



Dwarshuisboerderij, Laan van Koot 1-3 Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland



Erfgoedhuis Zuid-Holland
oktober 2017

Dwarshuisboerderij, Laan van Koot 1-3 Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland

Oktober 2017

**ERFGOEDHUIS·ZH****ZAKELIJKE GEGEVENS**

Naam object:**Adres object:** Laan van Koot 1-3
2651 KM Berkel en Rodenrijs**Kadastrale gegevens:** gemeente Lansingerland
Sectie: B
Perceel: 8715 en 6711**Rijksmonument:** monumentnummer:
status: gemeentelijk beschermd
aanwijzingsbesluit: n.v.t.

Redeng. Omschr.: Een boerderij op T-vormige plattegrond met stal langs de Rodenrijse vaart en het woonhuis haaks daarop langs de Laan van Koot. De rijkgedecoreerde voorgevel heeft een middenrisaliet, bekroond met een topgevel, waarin een raam met dubbele keperboog. De ramen hebben afgeronde hoeken en accoladevormige omlijsting met kuifstek. Voor- en zijgevel hebben hoekpilasters. Toegang via trap aan de rechter kopgevel. Het woongedeelte is geheel onderkelderd, de kelderramen zijn opgenomen in de gepleisterde plint.

Boven elk kelderraam is het monogram IHS en een kruis afgebeeld. De erker aan het achterhuis bevindt zich aan de vaartzijde.

Gevels: rode baksteen in kruisverband, stal van gele ijsselstenen.

Daken: zadeldak met geglazuurde platte Friese pannen en Hollandse pannen (rechter dakschild achter), het bedrijfsgedeelte onder golfplaat.

Groenvoorzieningen: langs de vaart 3 (van de 5 oorspronkelijk) leilinden en een moestuin (niet origineel) langs de gevel.

Beschermd gezicht: nee**Opdrachtgevers:** Gemeente Lansingerland
Tobias Asserlaan 1
2662 SB Bergschenhoek**Contactpersoon:** Erfgoedhuis Zuid-Holland
[REDACTED]
Oude Delft 116
2611 CG Delft
T 015 215 43 56
E [REDACTED]

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: dvk

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

BERKEL EN RODENRIJS
B
8715



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

INHOUD

I	Voorwoord	6
II	Historie	8
III	Boerderijtype	13
IV	Beschrijving gebouw	14
	a. inleiding	14
	b. dwarshuis exterieur	15
	c. dwarshuis interieur	17
	d. achterhuis & stal exterieur	19
	e. achterhuis interieur	20
	f. stal interieur	21
	g. omgevingskenmerken	23
	h. boerenerf	24
V	Waardestelling in tekening en tabellen	25
VI	Waardering	32
VII	Literatuur- en bronnenoverzicht	34
	Colofon	35

I VOORWOORD

Deze bouwhistorische rapportage (BHR) van de boerderij aan de Laan van Koot 1-3 in Berkel en Rodenrijs, is in opdracht van de gemeente opgesteld. De boerderij is sinds 13 april 2000 in eigendom van de gemeente en heeft sindsdien geen agrarische functie meer (maar nog wel een agrarische bestemming). De bijgebouwen die bij deze boerderij hebben gestaan zijn in 2010-2011 afgebroken. Op de voormalige gronden die bij deze boerderij hoorden (benoorden de Zuidersingel) wordt vanaf 2011 een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld.

De gemeente heeft de intentie om de boerderij te verkopen. Aangezien het hier om een gemeentelijk monument gaat, wil de gemeente dat de nieuwe eigenaar op de hoogte is van de cultuurhistorische waarden die in de boerderij aanwezig kunnen zijn. Deze waarden zijn dan een uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen.

Om deze waarden inzichtelijk te maken en te borgen wil de gemeente door middel van deze bouwhistorische verkenning deze in kaart laten brengen. Hiermee kunnen aspirant kopers al voordat zij plannen hebben geïnformeerd worden over de (on)mogelijkheden van een nieuwe bestemming. Daarnaast kunnen straks de voorgestelde bouwkundige wijzigingen getoetst worden aan de in deze rapportage vastgestelde cultuurhistorische waarden.

Delft

Oktober 2027



Situatie 1777. Rode markering is locatie Laan van Koot 1-3



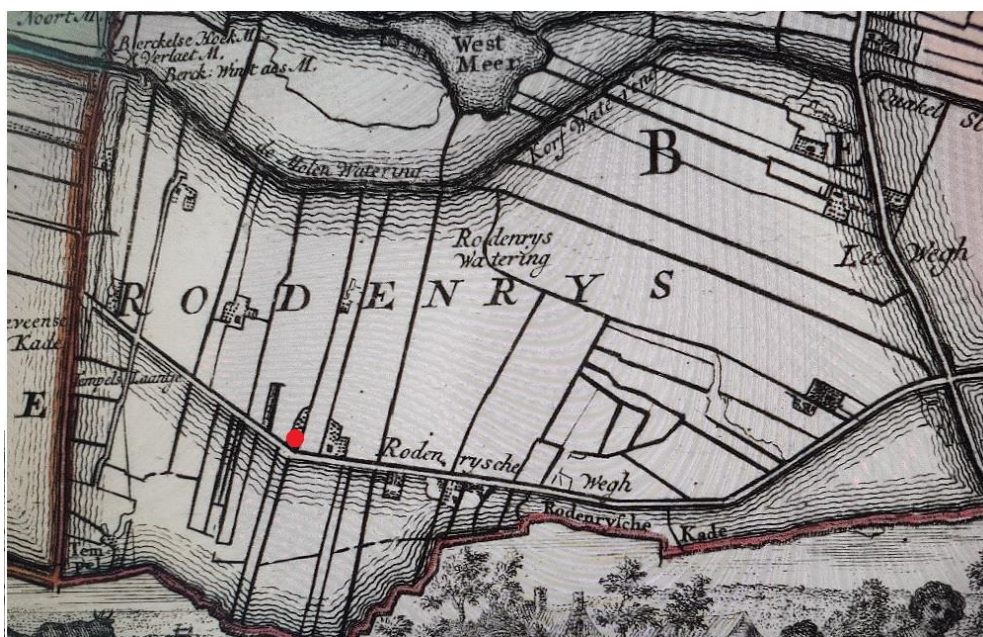
Kadastrale minuutplan van de gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B 2, rond 1825-1830. Rode markering is locatie Laan van Koot 1-3. De plassen zijn hier in het zuidelijke deel van de polder nog niet drooggelegd. De Laan van Koot en wel als hoger gelegen lineaire structuur zichtbaar die leidt naar de twee boerderijen aan de Laan van Koot 5 en 7.

II HISTORIE

De boerderij die in deze verkenning centraal staat is gelegen aan de Laan van Koot in Berkel en Rodenrijs (gemeente Lansingerland). Lansingerland ontstond toen op 1 januari 2007 de gemeenten Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk werden samengevoegd. De begrenzing van de oorspronkelijke gemeente Berkel en Rodenrijs werd hoofdzakelijk bepaald door de landscheidingen van de oude ambachtsheerlijkheden.

