

Bouwhistorische verkenning met waardestelling



Hoogcasteren t.o. 17 te Hoogeloon **Gemeente Bladel**



Inhoudsopgave

Objectgegevens	3
Voorwoord	4
Inleiding	5
Beschrijving	6
Redengevende omschrijving	6
Historisch stedenbouwkundige context	7
Hoofdvorm en indeling	11
Voorgevel	13
Linkerzijgevel	14
Rechterzijgevel	15
Achtergevel	16
Interieur	17
Waardering	20
Cultuurhistorische waardestelling	20
Bouwhistorische waardestelling	21
Waarderingstekening	22
Aanbevelingen	24
Bijlage	
Redengevende omschrijving Hoogeloon, Hoogcasteren t.o. nr. 17	



Objectgegevens

Adres : Hoogcasteren tegenover 17
Plaats : Hoogeloon
Postcode : 5528 NP

Kadastraal : M 246

Eigendom : Bouwbedrijf Van der Heijden

Algemene gegevens

Oorspronkelijke functie : boerderij
Huidige functie : -
Bouwjaar : voor 1832
Bezoekdatum : 15 september 2014

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

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



Voorwoord

In september/oktober 2014 heeft het Monumentenhuis Brabant in opdracht van Bouwbedrijf Van der Heijden BV een verkennend bouwhistorisch onderzoek met waardestelling uitgevoerd in een voormalige boerderij tegenover het adres Hoogcasteren 17 te Hoogeloon (gemeente Bladel). Het object is beschermd als gemeentelijk monument, maar verkeert in deplorabele staat. Aanleiding voor het onderzoek is de wens van de eigenaar om de boerderij te herstellen. Om het behoud van de nog aanwezige cultuurhistorische waarden te garanderen heeft de gemeente gevraagd om een bouwhistorisch onderzoek.

Door middel van een verkennend bouwhistorisch onderzoek met waardestelling wordt inzicht verkregen in de bouw- en cultuurhistorische waarden van de voormalige boerderij. Een bouwhistorisch onderzoek waarbij de constructies, materialen en structuren worden bestudeerd vormt een goede basis om plannen tot herbestemming, verbouwing en restauratie te toetsen of te ondersteunen.

Op 15 september 2014 is door drs. Elke de Rooij een bezoek gebracht aan het object, waarbij de bouwhistorische gegevens, voor zover zichtbaar, non destructief zijn onderzocht, gedocumenteerd en gefotografeerd. Tevens zijn de houten balken van de gebint- en kapconstructie op de locatie waar deze zijn opgeslagen bekeken. De informatie is uitgewerkt en aangevuld met kadastraal onderzoek. Verder is gebruik gemaakt van historisch beeldmateriaal dat werd aangeleverd door Bouwbedrijf Van der Heijden BV en Keeris Architecten te Eersel. De gemeente Bladel heeft de redengevende omschrijving van het gemeentelijk monument aangeleverd. Recente bouwtekeningen van Keeris Architecten vormen de basis voor de waarderingsplattegrond. Met de veldwerkgegevens, de kadastrale informatie, historische afbeeldingen en door de gemeente verstrekte documentatie is de nu voorliggende rapportage tot stand gekomen. Uit de verzamelde gegevens is een conclusie over de cultuurhistorische en bouwhistorische waarden van het object getrokken.

Deze rapportage is opgesteld conform de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek* april 2009 en de Waarderingscriteria voor bouwkunst van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2010).

Geertruidenberg
14 oktober 2014

Inleiding

Bij een bouwhistorisch onderzoek zijn muurwerk en constructieve elementen van groot belang voor het achterhalen van de bouwgeschiedenis van een pand. Bij de betreffende boerderij aan Hoogcasteren is het dak geheel ingestort, net als een gedeelte van de gevels. Balken uit de kap worden op een andere locatie bewaard. De gebintconstructie bevindt zich nog deels in het object. De rest van de gebintbalken is eveneens elders opgeslagen. Vanwege dichte begroeiing en omdat het gebouw gedeeltelijk is ingestort kon het niet volledig worden onderzocht. Er is voldoende informatie vergaard om op hoofdlijnen een oordeel te kunnen vellen over de aanwezige cultuurhistorische en bouwhistorische waarden. De eigen waarnemingen zijn daartoe aangevuld met gegevens uit oude kadastrale kaarten (www.watwaswaar.nl), historisch beeldmateriaal en de redengevende omschrijving.

