

CULTUURHISTORISCH ADVIES VOORMALIGE BOERDERIJ NAAST
JEKSCHOTSTRAAT 1 VEGHEL

CUIJPERS ADVIES – RUIMTELIJKE ORDENING • ERFGOED

AGRA-MATIC

CULTUURHISTORISCH ADVIES VOORMALIGE BOERDERIJ NAAST JEKSCHOTSTRAAT 1 TE ZIJTAART

AGRA-MATIC

CULTUURHISTORISCH ADVIES VOORMALIGE BOERDERIJ NAAST JEKSCHOTSTRAAT 1 ZIJTAART

inhoud

1.	INLEIDING	5			
1.1.	Aanleiding	5	2.2.1.	Algemeen - oude locatie	8
1.2.	Methodiek	5	2.2.2.	voormalige boerderij - exterieur	10
1.3.	Situatie	6	2.2.3.	voormalige boerderij - interieur	15
1.4.	Leeswijzer	6	2.2.4.	Bijgebouwen	17
			2.2.5.	Erfbeplanting en ander historisch groen	17
2.	AANWEZIGE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	7	3.	WAARDERING	18
2.1.	De omgeving van Jekschotstraat 1	7	3.1.	Methodiek	18
2.1.1.	Ondergrond	7	3.2.	Waardering	18
2.1.2.	Geschiedenis van Zijtaart	7	3.3.	Overzicht waardering	19
2.1.3.	Geschiedenis van Zondveld	7	4.	PERSPECTIEF	22
2.2.	Beschrijving en bouwgeschiedenis van de voormalige boerderij naast Jekschotstraat 1		Bijlage 1	Geraadpleegde bronnen	23



AGRA-MATIC

CULTUURHISTORISCH ADVIES VOORMALIGE BOEDERIJ NAAST JEKSCHOTSTRAAT 1 ZIJTAART

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op de Welstandskaat van de gemeente Meierijstad is de woning Jekschotsestraat 1 aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol'. Deze woning is echter pas in 1991 gebouwd. De aanduiding heeft betrekking op de naastgelegen langgevelboerderij, die sinds 1991 niet meer bewoond wordt en als schuur in gebruik is van de woning Jekschotsestraat 1. De gemeente heeft bij schrijven van 8 februari 2019 verklaard in beginsel bereid te zijn haar medewerking te verlenen aan het nemen van een planologische maatregel om bewoning van de schuur mogelijk te maken. In de beoordeling van de plannen heeft de provincie Noord-Brabant op 24 september 2020 aangegeven: *"In de plantoelichting staat beschreven dat de langgevelboerderij behorend bij Jekschotstraat 1 een onderdeel vormt van het cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint Zondveld. Artikel 3.69 van de IOV, lid b maakt het mogelijk om een woonfunctie te vestigen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Een lint is een hoger schaalniveau dan sec de bebouwing. Bovendien blijkt uit de plannen nietwat de cultuurhistorische waarde is van de langgevelboerderij. Wij verzoeken u nader toe te lichten wat de cultuurhistorische waarden zijn van de langgevelboerderij en nader in te gaan op de te behouden cultuurhistorische elementen van dit bouwwerk."*

<<< **Figuur 1- (vorige pagina en omslag): Voorgevel Jekschotsestraat 1 in 2006 (foto: oudzijtaart.nl/Huizen/Jekschotstraat/JS01.htm).**

De navolgende rapportage heeft tot doel om de cultuurhistorische waarden van de betreffende voormalige boerderij te bepalen en aan te geven welke elementen van bijzondere cultuurhistorische waarde zijn.

1.2. Methodiek

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft richtlijnen opgesteld waaraan het verplichte onderzoek bij het opstellen van bestemmingsplannen moet voldoen¹. De hiernavolgende cultuurhistorische rapportage voldoet aan die richtlijnen. Het gepleegde onderzoek is verder geheel overeenkomstig de desbetreffende richtlijnen van de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed² en de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek³ uitgevoerd en het navolgende advies is opgesteld door een ter zake kundig persoon, te weten ir. J.J. Cuijpers, architect, stedenbouwkundige en erfgoed-deskundige. In genoemde richtlijnen is aangegeven dat het onderzoek een inventarisatie, een waardering en een beschrijving van het perspectief moet omvatten. De navolgende werkzaamheden zijn verricht om vorm te geven aan het onderzoek:

¹Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening - Aanwijzingen en aanbevelingen, Amersfoort, 2013.

²Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening, versie 6 zoals verzonden aan de Tweede Kamer, februari 2013.

³RCE e.a., 2009.

1. Analyse historische kaarten, met name de Topografische manuscriptkaart 1836-42 en het kadastraal minuutplan 1832;
2. Archiefonderzoek - digitaal toegankelijke inventarissen; vooralsnog zijn alleen digitaal toegankelijke inventarissen van het rijksarchief (BHIC) onderzocht. Er is geen onderzoek ter plaatse in het BHIC verricht.
3. Literatuuronderzoek in het algemeen.
4. Onderzoek ter plaatse.

1.3. Situatie

Hoewel het adres Jekschotsestraat 1 anders doet vermoeden, is het onderzoeksobject niet gelegen in het buurtschap Jekschot, maar in het buurtschap Zondveld, onderdeel van het dorp Zijtaart in de gemeente Meierijstad.

