

Steenakker 7 Oploo

Waardestelling en inventarisatie
mogelijkheden tot woningsplitsing
historische boerderij

20-07-2012



Inhoudsopgave

Doelstelling	blz. 3
Algemene projectgegevens	blz. 4
Huidige situatie	blz. 5
Omschrijving object	blz. 9
Geschiedenis en oorspronkelijk gebruik	blz. 11
Waardestelling	blz. 20
Insteek van het plan	blz. 23
Richtlijnen, mogelijkheden en uitgangspunten	blz. 24
Conclusie	blz. 29
Bijlagen	blz. 30
Bronvermelding	blz. 39

Doelstelling

De eigenaren van de historische boerderij aan de Steenakker 7 te Oploo hebben de wens hun boerderij te splitsen tot twee woningen. Wanneer door de gemeente Sint Anthonis besloten wordt om medewerking te verlenen, zullen er voorwaarden worden gesteld. Onder andere zal aangetoond moeten worden dat deze boerderij cultuurhistorische waarden bezit. Tevens zullen vooraf de mogelijkheden tot woningsplitsing geïnventariseerd moeten worden in relatie tot behoud van monumentale- en cultuurhistorische waarden en fysiek behoud van deze boerderij.

Aan Schamp Bouwkundig Advies is de vraag gesteld te inventariseren of de boerderij cultuurhistorische waarde heeft en of, en onder welke voorwaarde, omvorming tot twee woning met behoud van deze waarde mogelijk is.

De welstandscommissie geeft in deze een vrij duidelijke omschrijving van hoe zij deze cultuurhistorische verkenning zien: *“Met cultuurhistorische verkenning: [.....] een rapport waarin de cultuurhistorische waarden van een object worden "verkend" aan de hand van onderzoek ter plekke, studie van bouwtekeningen, vergelijking met andere bouwwerken en plaatsing binnen de architectuur- en cultuurhistorie.*

Hierin wordt in elk geval beschreven hoe het object eruit ziet, wat de bouwgeschiedenis is (latere wijzigingen en uitbreidingen) en welke aspecten en onderdelen van het object als waardevol worden beschouwd. Ook kan erin worden aangegeven welke verstorende aspecten de waarde van het object verminderen.

Een CV bevat dus een beschrijving en een waardestelling, maar is geen uitputtend onderzoek.”

Algemene projectgegevens

Opdrachtgever:

Naam: fam. W. Arts
Adres: Steenakker 7
Postcode: 5841 CC
Plaats: Oploo
Telefoon: 0485-382962

Object:

Adres: Steenakker 7
Postcode: 5841 CC
Plaats: Oploo

Type object: historische boerderij
Ligging van het object: vrijstaand
Bruto inhoud: $\pm 1650 \text{ m}^3$

Huidige situatie

De boerderij is gelegen aan de doorgaande weg N272 van Gemert naar Boxmeer, even buiten Oploo.

De huidige eigenaren, de familie Arts, hebben ter plaatse een agrarisch kippenbedrijf gevoerd, maar zijn hier jaren geleden mee gestopt. Hierna is men op de boerderij blijven wonen. De boerderij wordt nu functioneel gebruikt als woning.

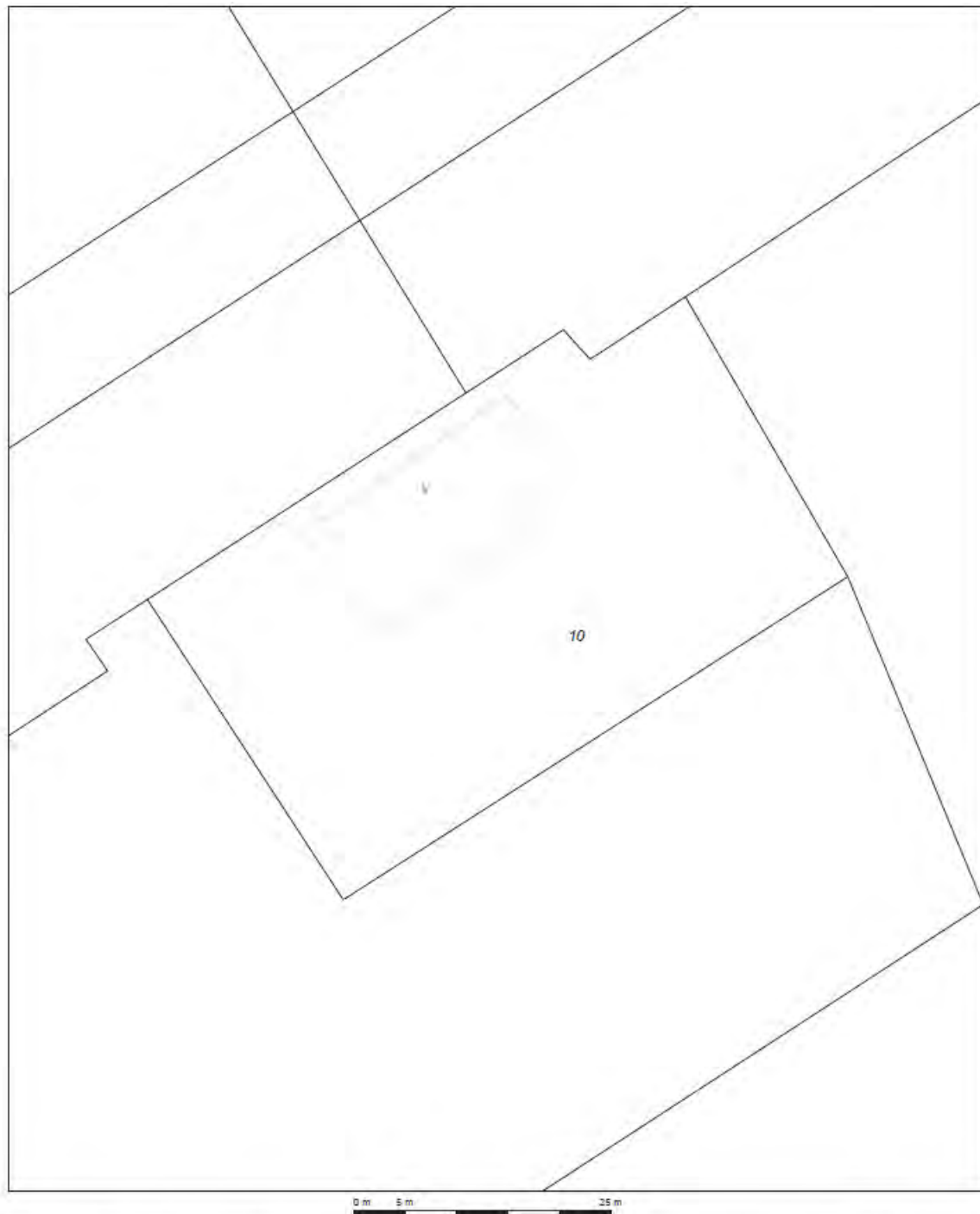
Het achterhuis staat min of meer leeg en wordt gebruikt voor opslag en als hobby ruimte.

Gezien een zoon van de familie Arts interesse heeft om op de Steenakker 7 te gaan wonen, is de wens gerezen om op deze boerderij woningsplitsing toe te passen. Gezien zij enkel het voorhuis bewonen, zien zij er wel iets in om in het achterhuis een tweede woning te creëren ten behoeve van bewoning door hun zoon.

De familie Arts heeft de gemeente Sint-Anthonis benaderd met dit verzoek en zijn door de gemeente verzocht dit plan verder uit te diepen.

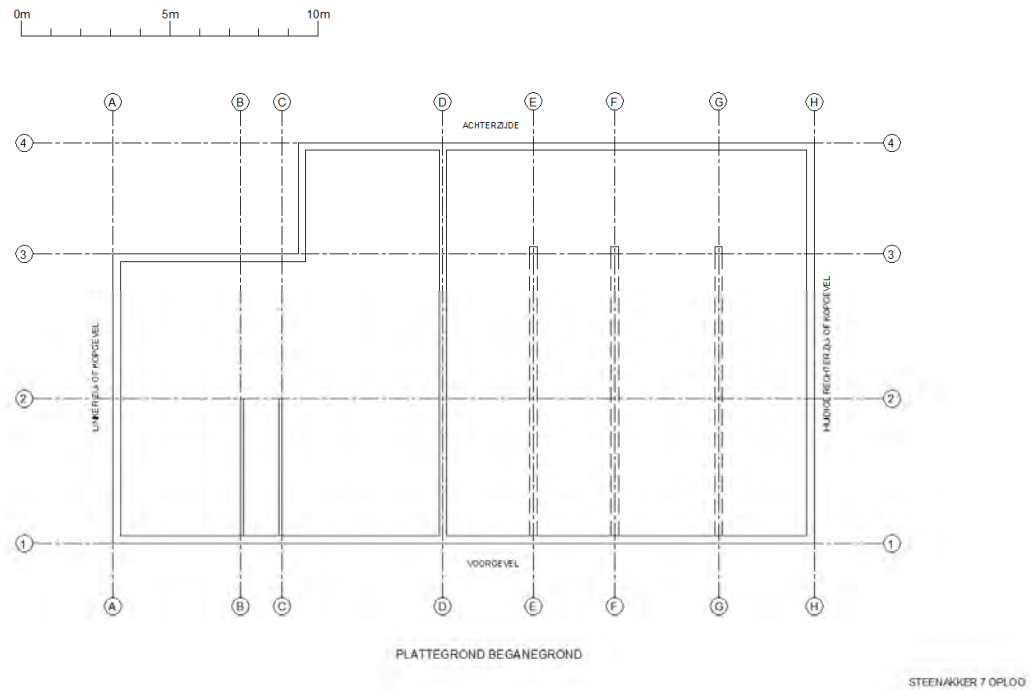


Boerderij met tuin met de adressaanduiding Steenakker 7 te Oploo gelegen aan de N272 (bron: Google maps)

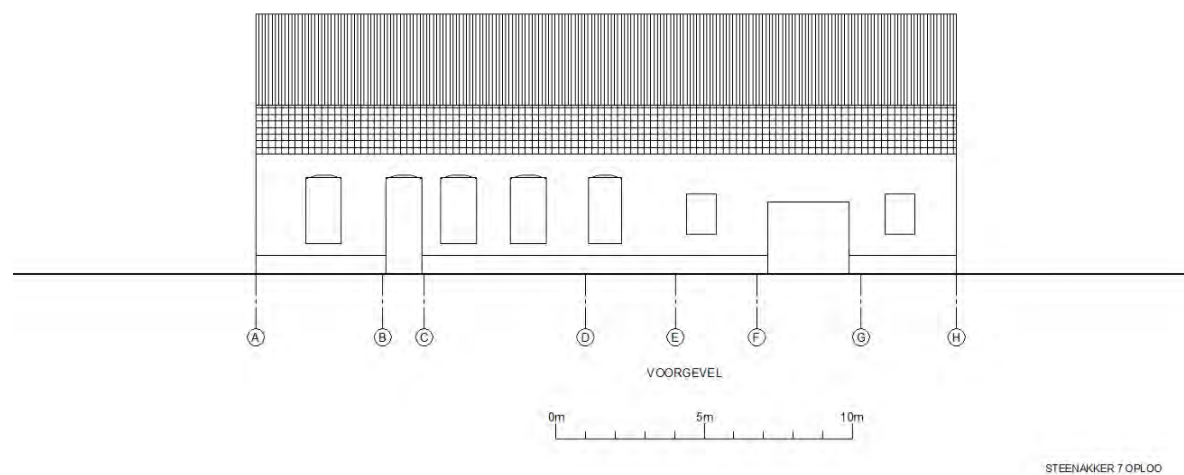


Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	OPLOO
25	Huisnummer	Sectie	Q
—	Kadastrale grens	Perceel	10
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 13 juli 2012 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			