Om dit rapport voor de lezer toegankelijk te maken is het goed om te weten dat de beschrijving uitgaat van de huidige situatie. Het huidige bouwwerk is het resultaat van diverse verbouwingen en aanpassingen, die hun sporen hebben nagelaten. Aan de hand van deze sporen wordt een beeld geschetst van de oorspronkelijke staat van het pand. Het object wordt in dit rapport beschreven gezien vanaf de weg Hoogcasteren, die zich aan de noordzijde bevindt. De nokas van de voormalige boerderij lag daar evenwijdig aan.

De beschrijving wordt begonnen met de historisch stedenbouwkundige context, waarna een omschrijving van het exterieur en interieur volgt. Afsluitend volgt een waardering op de onderdelen cultuurhistorie en bouwhistorie. De bouwhistorische waarde wordt weergegeven in een waarderingsplattegrond.

Voor de cultuurhistorische waardestelling worden de waarderingcriteria voor bouwkunst gebruikt zoals de RCE die in 2010 heeft opgesteld. Het betreft de hoofdcategorieën:

- Cultuurhistorische waarden
- Architectuur- en kunsthistorische waarden
- Situationele en ensemblewaarden
- Gaafheid en herkenbaarheid
- Zeldzaamheid

De categorieën in de waarderingstekeningen zijn gebaseerd op de *Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek* uit 2009. Dit zijn:

- Hoge bouwhistorische waarde
- Positieve bouwhistorische waarde
- Indifferentie bouwhistorische waarde

Beschrijving

Redengevende omschrijving

De voormalige boerderij aan de weg Hoogcasteren is beschermd als gemeentelijk monument. De gemeente Bladel heeft in 2003 een redengevende omschrijving laten opstellen voor het object. Deze is als bijlage toegevoegd aan dit rapport. De tekst van de omschrijving luidt als volgt.

"Beschrijving

Langgevelboerderij uit de 18^{de} en het laatste kwart van de 19^{de} eeuw. Het op een rechthoekige plattegrond gelegen en in kruisverband en halfsteensverband opgetrokken bakstenen gebouw heeft één bouwlaag met zolderverdieping onder een met rode muldenpannen gedekt afgewolfd zadeldak.

Voorgevel: bestaat uit vijf traveeën, waarin zich vernieuwde betonnen drieledige stalramen met betonnen latei bevinden. De indeling is sterk gewijzigd. Aan de bovenzijde van de gevel loopt een bloktandfries.

Linkerzijgevel: heeft twee kleinere vensters als in de voorgevel.

Rechterzijgevel: bevat een dubbele staldeur en een venster zoals in de linkerzijgevel.

Achtergevel: achtereenvolgens van links naar rechts een dichtgezette deur, een dichtgezet getoogd stalvenster, een dichtgezette deur, een gevelopening, een dubbele gevelopening, een deur, een dichtgezet getoogd stalvenster, een dichtgezette deur, een getoogd stalvenster, een klein eenvoudig venster, een dubbel venster en een muurdam met twee bouwfasen.

Interieur: de gebintconstructie in het inwendige is goed behouden gebleven. De oorspronkelijke indeling van de boerderij was: in het midden het woongedeelte, met aan weerszijden de stalgedeelten. Schouw.

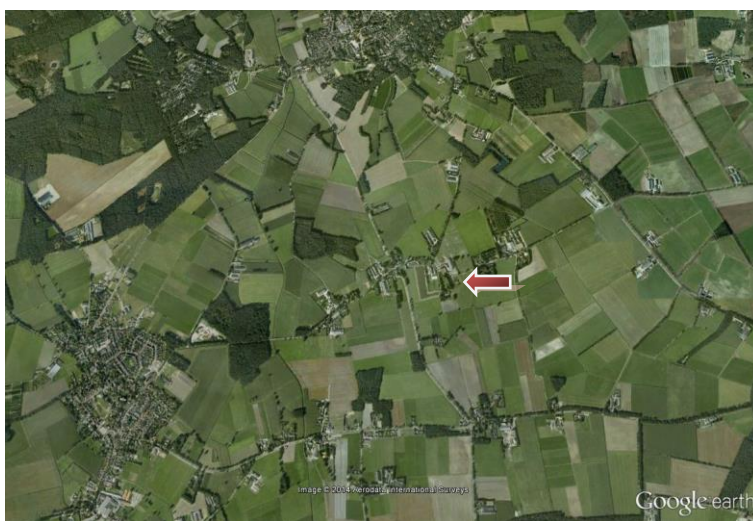
Opmerking: het object heeft een aantal bouwfasen. De exacte datering hiervan zou door verder onderzoek moeten worden geleverd.

