

Toelichting splitsing boerderij aan de Houtsestraat 6 te Udenhout Juli 2021

Inleiding

Deze toelichting op de boerderijsplitsing van de Houtsestraat 6 te Udenhout is opgesteld naar aanleiding van de vooroverlegreactie van provincie Noord-Brabant, als opgesteld door de heer Philip Peeters. Deze reactie van de heer Peeters gaat inhoudelijk in op de rapportage 'Redengevende omschrijving met waardestelling Houtsestraat 6 te Udenhout' opgesteld door Monumentenhuis Brabant d.d. 16 februari 2021.

Voorliggend document heeft als belangrijkste doel om inzichtelijk te maken welke waarden er behouden blijven en welke waarden versterkt worden. Hiervoor is een bezoek gebracht aan de boerderij en gebruik gemaakt van de redengevende omschrijving van het Monumentenhuis, alsook bronnen zoals bijvoorbeeld Topotijdreis van het Kadaster.

Een en ander zal door tekeningen, maar ook door andere documentatie of fotomateriaal nader verduidelijkt worden. Wat betreft het tekenwerk zijn in Bijlage 2 respectievelijk opgenomen tekeningen van de toestand van voor de grote verbouwing in de jaren 1950, van de huidige toestand en uiteraard de beoogde situatie na splitsing, inclusief een inrichting van het boeren erf.

Splitsing van de boerderij

Veel boerderijen hebben in de loop van de tijd veranderingen en verbouwingen ondergaan, die meestal voortkwamen uit functionele wijzingen die benodigd waren voor een praktischer bedrijfsvoering. Zo heeft ook deze boerderij een aantal verbouwingen ondergaan, maar is de massavorm en de langgeveltypologie behouden en goed herkenbaar gebleven. Het 'functionele' onderscheid van een bedrijfsgedeelte en woongedeelte op een verhouding van ongeveer 2/3 en 1/3 is in de gevelindeling in met name de voorgevel duidelijk afleesbaar gebleven.



Foto huidige voorgevel langgevelboerderij Houtsestraat 6

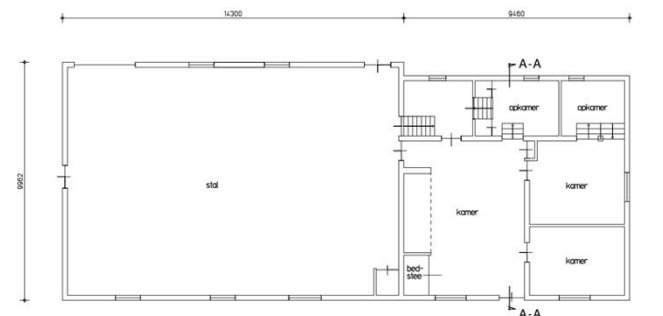
In eerdere verbouwingen in de jaren '50 is een gedeelte van de voorstal (links van de oude brandmuur) bij het woongedeelte getrokken. Bij deze verbouwing zijn een aantal elementen in de inrichting van het woongedeelte verdwenen die bij een latere verbouwing in 1967 gedeeltelijk weer zijn teruggebracht en hersteld. De grote schouw aan de brandmuur en de opkamer zijn hier goede voorbeelden van. De oude brandmuur is als zodanig nog steeds aanwezig en goed herkenbaar. Met een van de latere verbouwingen is een groter deel van de stal bij het woongedeelte getrokken.

Bij de gewenste splitsing van de boerderij wordt deze 'woningscheidende' wand meer gepositioneerd richting de oorspronkelijke brandmuur, tussen stalraam 5 en 6. Hiermee ontstaan twee gedeelten die qua inhoud en omvang 'gelijkwaardig' zijn en meer recht doen aan de oorspronkelijke verhoudingen van woning en stalgedeelte.