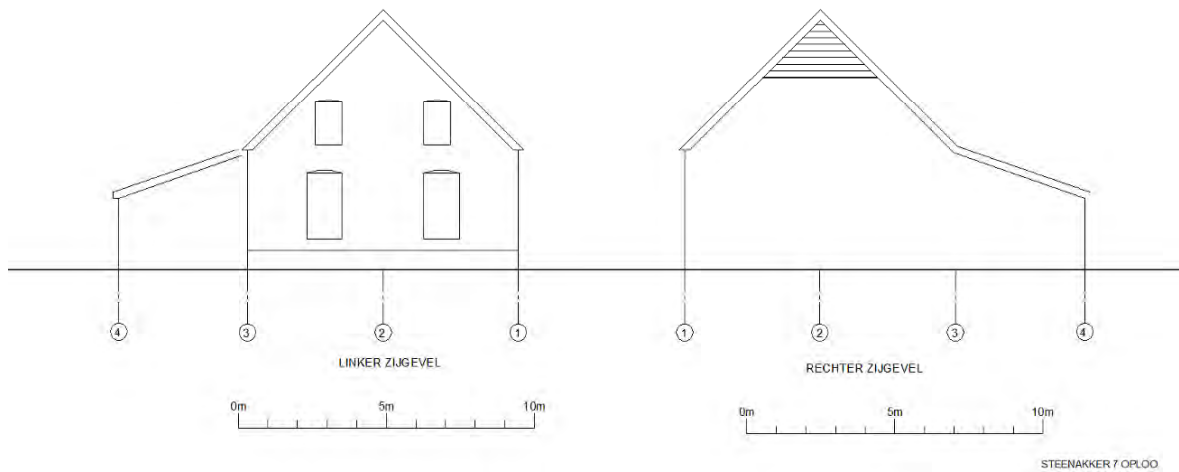
Kadastrale gegevens boerderij Steenakker 7 te Oploo (bron: kadaster)



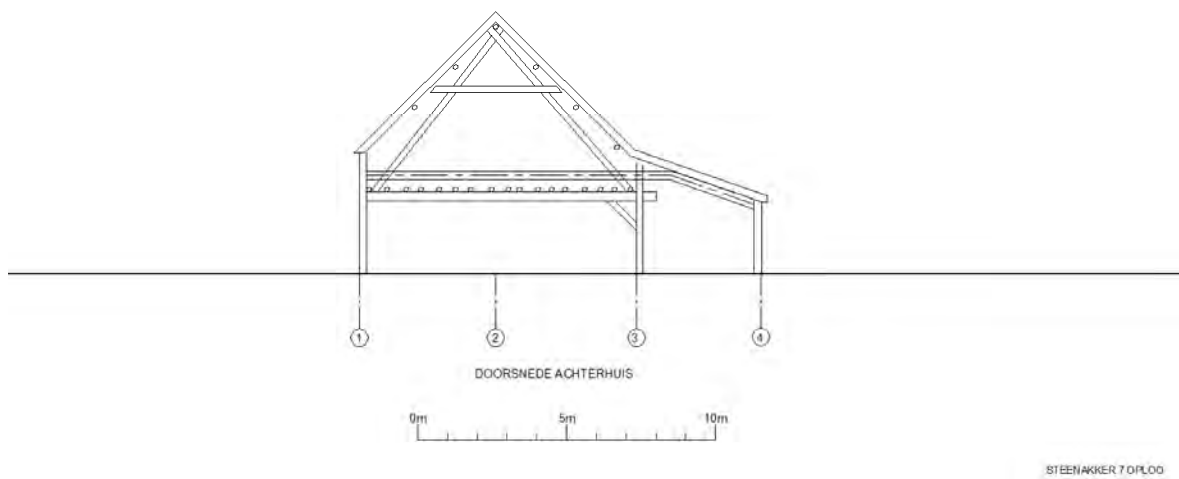
Schematische weergave huidige plattegrond begane grond



Schematische weergave huidige voorgevel



Schematische weergave huidige linker- en rechter zijgevel



Schematische weergave dwarsdoorsnede over het achterhuis

Omschrijving object

Het betreft hier een langgevelboerderij uit omstreeks 1915. In dit jaar wordt vergunning verleend voor de bouw van dit woonhuis met opstallen.

De boerderij bestaat uit één bouwlaag met hierop een zadeldak, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de weg ligt. Het dak is op het onderste gedeelte gedekt met blauwgesmoorde muldenpannen, het bovenste deel is gedekt met golfplaten (ter plaatse van waar voorheen stro of riet gelegen heeft).

De gevels en gevelindelingen zijn grotendeels nog zoals deze destijds gebouwd moeten zijn. Deze bestaan uit rode bakstenen gemetseld in kruisverband en zijn uitgevoerd in steens metselwerk. Onder de dakvoet bevindt zich een zaagtand. Bij de aansluiting van de muur op het maaiveld is deze voorzien van een spatplint van cement. Boven de ramen en deuren zijn sierlijke segmentbogen als ontlastingsboog opgenomen, deels uitgevoerd in gele stenen. De muren zijn voorzien van sierlijke muurankers.

Het voorhuis is in gebruik als woning en heeft voor een deel nog de oorspronkelijke indeling, ook de gang achter de voordeur is nog aanwezig. Wel is het voorhuis aan de binnenzijde enkele malen volgens de destijds geldende modes gemoderniseerd.

Dit laatste geldt ook voor de buitenkozijnen. Alle oorspronkelijke buitenkozijnen zijn vervangen door exemplaren van kunststof en hout en daarbij zijn zowel materiaalgebruik als indeling en profilering sterk gewijzigd.

Aan de achterzijde is tegen de lange achtergevel vanaf halfweg het voorhuis richting de rechter zijgevel een afdak. Deze is in het verleden meerdere malen verbouwd en recent deels vernieuwd. Hierbij is dit gedeelte verbreed en opgehoogd. Oorspronkelijk zal dit een zijbeuk van het achterhuis geweest zijn.

Tegen de rechter zijgevel bevindt zich ook een vrij recente aanbouw, volledig opgericht uit stalen balken en stalen damwandplaten.



Huidige voorgevel gezien vanaf de overzijde van de straat

Constructief is de boerderij opgebouwd uit dragende buitengevels, het voorhuis is tevens voorzien van dragende binnenmuren, het achterhuis wordt constructief gedragen door halve ankerbalkgebinten (op de stramienen E, F en G), waarbij de ankerbalk aan de voorzijde opligt in de voorgevel. De overspanning van deze ankerbalk is behoorlijk: namelijk zo'n 9,5 meter, zonder ondersteund te worden door een standvink. Het oppervlak van deze houtconstructie is gedisseld. Opvallend is dat windschoren nooit toegepast zijn. Constructief zijn zij niet nodig omdat de gebintstijlen (op as 3) in het verlengde liggen van de gemetselde achtergevel van het voorhuis waarbij deze de stabiliteit in dit vlak waarborgt.

De kap is opgebouwd uit sporen op gordingen, deze op hun beurt ondersteund door houten spanten met hanenbalken. Ook deze dateren uit de bouwperiode van de boerderij. In een later stadium is deze kap aan de buitenzijde na het verwijderen van het riet/stro opgevuld en uitgevlakt, en vervolgens voorzien van de huidige golfplaten.

De boerderij bevindt zich in een vrij goede staat van onderhoud.

Verder bevinden zich aan en bij de boerderij diverse aan- en bijbouwsels uit recentere tijden. Rond de boerderij is een siertuin aangelegd.

In het achterhuis zijn nieuwe binnenmuren geplaatst voor de oorspronkelijke buitengevels. Deze zullen tegelijk gebouwd zijn met het vernieuwen van de zijbeuk van het achterhuis. Tevens is het achterhuis voorzien van een recente staalconstructie. Deze bestaat uit een portaalconstructie opgebouwd uit staanders opgenomen in de voorzetmuur of binnenspouwblad van de voor- en achtergevel, een (nu nog) loze horizontale balk over de zolder, en een schuin deel aan de achterzijde welke een onderdeel is van de dakconstructie van de nieuwe achteraanbouw. Deze meest recente verbouwing is voor wat betreft opbouw, constructief, materialen en uiterlijk voor een groot deel geïnspireerd door de moderne stallenbouw.

Geschiedenis en oorspronkelijk gebruik

Oorspronkelijk maakte het gebied waarin de boerderij zich bevindt onderdeel uit van de woeste gronden van de Peel, een uitgestrekt en onontgonnen heidegebied. De heide was nuttige cultuurgrond, waar de bewoners van de omliggende dorpen hun brandstof vandaan haalden en hun schapen op lieten grazen. Dit laatste gebeurde voor de productie van de benodigde mest om de akkers op de arme zandgronden nog een beetje vruchtbaar te maken. Het gebied rond het huidige Steenakker is reeds in de 18^e eeuw of eerder ontgonnen: op de kaart uit 1805 is dit gebied reeds in cultuur gebracht. In deze periode bevond zich in directe omgeving van de huidige boerderij al wat bebouwing.



Kaart uit 1805 met hierop aangegeven de locatie van het huidige Steenakker 7 te Oploo



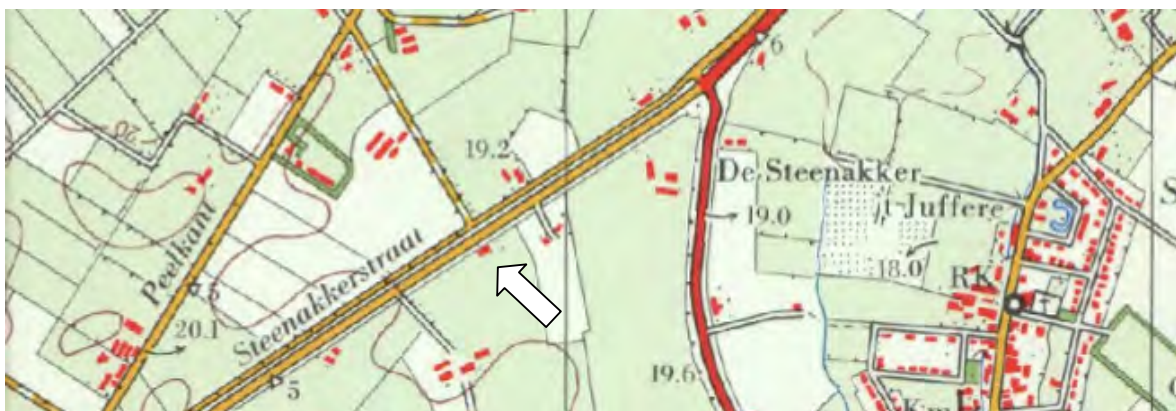
Topografische militaire kaart 1830-1850, huidige locatie van de boerderij



Topografische militaire kaart 1895, locatie van de huidige boerderij



Topografische militaire kaart 1928, hierop is voor het eerst de boerderij te zien.