Redengevende omschrijving

De aan de Hoogcasteren gelegen bakstenen langgevelboerderij is van architectuurhistorische en bouwhistorische waarde vanwege het zeldzame bouwtype met het woongedeelte in het midden van de boerderij en de goed bewaard gebleven oude gebintconstructie en van waarde vanwege de gaafheid van de houtconstructie."

Historisch stedenbouwkundige context

Ten oosten van de kern Hoogeloon en ten zuiden van de kern Vessem bevindt zich het buurtschap Hoogcasteren aan de gelijknamige weg. Het betreft een oud agrarisch cluster. Onder de oudere onderdelen bevindt zich de voormalige boerderij die op het perceel tegenover nummer 17 is gelegen. Het gebouw is aan de woonbestemming onttrokken en heeft derhalve geen huisnummer meer. Vermoedelijk gaat het om een boerderij die na de Tweede Wereldoorlog (als gevolg van schade of in het kader van de zogenaamde Krotopruimingsregeling) niet meer voor bewoning geschikt werd geacht en daarom volledig in gebruik werd genomen als stal.



Luchtfoto van het gebied. De kern in het westen is Hoogeloon, in het noorden ligt Vessem. De rode pijl duidt de betreffende boerderij aan. Bron: Google Earth

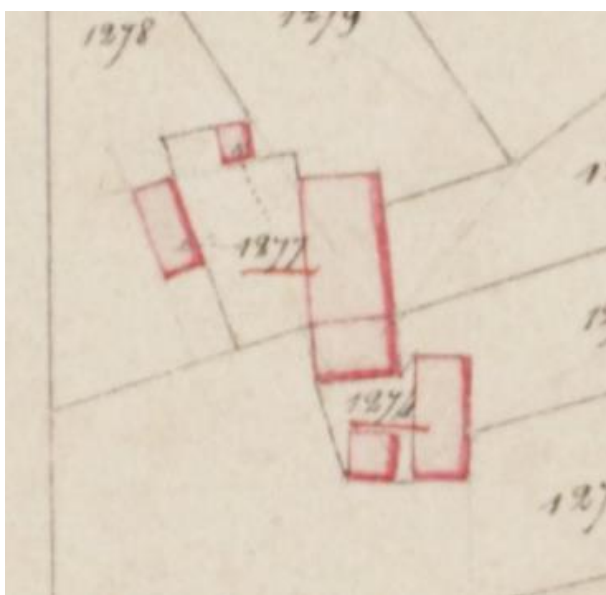


Uitsnede van dezelfde luchtfoto. De boerderij is rood omcirkeld. Bron: Google Earth

Op het Kadastraal Minuutplan van 1811-1832 staat op de betreffende locatie al een boerderij ingetekend. Het gebouw is in eigendom gesplitst en maakt deel uit van twee agrarische bedrijven. Het grootste gedeelte van het object was ten tijde van het Minuutplan in eigendom bij Hendrik van Gerven. Het betreft het oostelijke deel van het gebouw. Naast de boerderij stonden er twee kleinere gebouwen op zijn erf. Het kleinste gedeelte van de boerderij, aan de westzijde, was eigendom van Willem van Gerven. Ook

bij hem stonden nog twee andere gebouwen op het erf. Volgens de Aanwijzende Tafel van het Minuutplan stonden op de beide percelen een huis en schuren. Het is onduidelijk in welke volumes werd gewoond. Vanuit de huidige situatie is namelijk niet te achterhalen of het woongedeelte van de boerderij zich van oorsprong aan de oostzijde of aan de westzijde bevond. De redengevende omschrijving vermeldt dat de boerderij in het midden een woongedeelte had, met aan weerszijden een stalgedeelte. In theorie zou dat kunnen overeenkomen met de situatie die in het Minuutplan wordt geschetst. In dat geval bevond het woongedeelte zich aan de zijde van Hendrik van Gerven.

Op de Topografisch Militaire kaarten (Bonnebladen) van 1900 en 1929 staat de boerderij nog op dezelfde locatie ingetekend. Het westelijke gedeelte steekt nog steeds door de verkaveling, zoals in 1811-1832 het geval was. De losse gebouwen aan de westzijde zijn echter verdwenen. Aan de noordoostzijde zijn op dezelfde plek nog twee bijgebouwen aanwezig. In de huidige situatie zijn ze er niet meer. Achter de boerderij is in de tweede helft van de twintigste eeuw een varkensstal gebouwd.