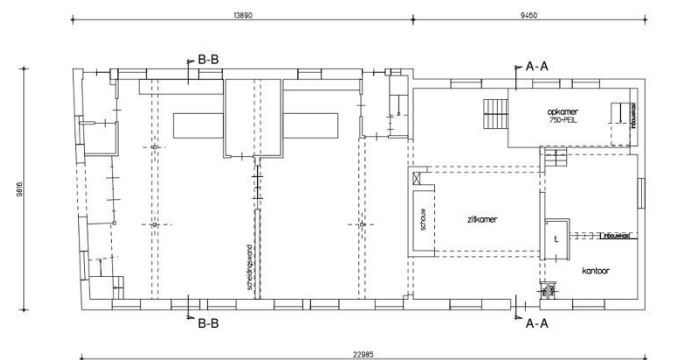
Nouwens Bouwkundig Tekenbureau

Deze inpandige verschuiving heeft voor de gevelindeling in het geheel geen gevolgen en ook de indeling van de woning blijft nagenoeg ongewijzigd. Het keukenblok van het woongedeelte wordt verplaatst en een open gedeelte op de verdieping wordt smaller / verkleind.

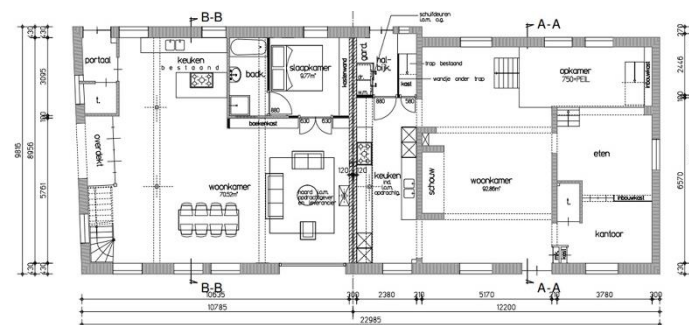
Hiernaast zijn de plattegronden weergegeven van de boerderij begin jaren '50 voor de verbouwing(en), de huidige plattegrond en de nieuwe situatie na splitsing. De complete tekeningen inclusief gevelaanzichten zijn in Bijlage 2 bij dit document bijgevoegd.



Indeling boerderij begin jaren '50, voor de grote verbouwing eind jaren '50



Huidige plattegrond van de boerderij



Indeling na splitsing boerderij

Nouwens Bouwkundig Tekenbureau

Een eenvoudige versterking van waarden op gevelniveau is het vervangen van de louvre luiken bij de zesruits ramen in de voorgevel en rechter zijgevel door oorspronkelijke opgeklampte luiken.



Foto links bestaande louvre luiken in voor- en rechter zijgevel en rechts een opgeklampt luik

Na splitsing van de boerderij moet het vroegere stalgedeelte dienst gaan doen als een levensloopbestendige woning. Dit kan gerealiseerd worden door een slaapkamer met kleine badruimte aan de achtergevel van de boerderij te creëren. Dit kan eenvoudig achter bestaande gevelopeningen. De rest van de begane grond is een grote open ruimte die dienst gaat doen als woonruimte met open keuken.

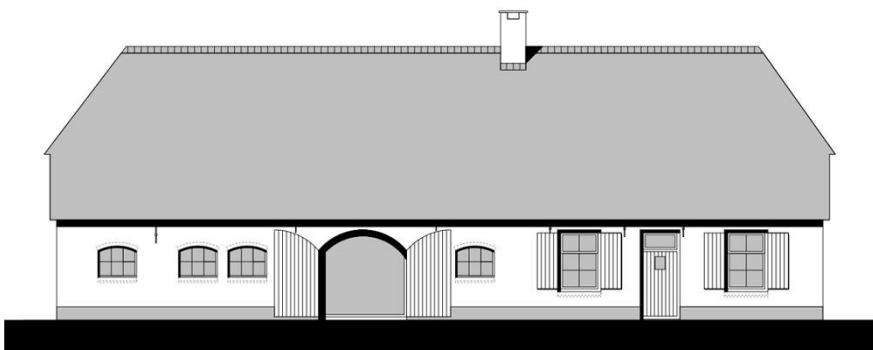
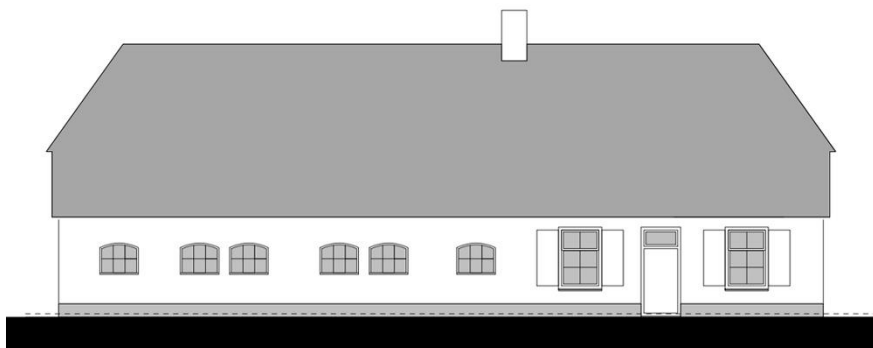
Met de nieuwe functie van woonkamer is extra daglicht in deze ruimte meer dan wenselijk. Om dit te realiseren wil initiatiefnemer in de voorgevel ter plaatse van stalramen 4 en 5 een gevelopening ter grootte van de voormalige potstaldeuren terugbrengen. De contouren hiervan zijn zoals ook in de omschrijving in de rapportage van het Monumentenhuis Brabant beschreven, nog goed afleesbaar in het huidige metselwerk.