Kadaster 1978, "steenakkerstraat" is inmiddels een doorgaande weg geworden met paralenweg.

Rond 1015 is de omgeving van de huidige boerderij volledig ontgonnen. Op 22 februari 1915 wordt een vergunning verleend aan Gerardus Vloet, voor de bouw van een woonhuis met opstallen, onder kadastrummer C 2580, wijk A te St. Anthonis. Deze familie Vloet-Hoenselaar zal de boerderij hebben laten bouwen en wonen hier tot 1939. In 1939 komt de familie Vloet-Jans hier te wonen. Deze maken in 1982 plaats voor de huidige eigenaren, de familie Arts.

Bij de bouw in 1915 moet de boerderij voor deze tijd een behoorlijk rijke boerderij geweest zijn. Vermoedelijk wordt de boerderij in een keer gebouwd, destijds met een totale lengte van zo'n 30m en een inhoud van meer dan 2.000m³. De boerderij wordt voorzien van siermetselwerk segment ontlappingsbogen boven de gevelopeningen deels in gele steen. Ook de muurankers zijn sierlijk. De boerderij bevat twee topgevels en twee grote vensters op de verdieping boven het woonhuis. Het woonhuis is opvallend groot en voorzien van twee schoorstenen. De voorgevel bevat drie vensters en de voordeur. De plafonds en gevels zijn vrij hoog. Alle gevels zullen waarschijnlijk direct uit metselwerk opgebouwd zijn. Het dak had ondanks dat het deels uit riet bestond een overstek met windveren ter plaatse van de topgevels. Uit dit alles blijkt dat de boerderij er voor zijn bouwtijd, ondanks de deels traditionele bouwmethoden, een behoorlijk forse en rijke boerderij was.



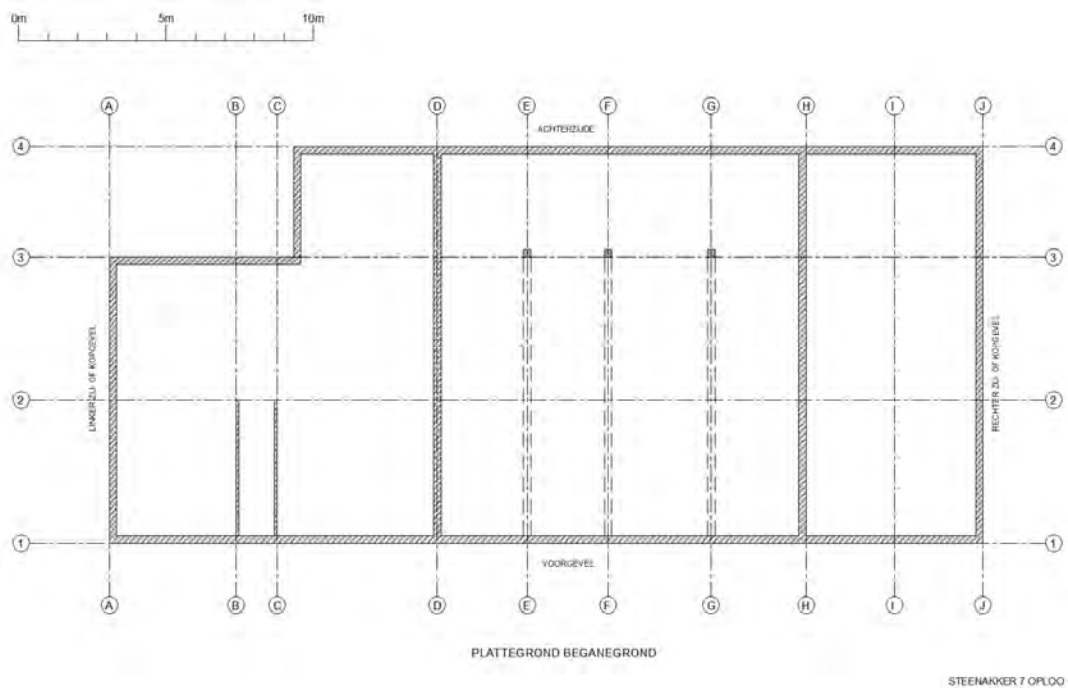
Oude foto met hierop de nagenoeg volledige boerderij: woonhuis, stal en schuurgedeelte.

Halfweg vorige eeuw blijkt bij een storm het achterste deel van de boerderij in elkaar gestort te zijn: dit was het schuurgedeelte. Oorspronkelijk bestond de boerderij dus uit een woongedeelte (as A t/m D), een stalgedeelte (as D t/m H) en een schuurgedeelte (as H t/m J)

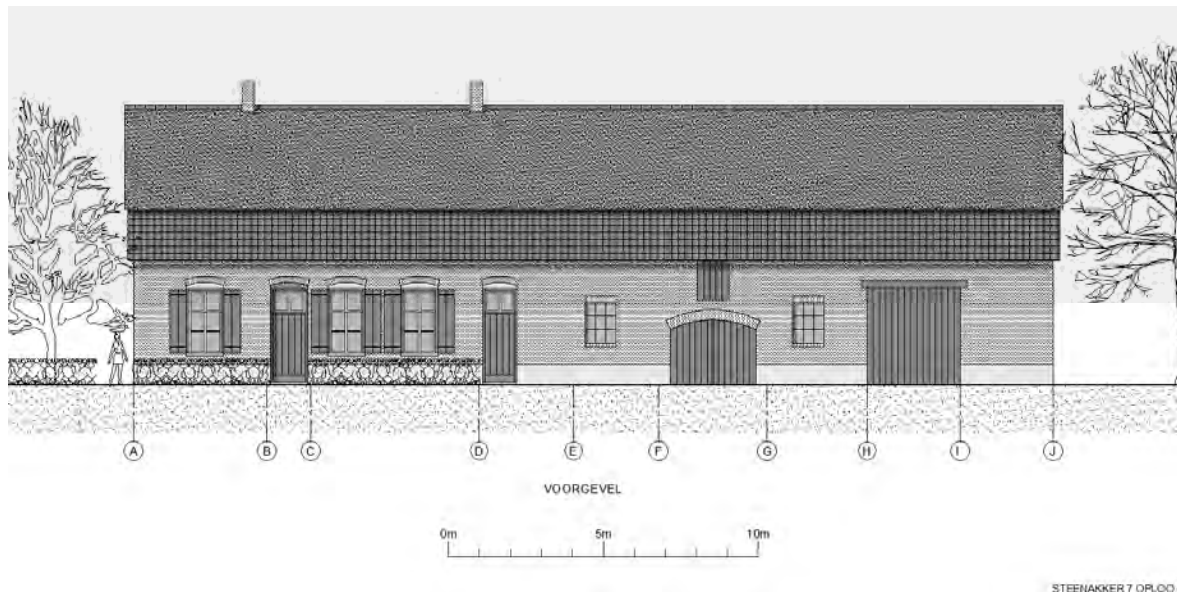
Thans bestaan enkel het woon- en stalgedeelte nog (as A t/m H). Bij het verwijderen van het ingestorte schuurgedeelte is op as H een nieuwe topgevel gemetseld als eindgevel.



Aanzicht van de boerderij halfweg vorige eeuw, hierop te zien de sierlijke voordeur, het opvallend lange woonhuis met twee schoorstenen en de rechter kamer voorzien van twee vensters. Tevens duidelijk nog de segmentboog van de lage staldeur rechts nog net in beeld. De voorstaldeur is inmiddels vervangen door een raam. (tussen as D-E)



Schematische plattegrond van de oorspronkelijke boerderij met hierin genummerde stramienen.



Oorspronkelijke voorgevel van de boerderij

De boerderij heeft een kenmerkende indeling van het woonhuis: in de lange gevel bevindt zich de voordeur met hierachter haaks op de voorgevel de gang (stramien B/C). Links van deze gang zullen zich kamers bevonden hebben. Rechts van deze gang is de woonkamer of leefkamer tegen de voorgevel gelegen (stramien C-D). Opvallend is de aanwezigheid van een tweede woonhuisvenster met zeslichts schuifraam. Het woonhuis heeft twee schoorstenen op de nok van het dak: een ten behoeve van de kamer(s) links van de gang, en een ten behoeve van de kamers rechts van de gang. De brandmuur bevindt zich op as D en is de scheiding tussen het woon- en stal gedeelte, en loopt door tot in de nok. De verdiepingsvloer zal bestaan uit een houten balklaag voorzien van houten delen met messing- en groef. Deze vloer is momenteel weggewerkt achter verlaagde plafonds. Het constructieve systeem van het voorhuis bestaat uit gemetselde dragende buitengevels en binnenmuren, hierop is de balklaag van de verdiepingsvloer aangebracht, waarop de spanten rusten. Deze dragen de gordingen van het dak. De spanten van het voorhuis zijn inmiddels vervangen door nieuwere exemplaren.

Achter de brandmuur heeft zich de voorstal bevonden: (tussen stramien D en E) vanuit deze voorstal konden de koeien gevoerd worden. Gezien de lage dubbele staldeuren (op as 1 tussen F en G), zal de boerderij ten tijde van de bouw nog voorzien zijn van een potstal. Vrij kort na het bouwen van de boerderij kwam de kunstmest binnen bereik van de gewone boeren. Het is dus maar de vraag hoe lang deze potstal dienst gedaan heeft voordat deze verbouwd werd tot de veel hygiënischere grupstal. De poststal zal verdiept hebben gelegen.

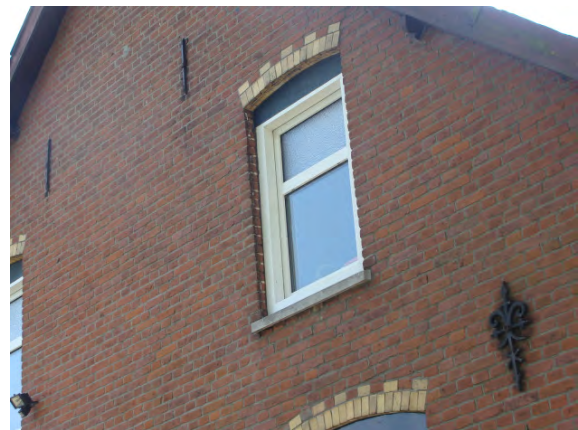
Het constructieve deel van de stal is een andere dan van het woonhuis: in de stal bevinden zich drie (halve) ankerbalkgebinten. (op as E, F en G). Hierbij staan de stijlen van de gebinten aan de achterzijde (op stramien 3) en zijn de halve ankerbalken aan de voorgevel opgelegd in dragend metselwerk. Op deze ankerbalken staan de houten spanten, bestaande uit twee spantbenen en een hanenbalk. Deze spanten dragen de gordingen en die op hun beurt de sporen. Het betrof op het stalgedeelte een onbeschoten kap, men keek aan de binnenzijde rechtstreeks tegen het riet en de pannen aan.