Kadastraal Minuutplan 1811-1832. Het hoofdgebouw heeft twee verschillende eigenaren. Aan beide zijden bevinden zich nog twee gebouwen. N.B. het beeld is gedraaid ten opzichte van de luchtfoto.

Bron: www.watwaswaar.nl



Op het Bonneblad van 1900 bevindt de boerderij zich precies achter de letter s. Het gebouw is wel ingetekend. Bron: www.watwaswaar.nl



Het Bonneblad van 1929 laat duidelijk de boerderij en de twee bijgebouwen aan de noordoostzijde zien. Bron: www.watwaswaar.nl

Op basis van de consequente weergave op kadastrale en topografische kaarten kan worden geconcludeerd dat de boerderij tenminste uit het begin van de negentiende eeuw stamt. Op basis van (de restanten van) het gebint en andere nog aanwezige onderdelen is een vroegere datering (in de redengevende omschrijving wordt de achttiende eeuw verondersteld) voorstelbaar.

Het gebouw is in recente tijden ernstig in verval geraakt. Het dak is volledig ingestort, net als het grootste deel van de voorgevel. De voorgevel en rechterzijgevel zijn recent nieuw opgetrokken, waarbij is teruggegrepen op een situatie die er voor de ombouw tot stal zou zijn geweest. Het ontwerp is gebaseerd op een schilderij dat de boerderij zou weergeven. Het gebouw op het schilderij heeft het woongedeelte aan de oostzijde en is voorzien van vensters die karakteristiek zijn voor het einde van de negentiende of begin van de twintigste eeuw. Opvallend is dat op dit schilderij niets te zien is van de twee stalgedeelten die de boerderij zou hebben gehad volgens de redengevende omschrijving. Hoewel de



opmerkelijke deling van het gebouw op het Kadastrale Minuutplan deze ongebruikelijke opzet zou kunnen ondersteunen, was er aan het begin van de twintigste eeuw kennelijk geen sprake van. Het is dus de vraag in hoeverre het schilderij een accurate weergave van de werkelijkheid laat zien. Anderzijds kan de volledige ingebruikname van het pand als stal tot een misinterpretatie bij het opstellen van de redengevende omschrijving hebben geleid. De huidige staat van het gebouw maakt het onmogelijk om nader onderzoek te doen naar de oorspronkelijke indeling.



Detail van een schilderij waarop de betreffende boerderij zou zijn afgebeeld. Bron: eigenaar/familiearchief

Hoofdvorm en indeling

De eenlaags boerderij met rechthoekige plattegrond is opgetrokken in baksteen uit verschillende periodes. Al het nog aanwezige muurwerk dateert van na 1950. Het meest samenhangende oude stuk bevindt zich aan de westzijde. Het gaat om de linkerzijgevel en een klein stukje van de voor- en achtergevel, vermoedelijk een uitbreiding of versterking uit begin jaren 1960. De felrode machinale baksteen is gemetseld in halfsteens verband en platvol gevoegd met cementspecie. Aan de voorzijde bevindt zich bovenaan een bloktand. De gedeeltelijk afgebrokkelde achtergevel is opgetrokken in felrode baksteen en gemetseld in kruisverband. Het voegwerk is goeddeels uitgespoeld. In de gevel zijn latere invullingen in een andere steen aanwezig. De achtergevel lijkt iets eerder te zijn opgetrokken dan de linkerzijgevel.

Een groot deel van de voorgevel, de rechterzijgevel en een klein deel van de achtergevel zijn recent nieuw opgetrokken in nieuwe donkerrode baksteen, gemetseld in kruisverband. Een klein restant van het metselwerk van de vorige voorgevel bestaat uit machinale baksteen en een cementvoeg.

Het gebouw heeft op dit moment geen dak meer. Uit de vorm van de kopgevel en oude foto's kan worden afgeleid dat de boerderij was voorzien van een wolfdak met rode muldenpannen. Het ligt voor de hand dat het dak oorspronkelijk was gedekt met riet/stro, mogelijk op een later moment voorzien van een voet van pannen (zoals op het schilderij). Ten tijde van de aanwijzing als monument was geen schoorsteen meer aanwezig op het dak.