Foto opening in boetwerk getoogde voormalige potstaldeur (foto Monumentenhuis Brabant)

Er zal een grote glazen pui worden ingebracht met kozijn (voor zover zichtbaar) in donkere kleurstelling. Door deze met een grote negge diep terug te leggen wordt het idee van de opening van de oude potstaldeur teruggebracht. Uiteraard worden ook de opgeklampte staldeuren weer teruggeplaatst. Door deze ingreep wordt de gevelgeleding en daarmee de leesbaarheid van de gevel met een woongedeelte en het voormalig schuurgedeelte verder versterkt.

Nouwens Bouwkundig Tekenbureau



Voorgevel; bestaande en gewijzigde situatie

In de linker zijgevel zit op de verdieping een kozijn als soort van hooiluik en op de begane grond twee getoogde stalramen. Tussen deze stalramen heeft vroeger hoogstwaarschijnlijk een schuurdeur gezeten aangezien de duimen van de gehengen hierin nog aanwezig zijn. Met één van de latere verbouwingen is de oude staldeur in deze gevel waarschijnlijk gewijzigd naar een opening met terug liggende pui voorzien van tuindeuren met glasroedes. Met de splitsing wil initiatiefnemer weer opgeklampte schuurdeuren terugbrengen met gehengen op de oorspronkelijke duimen.

Deze deuren doen veel meer recht aan de oorspronkelijke functie onder het hooiluik aan deze zijde van de boerderij. Deze toevoeging zorgt er samen met de potstaldeuren in de voorgevel voor dat de cultuurhistorische waarden verder worden versterkt.



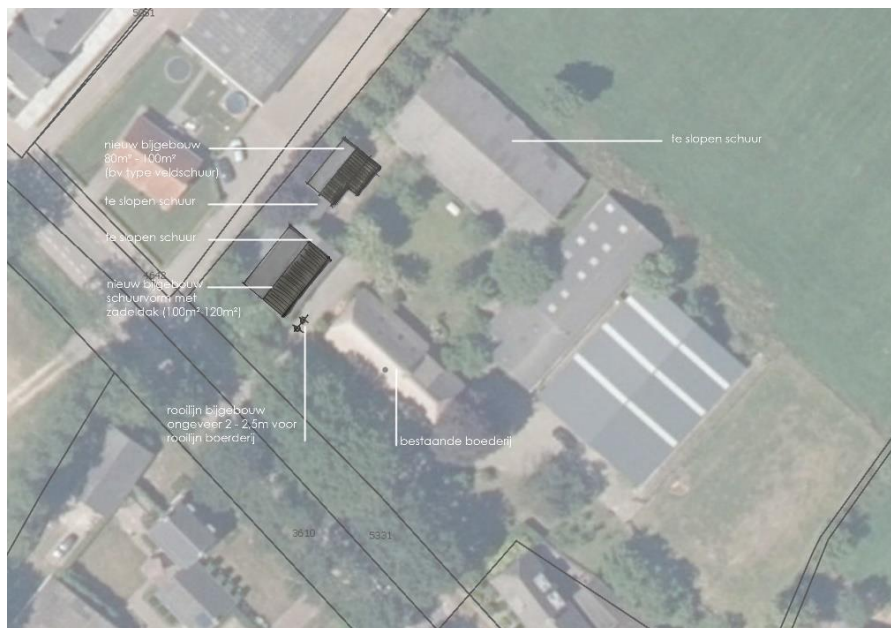
Linker zijgevel; bestaande en gewijzigde situatie

Inrichting van het erf

Bij de splitsing van de langgevelboerderij aan de Houtsestraat 6 te Udenhout zullen (aan de zijde van het voormalige stalgedeelte) de bestaande bijgebouwen en voormalige schuren gesloopt en vervangen worden door een tweetal bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 200 m².