Rodenrijs en Berkel waren aanvankelijk twee afzonderlijke ambachten, die in de periode tussen 1303 en 1466 werden samengevoegd. Het oorspronkelijke ambacht en later de gemeente Tempel ging door de samenvoeging met de gemeente Berkel en Rodenrijs in 1855 tot het grondgebied van de gemeente horen. De oostelijke grens van de gemeente – de landscheiding tussen de hoogheemraadschappen Delf- en Schieland ofwel Lansing in de volksmond – werd in 2007 gebruikt bij het kiezen van de naam voor de nieuw gevormde gemeente.

Het landschap waarin Berkel en Rodenrijs ligt, is in de loop der tijd mede



Uitsnede van HHR-kaart Delfland uit 1775 van de Berkelse polder met oude verkaveling voor veenaafgraving. De golflijnen langs de kades geven aan dat het gebied al is verveend. Met rode markering van Laan van Koot 1-3

gevormd door ingrepen van de mens. Na de ijstijden begon de zeespiegel onder invloed van het warmere klimaat te stijgen. De afwatering van de rivieren werd hierdoor belemmerd met als gevolg dat achter de kustlijn een moerassig milieu ontstond. Afgestorven planten in het gebied verteerden door een gebrek aan zuurstof maar deels met als gevolg dat zich in de loop der tijd een metersdikke veenlaag vormde. De veenlaag groeide aan op een ondergrond van oude zeelei

die door overstromingen vanuit zee voor de sluiting van de kustlijn in het gebied is afgezet. In de derde eeuw voor Christus werd door een doorbraak van de strandwallen bij Monster nog jonge zeelei afgezet in het noorden en zuidwesten van het grondgebied van het latere Berkel en Rodenrijs.

Overtollig water uit het veengebied werd door een netwerk van veenriviertjes en kreken afgevoerd. De Oude Leede is een voorbeeld van een dergelijk veenriviertjes. Zij waterde af op de Maas. Langs de boorden van de rivieren en de stroompjes vormde zich bos- en rietveen vermengd met rivierkleiafzettingen. In de overige delen van het gebied vormde zich veenmosveen.

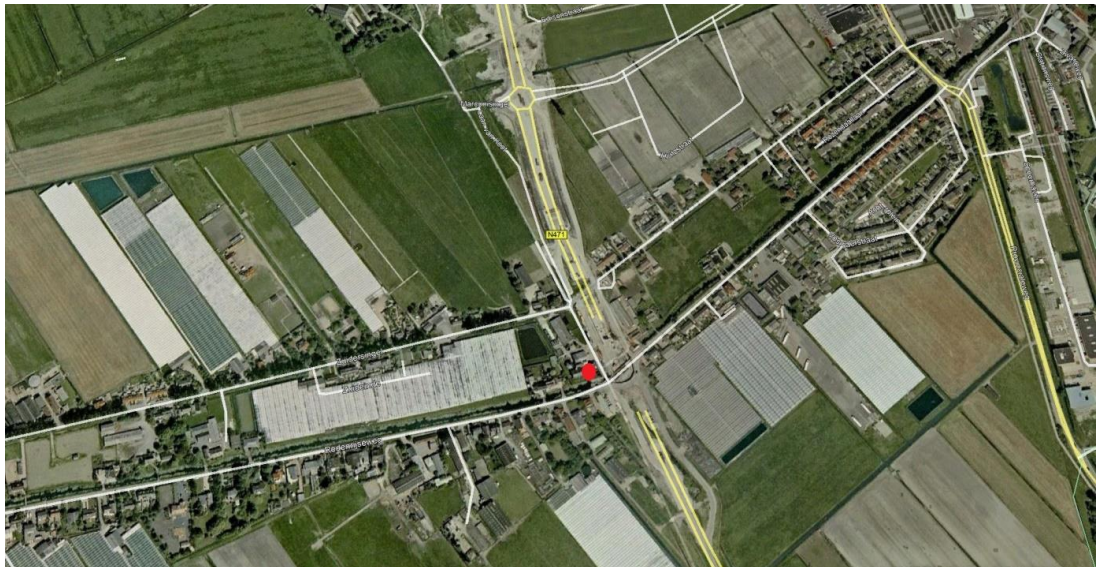
De samenstelling van de bodem was bepalend voor de uiteindelijke ontginning en bewoning van het gebied. Het werd in de Middeleeuwen in cultuur gebracht vanuit het zuidwesten (met de Schie als ontginning-as) richting noordoosten. De graaf van Holland gaf het gebied ter ontginning uit aan vrije boeren en monniken. Dit resulteerde in een landschap met een regelmatig strokenpatroon dat noordoost zuidwest georiënteerd was. De verkaveling is deels nog aanwezig (Voorafschse Polder en langs de Noordeindseweg). De deels gegraven vaarten langs de Noordeindse- en de Rodenrijseweg en de deels natuurlijke waterlopen als de veenstroompjes de Oude Lede, dienden als ontginning-assen. Op de



Situatie 1856. Rode markering is locatie Laan van Koot 1-3. Boerderijen die aan het eind van de laan lagen zijn hier niet ingetekend (zie afb. 1 & 2)

ontgonnen gronden was een gemengde bedrijfsvoering gebruikelijk (zowel landbouw als veeteelt).

De ontginning van het veenlandschap kwam neer op het ontwateren van het veen. Omdat het veen droog kwam te liggen, werd een proces van bodemdaling in gang gezet, wat op den duur de natuurlijke afwatering bemoeilijkte. Om het dalende land voor productie geschikt te houden is vanaf de 15de eeuw de windbemaling geïntroduceerd om de Polder Berkel waarin Berkel en Rodenrijs lag droog te houden.

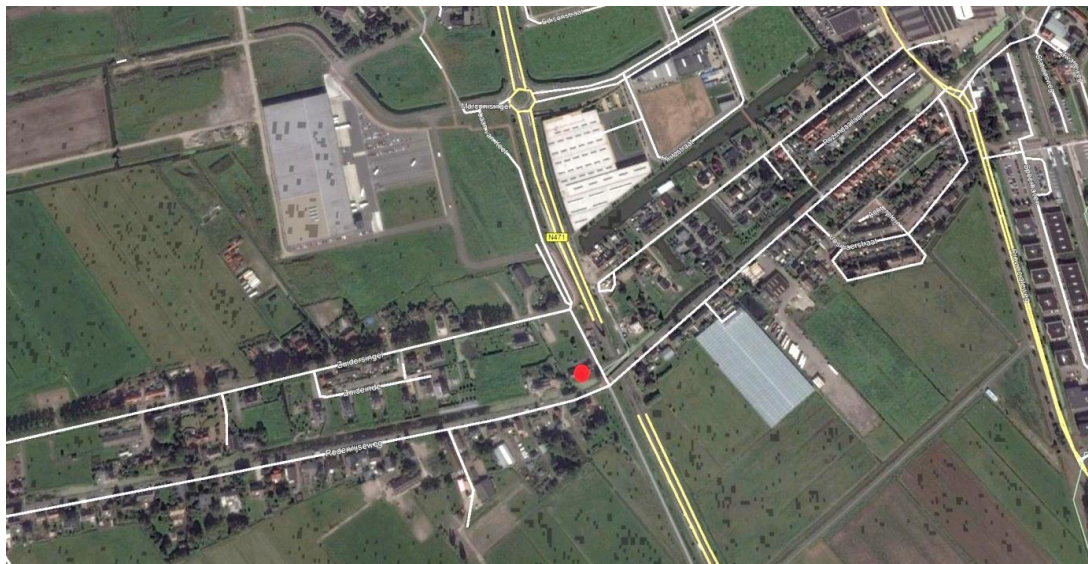


Topview omgeving en ruimtelijke verandering situatie 2004. Rode markering is locatie Laan van Koot 1-3

Grote delen van het landbouwareaal gingen vanaf de late Middeleeuwen tot in de 19de eeuw verloren door vervening. De vraag naar brandstof voor huishoudelijke en industrieel gebruik maakte het economisch interessant om turf te winnen. De turfwinning nam vooral een vlucht in de 17de en 18de eeuw. Rond het midden van de 18de eeuw bestond Berkel en Rodenrijs dan ook voor een groot deel uit veenplassen met daarin gelegen legakkers. Poldereenheden waar zich jonge zeeklei had afgezet, waren niet geschikt voor vervening en bleven gespaard alsook die delen van Berkel en Rodenrijs waar bebouwing stond en infrastructuur was aangelegd (wegen en dijken) en een areaal agrarische gronden.