De huidige situatie

Uit de indeling van de gevels van een gebouw kan normaal gesproken worden herleid welke functies er op welke plaats waren gevestigd. Oudere bouwsporen laten zien welke functies er voorheen waren.

De indeling van de 'oudere' geveldelen (jaren 1950) van dit object laat zien dat er enkel sprake was van gebruik als stal. De achtergevel laat wat dichtzettingen zien en bevat oudere stalramen dan de rechte betonramen in de linkerzijgevel. Een foto van het linker gedeelte van de boerderij uit circa 1966 laat ook enkele dichtzettingen in de voorgevel zien. Uit welke periode deze voorgevel stamde en of er woonhuisopeningen in herkenbaar waren kon op basis van de beschikbare gegevens niet worden achterhaald. Van de rechterzijgevel die er tot voor kort stond zijn wel duidelijke foto's beschikbaar. Het gaat om een gevel uit het begin van de jaren 1960 die voor de vorige kopgevel is geplaatst. Aan de binnenzijde was een gevel zichtbaar in handvorm bakstenen, gemetseld met kalk en besmeerd met leem. In het midden bevond zich op de verdieping een houten luik. Het luik



wijst op een functionele zolderverdieping, maar bewijst niet per definitie dat deze zijde in gebruik was als bedrijfsgedeelte dan wel woonhuis.



Het linker gedeelte van de boerderij op een foto uit circa 1966. Bron: gemeente Bladel

Voorgevel

Links bevindt zich het muurwerk uit circa 1960 in halfsteens verband. Het bevat onder een betonnen latei een liggend drieruits stalraam van de beton, aan de onderzijde voorzien van een ventilatieopening en een gemetselde lekdorpel. Bovenaan de gevel is een gemetselde bloktand. Rechts sluit op dit metselwerk een klein vlak in kruisverband aan. Het gaat eveneens om machinale baksteen, in een donkerdere roodtint. Verder naar rechts bevindt zich een opening, waarna de recent opgetrokken voorgevel volgt. Het muurwerk in donkerrode baksteen in kruisverband is nog niet gevoegd. Het bevat van links naar rechts een getoogde stalraamopening, een getoogde staldeuropening, een getoogde stalraamopening, een deuropening met kozijn en twee staande vensteropeningen met kozijnen. Het geveldeel wordt beëindigd met een bloktand. Opvallend is dat de nieuw gemetselde voorgevel hoger is dan het oudere gedeelte links.



Voorgevel vanaf de linkerszijde



Overgang halfsteens-kruisverband



Nieuw gemetseld gedeelte rechts



Linkerzijgevel

De linkerzijgevel bestaat geheel uit metselwerk van circa 1960 is halfsteens verband. De gevel bevat twee liggende drieruits stalramen van beton, beide geplaatst onder een betonnen latei.



Achtergevel/linkerzijgevel

Rechterzijgevel

De rechter kopgevel is recent nieuw opgetrokken. In de huidige situatie staat er een volledige spouwmuur en is de buitengevel tot 1/3 van de hoogte opgemetseld. De gevel bevat links een staande opening met kozijn voor een woonhuisvenster en rechts de openingen en kozijnen voor een kelder- en opkamervenster. Het luik dat in de oude gevel op de verdieping aanwezig was, komt niet terug.



Voorgevel/rechterzijgevel

Achtergevel

Links is een deel van de achtergevel recent nieuw opgetrokken. Hier is net als bij de rechterzijgevel de spouwmuur op volledige hoogte en de buitengevel tot circa 1/3 deel opgetrokken. Het muurvlak bevat een vensteropening met kozijn. Verder naar rechts ontbreekt een deel van de achtergevel, waarna de deels afgebrokkelde gevel uit de jaren 1950 volgt. Vanwege de dichte begroeiing tegen de gevel konden de aanwezige openingen niet goed in beeld worden gebracht. Er is in ieder geval sprake van twee latere invullingen, in kalkzandsteen en in donkerrode baksteen. Geheel rechts bevindt zich een vlak in halfsteens verband uit circa 1960. Dit bevat geen openingen.