De schelft, de verdiepingsvloer boven de stal, bestond uit slieten die op deze ankerbalken lagen. Hierboven bevond zich de hooizolder (tussen as D en H). Deze hooizolder was bereikbaar middels een hooiluik in de voorgevel, en tevens via de deel (as H-I) van het schuurgedeelte.

De stal werd middels een gemetselde muur (op as H) afgescheiden van het schuurgedeelte. Deze muur heeft tot aan de zoldervloer van de hooizolder doorgelopen en was hierop voorzien van een trek balk waarop het spant stond. (deze muur is in de huidige rechter kopgevel nog aanwezig)

De inmiddels verdwenen schuur zal niet voorzien zijn van een zolder en tot in de nok open geweest zijn. De deel lag tussen as H en I achter de hoge deeldeuren, de opslag van de oogst gebeurde in het laatste vak van de boerderij tegen de rechter kopgevel (vak tussen I en J). Op stramien I zal zich ook een half ankerbalkgebint bevonden hebben om het spant en de gebintplaat aan de achterzijde te ondersteunen. Dit laatste gebint werd vaak dunner uitgevoerd dan die in de stal, en hierbij heeft de ankerbalk vermoedelijk ook hoger gelegen dan die in de stal. Deze ankerbalk is mogelijk in het midden ondersteund met een standvink.

Het voorhuis zal eenbeukig uitgevoerd zijn, het achterhuis tweebeukig. De lange achtergevel ter plaatse van het achterhuis was direct al lager uitgevoerd.



Linker zijgevel met hierin nog de oorspronkelijke gevelindeling, kozijnen zijn echter vervangen door nieuwe minder passende kozijnen, deels van kuststof. De oorspronkelijke overstek is nog wel aanwezig.



De voorgevel, smeerplint, sierankers, oorspronkelijke muldenpannen. Bij de kozijnen is het boven het kozijn het smeerwerk verwijderd en zijn nieuwe verlaagde kozijnen aangebracht. De sierlijke ontlastingsbogen zijn nog wel aanwezig. De voordeur is ooit gemoderniseerd.

Op de rechter foto is de positie van de oorspronkelijke voorstaldeur nog te zien. Deze is inmiddels deels dicht gemetseld en vervangen door een nieuw woonkamerraam.



Bij de staldeur is de segmentboog verwijderd en vervangen door een moderne latei. Het hookluik is dichtgemetseld. De oorspronkelijke stalen ramen zijn vervangen door houten exemplaren, "type jaren '70". Op de plaats waar het verdwenen schuurgedeelte heeft gestaan, is een nieuwe topgevel tegen de bestaande boerderij gemetseld.



Metselwerk in kruisverband. Onder de dakvoet voorzien van een sierlijke zaagtand. Het metselwerk is helaas beschadigd doordat het ooit gestraald is, waardoor de bakheid volledig verdwenen is. De voegen zijn met een te harde, te grijze cementvoeg platvol gevolgd. Enkel de zaagtand is nog voorzien van de beter passende kalkvoeg. Metselwerk is helaas niet meer te herstellen, maar gezien er nog geen vorstschade lijkt te zijn, blijken de gevolgen van de verkeerde behandeling, behalve esthetisch gezien, technisch vooralsnog mee te vallen.



Ankerbalk van eiken op de stramien F-3. Hierop liggen de slieten van de hooizolder. Boven de ankerbalk is een extra stalen balk aangebracht, vermoedelijk ooit met het idee om hiermee de boerderij te moderniseren en te "verbeteren".



Ankerbalken liggen ter plaatse van de voorgevel op in het metselwerk. Aan de achtergevel is een zijbeuk en loopt het dak voorbij de gebintstijlen door tot de lagere achtergevel. Achterhuis is inmiddels voorzien van voorzetmuren en een staalconstructie die op het moment enkel het achterdakvlak draagt, en verder loos door de ruimte op zolder loopt.



De oorspronkelijke scheidingsmuur tussen de stal en de schuur. Hiertegen en bovenop is de nieuwe rechter kopgevel gemetseld na het verdwijnen van het schuurgedeelte.



Zolder boven de stal met de spanten, gordingen en sporen. Op de rechter foto de brandmuur gezien vanaf de stal. Tegen deze brandmuur is een nieuw rookkanaal gemetseld met bovendaks op het voordakvlak een nieuwe schoorsteen ter vervanging van de oorspronkelijke schoorsteen van de "herd" of leefkamer.



Aanbouw tegen de rechter zijgevel van de boerderij, en de zijbeuk van het stalgedeelte. Deze is verbreed en onlangs nog volledig vernieuwd.



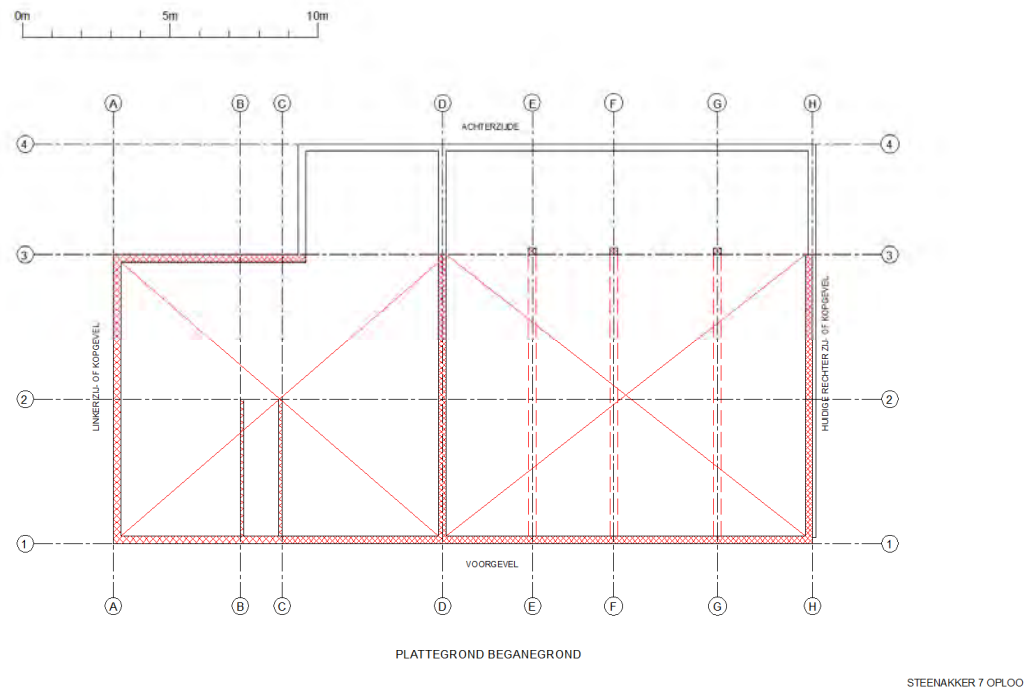
Veranda achter de woning met rechts in beeld een tuinmuur en de garage. Op de rechter foto het vrijstaande schuurtje achter de boerderij.

Waardestelling

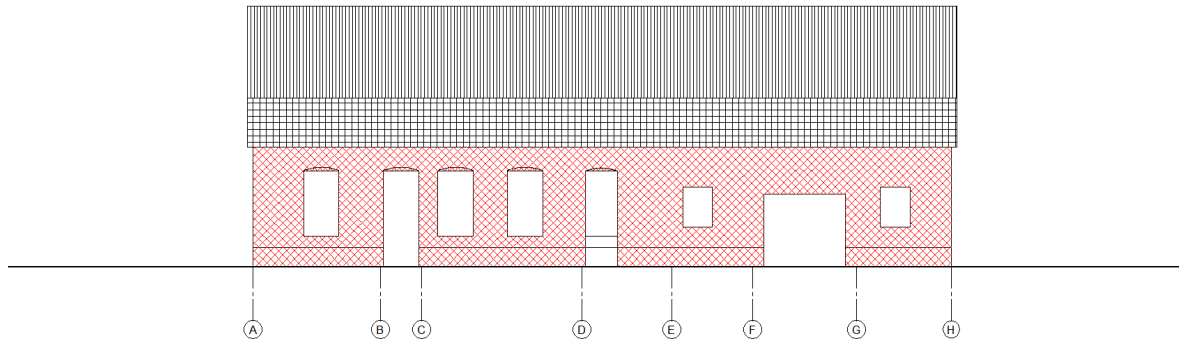
De boerderij aan de Steenakker 7 te Oploo is vanuit:

- cultuurhistorische waarden van belang als uitdrukking van culturele, landschappelijke en historisch-ruimtelijke en typologische ontwikkelingen, als onderdeel van en als herinnering aan de ontwikkelings- en bewoningsgeschiedenis van Oploo en aan de ontginningsgeschiedenis van deze voormalige woeste gronden van de Peel in de 18^e, 19^e en vroeg 20^e eeuw in het bijzonder.
- architectuurhistorische waarden van belang als uitdrukking van de geschiedenis van architectuur en bouwtechnieken van de traditionele manier van bouwen in deze regio in het begin van de 20^e eeuw.
- situationele waarde van belang als beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving en zijn beeldbepalende ligging aan de N272 in het buitengebied van Oploo.
- herkenbaarheid van belang wegens de architectonische gaafheid en herkenbaarheid van het exterieur en de hoofdvorm, en als goed herkenbare uitdrukking van de oorspronkelijke historische functie en de agrarische karakteristiek in gevelindeling en materiaalgebruik.

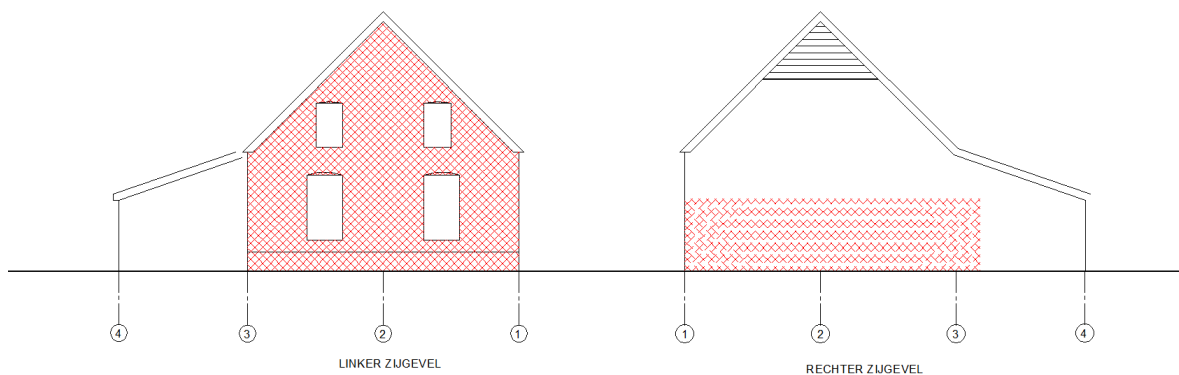
De boerderij aan de Steenakker 7 te Oploo bezit wel degelijk cultuurhistorische waarden.