Als er toestemming werd verleend om te vervenen door het hoogheemraadschap, was daar altijd de voorwaarde aan verbonden dat het uitgeveende gebied ook weer drooggelegd moest worden. Enerzijds omdat het hoogheemraadschap geen belastingen kon heffen over veenplassen, maar tevens omdat de plassen door grondafslag gevaar opleverden voor de niet verveende delen van het gebied. De eerste droogmakingen in Berkel en Rodenrijs vonden in de periode 1774-1777 plaats (Noord- West- en Zuidpolder), midden 19de eeuw gevolgd door de droogmakingen: Nieuwe Droogmaking (1844-1848), de Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij (1845-1848), Oostmeerpolder (1848), Bergboezem (1854) en Polder Oude Leede (1855). Aanvankelijk waren

de gronden van de droogmakerijen nog geschikt voor akkerbouw, maar door oxidatie ging de humusrijke bovenlaag verloren en moest er in de loop van de 19de eeuw worden overgeschakeld op veeteelt.



Topview omgeving en ruimtelijke verandering situatie 2016. Rode markering is locatie Laan van Koot 1-3. Glastuinbouw is uit het gebied, bedrijven komen. Rodenrijs was van

oorsprong een laatmiddeleeuwse veenontginning met een lineaire structuur. Door de vervening is de oorspronkelijke bebouwing in de polders verloren gegaan. Een uitzondering is de uit de 17de eeuw daterende Oldenbarnevelt Hoeve gelegen aan de Laan van Koot 5. Deze boerderij ligt in de niet verveende polder Oudeland. De Laan van Koot verbindt de Rodenrijse weg met de polder Oudeland.

Daar waar de Laan van Koot aansluit op de Rodenrijseweg is in 1871 de boerderij gebouwd die in dit onderzoek centraal staat. De boerderij is gebouwd in de tussen 1845 en 1848 drooggemalen Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij. Deze droogmakerij werd begrensd door de Zuidpolder, Schieveense Polder,

Polder Oudeland en de Westpolder. De droogmakerij en het aangrenzende gebied wordt gekenmerkt door in het landschap herkenbare niveauverschillen. De begrenzing met de Zuidpolder wordt gevormd door de Rodenrijseweg. Deze weg is – evenals de in het verlengde hiervan liggende Herenstraat en Noordeindseweg – nooit vergraven en dateert in ieder geval uit de periode van de verveningen.

De in het gebied aanwezige kaden zijn in de meeste gevallen als ringdijk aangelegd in de tijd van de verveningen en nadien gaan fungeren als waterkering van de droogmakerijen. De Rodenrijseweg dateert uit deze tijd. De in de Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij evenwijdig aan de Rodenrijseweg lopende Zuidsingel dateert uit de tweede helft van de 19de eeuw.

De niet verveende Polder Oudeland ligt ongeveer twee meter boven het maaiveldniveau van de omliggende polders. In het eerste decennium van deze eeuw is begonnen met de aanleg van het bedrijventerrein Oudeland.

De provinciale weg – de N470 – verbindt de A13 (bij Delft Zuid) met de A12 (bij Zoetermeer). Het traject tussen Delfgauw en Pijnacker is in 2008 gereed gekomen en loopt evenwijdig aan de Laan van Koot. De weg loopt ter hoogte van de Laan van Koot 1-3 onder de Rodenrijsevaart en de Rodenrijseweg door via een tunnel van 420 meter.

III BOERDERIJTYPE



In de 17de eeuw ontwikkelde zich in Zuid-Holland een nieuwe, meer efficiënte stalvorm. Het vee stond vastgebonden aan zogenoemde koestaken, in twee rijen met de koppen naar elkaar, ter

weerszijden van een vrij smalle voergang. De achterpoten stonden op een brede houten plank of op een straatje van klinkers. Achter de koestand was een diepe goot om de mest en de gier op te vangen, de grup of groep. Achter de grup liep



het bestrate kruipad waar de mest in werd afgevoerd via de mestdeurtjes in de achtergevel van de stal, naar de mestvaalt. Deze stalvorm verbeterde de hygiëne en er kon meer efficiënt

gewerkt worden. Dat laatste was nodig om aan de toenemende vraag naar zuivelproducten vanuit de nabijgelegen steden te kunnen voldoen.

De boerderij aan de Laan van Koot 1-3 is een modernere uitvoering van dit type



en heeft als bijzonderheid dat het voorhuis haaks op de stal is gepositioneerd in plaats van in een rechte lijn die als een langhuisboerderij wordt aangeduid.

IV BESCHRIJVING GEBOUW

a. inleiding

Een evenwijdig aan de Laan van Koot gelegen dwarshuisboerderij uit 1871 op T-vormige plattegrond. De boerderij heeft één bouwlaag, bestaande uit een hoger bouwvolume van het onderkelderde dwarshuis dat met de nok evenwijdig aan de Laan van Koot ligt, met daar achter aansluitend een bouwvolume met stal/achterhuis onder een zadeldak met de nok evenwijdig aan de Rodenrijse vaart.

De boerderij is het enige overgebleven onderdeel van een groot boerderijcomplex waaronder tot 2010/11 ook nog een hooiberg, 3 stallen en meerdere gierbassins hebben gestaan. Het erf liep oorspronkelijk door tot aan de Zuidersingel maar is tegenwoordig gesplitst. Alleen het perceel met kadastraal nummer 8715 valt onder de boerderij. Het dwarshuis heeft een eigen kadastraal nummer: 6711



Afb. Topview erf met afgebroken agrarische bebouwing geel omkaderd, situatie 2009. Rood omkaderd betreft boerderij Laan van Koot 1-3

De beschrijving van de boerderij valt in 3 delen uiteen: het dwarshuis (exterieur & interieur), het achterhuis en de stal (exterieur & interieur) en de omgevingskenmerken.

Tot slot krijgen de boerderij en de ruimtelijke context een cultuurhistorische waardering.

b. dwarshuis exterieur

Het aan de straatzijde gelegen dwarshuis bestaat uit één bouwlaag onder een met Hollandse pannen (achterzijde rechts) en Friese of platte pannen (voorzijde



en achterzijde links) gedekt zadeldak met de nok evenwijdig aan de Laan van Koot. De met rode baksteen in kruis verband opgetrokken voorgevel en linker zijgevel zijn op de

hoeken voorzien van gemetselde hoekpilasters met platte kapitelen. De schacht is gedecoreerd met verdiept liggende, horizontale smalle banden.