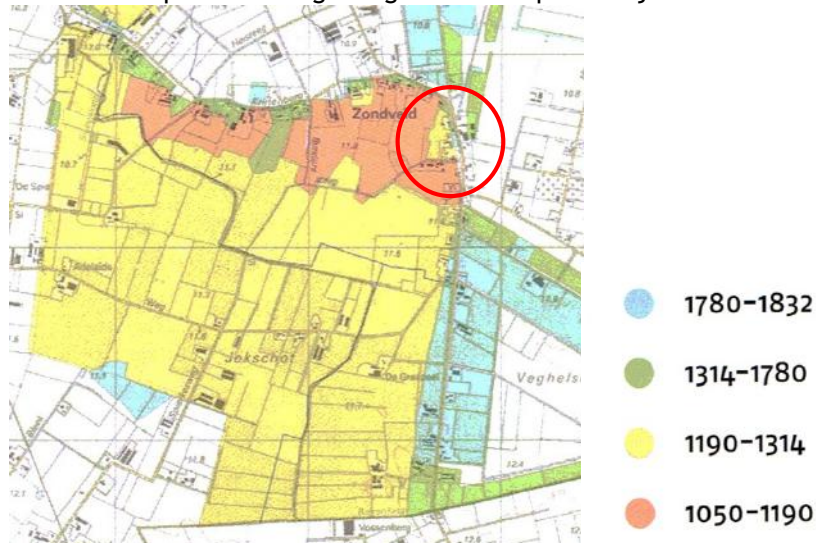


Figuur 2 - Topografische situatie 2020 - de locatie is gesitueerd binnen de rode cirkel.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de aanwezige cultuurhistorische relictten kort uiteen gezet en is de huidige toestand in het gebied nader beschreven. In hoofdstuk 3 is de waardering van de relictten en het complex waar ze deel van uitmaken opgenomen. In hoofdstuk 4 is het perspectief van de geconstateerde waarden in relatie tot de aangevraagde bestemmingsverandering weergegeven.

veld, uit het woord sond 'afgezonderd' wegens de afgezonderde ligging. Veld betekent hier onontgonnen, woeste grond.⁷ De ontginning van Zondveld van vermoedelijk 11e of 12e eeuw plaats en behoort tot de oudste in de omgeving. Daarmee is Zondveld een van de oudste buurtschappen van Veghel. De buurtschap bestond vroeger uit Laag en Hoog Zondveld. Op Laag Zondveld stond de Zondveldse Hoef, een oud herengoed, dat haar naam gaf aan deze buurtschap. Hoog Zondveld ontstond als primaire ontginning van kleine plaatselijke boeren.



Figuur 4 - ontginningsgeschiedenis van Zondveld: het studiegebied (binnen de rode cirkel) is ontgonnen tussen 1190 en 1314; de meeste andere boerderijen van Zondveld waren al eerder ontgonnen, namelijk in de periode 1050-1190.

Anders dan het adres (Jekschotstraat 1) doet vermoeden, was de boerderij niet gelegen in de buurtschap Jekschot, maar in Zondveld. Zondveld behoorde van oudsher tot de parochie Veghel. In latere eeuwen zijn er onduidelijkheden geweest over het grensverloop en het administratieve toebehoren van de buurtschap Zondveld. Juffrouw Anna

van Hambroek, vrouwe van de heerlijkheid Jekschot, beweerde in 1644 tijdens een proces over de grenspalen van Sint-Oedenrode, Jekschot en Veghel, dat Zondveld binnen de grenzen van de heerlijkheid Jekschot lag. De grenzen van Jekschot en Veghel, zouden volgens haar liggen ter hoogte van het Rijbroek, een drassig broekland ten noorden van Zondveld. De huizen van Zondveld behoorden echter tot het bestuurlijk ressort van Veghel, maar de wat zuidelijker gelegen landerijen ten noorden van de Jekschotse loop ressorteerden wel onder de heerlijkheid Jekschot. Zondveld bleef uiteindelijk onder Veghel en ter hoogte van de buurtschap kwam de gemeentegrens van Veghel en Sint-Oedenrode te liggen op de Jekschotse loop, een zijriviertje van de Aa.⁸ In 1872 ging Zondveld deel uitmaken van de parochie Zijtaart.

2.2. Beschrijving en bouwgeschiedenis van de voormalige boerderij naast Jekschotstraat 1

2.2.1. Algemeen - oude locatie

Het huis werd in 1549 een 'nieuw huis' genoemd ('Een nyewhuysmittennyewen lande vandergemeyntenaengekocht ende mit enen ackerlantgenoemt Happen heye, groot ca. 9 'loepensaets', gelegen in Veghel op Sontvelt'). Volgens het cijsboek van Jekschot stond er omstreeks 1520 al een ouder huis. Het huis werd verder vermeld in een register van huizen uit 1761. In 1766 werd vermeld dat het afgebroken was, maar in 1771 stond er weer een nieuw huis op dit perceel.⁹ De oude boerderij staat er nog, maar het huisnummer 1 is overgegaan naar de in 1992 nieuwgebouwde woning.

De voormalige boerderij staat op een oud boerenerv, waar al aantoonbaar sinds 1549 een boerderij aanwezig was. Volgens het kadastrale minuutplan was er in 1832 een boerderij aanwezig op ongeveer dezelfde plaats als de huidige boerderij. Omdat de kadastrale opmetingen uit 1832 enigszins onnauwkeurig zijn in vergelijking met de hedendaagse metingen, kan niet met zekerheid gesteld worden dat de