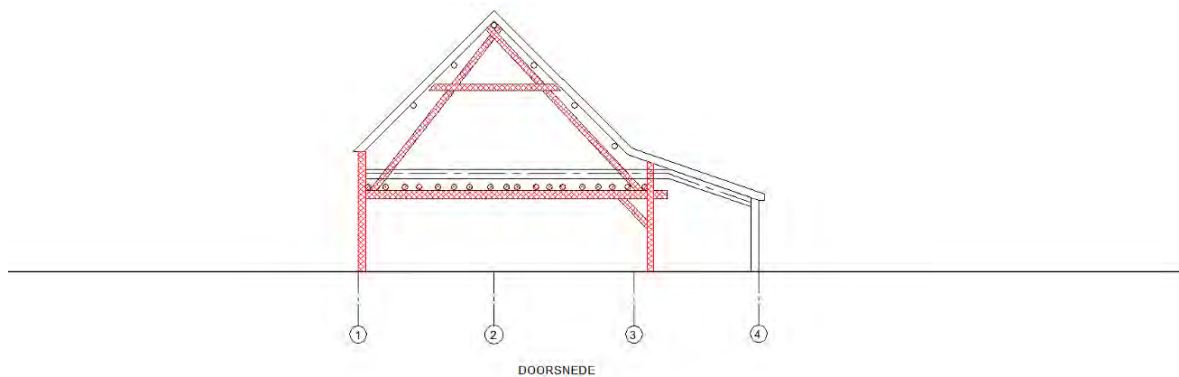
Plattegrond met in rood aangegeven de elementen die nu nog de cultuurhistorische waarden van de boerderij bepalen



Voorgevel van de huidige boerderij met in rood aangegeven de elementen die fysiek de cultuurhistorische waarden van de boerderij bepalen.



zijgevels van de huidige boerderij met in rood aangegeven de elementen die fysiek de cultuurhistorische waarden van de boerderij bepalen.



Doorsnede over het achterhuis met in rood aangegeven de elementen die fysiek de cultuurhistorische waarden van de boerderij bepalen.

De volgende elementen bepalen fysiek de cultuurhistorische waarden van de boerderij:

- huidige gemetselde voorgevel
- huidige gemetselde linker zijgevel
- huidige gemetselde achtergevel t.p.v. her woongedeelte
- huidige gemetselde brandmuur tot in de nok
- huidige overblijfselen van de indeling van het voorhuis, onder andere de gang.
- Houten verdiepingsvloeren van het woonhuis
- Ankerbalk-gebintconstructie van het achterhuis (as E, F en G)
- Spanten in het achterhuis (as E, F, G en H) (spanten in het voorhuis zijn ooit vernieuwd)
- Slieten van de schelft (balklaag van de hooizolder, as D t/m H)
- Huidige gemetselde muur op as H tot +/- 2,5m hoogte (oorspronkelijke scheidingsmuur stal – schuur)
- Indeling van de gevels, gevelopeningen, versieringen als segment-ontlastingsboogen, muurankers, zaagtand.

Insteek van het plan

Gezien het hier een boerderij van ruim 1.600 m² betreft, is er in de boerderij meer dan voldoende ruimte om in totaal twee woningen te realiseren. (de bestaande woning in het voorhuis en een tweede in het achterhuis)

De uitdaging is om de bestaande boerderij geheel voor bewoning geschikt te maken en hierin middel woningsplitsing twee volledige woningen te realiseren. Hierbij dienen de nieuwe woningen wat betreft isolatie en voorzieningen op het huidige comfortpeil gebracht te worden.

Dit alles met behoud en versterking van de uitstraling en het karakter van de huidige boerderij en zijn omgeving en met fysiek behoud van de boerderij en zijn cultuurhistorische waarden.

Dus restauratie, renovatie, reconstructie en herbestemming zullen hier op een subtiële wijze gecombineerd moeten worden met als eindresultaat een prachtige en goed bewaard gebleven opgeknapte karaktervolle boerderij, waarin zich twee volledige en comfortabele woningen bevinden.

Richtlijnen, mogelijkheden en uitgangspunten

Algemeen

Omwille van het behoud van de cultuurhistorische waarden van historische boerderijen is de mogelijkheid van woningsplitsing geïntroduceerd. Woningssplitsing heeft tot *doel* te waarborgen dat de cultuurhistorische waarden van de boerderij behouden blijven ondanks de hoge kosten die onderhoud van vaak grote boerderijen met zich meebrengen. Deze kosten kunnen dan door twee gezinnen opgebracht worden, waardoor het economisch haalbaar wordt de historische boerderij voor de toekomst te behouden. Met andere woorden: het *doel* is het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij, het *middel* om dit te bereiken kan woningsplitsing zijn. Uiteraard kan het nooit zo zijn dat juist door woningsplitsing de cultuurhistorische waardevolle elementen van een boerderij verdwijnen.

Woningssplitsing en daardoor behoud van historische boerderijen dient in eerste instantie een algemeen maatschappelijk belang, boven individueel belang van een eigenaar, wel is woningsplitsing van historische boerderijen voor de eigenaar vaak economisch lucratief.

De boerderij aan de Steenakker 7 heeft bij nagenoeg iedere ontwikkeling van de laatste decennia aan cultuurhistorische waarden ingeboet. Wil er nog iets van deze cultuurhistorische waarden overblijven dan zal richting toekomst bij nieuwe ontwikkelingen een andere insteek gekozen moeten worden dan in het verleden aan de orde geweest is.

De boerderij bestaat uit een voorhuis (woongedeelte) en een achterhuis (bedrijfs gedeelte), gescheiden door een brandmuur met hierop oorspronkelijk een van de twee schoorstenen. Beide delen zijn aan de buitenzijde duidelijk herkenbaar, en dienen herkenbaar te blijven.

Het voorhuis kenmerkte zich door de grote vensters met schuiframen, voorzien van roedenindeling en luiken, en de voordeur in de voorgevel. Dit gedeelte van de boerderij is hierdoor wat sierlijker.

Het achterhuis kenmerkt zich door zijn geslotenheid en soberheid, en de gevelopeningen die het resultaat zijn van de bedrijfsvoering (gemengd boerenbedrijf).

Het dakvlak is deels voorzien van muldenpannen, deels van golfplaten. Omdat de zolder enkel voor opslag gebruikt werd, is dit dakvlak een gesloten geheel.

Door op zijn minst aan de voorgevel en de beide zijgevels de oorspronkelijke gevelopening en de kenmerkende invullingen hiervan te respecteren, zal het geheel als boerderij met woon- en bedrijfs gedeelte herkenbaar blijven.

De nieuwe indeling van het interieur volgt uit de bestaande indeling van het interieur in combinatie met de mogelijkheden die het exterieur bieden. Interieur volgt dus uit het exterieur, en niet andersom.

Bij splitsing in twee woningen dient er een woningscheidende wand geplaatst te worden. Een mogelijke en goede locatie voor deze wand is de brandmuur.

De linkerhelft, met hierin het voorhuis, bestaat dan uit kleinere grotendeels te handhaven ruimten van het voorhuis en een ruime zolder.

De rechterhelft bestaat uit het restant van de voormalige potstal en voorstal. Hierboven is de zolderruimte die vrij indeelbaar is.

Bij de waardestelling (pagina 20 en 21) zijn de cultuurhistorisch waardevolle en te behouden onderdelen in rood aangegeven.

Richtlijnen en tips

betreft hoe om te gaan met deze onderdelen in relatie tot woningsplitsing en comfortverbetering:

- Gevels:
 - Linker zijgevel (as A, 1-2), en voorgevel (as 1, A-H) in zijn geheel behouden
 - Gevels aan de binnenzijde voorzien van isolatie en eventuele constructieve versterkingen.
 - Gevels waar nodig restaureren
 - Brandmuur in zijn geheel behouden
 - Rechter kopgevel in zijn geheel gesloten houden, zowel op de begane grond als zeker op de verdieping
 - Benodigde openingen voor lichttoetreding, uitzicht en doorgangen met name concentreren in de lange achtergevel. De voorgevel van het bedrijfsgedeelte zo sober mogelijk houden. Met de indeling van het interieur hiermee rekening houden, bijvoorbeeld door de hal, bijkeuken, toilet, kantoor e.d. langs de voorgevel te houden, en bijvoorbeeld de woonkamer en woonkeuken langs de achtergevel waar meer mogelijkheden zijn voor lichttoetreding en meer gebruik gemaakt kan worden van de uitzichten.
- Gebintconstructie:
 - Ankerbalkgebinten (tussen as 1 en 3 op as E, F en G) in zijn geheel behouden
 - Indien nodig restaureren en versterken
 - Functioneel constructief gebruiken
 - Spanten (op as E, F, G en H) in zijn geheel behouden
 - Indien nodig restaureren en versterken of opdikken
 - Functioneel constructief gebruiken
- Vloeren:
 - Bestaande houten vloeren van het voorhuis in zijn geheel behouden
 - Nieuwe verdiepingsvloeren achterhuis in hout uitvoeren.
- Kozijnen:
 - Vervangen en reconstrueren volgens oorspronkelijk materiaal, afmeting vorm en profilering
 - Schuifraam uiterlijk toepassen met wisseldorpel, zonder kalf
 - Functionele luiken toepassen, passend hang- & sluitwerk
 - Dun en in deze profilering te plaatsen isolatieglas

- Geen dikkere roeden toepassen dan oorspronkelijk
- smeedorpels herstellen
- Deuren toepassen volgens oorspronkelijk model
- Smeerwerk tussen kozijn en ontlastingsboog herstellen
- Voorstaldeur reconstrueren in de gevel
- Hooiluk en potstaldeur met segmentboog reconstrueren
 - Eventueel gewenst op subtiele wijze te gebruiken als lichttoetreding of toegang
- Stalen 9 lichts ramen van de stal reconstrueren
 - Stalen ramen toepassen met enkel glas in de stopverf naar oorspronkelijk model
 - Achterzet ramen toepassen met isolatieglas, weggewerkt aan de binnenzijde achter de gevel
- Dak:
 - Na isoleren van het dak
 - Pannen direct op zaagtand van de gevel aan laten sluiten (zonder opdikkingen)
 - Overstek handhaven en restaureren
 - Muldenpannen op het gehele dak toepassen, blauw gesmoord
 - Of bestaande muldenpannen (blauw gesmoord) op onderste deel toepassen, bovenste deel riet toepassen.
 - Schoorstenen reconstrueren
 - Geen goot toepassen (grindkoffer met drain toepassen)
 - Geen dakkapellen toepassen
 - Zo min mogelijk dakramen aan de voorzijde. Deze met name aan de achterzijde concentreren. Hiermee bij de indeling van de verdieping rekening houden. Bijvoorbeeld slaapkamer en overloop aan de voorzijde, slaapkamers langs de achterzijde concentreren.
- Bijgebouwen:
 - Bijgebouw voor het huis en veranda
 - Verwijderen en passender bijgebouw herbouwen verder van de boerderij
 - Veranda verwijderen of vervangen door een beter passend exemplaar, veranda tevens verder van de linker zijgevel terughouden
 - Bijgebouw achter het achterhuis
 - Beter passend maken op het erf

- Bijvoorbeeld beplanken en donker schilderen
 - Dakhelling aanpassen naar 45 graden
 - Pannen op het dak leggen (blauw gesmoord)
- Erf en tuin
- Bestaande en passende bomen handhaven
 - Tuin/erf deels aanpassen naar voorbeeld van oorspronkelijk boeren erf
 - Siertuin bij voorhuis
 - Ter plaatse van het voorhuis bijv. de bestaande siertuin handhaven
 - In de tuin van het voorhuis bijvoorbeeld wat hoogstam fruitbomen planten
 - Tuin bij het achterhuis
 - Voor de boerderij vanaf de brandmuur naar achter (voor het voormalig stalgedeelte) geen siertuin aanleggen maar het erf sober houden. (gras, grind of halfverharding)

Opmerkingen / voorbeelden

Het is van belang dat bij constructieberekeningen een constructeur betrokken wordt met verstand van zaken en die ervaring heeft met oude constructies. De meeste constructeurs hebben dit namelijk niet.