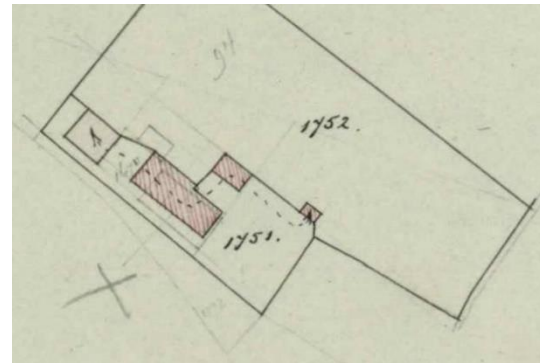
Een drietal bestaande (bij)gebouwen aan de zijde van het stalgedeelte zullen geheel gesloopt worden. Dit omvat de grote schuur achter de langgevelboerderij, evenals de open schuur en overkapping aan de linkerzijde van de boerderij. Met name de sloop van de grote schuur achter op het erf zal de nieuwe erfinrichting ten goede komen.

Op bijgevoegde luchtfoto, zie tevens Bijlage 2, zijn de wijzigingen en nieuwe erfinrichting ingetekend.



Luchtfoto met te slopen opstellen en locatie bijgebouwen nieuwe situatie (aan zijde stalgedeelte)

Bij herbouw zal een bijgebouw links van het schuurdeel van de langgevelboerderij worden teruggebouwd. Op deze plek op het perceel heeft vanaf het eerste moment een schuur op het erf gestaan. Dit is op allerlei kadastrale kaarten terug te zien. Verschillende kaartjes uit verschillende perioden zijn in Bijlage 1 bij deze toelichting toegevoegd.



Kadastrale hulpkaart uit 1866 met de boerderij en bebouwing (kaartje uit redengevende omschrijving Monumentenhuis)

De insteek is om een nieuw bijgebouw als een vroegere schuur op deze oude gebouwcontouren te plaatsen linksvoor op het erf. Ook ongeveer 2 m tot 2,5 m voor de voorgevelrooilijn van de boerderij en met een achtergevel ongeveer in lijn met de achtergevel van de langgevelboerderij.

Een schuur van het type 'Vlaamse schuur' zou hier wellicht voorstelbaar zijn geweest ware het niet dat de bestemmingsplanregels de maximale nokhoogte van bijgebouwen beperkt tot 6 m hoogte. Een schuur met zadeldak, met minder fors volume en een oppervlakte van zo'n 100 - 120 m² lijkt daarmee beter passend. Een zadeldak met nokrichting haaks op de weg en een natuurlijk materiaalgebruik met bijvoorbeeld baksteen, houten gepotdekselde delen en dakpannen of riet zijn hierbij voorstelbaar.

De maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt in totaal vanuit het bestemmingsplan 200 m². Gezien de oude kadastrale gegevens is er voor gekozen om deze oppervlakte te verdelen over een tweetal bijgebouwen. Een eerste bijgebouw linksvoor op vroegere gebouwcontouren zoals hierboven beschreven. Een tweede bijgebouw op niet te grote afstand linksachter de bovengenoemde schuur gesitueerd. Hierdoor ontstaat enerzijds een veel samenhangender geheel -een ensemblewerking- op het erf, maar ook een vrijere opzet met zicht over het aangrenzende achtererf en de achterliggende landerijen. Een nadere inrichting van het erf met landschappelijke inpassing wordt in separaat document door landschapsarchitect P. van Doren uitgewerkt.



Referentiefoto's traditionele schuren, natuurlijk materiaalgebruik in donkere kleurstelling en een eigentijdse invulling

Conclusie

De in onderhavige rapportage beschreven aanpassingen bij de splitsing van de boerderij zorgen voor behoud, maar zeker ook voor versterking van de cultuurhistorische waarden. De splitsing heeft beperkte interne gevolgen, zonder afbreuk te doen aan de nog aanwezige waardevolle elementen. Daarbij wordt dit dusdanig ingezet dat gevelwijzigingen hiervoor niet noodzakelijk zijn.