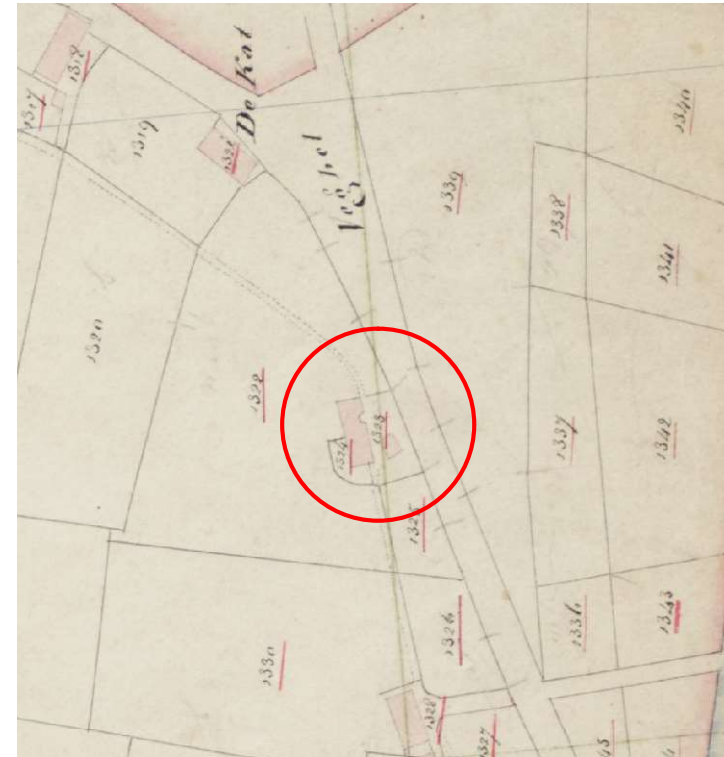
⁸<https://www.nlwiki.org/wiki/Zondveld>

⁹oudzijtaart.nl/Huizen/Jekschotstraat/JS01.htm

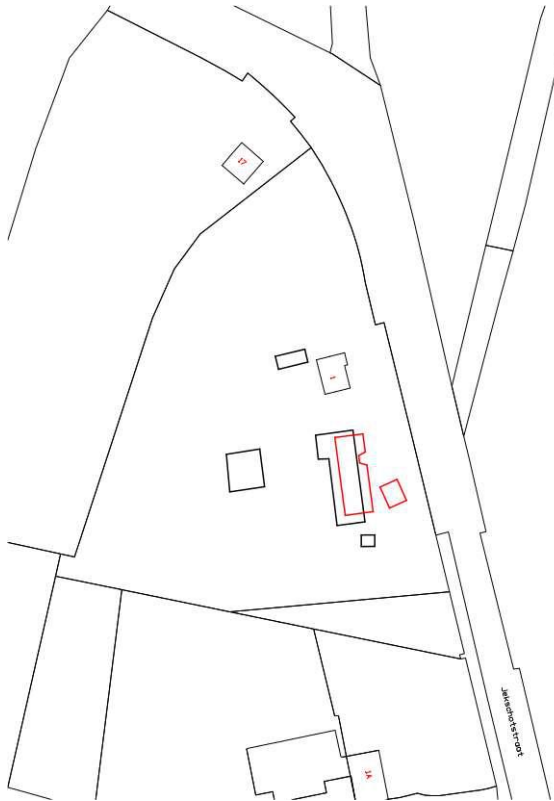
⁷G. van Berkel en K. Samplonius, Nederlandse plaatsnamen, herkomst en historie

boerderij uit 1832 later afgebroken is en vervangen door een nieuwe. Wel kan met redelijke zekerheid gesteld worden dat de huidige boerderij langer is dan die uit 1832.

In de voor- en achtergevel zijn diverse bouwsporen aanwezig, die wijzen op meerdere verbouwingen. Het woondeel heeft een andere datering dan het staldeel, maar uit het uitgevoerde visueel onderzoek kan niet opgemaakt worden welk deel ouder is. Uit de vorm van het gebint in het voormalig bedrijfsdeel kan opgemaakt worden dat het dak in het verleden verhoogd is. Een deel van de voormalige boerderij stamt blijkens een handgemaakte gevelsteen uit het jaar 1865.



Figuur 5 - Kadastraal minuutplan 1832. - op de plaats van de voormalige boerderij was al een boerderij aanwezig met op het voorerf een bijgebouw.



Figuur 6 - De situatie van die bebouwing in 1832 (rood) op de moderne situatietekening. Het blijkt dat de oude en de nieuwe bebouwing elkaar gedeeltelijk overlappen, maar niet hetzelfde waren.



Figuur 7 - Voorgevel woondeel 1961.



Figuur 8 - Met de hand uitgekraste gevelsteen, opschrift: "D.P. 1865" (waarschijnlijk D. Pepers, een van de erfgenamen van Jan Dielis Pepers, landbouwer op Zondeld¹⁰).

¹⁰<http://oudzijtaart.nl/Huizen/Jekschotstraat/JS01.htm>

2.2.2. Voormalige boerderij - exterieur

Jekschotsestraat 1 is een boerderij uit de tweede helft van de 19e eeuw. Het gebouw bezit kenmerken van een langgevelboerderij uit die periode (onder meer de dwarsdeel en het feit dat de gebinten rusten op de zijgevels en er geen staanders zijn). De boerderij bestaat uit een staaftvormige bouwmassa onder zadeldak, gedekt met OVH-pannen en wolfseinden aan beide zijden. Het zuidelijk deel is het oorspronkelijk woondeel, het noordelijk deel het oorspronkelijk bedrijfsdeel. De brandmuur tussen beide delen is nog aanwezig.

Voorgevel



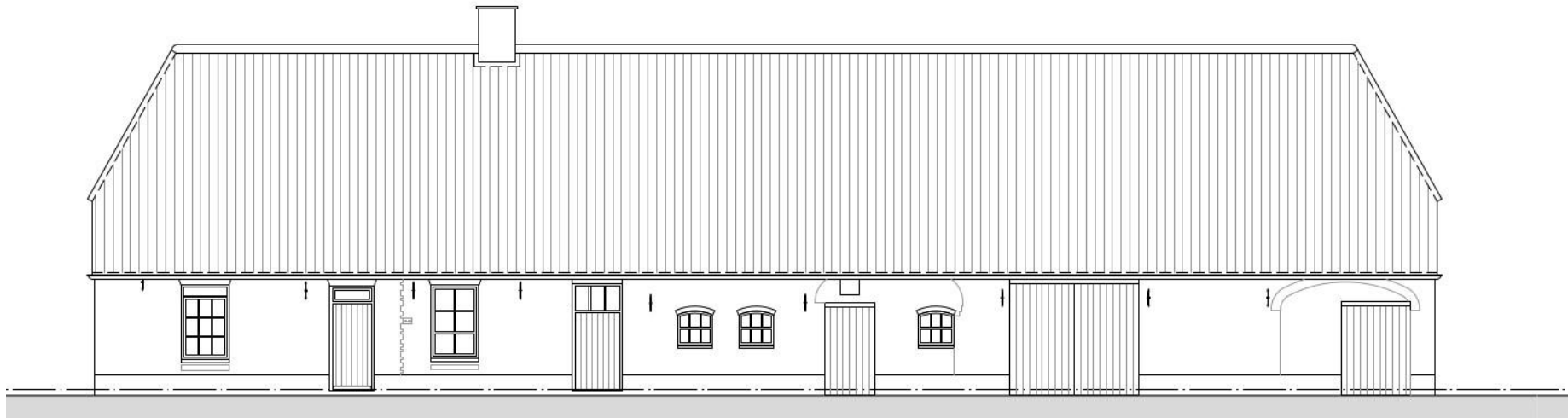
Figuur 9 - Voorgevel van de voormalige boerderij naast Jekschotstraat 1.