Over de hele voorgevel is een brede, thans lichtgeel geverfde, gepleisterde plint aangebracht waarin rechthoekige kelderlichten zijn geplaatst. De kelderlichten hebben ijzeren en houten diefijzers (om en om).

Boven de buitenste kelderlichten is een monogram aangebracht: IHS (Jesus Hominum Salvator) met een Latijns kruis in de H. Dit monogram geeft aan dat de opdrachtgever/bewoner van rooms-katholieke huize was.

De vensters in de voorgevel en linker zijgevel hebben afgeronde bovenhoeken. Boven deze vensters bevindt zich een geprofileerde ellipsboog op aanzet die in het midden is voorzien van een krulelement. Boven de linker boog in de voorgevel zijn nog twee medaillons aangebracht.



een bepleisterde omlijsting van het venster en een inscriptie boven het kelderlicht: 18. G.Koot.71¹.

De voorgevel van het dwarshuis heeft een symmetrische indeling van drie vensterassen met in het midden een lichte voorsprong onder steekkap met lagere nok haaks op de weg. De steekkap is met zink/lood (?) gedekt. De voorsprong wordt verder geaccentueerd door horizontale verdiept liggende, smalle banden,

De voorsprong wordt geflankeerd door een geveldeel waarin een schuifvenster is geplaatst boven een doorlopende geprofileerde lijst ter hoogte van de onderdorpel. Boven het venster bevindt zich een geprofileerde ellipsboog en onder de uitstekende bakgoot (niet origineel) is een geprofileerd, bepleisterd fries aangebracht bestaande uit geschakelde rondboogjes op aanzet. Dit fries met rondboogjes is niet in het middenrisaliet aangebracht.



De linkerzijgevel heeft twee vensterassen met in de top een keperboogvormig schuifvenster (schuifraam niet origineel). Het bovenlicht heeft een keperboogvormige roede indeling. Onder de daklijst is een klimmend boogfries aangebracht bestaande uit geschakelde rondboogjes op aanzet. In de plint twee kelderlichten met diefijzers ervoor. Deze zijn afwisselend van hout en ijzer. Boven rechterkelderlicht een monogram met de inscriptie 'IHS'.

De rechter zijgevel is opgetrokken met geel baksteen (ijsselsteentjes) in kruisverband en heeft een veel lagere plint. Deze gevelzijde heeft geen versieringen omdat het niet aan de straatzijde ligt. De gevel toont sporen van verschillende wijzigingen die vermoedelijk vanaf de jaren veertig van de vorige eeuw zijn uitgevoerd.

¹ Opdrachtgever was Gerrit Koot en tevens eerste bewoner van de boerderij.

In de top is een keperboogvormig tweelichtsvenster met schuiframen. Dit venster is voorzien van een bovenlicht met een keperboogvormige roede



indeling. Onder dit venster bevindt zich een groot tweelichtsvenster met schuiframen (niet origineel). Aan de linkerkant van dit venster bevindt zich een klein vierkant venster (niet origineel). Rechts bevindt zich de toegangsdeur (niet origineel) die via een stenen trap te bereiken is.

Aan de linkerkant is een kelderlicht met (gesloten) luiken geplaatst, onder een waaivormige strek van rood baksteen met 'sluitsteen' met IHS. Links van de toegangstrap is een open metalen terras op poten geplaatst.

c. Dwarshuis, interieur

De boerderij is in de jaren veertig van de vorige eeuw definitief gesplitst in twee woningen (met behoud van 1 doorgang). In het dwarshuis werd een aparte woning gemaakt voor de ouders van de toenmalige boer. Hiervoor is de oorspronkelijke plattegrond van zowel het voorhuis als het achterhuis aangepast. Er werden een nieuwe toegangsdeur (rechter zijgevel), een hal, een woonkamer met schuifdeuren, een keuken en een toilet op de begane grond gemaakt. De woning werd voorzien van 2 nieuwe trappen: één die leidt naar de



verdieping en één die toegang geeft tot de kelder. Vanaf 1967 werd het voorhuis verhuurd en werd de verbinding tussen de beide woningen dichtgezet. In de jaren zeventig van de vorige eeuw is de woning grondig verbouwd, opgeknapt, uitgebreid en gemoderniseerd, waaronder het aanbrengen

van voorzetwanden (schrootjes) en verlaagde plafonds (gipsplaten). De schuifdeuren in de woonkamer zijn weggehaald (waardoor er een ongedeeld woonvertrek ontstond).

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers en twee kleine ruimtes: een douche en een hobbykamer. De bestaande indeling is van ondergeschikt belang.

De oorspronkelijke kapconstructie is nog geheel in tact. Vanuit het halletje is de aansluiting van de steekkap van de middenrisaliet op de hoofdkap zichtbaar en verkeerd in een goede staat (visueel).



De kelder met troggewelven op houten gebinten is rond 1970 in twee ongelijke ruimtes verdeeld. Hiervoor is een één steens scheidingsmuur opgetrokken. Er bevindt zich wel een deur tussen beide ruimtes. In het kelderdeel, nu behorend bij nr. 1 bevinden zich

twee gekoppelde bakken uitgevoerd in beton. Deze bakken werden gevuld met water om de melk koel te houden.



Er bevinden zich verder geen (waarneembare) monumentale of beschermingswaardige onderdelen in het interieur van het dwarshuis. Er zijn nog wel originele schuifluiken bij de ramen in de voorgevel en rechter zijgevel. Deze zijn echter niet meer in gebruik en

zijn ook niet gezien. Bij één kozijn kon vastgesteld worden dat er nog een ouder schuifraam in zat (linker zijgevel).

c. achterhuis en stal, exterieur



De stal bestaat uit een langgerecht bouwvolume van één bouwlaag onder een met asbest golfplaten gedekt zadeldak (oorspronkelijk riet gedekt). Het dak verkeert in een matige tot slechte (visuele) bouwkundige staat. Het bouwvolume is onderverdeeld in een woongedeelte (voor- en achterhuis) en een stalgedeelte

(zie plattegrond). Deze indeling is voor een deel historisch, maar door meerdere verbouwingen en aanpassingen vanaf 1940 niet meer origineel. Dit geldt voor de gevels (exterieur) en in meerdere mate voor het interieur.

De gevels van de stal zijn gemetseld met gele ijsselsteentjes in kruisverband, waarbij de achtergevel is voorzien van een pleisterlaag. De gevels vertonen veel sporen van wijzigingen en aanpassingen, en verkeren in een matige tot (zeer) slechte staat. Dit geldt vooral voor de achtergevel, die naar buiten toe bolt. De



achtergevel wordt al geruime tijd extra verstevigd met behulp van trekstangen (interieur) en houten schoorwerk aan de buitenzijde. In de achtergevel zat aan de geveluiteinden een staldeur. In de huidige achtergevel zijn drie verschillende (stal) vensters geplaatst, een rondboogvormig venster op de middenas

(origineel) en op de plaats van de dichtgemetselde staldeuren is rechts een getoogd roedenvenster en links een ongedeeld, liggend rechthoekvormig venster geplaatst.