Nieuw gedeelte achtergevel



Gedeelte van de achtergevel uit circa 1960

Interieur

Begane grond

Gezien de staat waarin het gebouw verkeert is van een interieur is nauwelijks nog sprake. Vloeren of andere interieuronderdelen zijn bijna niet meer aanwezig. In het gebouw staan de restanten van drie noord-zuid gerichte muren die tussen de gebintstaanders zijn opgetrokken in handvorm baksteen of zonnestenen van leem. Over de stenen is een pleisterlaag aangebracht. In het middelste muurvlak is een stroomlaag op de handvorm bakstenen te zien. Dit wijst erop dat het metselwerk later is aangebracht. Of er sprake is van een brandmuur, oorspronkelijke binnengevels of voormalige buitengevels, kon vanwege de bouwvalligheid en de dichte begroeiing onvoldoende worden onderzocht. De in de redengevende omschrijving genoemde schouw is niet aangetroffen. In de ruimte tussen de middelste en de westelijke binnenmuur zijn de betonnen restanten van een varkensstal aanwezig. Op de westelijke muur is aan de zijde van de stal een donkerrood vlak geschilderd.



Oostelijke binnenmuur met tweede gebint



Middelste muur met stroomlaag



Westelijke binnenmuur met rood vlak



Zonnestenen in de westelijke binnenmuur

Zolderverdieping

Alleen in het oostelijke gedeelte van de boerderij is nog sprake van een balklaag en verdieping. Het geheel verkeert echter in zeer bouwvallige staat en kon niet nader worden onderzocht.

Gebint- en kapconstructie

Een gedeelte van de gebintconstructie is uit de boerderij gehaald en wordt op een andere locatie opgeslagen. De daar aanwezige balken zijn gesorteerd en voorzien van een plaatsaanduiding.

In de boerderij bevinden zich op dit moment de restanten van vier gebinten. Ten tijde van de aanwijzing als monument stond er aan de westzijde nog een vijfde gebint. Het gaat om een serie ankerbalkgebinten, onderling gekoppeld door een gebintplaat. Uit foto's van enige jaren geleden kan worden opgemaakt dat het meest oostelijke gebint later is toegevoegd. Een aantal onderdelen ervan, die nu niet meer in situ staan, waren voorzien van het telmerk III. Het telmerk en andere sporen laten zien dat het ging om een hergebruikt gebint. De nog aanwezige gebintplaat aan de oostzijde wijst op de mogelijkheid van een overstek aan die zijde, voordat de uitbreiding plaatsvond.

Op de balken die nu nog in de boerderij aanwezig zijn, werden geen telmerken aangetroffen. Het tweede en derde gebint vanaf de oostzijde waren naast de lage ankerbalk voorzien van een kopbalk, vlak onder de gebintplaat. Het betreft een type gebintbalk dat in Noord-Brabant slechts sporadisch voorkomt. Bij het tweede gebint is de balk doorgezaagd en ondersteund. Bij het derde gebint zijn alleen nog de restanten van de ankerbalk en de kopbalk te zien. Het vierde gebint vanaf de oostzijde (in de huidige situatie het laatste) heeft aan de zuidkant een verdikking in de ankerbalk. Mogelijk gaat het om een sleutelstuk, maar ook dat kon niet van dichtbij worden onderzocht. Een sleutelstuk bevindt zich in een authentieke situatie alleen in het woongedeelte van een boerderij. Van de kapconstructie is niets meer in situ overgebleven. Onder het opgeslagen hout bevinden zich balken uit de kap.



Ankerbalk met verdikking (mogelijk sleutelstuk)



*Tweede gebint vanaf de oostzijde.
Mogelijk overstek en kopbalk. .*



Opgeslagen gebintbalken



Waardering

Cultuurhistorische waardestelling

Cultuurhistorische waarden

De voormalige boerderij is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van het buurtschap Hoogcasteren in de negentiende en twintigste eeuw (en mogelijk eerder). Het gebouw is tevens van belang een voorbeeld van de ontwikkeling die in de decennia na de Tweede Wereldoorlog plaatsvond, waarbij oude boerderijen werden omgebouwd tot stalruimte.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

Het gebouw is architectuurhistorisch van enige waarde als voorbeeld van een eenvoudige tot stal omgebouwde boerderij in een streekeigen karakteristieke vormgeving. De materialisering van de gevels die van na de Tweede Wereldoorlog dateren is traditioneel. De gebintconstructie is van belang als primair constructief onderdeel van de voormalige boerderij.

Situationele en ensemblewaarden

De voormalige boerderij is van stedenbouwkundige betekenis als onderdeel van de oude agrarische bebouwing van het buurtschap Hoogcasteren.