De gevelwijzigingen die met de splitsing doorgevoerd worden zijn echt bedoeld om het oude schuurgedeelte als zodanig nog beter herkenbaar te maken door oorspronkelijke elementen terug te brengen. Door het terugbrengen van de schuurdeuren in de linker zijgevel, maar bovenal de potstaldeuren in de voorgevel worden cultuurhistorische waarden versterkt.

Op het erf wordt dit verder doorgezet door de sloop van een drietal oude schuren. Daarna worden een tweetal bijgebouwen zorgvuldig teruggebracht, waarvan één op oorspronkelijke gebouwcontouren. De omvang van deze bijgebouwen en hun situering vormt een sterker ensemble in de nieuwe situatie.

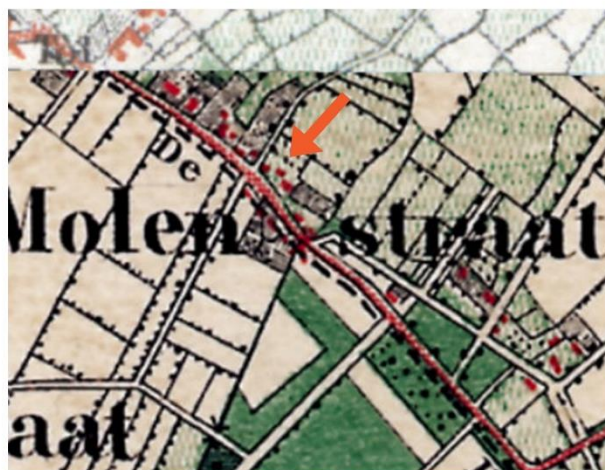
Dit is verder uitgewerkt door de landschapsarchitect met een landschappelijk inpassingsplan, tot een erfinrichting als passend bij een boeren erf.

Met bovengenoemde splitsing wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande cultuurhistorische waarden. Daarentegen blijven waardevolle elementen behouden en worden een aantal belangrijke elementen teruggebracht die bijdragen aan de versterking van de cultuurhistorische waarden van deze boerderij. Met het voornemen worden de aanwezige cultuurhistorische waarden behouden en versterkt.