Als we de voorgevel in zijn huidige situatie (Figuur 9) vergelijken met de situatie in 2006 (<<<Figuur 1), dan valt op dat de bouwkundige situatie in de tussenperiode ernstig is achteruitgegaan. De jarenlange verwaarlozing sinds 1991 (het gereedkomen van de nieuwe woning) is

daar debet aan. Bovendien zijn verschillende ankerbalken uit de gebinten verwijderd, waardoor de buitenmuur naar buiten werd gedrukt. Dit is vooral in het voormalig stalgedeelte van de voorgevel goed te zien. Daarnaast bevat de voorgevel diverse bouwsporen, waaronder een dichtgemetselde boog van een verwijderde toegangspoort. Het oorspronkelijke muurwerk is gebouwd van donkerrood/bruine bakstenen in kruisverband. De spatrand is van cement. Reparaties en verbouwingen zijn van lichter gekleurde bakstenen in onregelmatig verband. Er is nog een stalpoort aanwezig en diverse betonnen stalraampjes. Het woongedeelte heeft een toegangsdeur met bovenlicht en aan weerszijden zesruiters (waarvan er een vervangen is door een niet-originele negenruiter). De ramen en de deuren zijn aan de bovenzijde voorzien van hanenkammen. Achter de brandmuur is nog een loopdeur naar de stalruimte opgenomen met een (mogelijk origineel) bovenlicht.



Figuur 10 - Staldeur in de voorgevel, voorzien van drieruits bovenlicht.



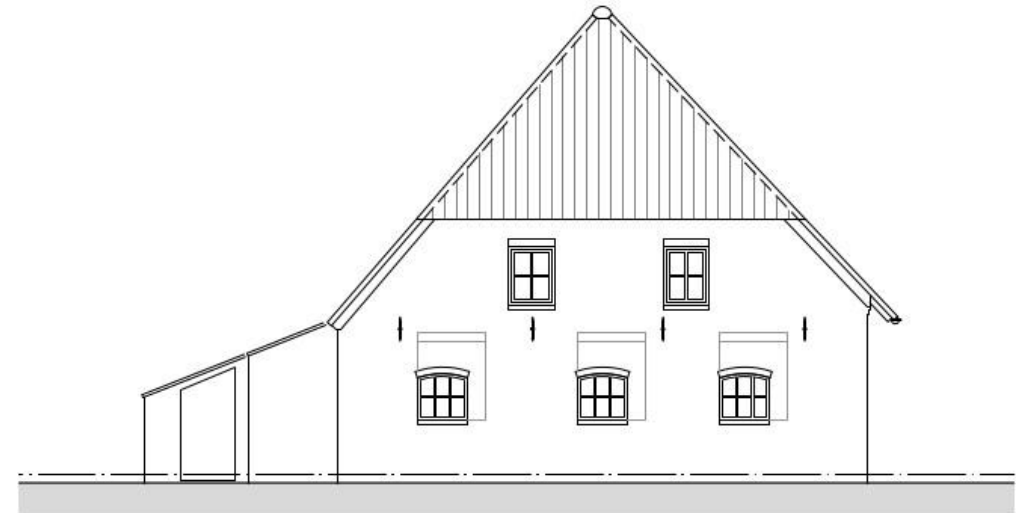
Figuur 11 - Voorgevel; bouwsporen zijn aangegeven m.b.v. grijze lijnen (bron: Van Hooft Architecten, Eerde, werknr. 3687).

Linker zijgevel

De linker zijgevel is geheel vernieuwd, waarschijnlijk ergens in de jaren '80. Waarschijnlijk is daarbij wel de oorspronkelijke gevelindeling overgenomen: twee vierruiters op de verdieping en drie ramen op de begane grond. Deze laatste drie zijn omstreeks 1992 vervangen door betonnen stalraampjes, waarbij de rest met iets donkerder bakstenen werd opgevuld.



Figuur 12 - Linkers zijgevel; deze is geheel vernieuwd, waarschijnlijk in de jaren 80.



Figuur 13 - Linker zijgevel; bouwsporen zijn aangegeven m.b.v. grijze lijnen (bron: Van Hooft Architecten, Eerde, werknr. 3687).

Achtergevel

De oorspronkelijke achtergevel is slechts op enkele plaatsen zichtbaar, doordat er in de loop der tijd diverse aan- en uitbouwen gerealiseerd zijn.



<<< Figuur 14 - Toegangsdeur naar de stal met rechts een recente aanbouw (waarschijnlijk jaren 80); het getoogde stalvenstertje is niet origineel (zie rechte rollaag aan de bovenzijde).



Figuur 15 - Achtergevel; bouwsporen zijn aangegeven m.b.v. grijze lijnen (bron: Van Hooft Architecten, Eerde, werknr. 3687).