De zijgevels van het stalgedeelte zijn 5 vensterassen lang met op vier assen een stalen rondboogvormig stalvenster waarboven, direct aansluitend een rollaag van rode baksteen is gemetseld. Boven het venster bevindt zich een rij muurankers. Naast de hoeken met de achtergevel bevindt zich aan beide zijden een eenvoudige staldeur waarvan die in de linker zijgevel later is gecreëerd (heeft andere constructie).

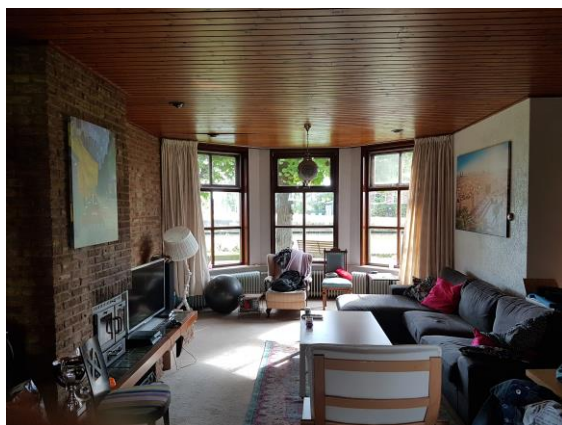
De rechterzijgevel heeft vanaf het dwarshuis gezien twee toegangsdeuren en een tweelichtsvenster, die horen bij het achterhuis. Deze zijn niet historisch en/of origineel. In het metselwerk zijn diverse sporen te zien van wijzigingen en aanpassingen. Tegen de gevel in de eerste travee is een pleisterlaag aangebracht.



In het dakschild bevindt zich ter hoogte van de twee toegangsdeuren een vierlichts dakkapel onder lessenaarsdak met golfplaten bekleed (niet origineel).

De linkerzijgevel (aan de vaart zijde) heeft vanaf het dwarshuis bekeken, twee niet originele zesruits vensters, waarboven recenter metselwerk is te zien. Links van deze twee vensters is een driezijdige erker onder plat dak. In elke zijde is een niet-origineel zesruits venster geplaatst met recenter metselwerk er boven. De oorspronkelijke vensters liepen door tot onder de bakgoot. Links van de erker is een 'achter' ingang tot de woning. Boven de twee vensters is in het dakschild een vierlichts dakkapel onder lessenaarsdak geplaatst.

e. achterhuis interieur



Het achterhuis is via twee deuren in de rechter zijgevel te betreden. Beide deuren geven toegang tot een hal, van waaruit verschillende vertrekken te betreden zijn. De oorspronkelijke indeling was hier gericht op de zuivelbereiding die traditioneel plaats vond in het achterhuis, in de eerste ruimte achter de brandmuur. Hier werd in opzet zowel kaas gemaakt als gekarnd. De oorspronkelijke toegang

tot deze ruimte bevindt zich in de linker zijgevel naast de erker.

In een later stadium werden deze werkruimtes verplaatst (eventueel naar de kelder), wat veelal leidde tot het ontstaan van een volledig woon-werktravee achter de brandmuur. Hoewel deze indeling later vaak in het

interieur zijn verdwenen, herkent men de plaats ervan vaak nog aan de aanwezigheid van een iets groter venster (hier de erker); ook bevond zich daar wel een schoorsteen aan de achtergevel. De (opnieuw gemetselde) schoorsteen van deze boerderij bevindt zich op de nok van het dak ter hoogte van de driezijdige erker.



De huidige plattegrondindeling stamt voor een deel uit de jaren veertig van de vorige eeuw, maar heeft daarna nog verschillende aanpassingen ondergaan. Vooral in de jaren zeventig is de woning uitgebreid met een slaapkamer (box in de stal) en zijn de kamers voorzien van

nieuwe (verlaagde) plafond en timmerwerk aan de wanden (schrootjes).

In het interieur van deze woning zijn geen monumentale of beschermingswaardige elementen gezien. Mogelijk dat er nog sporen achter de betimmering zitten. Vooral achter de wanden die op de plattegronden groen zijn gemarkeerd kunnen nog monumentale onderdelen zitten. Ook in deze woning is geen destructief onderzoek gedaan. De bestaande plattegrondindeling heeft geen cultuurhistorische waarde.

f. stal interieur



De stal diende oorspronkelijk als koeienstal. De nog aanwezige mestgoten en een paar drink-/voederbakken herinneren aan de vroegere functie. Tegenwoordig wordt het gebruikt als opslagruimte.

De driebeukige stal kenmerkt zich door twee rijen van 4 gebintstijlen met korbelen op stenen voet die elk een langsgebint over de gehele lengte van de stal ondersteunen. Gebinten en korbelen zijn met pen en gat constructie

samengevoegd. Op de langsgebinten liggen vloerbalken van muur tot muur, voorzien van sleutelstukken die aan de uiteinden dunner zijn uitgesneden. De vloerbalken zijn verankerd in de muur.



De stal telde twee rijen vee, opgesteld met de koppen naar een smalle voergang die over de volle lengte van de stal door het midden van het gebouw liep. Deze opstelling wordt ook wel de Hollandse stallingwijze genoemd, die in de tweede helft van de 19de eeuw steeds meer werd toegepast omdat deze hygiënischer was.

Langs de zijgevels, liggen mestgoten waardoor de mest via gaten in de achtergevel werd afgevoerd. Tegen de achtergevel ligt een betonnen bak waar



de mest werd verzameld. Aan de woningzijde (links) is als een gesloten 'doos' de uitbouw van de slaapkamer zichtbaar.

De hooizolder is via een uittreptrap te bereiken. De vloer van de zolder zakt in het midden naar beneden. In de achtergevel (rechts) zit een hooideur en een getoogd

stalen venster.



Aan de woonkant (links) is een houten tussenwand neergezet. Hierachter bevindt zich een berging en is de uitbreiding van de slaapkamer op de verdieping zichtbaar. De dakschilden worden door 4 schaarspanten gedragen en zijn afgedicht met houten planken waarop asbest

golfplaten zijn gelegd. Aan de binnenzijde zijn tegen het lekken op meerdere plekken platen bevestigd van verschillend materiaal en kleuren. De kapconstructie is grotendeels origineel en verkeert op dakbeschot na, in visuele



goede tot redelijke staat. Er zijn geen monumentale (beschermingswaardige) elementen in het interieur van de voormalige stal teruggevonden.

g. omgevingskenmerken

De boerderij staat sinds die beëindiging als boerenbedrijf (rond 2009) in een omgeving die snel en ingrijpend aan het veranderen is. Het gebied ten noorden van de boerderij wordt de komende jaren getransformeerd tot bedrijventpark 'Oudeland'.



Zicht op het voormalige erf. Hekwerk in het midden staat op de kadastrale perceelgrens.

De boerderij valt onder het bestemmingsplan Lint Zuid 2017 dat betrekking heeft op het lint langs de Rodenrijseweg en Rodenrijse Vaart. Het betreft hier een lintbebouwing langs de zuidzijde van de vaart die sinds het eind van de 19de eeuw is ontstaan en Voornamelijk uit recente bebouwing van na 1945 (woonhuizen) bestaat. Er is geen sprake van een boerderijlint.