Betonvloeren passen door hun zeer hoge eigen gewicht vaak niet in het constructieve systeem van een boerderij. Door het toepassen van veel lichtere houten vloeren kan dit ondervangen worden. Met de tegenwoordige materialen en technieken kunnen houten vloeren voor wat betreft lucht- en contact-geluidsisolatie, warmte-isolatie, constructieve oplossingen en mogelijkheden voor leidingverloop vaak beter voldoen in bestaande panden dan betonnen vloeren. De scheidingswanden op de verdieping kunnen dan ook in lichtere varianten uitgevoerd worden, metselwerk is hier dan ook geen optie.

Voor deze kozijnaanpassingen zal het verlaagde plafond in het voorhuis verhoogd moeten worden, of ter plaatse van de ramen voorzien worden van een uitgetimmerde koof. De ruimte achter de voorstaldeur is momenteel in gebruik als deel van de woonkamer van het voorhuis. Hiervoor zal ook een oplossing gezocht moeten worden.

Voor de linker woning kan de huidige voordeur deze functie blijven vervullen, voor de achterwoning kan de voorstaldeur (D-E) eventueel gebruikt worden als voordeur. Ander alternatief is de staldeur (F-G) middels een loopdeur gebruiken als ingang. Hierdoor worden de mogelijkheden voor lichttoetreding in het achterhuis wat beperkt.

De staldeur kan dienst doen als lichttoetreding, onder voorwaarden dat hiervoor een subtiele oplossing toegepast gaat worden, waardoor niet de gehele gevel ontsierd wordt.

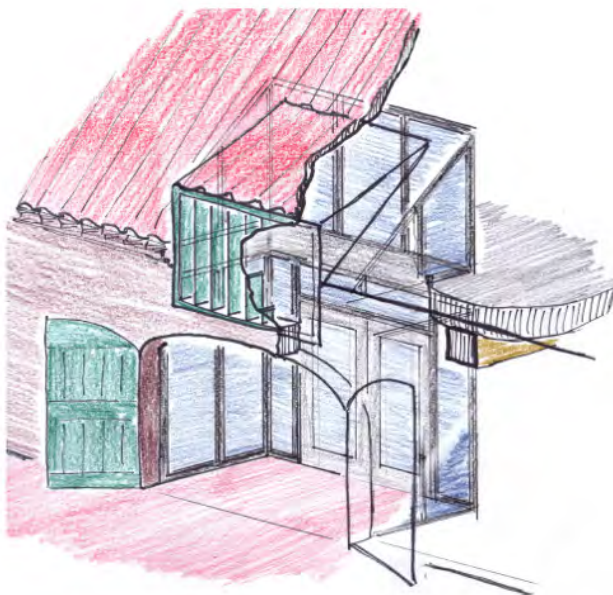
Enkele goede voorbeelden:



Voorbeeld van subtiële oplossingen daglichttoetreding in deuren: lamellen, links geopende, rechts gesloten.



Andere voorbeelden van toegangen en subtiële daglichttoetreding door deuren.



Voorbeeld van een alternatief van staldeur met hooiluik: hierachter een inham met glas voor de begane grond en verdieping als soort van inpandige erker, tevens voorzien van de eventueel gewenste deuren.



Uitzicht vanuit de achterzijde van de boerderij, maak hier gebruik van.

Een overweging kan zijn om met de gemeente te overleggen of het een optie kan zijn om indien gewenst het verdwenen schuurgedeelte te reconstrueren.

Mits mogelijk wat betreft financiën vanuit de initiatiefnemer en de mogelijkheden die regelgeving vanuit de overheid biedt. Het zal het voor het aanzicht van de boerderij een verbetering zijn als de boerderij weer volledig en compleet gemaakt wordt door dit schuurgedeelte te herbouwen. Uiteraard in overeenstemming met het oorspronkelijke aanzicht, materiaalgebruik en kleuren. Het zou dan gaan om 500 m3 extra volume.

In de bijlage is de plattegrond van de boerderij getekend met de huidige contouren, en de gevels met pannen en met de combinatie pannen-riet.

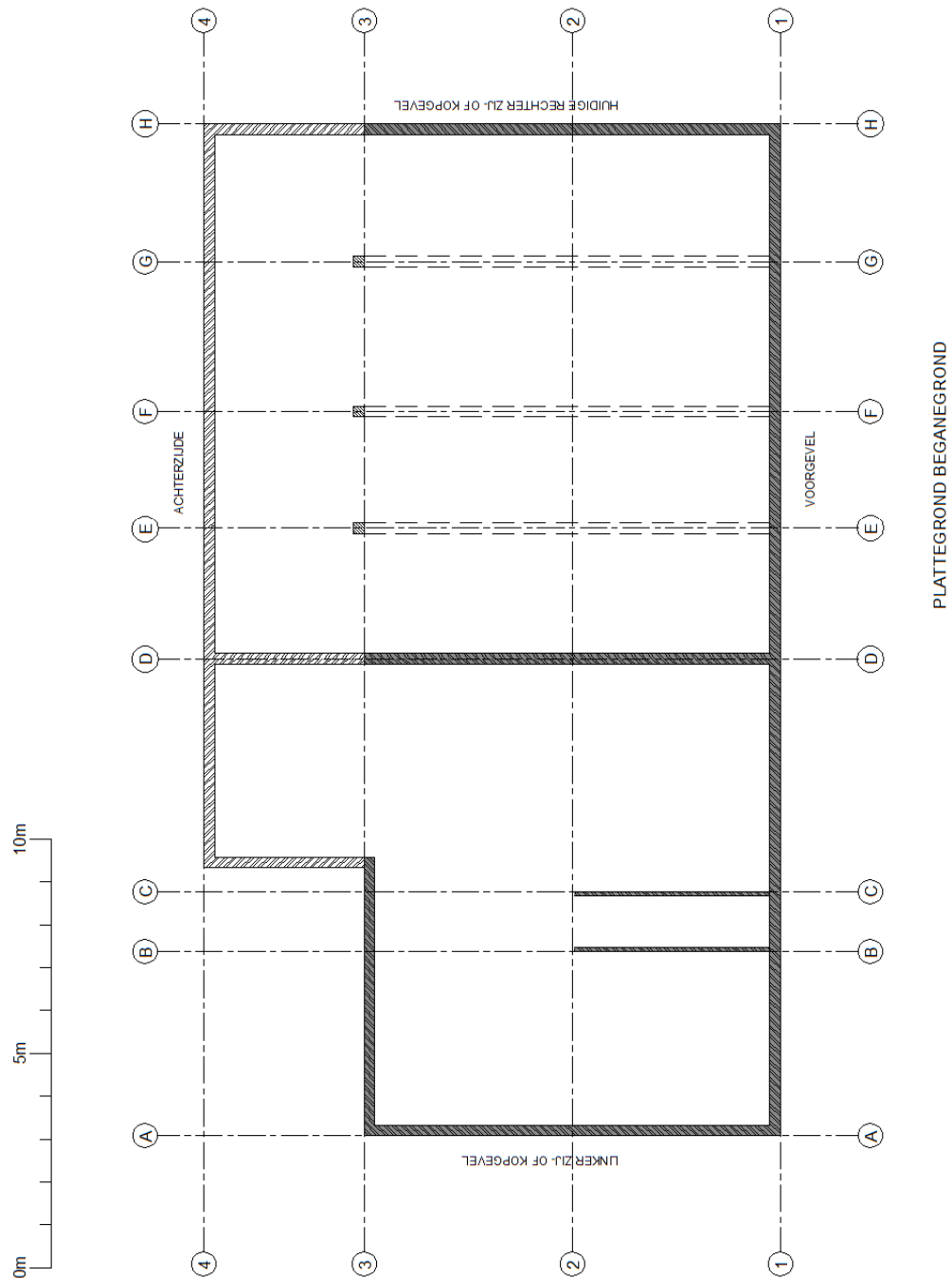
Tevens de plattegrond van de boerderij met het mogelijk te herbouwen schuurgedeelte (as H-J), en de gevels bij deze verlenging met pannen en met de combinatie pannen-riet.

De kosten van het deels in riet kunnen minder hoog zijn dan men vaak verwacht ten opzichte van enkel pannen. (Is het navragen waard)

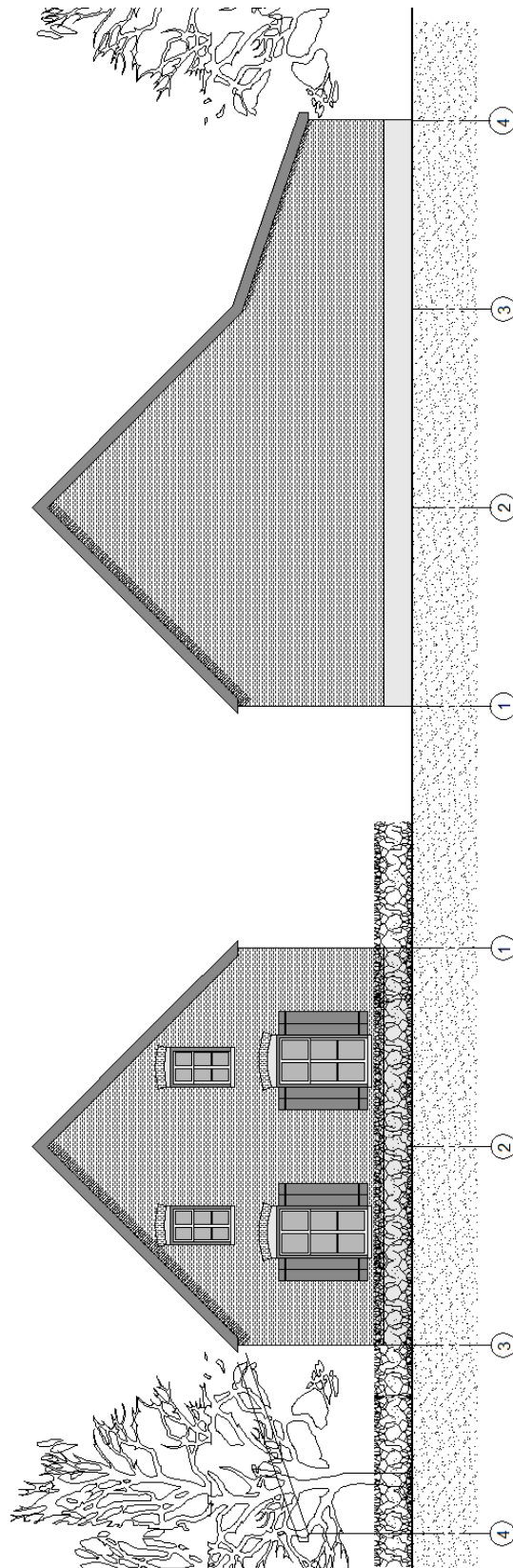
Conclusie

Splitsing van de boerderij aan de Steenakker 7 te Oploo is mogelijk met behoud van de cultuurhistorische waarden en de fysieke boerderij.