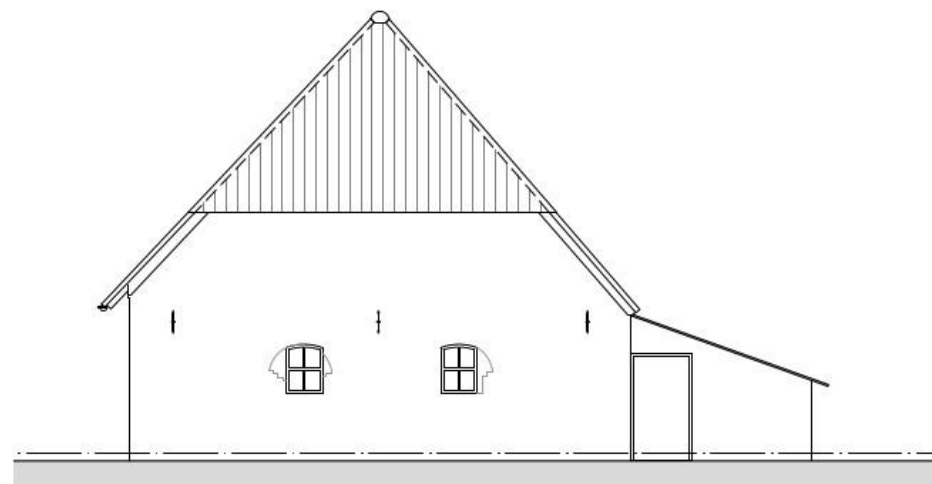
Figuur 16 - Detail achtergevel; ook hier is een oorspronkelijke getoogde stalpoort dichtgezet (dit keer met hergebruikte bakstenen), waarbij eerst een getoogde toegangsdeur werd aangebracht, die later vervangen is door een betonnen stalvenstertje.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel is nog grotendeels origineel. Op de begane grond is deze voorzien van twee betonnen stalraampjes. Deze zijn later aangebracht.



Figuur 17 - Rechter zijgevel.



Figuur 18 - Rechter zijgevel; bouwsporen zijn aangegeven m.b.v. grijze lijnen (bron: Van Hooft Architecten, Eerde, werknr. 3687).

2.2.3. Voormalige boerderij - interieur

De oorspronkelijke draagconstructie van het dak, bestaande uit 4 spanten in het stalgedeelte en 1 spant in het woondeel plus de brandmuur, is nog gedeeltelijk aanwezig. In de stal zijn nog enkele (delen van de) gebinten aanwezig. Sommige delen zijn vervangen door nieuwe balken, maar er zijn ook delen geheel verwijderd. Dat verklaart het feit, dat de buitenmuren, met name de voorgevel, plaatselijk naar buiten gedrukt is. De spanten in het woongedeelte zijn grotendeels vernieuwd.

Vrijwel alle binnendeuren zijn voorzien van oorspronkelijke geprofileerde deurlijsten.



Figuur 19 - gebinten in het stalgedeelte van de boerderij Jekschotstraat 1; van het voorste gebint zijn de gebintbalkschoren verwijderd, evenals de nokstijl; in het tweede gebint is de ankerbalk verwijderd. Op de achtergrond is de brandmuur zichtbaar met de vernieuwde betonstenen schoorsteen.

Woondeel - voormalige keuken

In de voormalige keuken zijn nog restanten van de oorspronkelijke haard aanwezig: de horizontale haardbalk is geprofileerd en voorzien van een bloktandversiering. Een staander is bewaard gebleven en is voorzien van houtsnijwerk, mogelijk een versimpeld Dorisch kapiteel. De andere (die waarschijnlijk van dezelfde versiering was voorzien, is verwijderd. De haard is later dichtgezet en voorzien van twee kastdeuren. De schoorsteen is op de bovenverdieping nog aanwezig.



Figuur 20 - Restanten van de haardstee in de voormalige keuken.



Figuur 21 - geprofileerde lijst met bloktandversiering.



Figuur 22 - Houtsnijwerk (omgekeerd kapiteel?) in de voormalige keuken.

Woondeel - kelder en opkamer

In de boerderij zijn nog (restanten van) de kelder en de opkamer aanwezig. De kelderdeur is een originele panelendeur, die echter op onoordeelkundige wijze is ingekort en versmald. De kelder heeft een getoogd kelderraampje en een originele gemetselde pekelbak. Het keldertrapje heeft drie gemetselde treden. Van welk materiaal de keldervloer en het kelderplafond gemaakt zijn, kon niet beoordeeld worden.

De opkamer boven de kelder is nog maar gedeeltelijk aanwezig. Deze is namelijk bij de verbouwing (waarbij op de bovenverdieping slaapkamers werden gemaakt) ingrijpend veranderd. De trap naar de opkamer is doorgetrokken naar de nieuwe slaapkamers. Daarbij zijn verschillende balken van de gebinten doorgezaagd en/of verwijderd. De opkamer bleef als een soort overloop halverwege liggen.



Figuur 23 - Rechts de deur naar de kelder; links de trap naar de bovenverdieping. De eerste zes treden zijn de oorspronkelijke trap naar de opkamer. Daar bovenop is later de trap doorgetrokken naar nieuwe slaapkamers op de bovenverdieping.

Bedrijfsdeel

Het bedrijfsdeel is nog ruime tijd na 1991 in gebruik gebleven. Thans is dit deel, net als het voormalig woondeel, alleen nog in gebruik voor opslag. Er zijn, behalve de houten draagconstructie, geen bijzondere historische bouwelementen in het bedrijfsdeel aanwezig.



Figuur 24 - het bedrijfsdeel van de voormalige boerderij.

2.2.4. Bijgebouwen

Achter de voormalige boerderij is een open veldschuur uit de jaren 50 aanwezig. Verder is links van de voormalige boerderij een reconstructie van het voormalige bakhuisje aanwezig. Hier stond voorheen een historisch bakhuisje. Dit is afgebroken en met moderne materialen in dezelfde vorm teruggebouwd. De bijgebouwen hebben op zich geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

2.2.5. Erfbeplanting en ander historisch groen

Bij de voormalige boerderij naast Jekschotstraat 1 staan geen bijzondere groene historische elementen.