Nouwens Bouwkundig Tekenbureau

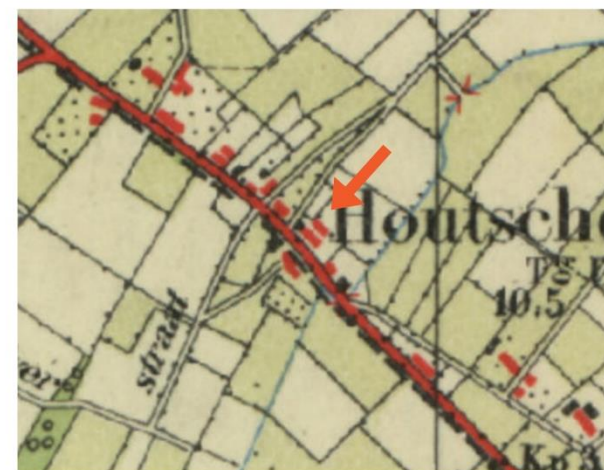
Bijlage 1



1870



1900



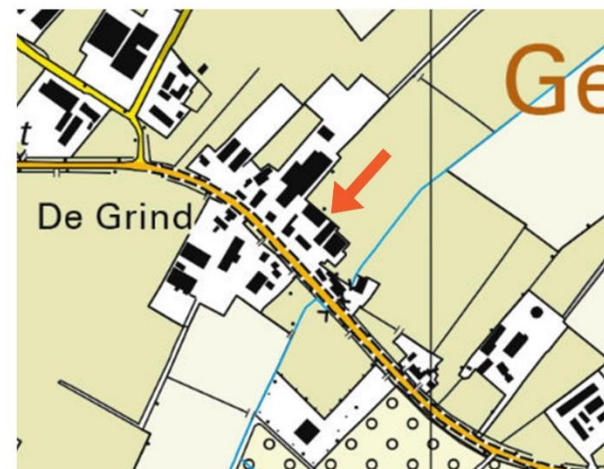
1950



1970

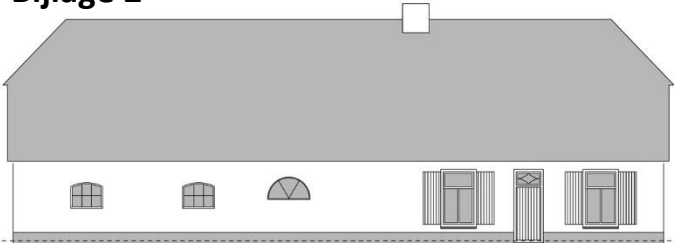


2000

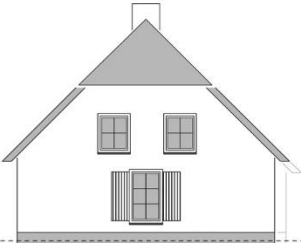


2020

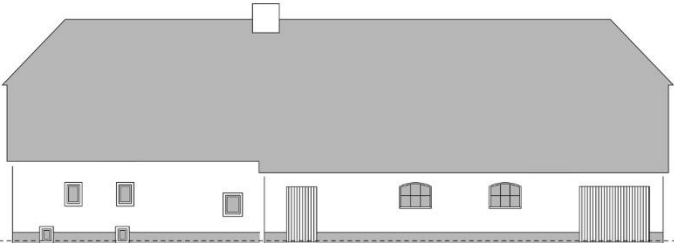
Bijlage 2



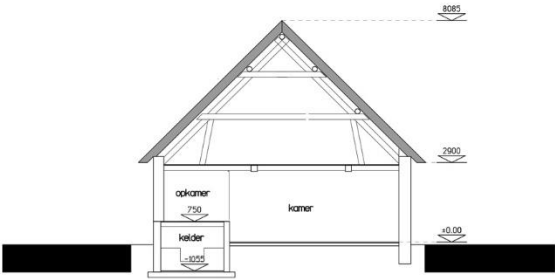
VOORGEVEL



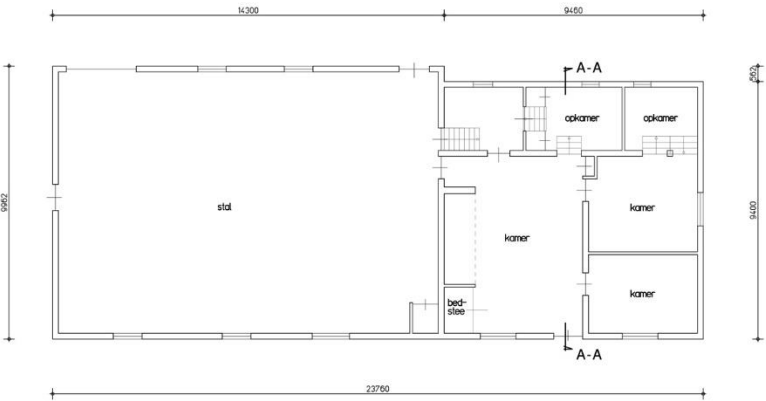
RECHTER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



DOORSNEDE A-A



BEGANE GROND



SITUATIE
Gemeente: UDENHOUT
Sectie: F
Nummer: 5487
Schaal: 1 a 1000

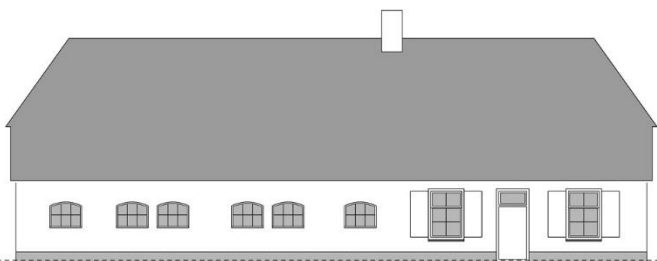


ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN!!

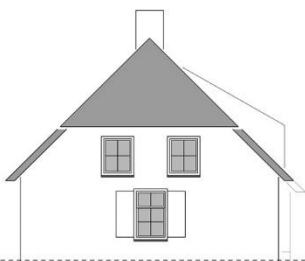
Nouwens Bouwkundig Tekenbureau

Merodalen 32
5688 KL Oirschot
tel: 0499 574212
mob: 06-50546310
info@nouwensbtl.nl
www.nouwensbtl.nl

project:	Plan voor het verbouwen van een boerderij aan de Houtsestraat 6 te -5071 RG- Udenhout.			projectno:	20-034	blad:	00
omschrijving:	Best. jaren 50			tek:	Henry Nouwens	datum:	12-05-2021
				schaal:	1 a 100	gewijz:	--