Gaafheid en herkenbaarheid

Omdat het gebouw in deplorabele staat verkeert is sprake van een zeer beperkte gaafheid. Het dak is volledig ingestort, de gevels en de gebintconstructie deels. Het gebouw is nog enigszins herkenbaar als voormalige boerderij, maar de oorspronkelijke staat en latere ontwikkelingen zijn niet tot nauwelijks meer afleesbaar.

Zeldzaamheid

Vanwege de zeer beperkte gaafheid is geen sprake van bijzondere zeldzaamheid.



Bouwhistorische waardestelling

De voormalige boerderij in het buurtschap Hoogcasteren kent een lange en interessante bouw- en gebruiksgeschiedenis. Het gebouw kan ieder geval worden gedateerd aan het begin van de negentiende eeuw, maar is vermoedelijk veel ouder. Door de jaren heen is het gebruikt als woonhuis met stal, later mogelijk met een dubbele stal- (of woon)functie en uiteindelijk geheel als stal. Ontwikkelingen in de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf zorgden voor nieuwe wensen en behoeften. Dat is afleesbaar aan de wijziging van de gevels en de invulling van de openingen.

In de laatste jaren is het gebouw hard achteruit gegaan. Op dit moment resteert minder dan 50% van het object dat bij de aanwijzing aanwezig als gemeentelijk monument werd aangetroffen. Ongeveer de helft van het overgebleven historisch materiaal stamt nog uit de periode van vóór de herbestemming tot stal, dus uit de oude boerderij.

Waarderingskening

Als basis voor de waarderingsplattegrond is gebruik gemaakt van een opnametekening, die de staat weergeeft die het object had voordat een deel van de gevels werd vernieuwd. Ook is de volledige gebintconstructie ingetekend. De onderdelen die niet meer aanwezig zijn, maar wel op tekening staan, zijn derhalve niet gewaardeerd.

De verkenning heeft geleid tot de onderstaande bouwhistorische waardenstelling. Hiervoor zijn de onderstaande categorieën gehanteerd, conform de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009):

Categorie 1

De **blauw** gekleurde lijnen zijn de gevels, wanden en andere delen die van hoge monumentwaarde zijn. In principe dienen deze zoveel mogelijk ongewijzigd behouden en herkenbaar te blijven.

Categorie 2

De **groen** gekleurde lijnen zijn van positieve monumentwaarde. Hier zijn beperkt wijzigingen uitvoerbaar, mits de wanden en gevels goed herkenbaar blijven.

Categorie 3

Geel is van indifferente monumentwaarde. Wijzigingen kunnen hier plaatsvinden.

Exterieur

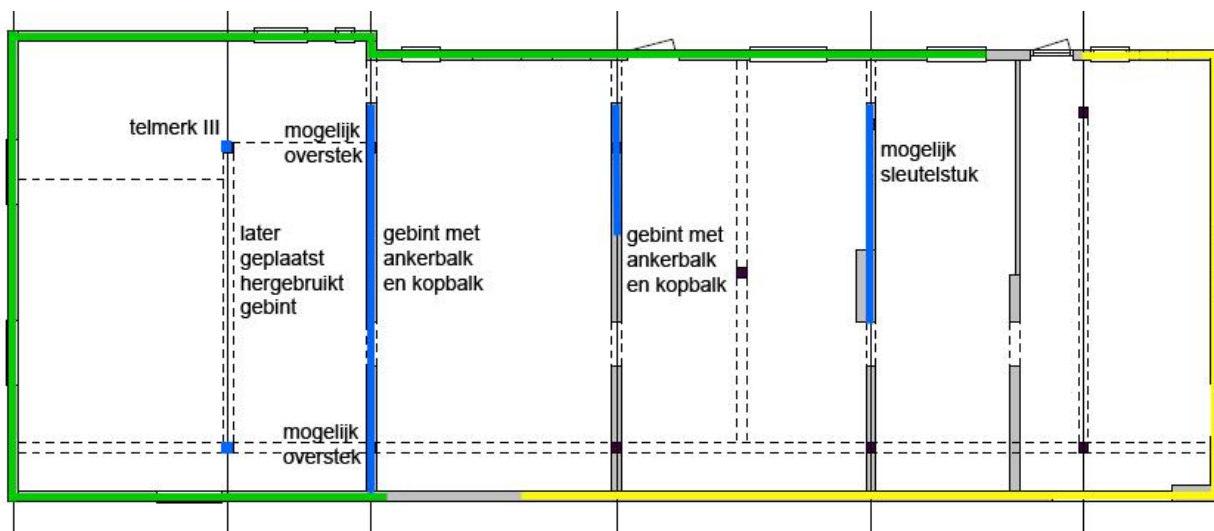
- a. Voorgevel: cat. 2 en 3
Het gedeelte van de voorgevel dat uit circa 1960 stamt is positief gewaardeerd als onderdeel van de afleesbare geschiedenis van het pand. Het recent nieuw opgetrokken gedeelte van de gevel is indifferent gewaardeerd.
- b. Linkerzijgevel: cat. 2
De linkerzijgevel uit circa 1960 is positief gewaardeerd als onderdeel van de afleesbare geschiedenis van het pand.
- c. Rechterzijgevel: cat. 3
De rechterzijgevel is recent nieuw opgetrokken en derhalve van indifferente waarde.
- d. Achtergevel: cat. 2 en 3
Het recent vernieuwde gedeelte van de achtergevel is indifferent gewaardeerd. De rest van de gevel stamt vermoedelijk uit de jaren 1950 en is positief gewaardeerd als onderdeel van de afleesbare geschiedenis van de voormalige boerderij.

