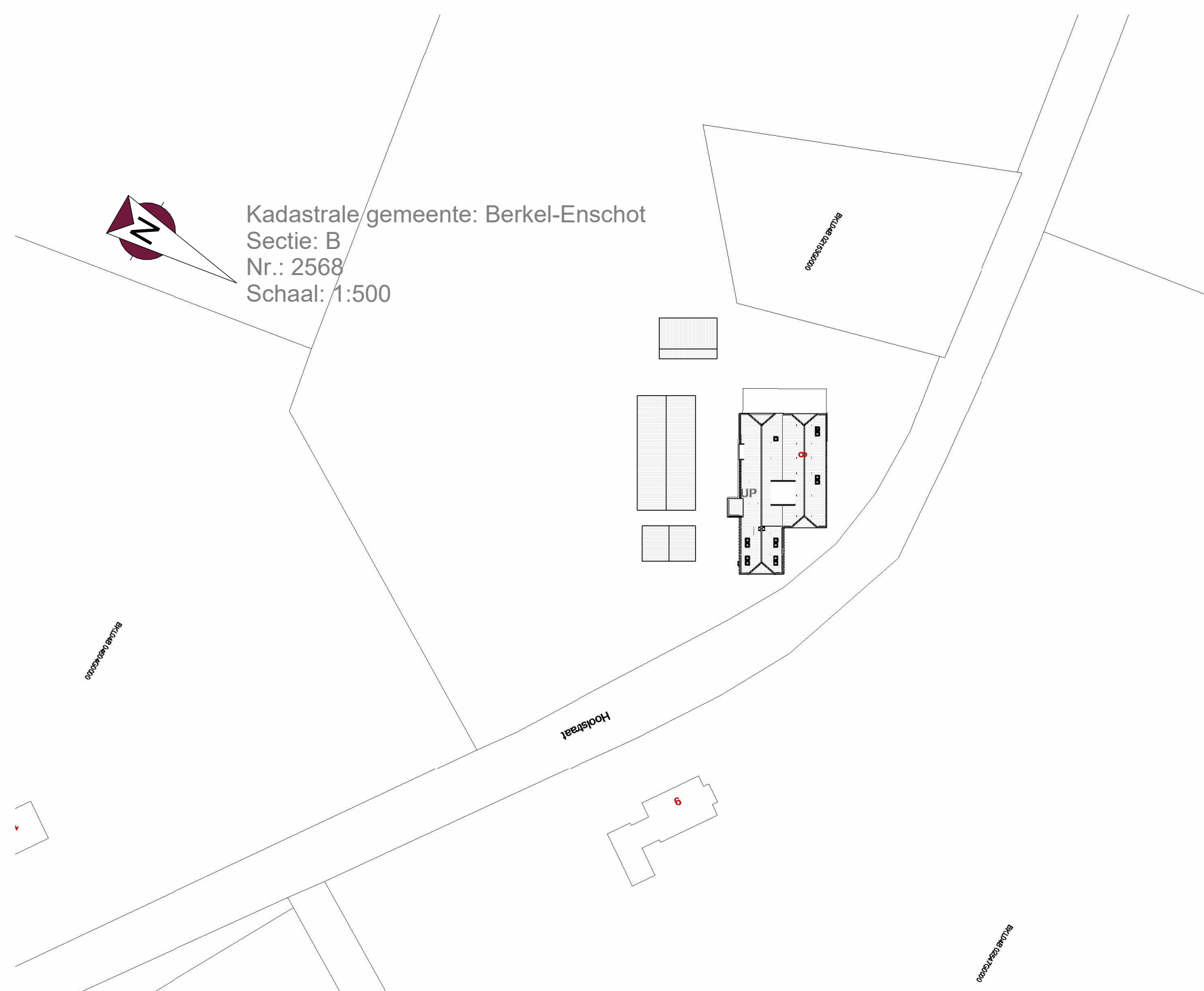
Doorsnede AA-AA

1 : 100



Doorsnede BB-BB

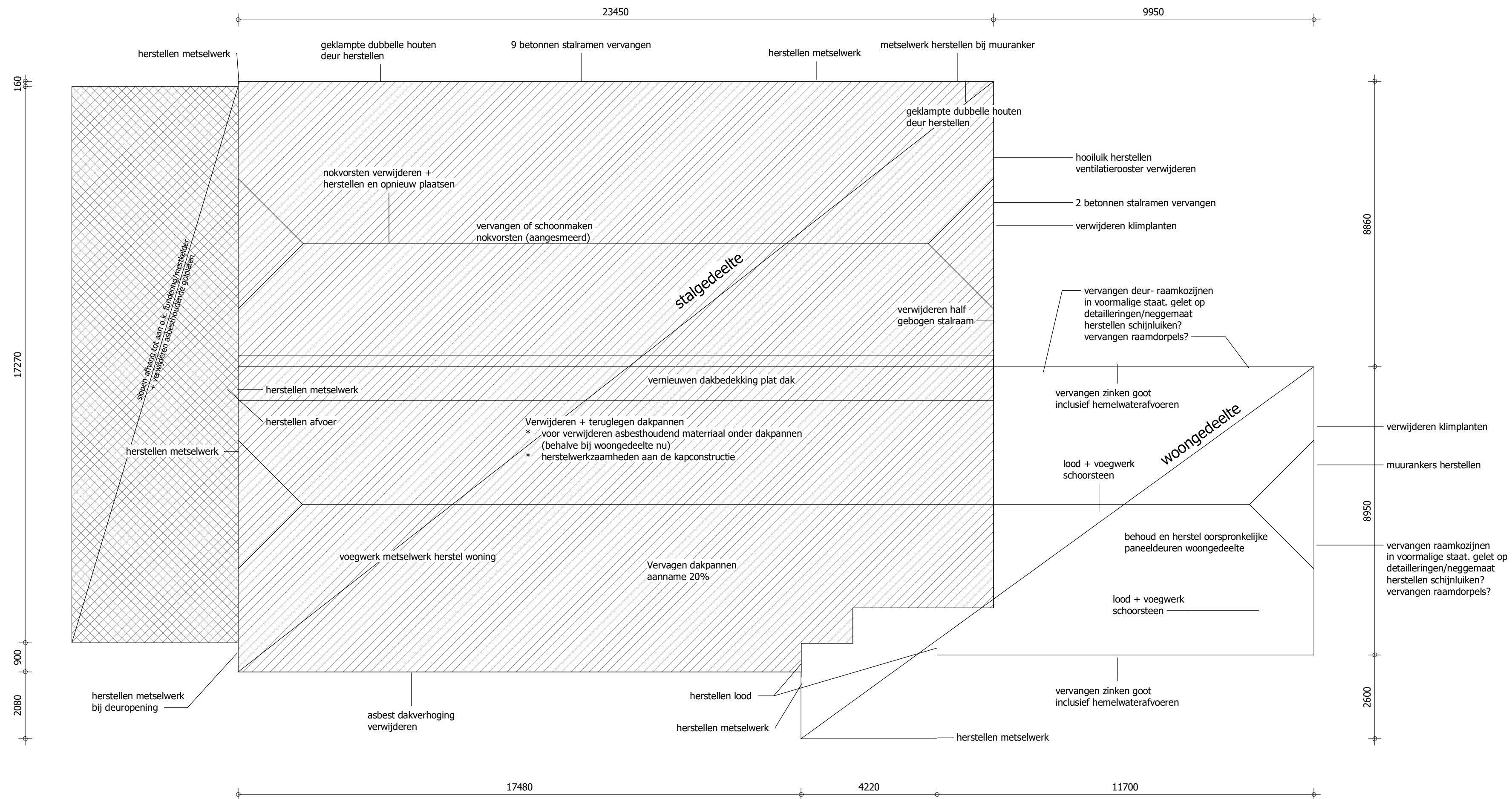
1 : 100



Begane grond

1 : 1000

Bijlage 4 : Plattegrondtekening herstel- en behoud





www.ontwerp-planologie.nl