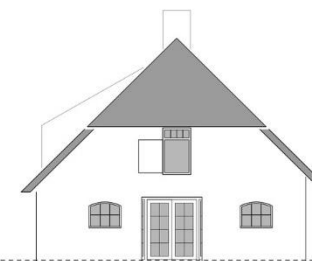
VOORGEVEL



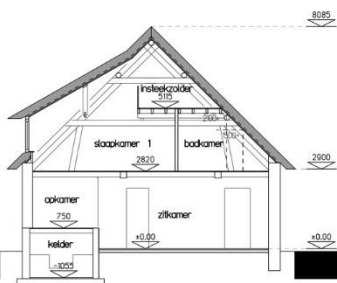
RECHTER ZIJGEVEL



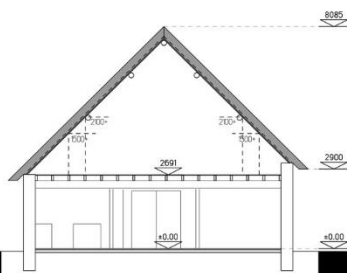
ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



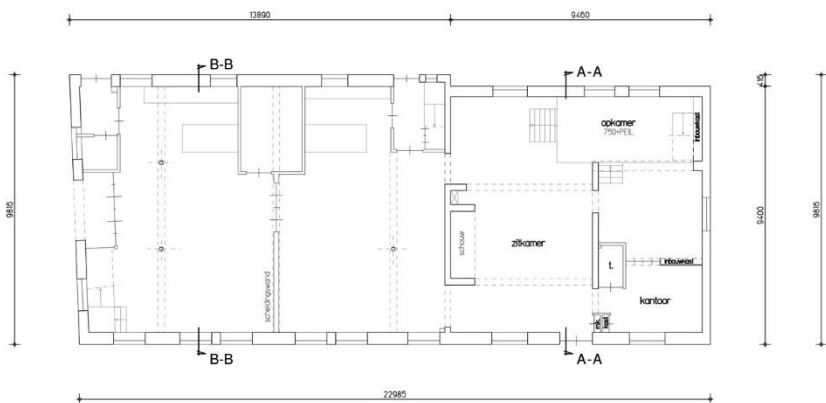
DOORSNEDE A-A



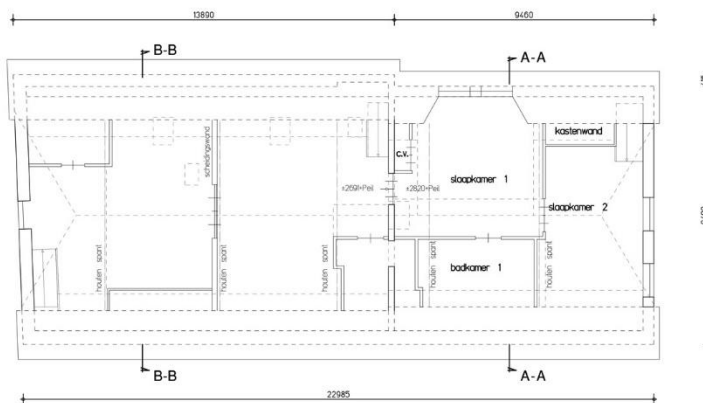
DOORSNEDE B-B



KELDER



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



SITUATIE

Gemeente: UDENHOUT
Sectie: F
Nummer: 5487
Schaal: 1 a 1000

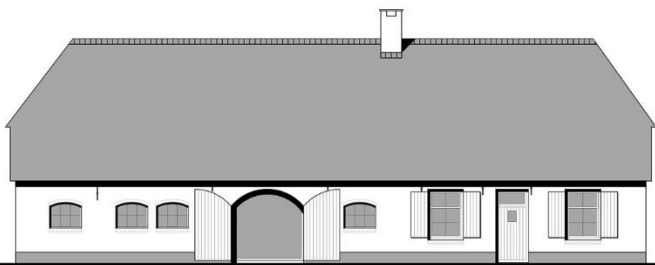
ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN!!