Bij de aansluiting van de Laan van Koot op de Rodenrijseweg ligt sinds enkele jaren een nieuwe provinciale weg (N471), die hier onder de weg en vaart, en evenwijdig aan de Laan van Koot verder in noordelijke richting doorloopt.

De landelijke/agrarische ruimtelijke context is de afgelopen 15 jaar geheel verloren gegaan, zowel op macro niveau (de wijk) als op micro niveau (het erf).

h. het boerenerf

Op het erf staan nog drie leilindes (er stonden vijf leilindes) aan de zuidzijde langs de vaart. Zij vormen het enige overgebleven historische landschapselement die op het erf hebben gestaan.

Het erf liep oorspronkelijk door tot aan de Zuidersingel. Er stonden tot 2009 verschillende bijgebouwen op dit erf. Deze zijn inmiddels allemaal geamoveerd, met uitzondering van de boerderij.

De boerderij ligt op een markante en zichtbare locatie en valt extra op door de verschijningsvorm. De garage die aan de rechterzijde van de boerderij staat is qua verschijningsvorm en locatie op het erf zeer detonerend.



V WAARDESTELLING in tekeningen en tabellen

Renvooi waardestelling



Blauw HOGE MONUMENTWAARDE

Behoud noodzakelijk. Bij voorkeur geen wijzigingen aanbrengen. Historische elementen zoveel mogelijk herstellen en het historische materiaal behouden; indien uit technisch oogpunt vervanging noodzakelijk is, vervangen door een identiek onderdeel, wat betreft materiaal en detaillering.



Groen POSITIEVE MONUMENTWAARDE

Behoud gewenst. Wijzigingen zijn mogelijk, mits goed doordacht en onderbouwd. Toevoegingen niet historiserend, wel harmoniërend. Te vervangen onderdelen uitvoeren overeenkomstig de oorspronkelijke onderdelen qua materiaal en vorm.



Geel INDIFFERENTE MONUMENTWAARDE

Eventuele vervanging, aanpassing of sloop is mogelijk.

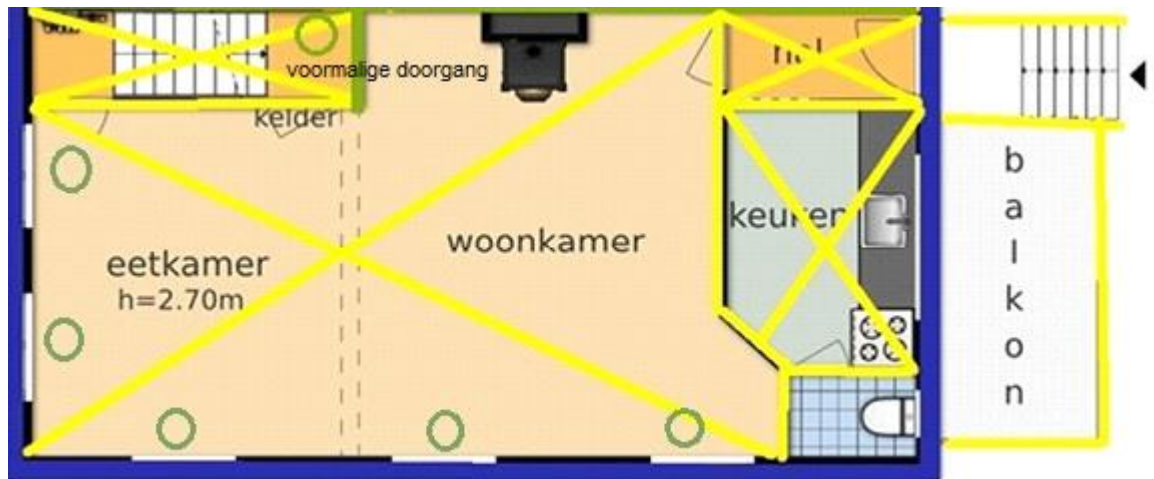


MONUMENTWAARDE VAN BALKLAAG, PLAFOND OF KAP (3 categorieën)

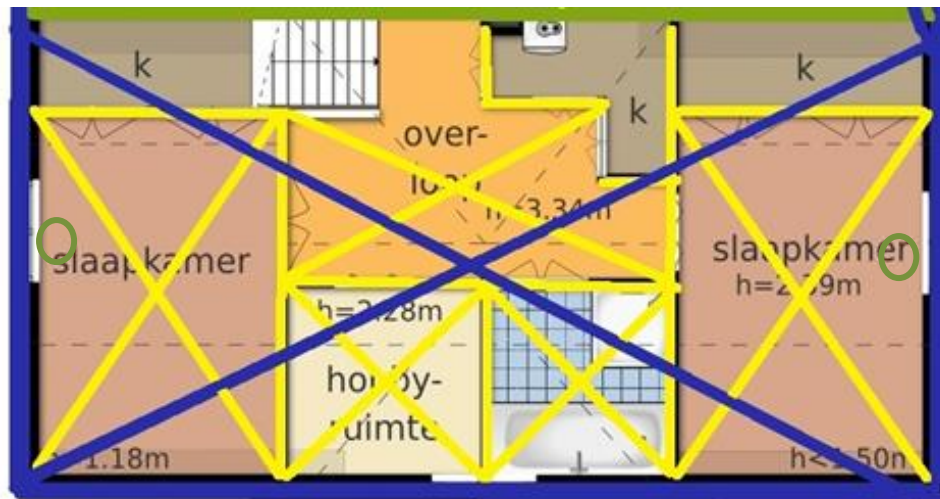
Deze waardering wordt in de tekening aangegeven door een kruis in de betreffende ruimte te plaatsen. De kleur komt overeen met de hierboven genoemde categorieën.



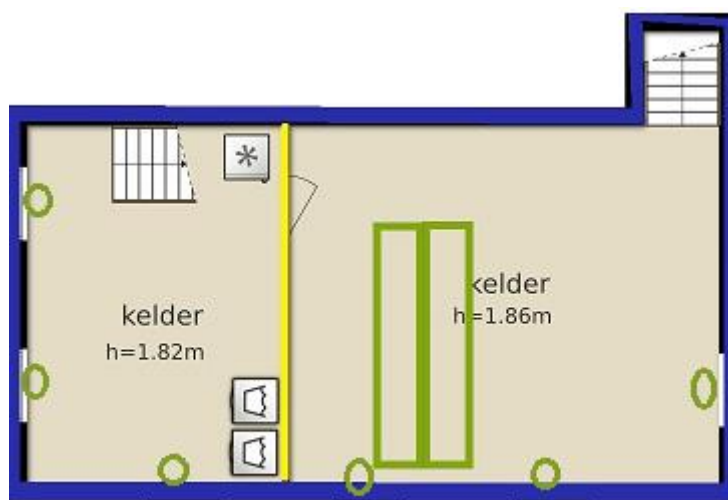
Interieurelement (bv. kozijn, deur, schouw). Waardering van elementen wordt in de tekening aangegeven met een cirkel bij het element. De kleur komt overeen met de hierboven genoemde categorieën.