3. WAARDERING

3.1. Methodiek

Bij de waardestelling van het gebouwcomplex is aangesloten op de benadering die de RCE in de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek¹¹ en andere publicaties heeft gekozen. Opgemerkt moet worden dat de cultuurhistorische waarde los staat van de bouwtechnische kwaliteit. Deze bouwtechnische kwaliteit is ronduit matig tot slecht. Verbouwing tot hedendaagse woonfunctie zal heel wat energie vergen.

3.2. Waardering

In het navolgende worden de afzonderlijke criteria die in de waardering aan de orde dienen te komen voor de gebouwen, afzonderlijk besproken. In de volgende paragraaf wordt een samenvatting/overzicht van de waardering weergegeven. Met "de boerderij" wordt de gehele voormalige boerderij met woonhuis en voormalige stalruimte bedoeld.

Algemene historische waarden (gerelateerd aan maatschappelijke ontwikkelingen)

- Belang van het object/complex als uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of geestelijke ontwikkeling(en).
De voormalige boerderij is een voorbeeld van een boerderij met gemengd bedrijf uit de negentiende eeuw. Een gedeelte is gebouwd in 1865. Niet duidelijk is of het voormalige bedrijfsdeel eerder of later dan dat jaar gebouwd is. Blijkens bouwsporen hebben er meerdere verbouwingen plaatsgevonden, zowel intern als extern. Omstreeks 1991 is het woongedeelte verlaten. Het stalgedeelte bleef nog enige tijd in gebruik. Bij de verbouwingen lijken belangrijke cultuurhistorische waarden verloren te

¹¹RCE e.a., 2009.

zijn gegaan, maar zijn ook nog belangrijke waarden behouden.

Ensemblewaarden (samenhang) en stedenbouwkundige waarden

- Belang van het object/complex als essentieel onderdeel van een groter geheel dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van betekenis is.
De boerderij vormt een stedenbouwkundig ensemble met andere langgevelboerderijen in de omgeving. Deze historische bebouwingsstructuur stamt uit de late middeleeuwen. De boerderij past goed in de historische structuur van het gebied. Bij de boerderij behoren nog twee bijgebouwen die op zichzelf van weinig cultuurhistorische betekenis zijn, maar die wel de historische, agrarische sfeer benadrukken.

Architectuurhistorische waarden

- Belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur.
De oude boerderij is een voorbeeld van traditionele agrarische bedrijfsbebouwing deels uit de tweede helft van de negentiende eeuw. In het bestaande object zijn nog volop overblijfselen van het oorspronkelijke gebouw aanwezig, waaronder bouwsporen uit de periode tussen het bouwjaar (omstreeks 1865) en de tijd waarin het object werd verbouwd (tweede helft 20^e eeuw). In de buitengevel zijn verschillende bouwsporen aanwezig.
- Belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester of architect.
Dit aspect is niet nader onderzocht, maar lijkt op het eerste gezicht niet aan de orde.

Bouwhistorische waarden

- Belang van het object/complex voor de geschiedenis van de bouwtechniek.
Het gebouw is een duidelijk voorbeeld van de ontwikkeling van de boerderijbouw; de verschillende bouwfasen zijn, zij het niet overal in het gebouw, nog afleesbaar in het exterieur en deels ook in het interieur.

3.3. Overzicht waardering

In de vorige paragraaf is per onderdeel aangegeven welke kenmerken en waarden in het gebouwencomplex aanwezig zijn. Let wel: het gaat

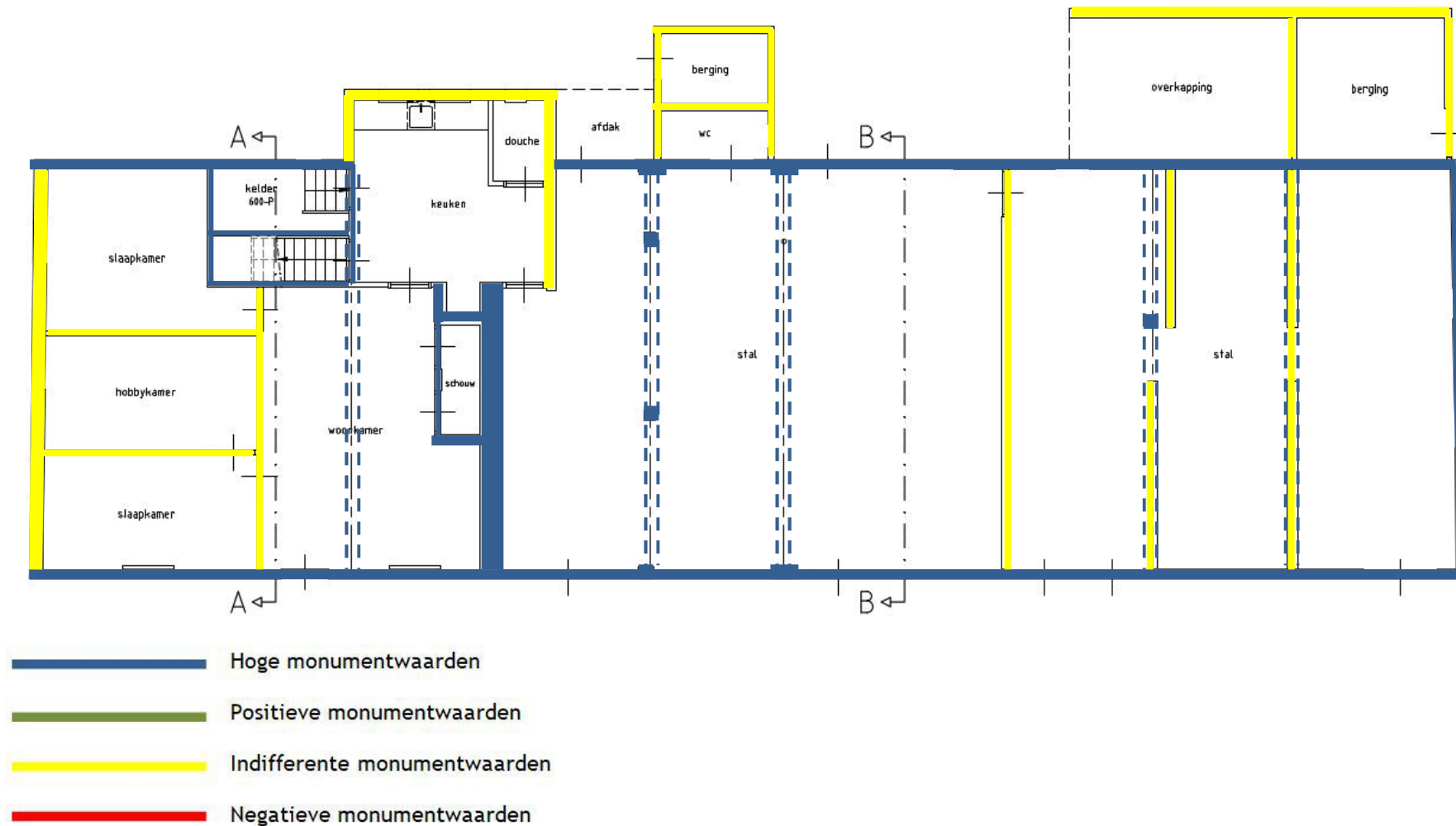
hier uitsluitend om de cultuurhistorische waardering, niet om schoonheid, bouwkundige kwaliteit of landschappelijke waarde.