Nouwens Bouwkundig Tekenbureau

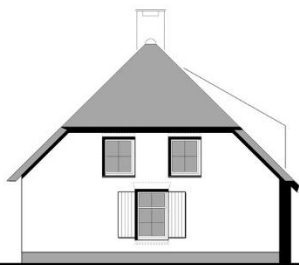
project: Plan voor het verbouwen van een boerderij aan de Houtsestraat 6 te -5071 RG- Udenhout.

omschrijving: Bestaand	tek: Henry Nouwens	datum: 20-07-2021	projectno.: 20-034	blad: B00
schaal: 1 a 100		gewijz: --		

Merodeaan 32
5888 KL Oirschot
tel: 0495-074512
mob: 06-30544310
info@nouwensbtlb.nl
www.nouwensbtlb.nl



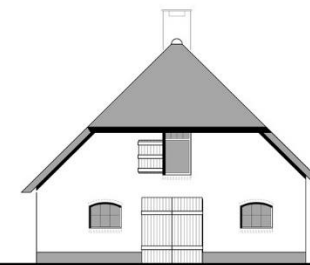
VOORGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



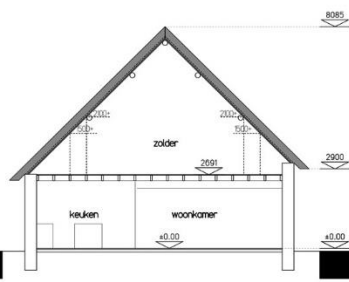
ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



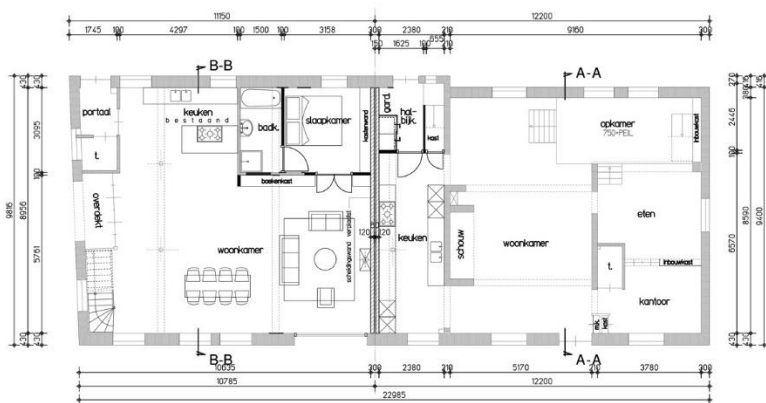
DOORSNEDE A-A



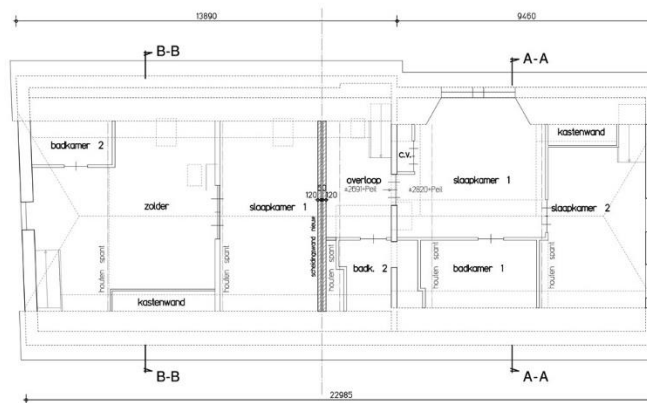
DOORSNEDE B-B



KELDER



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING (ONGEWIJZIGD)



SITUATIE

Gemeente: UDENHOUT
Sectie: F
Nummer: 5487
Schaal: 1:1000

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN!!

Nouwens Bouwkundig Tekenbureau

project:	Plan voor het verbouwen van een boerderij aan de Houtsestraat 6 te -5071 RG- Udenhout.			
omschrijving:	tek. Henny Nouwens	datum: 20-07-2021	projectno.:	blad:
	schaal: 1:100	gewijs: --	20-034	S01

Merodeaan 32
5488 KL Oudenhout
tel. 0499-574212
mob. 06-30544310
info@nouwensbtt.nl
www.nouwensbtt.nl

5331
nieuw bijgebouw
80m² - 100m²
(bv type veldschuur)

te slopen schuur

te slopen schuur

4542
nieuw bijgebouw
schuurvorm met
zadeldak (100m²-120m²)

rooilijn bijgebouw
ongeveer 2 - 2,5m voor
rooilijn boerderij

bestaande boerderij

te slopen schuur

3610

5331