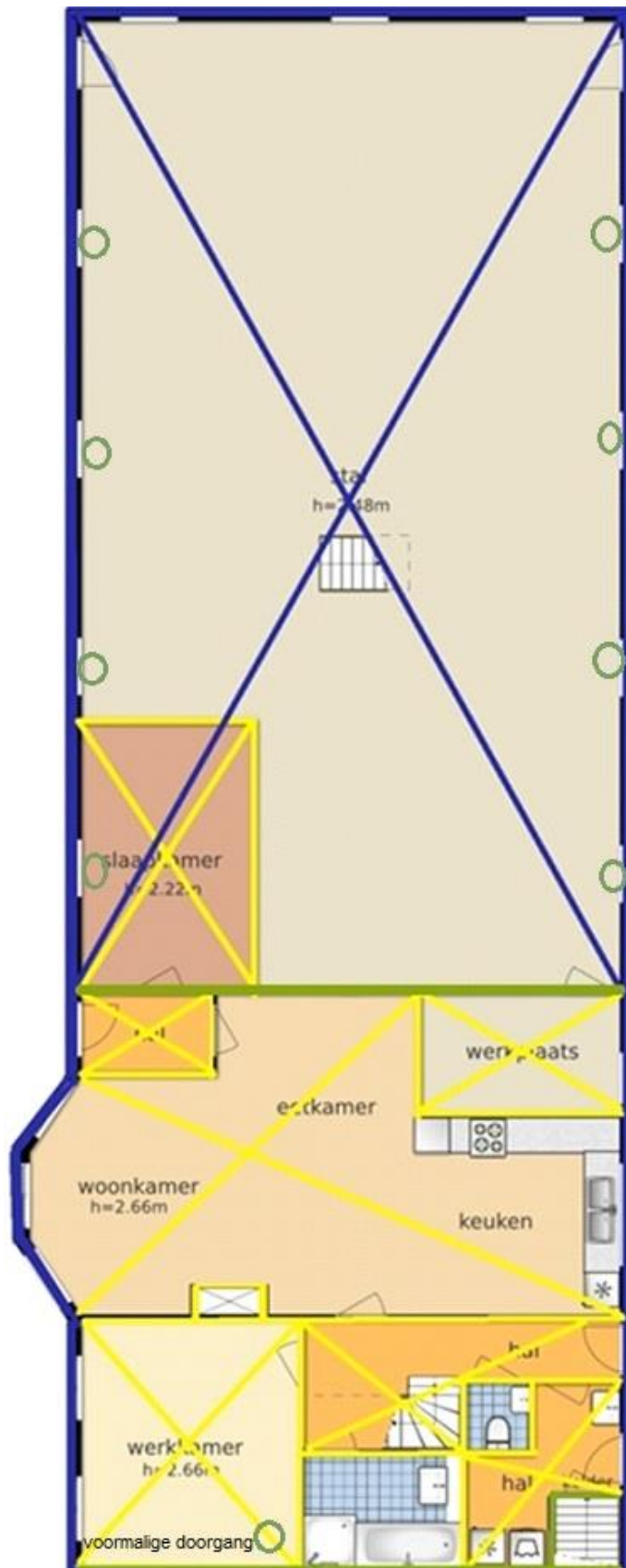
Dwarshuis begane grond



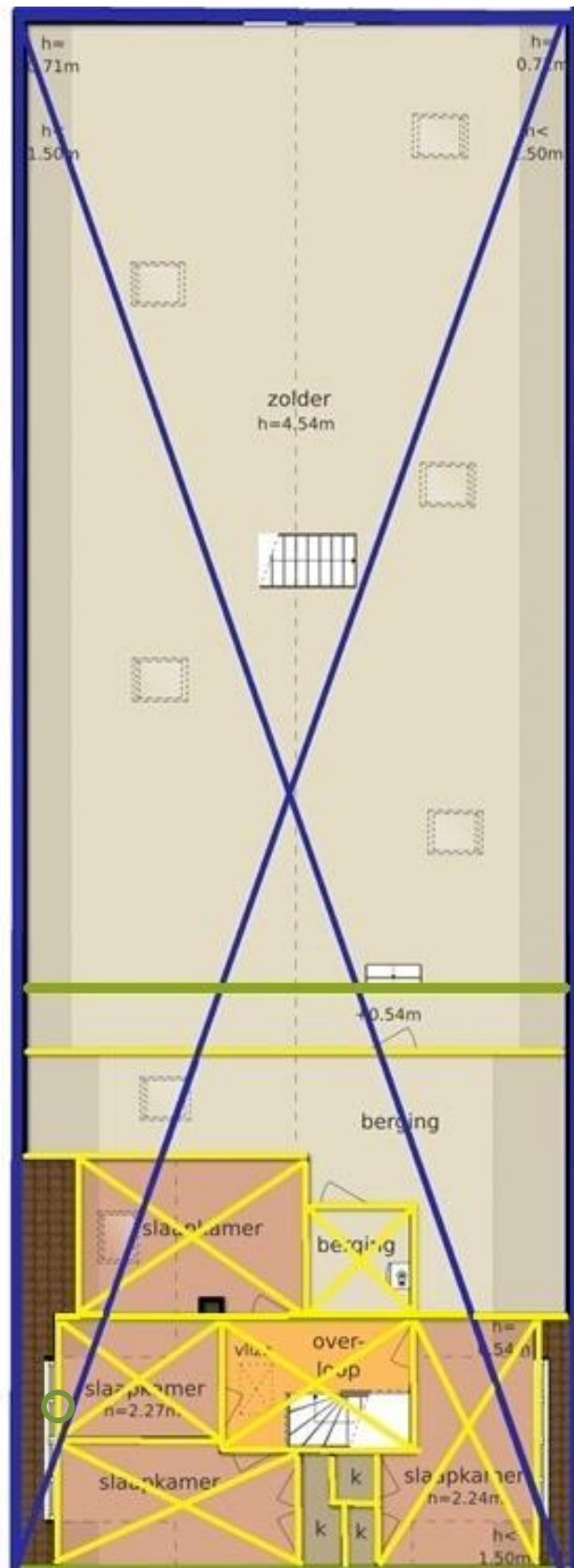
Dwarshuis verdieping



Dwarshuis kelder



Begane grond achterhuis en stal



Acherhuis en stal verdieping

CONSTRUCTIE				
Element	Reden	Monumentwaarde		
Dwarshuis		hoog	positief	indifferent
➤ Fundamenten	Niet gezien			
Kelder onder dwarshuis	Oorspronkelijk, maar sinds 1967 met scheidingsmuur in twee ruimtes verdeelt. Met betonnen waterbassins	X		
Gemetselde buitengevels		X		
➤ Voorgevel dwarshuis	Oorspronkelijk	X		
➤ Linker zijgevel dwarshuis	Oorspronkelijk	X		
➤ Rechter zijgevel dwarshuis	Gewijzigd door andere indeling met vensters (vanaf 1940) meerdere wijzigingen in metselwerk zichtbaar	X		
Gemetselde binnenmuren				
➤ Scheidingsmuren tussen stal en woongedeelte (brandmuur) en tussen voorhuis en achterhuis	Grotendeels oorspronkelijk. Oorspronkelijk doorgang tussen voorhuis en achterhuis nog zichtbaar.	X		
➤ Alle overige Scheidingsmuren	Niet origineel			X
Begane grond vloer stal	Oorspronkelijke indeling		X	
Balklaag stal	2 rijen van 4 gebintstijlen op stenen voet, korbelen die elk een langsgebint over de gehele lengte van de stal ondersteunen. Vloerbalken in muur verankerd met sleutelstukken.	X		
Kapconstructie stal	4 schaarspanten met kreupele stijlen en dubbele spantbalken, nokgording en gordingen en gordingklossen	X		