Hiervoor dient er een evenwichtig en samenhangend totaalplan opgesteld te worden voor de restauratie, renovatie, reconstructie en herbestemming van de totale boerderij. Tevens dienen de plannen met betrekking tot de bijgebouwen en het erf hierin betrokken te worden, waarbij er subtiel te werk gegaan wordt en is het een voorwaarde dat met zeer veel facetten rekening wordt gehouden.



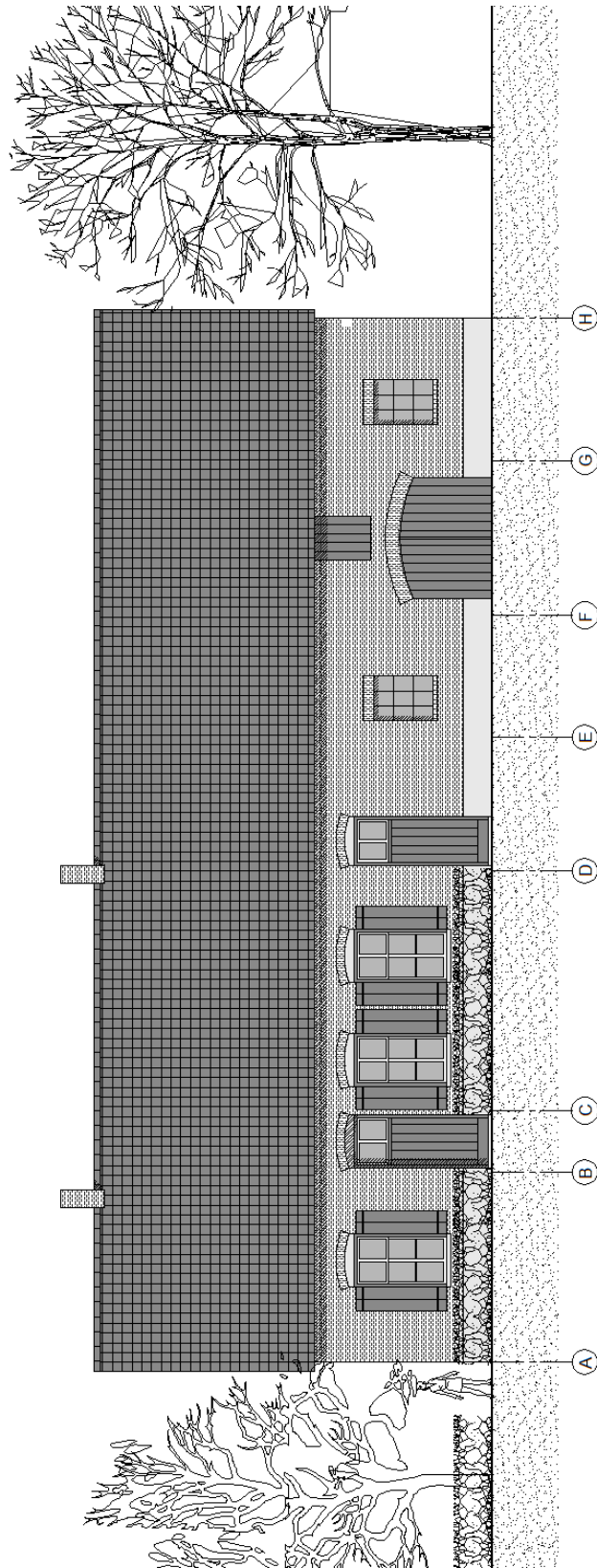
Plattegrond van de boerderij met woongedeelte en stalgedeelte.



STEENAKKER 7 OPLOO

Kopgevels naar oorspronkelijk voorbeeld (boerderij met pannendak)

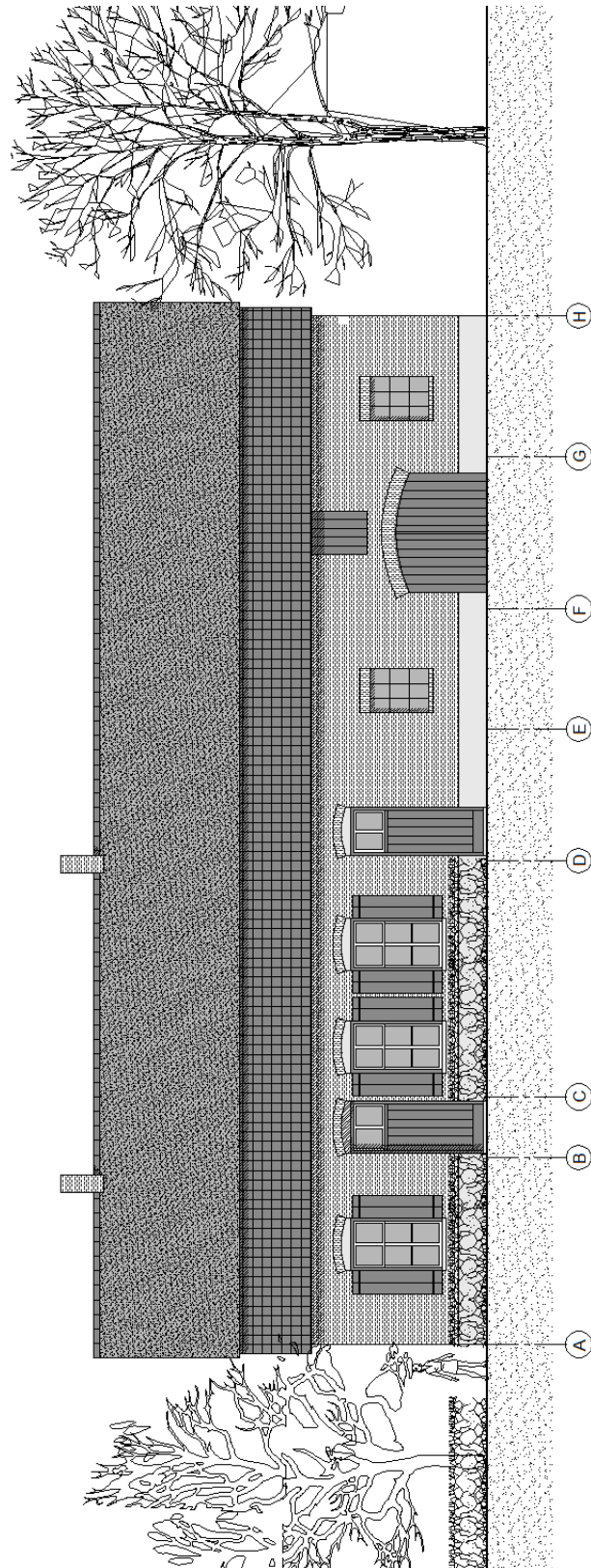
Waardstelling en inventarisatie mogelijkheden woningsplitsing historische boerderij Steenakker 7 te Oploo d.d. 20-07-2012 32



STEENAKKER 7 OPLOO

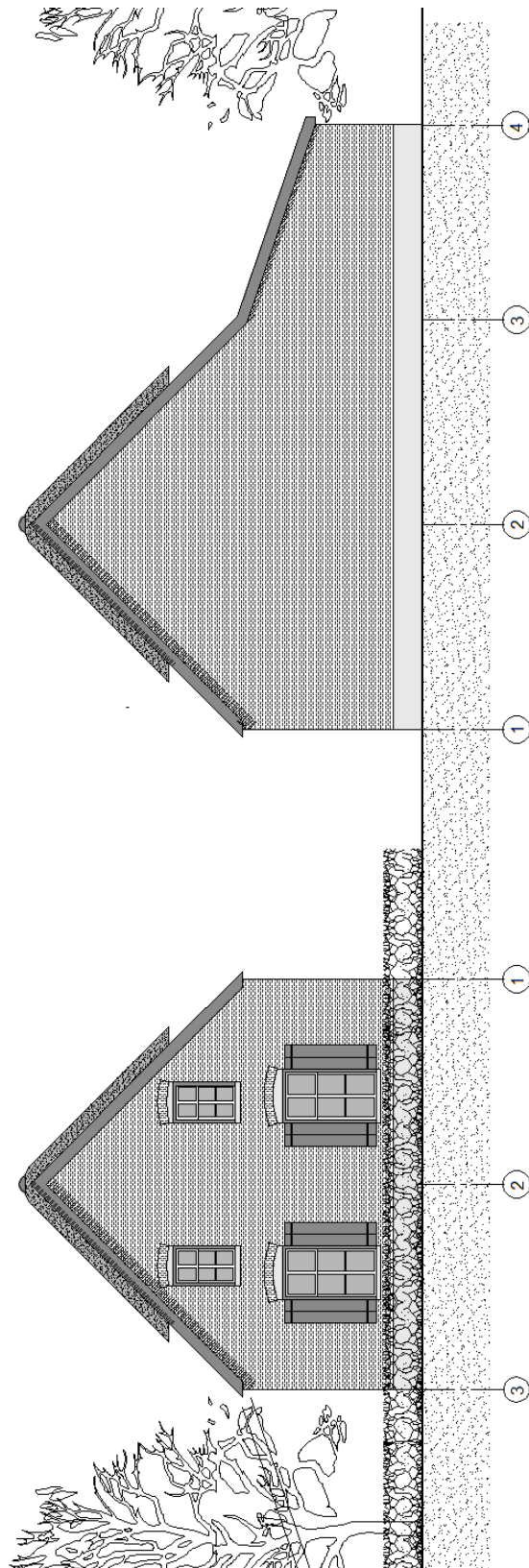
Vorgevel naar oorspronkelijk voorbeeld met woongedeelte en stalgedeelte (enkel pannendak)

Waardstelling en inventarisatie mogelijkheden woningsplitsing historische boerderij Steenakker 7 te Oploo d.d. 20-07-2012 33