Interieur

- a. Begane grond: cat. 1 en 3
De restanten van drie tussenmuren zijn hoog gewaardeerd als onderdeel van de oorspronkelijke boerderij en vanwege het historisch materiaal dat ze bevatten. De restanten van de varkensstal zijn van indifferente waarde.
- b. Zolderverdieping: cat. 2
Hoewel de nog aanwezige vloer in het oostelijke gedeelte van het object niet nader kon worden onderzocht, is deze positief gewaardeerd als onderdeel van de afleesbare geschiedenis van het pand.
- e. Gebint- en kapconstructie: cat. 1



Voor zover nog aanwezig wordt de gebintconstructie hoog gewaardeerd als primair constructief onderdeel van de voormalige boerderij. Omdat van een kapconstructie als zodanig geen sprake meer is kon hier geen waardering aan worden toegekend.



-  (geel) indifferente waarde
-  (groen) positieve waarde
-  (blauw) hoge waarde

Aanbevelingen

Bij de op handen zijnde herbestemming is het van belang dat de nog afleesbare historische gelaagdheid van het pand wordt gerespecteerd. Historische elementen dienen zoveel mogelijk intact te blijven, zodat de bouw- en gebruiksgeschiedenis herkenbaar blijft. Daarbij verdient een aantal aspecten bijzondere aandacht.

1. Het behouden van de gebintconstructie en historisch materiaal.
2. Het behouden van de typologie en indeling.
3. Het herkenbaar houden van de bouwgeschiedenis.

Hoewel de oorspronkelijke typologie en indeling vanuit de huidige situatie lastig zijn te herleiden, is het van belang dat er niet een historische fantasieboerderij wordt gecreëerd. Alle elementen in het ontwerpplan dienen te verwijzen naar de historische situatie die er op deze locatie is geweest. Historisch beeldmateriaal van het betreffende gebouw dient daarom uitgangspunt te zijn voor het ontwerp. Concreet is het van belang om de gebintconstructie, die ooit de essentiële basis vormde van deze boerderij, te herstellen met zoveel mogelijk authentiek materiaal. Ook de opgeslagen balken moeten dus terugkeren. De hoofdvorm dient in stand te worden gehouden, waarbij de oorspronkelijke afmetingen en hoogtes dienen te worden gerespecteerd. Voorts dient de periode waarin het gebouw volledig in gebruik was als stal herkenbaar te blijven. Deze fase is niet alleen onderdeel van de gebruiksgeschiedenis, maar bovendien de enige waarvan nog historisch metselwerk is overgebleven. Dat metselwerk zou tenminste deels in het ontwerp moeten terugkomen.

Het strekt tot de aanbeveling om nader onderzoek in de archieven te doen naar historische bouwtekeningen en fotomateriaal. Wellicht zijn er tekeningen van de verbouwingen in de jaren 1950/1960, waarop de bestaande toestand wordt weergegeven. Ook wordt geadviseerd om bouwhistorische gegevens nader te documenteren, na verwijdering van de ter plaatse aanwezige begroeiing, en later tijdens de bouwwerkzaamheden. Met name de gebintconstructie (op de beide locaties) verdient extra aandacht. Nog aanwezige telmerken en het mogelijke sleutelstuk dienen in beeld te worden gebracht. Het soort telmerken en versieringen op een sleutelstuk kunnen meer duidelijkheid geven over de leeftijd van de gebintconstructie en de boerderij.