EXTERIEUR Dwarshuis				
Element	Reden	Monumentwaarde		
		hoog	positief	indifferent
Dak algemeen	Zadeldak oorspronkelijk	X		
➤ gesloten dakvlakken	Oorspronkelijk	X		
➤ pannendekking (Hollandse pan achter rechts en platte pan voorzijde en achter links)	Oorspronkelijk	X		
Voorgevel	Oorspronkelijk	X		
➤ kozijnen	Deels oorspronkelijk		X	
➤ keperboogvormig venster in voorsprong	Oorspronkelijk	X		
➤ Keldervenster, kozijn	Oorspronkelijk	X		
➤ Keldervenster, diefijzers	Oorspronkelijk (ijzer en hout)	X		
➤ 1 keperboogvenster in top	Oorspronkelijk			X
Rechter zijgevel	Indeling niet oorspronkelijk		X	
➤ vensters 1 ^{ste} bouwlaag)	Niet oorspronkelijk			X

➤ 1 keperboogvormig venster in top	Oorspronkelijk	X		
➤ Toegangspartij	Nieuw			X
➤ Kelderlicht met waaivormige strek (rood baksteen)	Oorspronkelijk	X		
Linker zijgevel	Indeling oorspronkelijk	X		
➤ vensters 1 ^{ste} bouwlaag	Oorspronkelijk	X		
➤ 1 keperboogvormig venster in top	Oorspronkelijk			
➤ 2 kelderlichten in plint	Oorspronkelijk	X		
Stal (met woondeel)		X		
Rechter zijgevel	Deels oorspronkelijk, meerdere wijzigingen door plaatsing nieuwe ingangen en venster.		X	
➤ 2 toegangsdeuren en venster	Nieuw			X
➤ ijzeren rondboogvormige stal vensters	Oorspronkelijk	X		
➤ muur en metselwerk links	Deels niet oorspronkelijk			X
➤ pleisterwerk 1 ^{ste} travee	Niet oorspronkelijk			X
➤ muurankers stal	Oorspronkelijk	X		
Linker zijgevel	Oorspronkelijk met uitzondering van staldeur achterste travee	X		
➤ ijzeren rondboogvormige stal vensters	Origineel	X		
➤ muurankers stal	Oorspronkelijk	X		
Achtergevel	Indeling niet oorspronkelijk en verkeert in (zeer) slechte staat	X		
➤ verschillende vensters aan geveluiteinden en op middenas	Deels niet oorspronkelijk (staldeuren aan geveluiteinden zijn dichtgezet)		X	
➤ Hooiluik, deur in top	Oorspronkelijk	X		
➤ smeedijzeren muurankers stal	Oorspronkelijk	X		

INTERIEUR

Element	Reden	Monumentwaarde		
Dwarshuis		hoog	positief	indifferent
Indeling algemeen				
➤ Scheidingsmuur voor- en achterhuis	Vermoedelijk nog aanwezig	X		
➤ indeling woonkamer	Niet oorspronkelijk			X
➤ scheidingsmuur (brandmuur) tussen achterhuis en stal	Vermoedelijk (deels) oorspronkelijk	X		
➤ indeling verdieping	Niet oorspronkelijk			X
Kelder		X		
➤ vloer (beton?)	Vermoedelijk niet oorspronkelijk			X
➤ waterbakken (beton)	Oorspronkelijk		X	
➤ Troggewelven op houten balken	Oorspronkelijk	X		
Stal				

➤ indeling woongedeelte verdieping	Niet oorspronkelijk			X
➤ Driebeukige opzet	Oorspronkelijk	X		
➤ Vloer met mestgangen	Oorspronkelijk		X	
➤ Houten vloer kapverdieping rustend op vloerbalken	Oorspronkelijk, zakt wel door	X		

VI WAARDERING

De boerderij aan de Laan van Koot 1-3 heeft een lokale cultuurhistorische waarde die met name is gebaseerd op de architectonische verschijningsvorm van het dwarshuis en vanwege het bouwtype 'dwarshuisboerderij'. Het heeft tevens een lokale betekenis vanwege de bewonersgeschiedenis, waarin de familie Koot een constante factor is.

De waarde van de boerderij beperkt zich hoofdzakelijk tot het exterieur. Er werden enkele interieur elementen aangetroffen die, vanwege hun relatie met de oorspronkelijke functie zoals de betonnen waterbakken in de kelder, een ondersteunende waarde hebben. Hierbij wordt aangetekend dat door aftimmeringen niet alle elementen zichtbaar zijn. Bij een eventuele verwijdering van deze later aangebrachte aftimmeringen, kunnen de nu niet waargenomen elementen alsnog worden bekeken en gewaardeerd. Als dit aan de orde is, is een bouwhistorische begeleiding aan te bevelen.

De gemeentelijke bescherming kan op grond van deze inspectie zich beperken tot het exterieur en de kapconstructie van zowel het voorhuis als de stal. Het stalgedeelte van de boerderij verkeert in slechte tot zeer slechte staat. Deze conclusie is gebaseerd op een visuele inspectie.

De directe omgevingskwaliteiten van het oorspronkelijke erf beperken zich tot de drie (overgebleven) leilindes de langs de vaart staan (er stonden 5 leilindes).



VII LITERATUUR- EN BRONNENOVERZICHT

Ambitiedocument Laan van Koot 1, gemeente Lansingerland

Websites

Oud Berkel Rodenrijs: <https://sites.google.com/site/oudberkelrodenrijs/>

Oude kaart HHR Delfland 1775:

<https://www.uvaerfgoed.nl/beeldbank/xview?identifier=hdl:11245/3.1671>

www.gahetna.nl

Historische boerderijen van Zuid-Holland, Frits van Oostrum, te vinden op:
website Geschiedenis van Zuid-Holland:

<https://geschiedenisvanzuidholland.nl/verhalen/historische-boerderijen-in-zuid-holland>

Google earth

COLOFON

Uitgave



ERFGOEDHUIS·ZH

Oude Delft 116
2611 CG Delft
Postbus 3092
2601 DB Delft

T 015 215 43 50

E info@erfgoedhuis-zh.nl

W www.erfgoedhuis-zh.nl

Delft, oktober 2017



Over Erfgoedhuis Zuid-Holland

wij helpen erfgoed behouden, benutten en beleven

Zuid-Holland is erfgoedrijk. De monumenten (ook de mobiele), gebouwen, landschappen, collecties en geschiedenis vertellen het Verhaal van Zuid-Holland en de regio's. Erfgoedhuis ZH behoudt dat verhaal, zet het in, en geeft het door, ook aan de jongste generatie. Doel van het Erfgoedhuis is om door het bundelen van kennis en krachten op provinciale schaal het rijk gevarieerde erfgoed van Zuid-Holland mooi te houden en voor zoveel mogelijk bewoners attractief en toegankelijk te maken, nu en in de toekomst.

Het Erfgoedhuis ZH werkt daarbij als uitvoerder van provinciaal cultuurbeleid en ondersteuner van het (historische) erfgoedveld: wij faciliteren onze achterban en het publiek op vele wijzen.