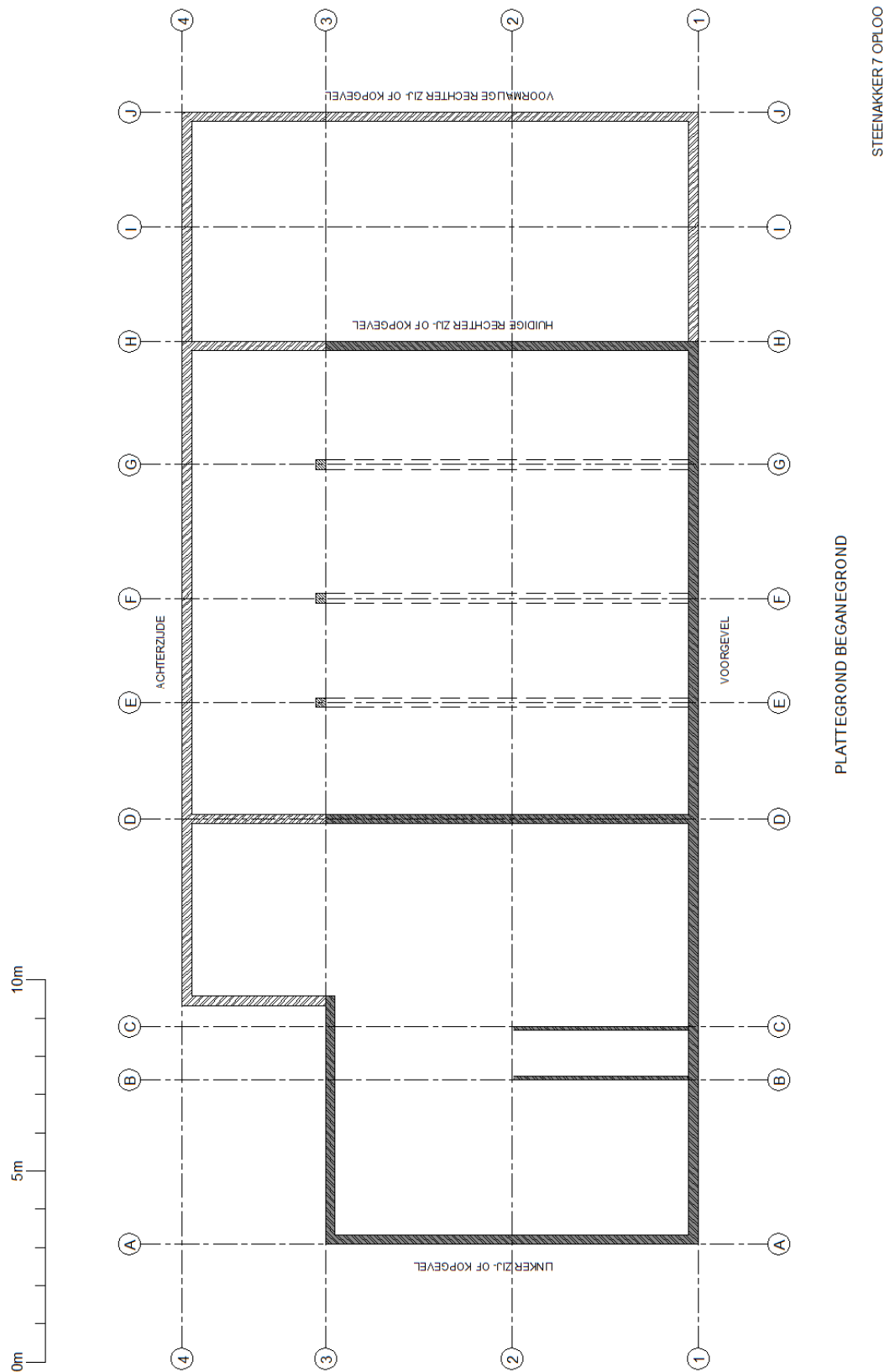
STEENAKKER 7 OPLOO

Vorgevel naar oorspronkelijk voorbeeld met woongedeelte en stalgedeelte (pannen-rietdak)

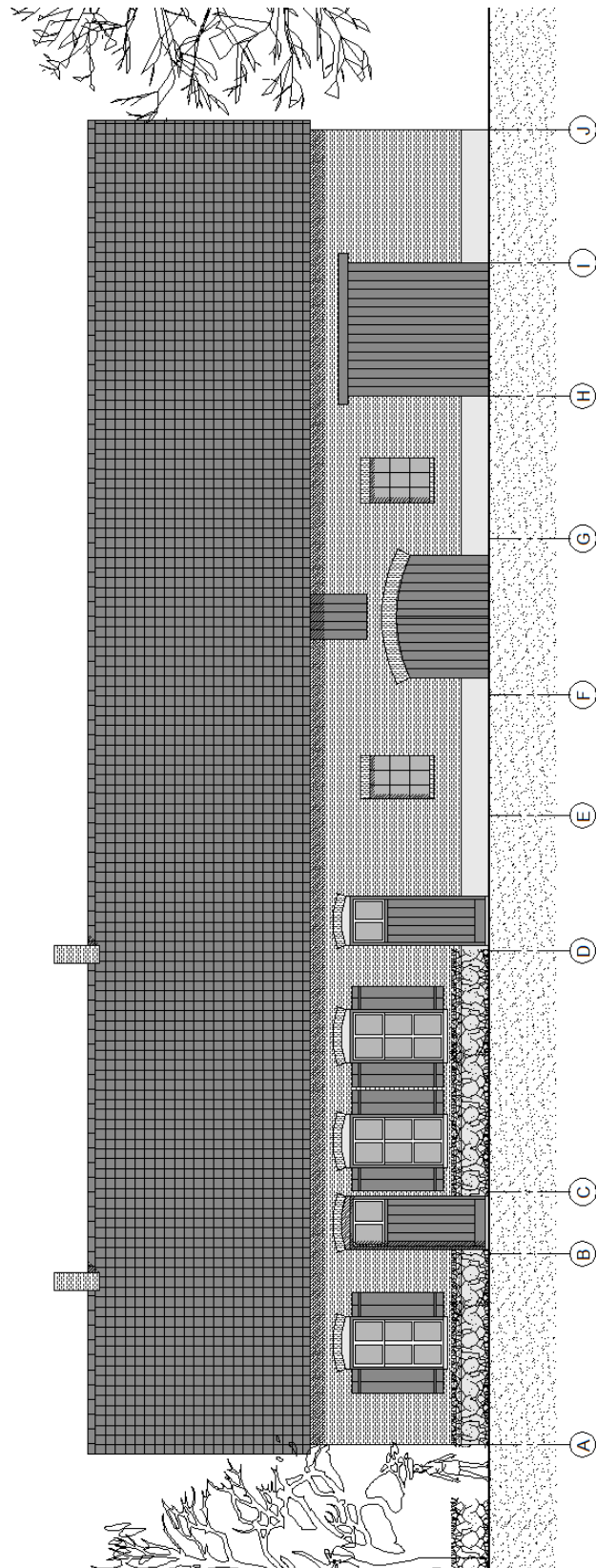


STEENAKKER 7 OPLOO

Kopgevels naar oorspronkelijk voorbeeld (boerderij met pannen-rietdak)

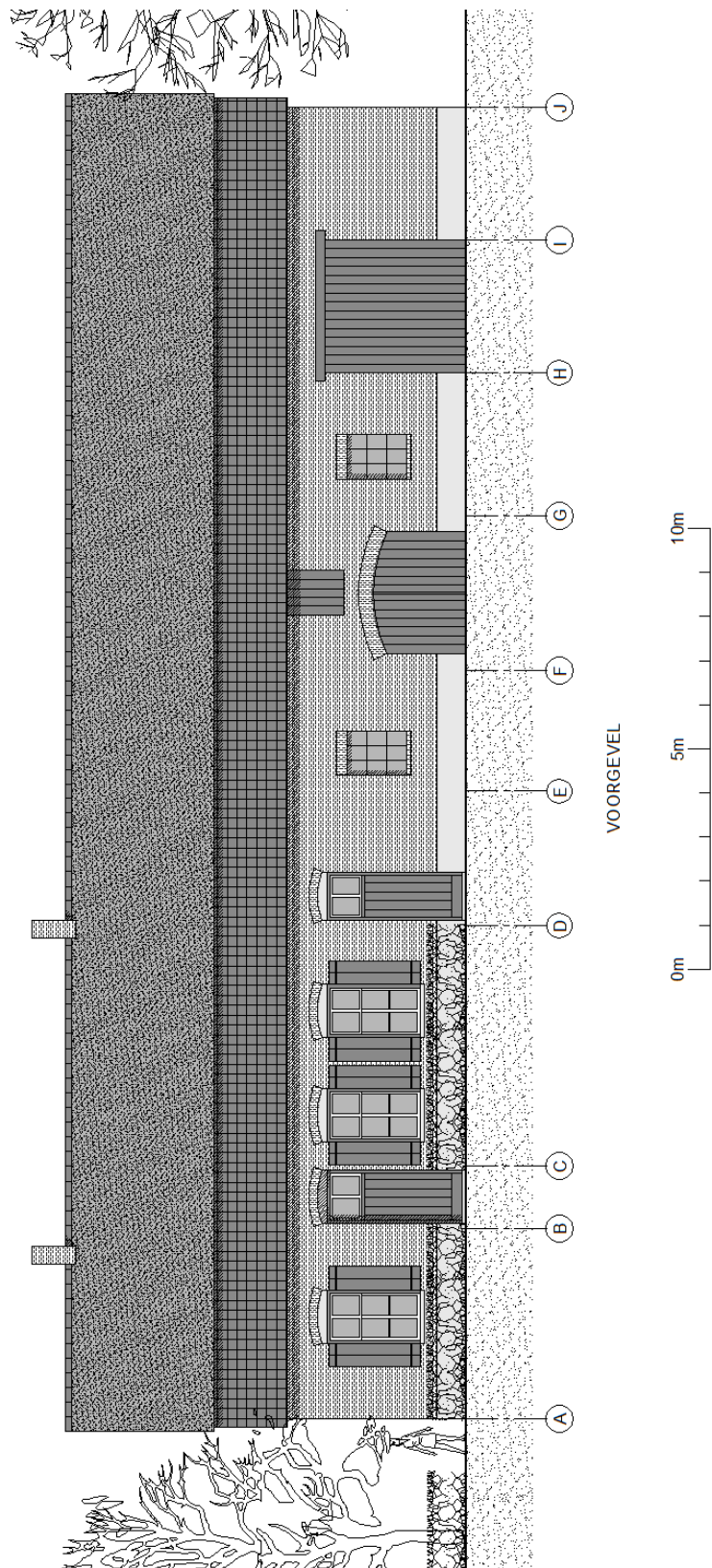


Plattegrond boerderij met woongedeelte, stalgedeelte en schuurgedeelte (stramien H-I)



Vorgevel naar oorspronkelijk voorbeeld met woon-, stal- en schuurgedeelte (enkel pannendak)

Waardstelling en inventarisatie mogelijkheden woningsplitsing historische boerderij Steenakker 7 te Oploo d.d. 20-07-2012 37



Voorgevel naar oorspronkelijk voorbeeld met woon-, stal- en schuurgedeelte (pannen-rietdak)

Bronvermelding:

- Google maps
- Oude foto's digitaal ontvangen van de familie Arts
- Boek: "Alle minse van Oploo"
- Kadasterkaarten en topografische kaarten: website "watwaswaar"
- Foto's en schetsen eigen archief Schamp Bouwkundig Advies

SCHAMP Bouwkundig advies

Jan Berendweg 2

5764 PK De Rips

T 0493 - 380355

M 06 - 57579908

F 0493 - 380893

E info@schamp-bouwkundigadvies.nl

I www.schamp-bouwkundigadvies.nl

Op werkzaamheden van Schamp Bouwkundig Advies is DNR 2005 van toepassing