Samenvattend kan gesteld worden dat we hier te maken hebben met een gebouw dat een voorbeeld is van een agrarisch gebouw op het Brabantse platteland uit de tweede helft van de negentiende eeuw dat in het laatste kwart van de twintigste eeuw intern een ingrijpende verbouwing heeft ondergaan.

De zichtbaarheid van het onderscheid tussen woon- en bedrijfsdeel is nog niet verloren gegaan en moet bij de verbouwing tot woning behouden blijven. In het interieur draagt de aanwezigheid van een kelder met opkamer en de houten spanten uit de bouwperiode, bij aan de cultuurhistorische waarde.

Tabel 1 - Cultuurhistorische waardering Voormalige boerderij naast Jekschotstraat 1 Zijtaart		
(sub)criteria	Beoordeling	Opmerkingen
Algemene historische waarden (gerelateerd aan maatschappelijke ontwikkelingen)	<i>De voormalige boerderij is een voorbeeld van een boerderij met gemengd bedrijf uit de negentiende eeuw. Een gedeelte is gebouwd in 1865. Niet duidelijk is of het voormalige bedrijfsdeel eerder of later dan dat jaar gebouwd is. Blijkens bouwsporen hebben er meerdere verbouwingen plaatsgevonden, zowel intern als extern. Omstreeks 1991 is het woongedeelte verlaten. Het stalgedeelte bleef nog enige tijd in gebruik. Bij de verbouwingen lijken belangrijke cultuurhistorische waarden verloren te zijn gegaan, maar zijn ook nog belangrijke waarden behouden.</i>	
Ensemblewaarden (samenhang) en stedenbouwkundige waarden	<i>De boerderij vormt een stedenbouwkundig ensemble met andere langgevelboerderijen in de omgeving. Deze historische bebouwingsstructuur stamt uit de late middeleeuwen. De boerderij past goed in de historische structuur van het gebied. Bij de boerderij behoren nog twee bijgebouwen die op zichzelf van weinig cultuurhistorische betekenis zijn, maar die wel de historische, agrarische sfeer benadrukken.</i>	
Architectuurhistorische waarden	<i>De oude boerderij is een voorbeeld van traditionele</i>	

	<i>agrarische bedrijfsbebouwing deels uit de tweede helft van de negentiende eeuw. In het bestaande object zijn nog volop overblijfselen van het oorspronkelijke gebouw aanwezig, waaronder bouwsporen uit de periode tussen het bouwjaar (omstreeks 1865) en de tijd waarin het object werd verbouwd (tweede helft 20e eeuw). In de buitengevel zijn verschillende bouwsporen aanwezig.</i>	
Bouwhistorische waarden Belang van het object/complex voor de geschiedenis van de bouwtechniek, de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis (historische gelaagdheid) of wegens het materiaalgebruik.	<i>Het gebouw is een duidelijk voorbeeld van de ontwikkeling van de boerderijbouw; de oorspronkelijke opzet van de boerderij is zowel in het interieur, als het exterieur nog afleesbaar. In het interieur is de opkamer met kelder en de oude schouw gedeeltelijk bewaard gebleven.</i>	
Waarden vanuit de gebruikshistorie (gerelateerd aan het object van onderzoek)	<i>Het gebouw is een langgevelboerderij die redelijk zuiver bewaard is gebleven.</i>	
Belevingswaarde	<i>De boerderij heeft enige belevingswaarde door zijn ligging, traditionele vormgeving en bescheiden plaats in het landschap.</i>	



Figuur 25 - Waardering onderdelen (ondergrond: Van Hooft Architecten, Eerde, werknr. 3687)

4. PERSPECTIEF

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld wat het toekomstperspectief van de cultuurhistorische waarden zal zijn, als gevolg van de beoogde bestemmingsverandering.

Volgens het geldende bestemmingsplan mag een schuur met cultuurhistorische waarde gebruikt worden voor burgerbewoning, mits dit dient ter behoud en/of herstel van aanwezige cultuurhistorische waarden. In het vorige hoofdstuk is uitgelegd dat de voormalige boerderij cultuurhistorische waarden bezit.

Verbouwing tot woonboerderij is denkbaar, waarbij de belangrijke cultuurhistorische waarden behouden worden:

- de hoofdvorm van het gebouw: een langwerpige bouwmassa van 1 laag onder zadeldak met wolfseinden;
- de zichtbaarheid van het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsdeel;
- het feit dat de raampjes in het voormalige bedrijfsdeel, herkenbaar moeten zijn als stalraampjes;

- de houten spanten dienen behouden te blijven en waar nodig gerepareerd en verdwenen onderdelen dienen weer aangebracht te worden;
- de brandmuur en de buitenmuren, met alle bouwsporen en oude materialen dienen behouden te blijven, maar mogen wel waar nodig gerepareerd worden;
- de oude schouw dient (vakkundig) gerestaureerd te worden;
 - De kelder met opkamer zijn van cultuurhistorische waarde en mogen niet in hun geheel verwijderd worden, maar ingrijpende aanpassingen zijn waarschijnlijk noodzakelijk;

Verbetering van de cultuurhistorische waarde dient bereikt te worden door:

- a. het vervangen van de stalraampjes in de linker zijgevel door twee zesruiters, zoals eerder aanwezig waren;
- b. de betonnen stalraampjes mogen vervangen worden door houten raampjes in dezelfde vorm;

's-Hertogenbosch, september/oktober/november 2021

Ir. J.J. Cuijpers

AGRA-MATIC

CULTUURHISTORISCH ADVIES VOORMALIGE BOERDERIJ NAAST JEKSCHOTSTRAAT 1 TE ZIJTAART

BIJLAGE 1: Geraadpleegde bronnen

Asseldonk, Martien van (z.d.- 2016-1): Veghel, een goet ende vet Dorp, 600 - 1810, Woudrichem.

Asseldonk, Martien van (2016-2): De boerenopstand op Jekschot in 1363, in: G. van den Eynde en L. Toorians (red.): Op Zand, veen en klei, Liber amicorum Karel Leenders bij gelegenheid van zijn zeventigste verjaardag, Uitgeverij Verloren, Hilversum, p. 203-226.

Berkel, G. van en K. Samplonius (2006): Nederlandse plaatsnamen, herkomst en historie, Het Spectrum.

Bont, C. de (1993): '...Al het merkwaardige in bonte afwisseling...', Een historische geografie van Midden- en Oost-Brabant, Stichting Brabants Heem, Waalre.

Groenedijk, T. (2000): Nederlandse plaatsnamen, Hoogetveen, 2000.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Stichting Bouwhistorie Nederland, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Atelier Rijksbouwmeester en Rijksgebouwendienst (2009): Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek - lezen en analyseren van cultuurhistorisch erfgoed, Amersfoort, 2009.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2013): Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening, versie 6 zoals verzonden aan de Tweede Kamer, februari 2013.

Stiboka/Rijks Geologische Dienst (1983): Geomorfologische Kaart van Nederland schaal 1:50.000 - blad 51, Wageningen/Haarlem, 1975.

Stiboka (1965): Bodemkaart van Nederland 1:50.000 - Blad 51 Oost, Wageningen, 1981.

Stichting Historisch Boerderij-onderzoek: De benaming van houtverbindingen en constructieve houten elementen bij oude boerderijen, Arnhem, 1982.

Uitgeverij Nieuwland: Historische Atlas Noord-Brabant, 1:25.000, 1836-1843. Tilburg, 2008.

<http://oudzijtaart.nl/Huizen/Jekschotstraat/JS01.htm>

AGRA-MATIC

CULTUURHISTORISCH ADVIES VOORMALIGE BOERDERIJ NAAST JEKSCHOTSTRAAT 1 ZIJTAART

Colofon

Opdrachtgever

Naam : AGRA-MATIC
Contactpersoon : D. van Nuland
Adres : Postbus 396
PC + plaats : 6710 BJ Ede
Tel. : 0318-675 204
Mail : DNuland@agra-matic.nl

Bevoegd gezag erfgoed

Naam : GEMEENTE MEIERIJSTAD
Contactpersoon : Mark v.d. Broek
Adres : Postbus 10.001
PC + plaats : 5460 DA Veghel
Tel. : 140413
Mail : info@Meerijstad.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies
Auteur : ir. J.J. Cuijpers
Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel. : 06 - 5146 1115
Mail : info@posd.eu
Website : www.posd.eu
Projectnummer : 35024

Versietabel				
versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	13 09 2021	Intern concept	intern	JC
1-2	21 10 2021	conceptrapport	eerste concept	JC 
2-1	05 11 2021	rapport	definitief	JC 

Samenvatting

De voormalige boerderij naast Jekschotstraat 1 te Veghel is een voormalige boerderij die in 1991 werd verlaten voor de toen nieuwe woning Jekschotsestraat 1. Het pand werd sindsdien gebruikt als stal- en bergingsruimte. De voormalige boerderij stamt gedeeltelijk uit 1865 en is diverse malen verbouwd, waarvan zowel in het exterieur als in het interieur nog sporen zichtbaar zijn. De boerderij bezit dan ook cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden zitten in de buitenzijde, maar ook in de binnenzijde van het gebouw.

De voormalige boerderij moet worden aangemerkt als een gebouw met cultuurhistorische waarden en komt dan ook in beginsel voor verbouwing tot woonboerderij in aanmerking. Daarbij is het wel zaak dat de aanwezige waarden beschermd worden en waar mogelijk hersteld. De te beschermen waarden zijn:

- de hoofdvorm van het gebouw;
- het zichtbare onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsdeel;
- de herkenbaarheid van het voormalige bedrijfsdeel (stalraampjes);
- de houten spanten dienen behouden te blijven en waar nodig gerepareerd;
- de brandmuur en de buitenmuren en de oude schouw;
- De kelder met opkamer

Verbetering van de cultuurhistorische waarde dient bereikt te worden door:

- het vervangen van de stalraampjes in de linker zijgevel door zesruiters;
- de vervanging van de betonnen stalraampjes door houten raampjes.

