



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land



Bouwhistorische verkenning

‘Heulenslag 40 Bleskensgraaf’



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Bouwhistorische verkenning

‘Heulenslag 40 Bleskensgraaf’

Opgesteld door:

Polderkwaliteit

Onderdeel van adviesbureau Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

Lekdijk 44

2967 GB Langerak

Tel: 0184-600240

Website: www.polderkwaliteit.nl

Datum:

04-04-2023



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Beschrijving omgeving plangebied.....	5
Beschrijving boerderij Heulenslag 40 Bleskensgraaf	13
Algemeen	13
Exterieur boerderij.....	16
Interieur boerderij	26
Conclusie	40

Inleiding

De aanleiding van dit rapport is de wens van de eigenaren van het perceel Heulenslag 40 Bleskensgraaf om het boerderijgebouw te slopen ten behoeve van de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen.

Het boerderijgebouw heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld 20-02-2018) de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. De boerderij is op de Monumentenlijst Molenlanden aangemerkt als 'Cultuurhistorisch pand' (geen monumentale status).

Conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom' is het slopen van een pand met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegestaan in de volgende gevallen:

1. De karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
2. De karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven;
3. Het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische waarden.

Ter afweging van het bovenstaande dient advies te worden ingewonnen bij de monumentencommissie. In deze bouwhistorische verkenning wordt de cultuurhistorische waarde van het boerderijgebouw aan de Heulenslag 40 te Bleskensgraaf beschreven en gewaardeerd.





POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Beschrijving omgeving plangebied

De boerderij Heulenslag is gelegen in één van de linten van Bleskensgraaf. Het dorp Bleskensgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Mede door de verbetering van de wegen en de toename van transport over de weg (voorheen over water) is het dorp Bleskensgraaf in de loop der tijd gegroeid. De groei vond met name plaats in de dorpskern. In de Tweede Wereldoorlog is de dorpskern van Bleskensgraaf nagenoeg volledig verwoest als gevolg van een bombardement. Thans is nog slechts een beperkt deel van het oorspronkelijke buurtschap zichtbaar. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp wederopgebouwd. In de jaren daarna heeft Bleskensgraaf, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. Tegenwoordig heeft Bleskensgraaf nog altijd een sterk landelijk karakter.





POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

De lintbebouwing langs de Heulenslag is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing met daartussen afwisselend smalle en brede landschappelijke doorzichten. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechten-huisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De verkavelingsrichting van het landschap is haaks op de Heulenslag gericht. De traditionele bebouwing ten zuiden van de Heulenslag is overwegend parallel aan de verkavelingsrichting gepositioneerd. De traditionele bebouwing, waaronder de boerderij Heulenslag 40 ligt doorgaans verder van de Heulenslag (georiënteerd op Graafstroom). Zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw in het cultuurhistorische lint langs de Heulenslag zijn bedekt met een zadeldak of een afgeleide daarvan. De woningen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking.



1815

Bleskensgraaf



S

S

E

R

Stroom

Alblas



In 1815 is de boerderij Heulenslag 40
nog niet op de kaart aangegeven.

A historical black and white map showing a rural landscape. A river flows from the bottom left towards the center. To the right of the river, a parcel of land is highlighted with a small white circle. The map shows a grid-like pattern of fields and some buildings. The word 'Blesko' is visible in the top right corner.

1850

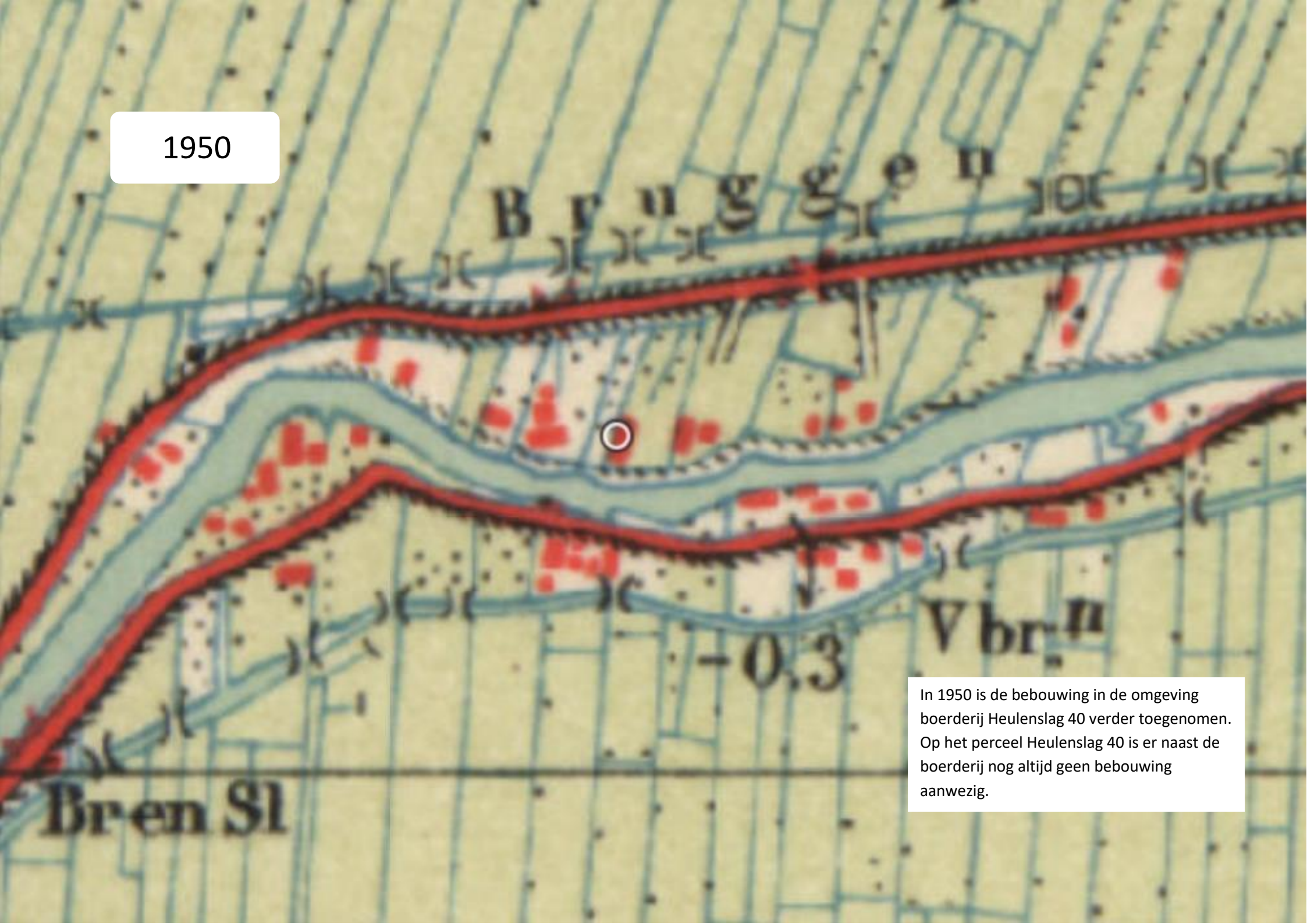
In 1850 is de boerderij Heulenslag 40 zichtbaar op de kaart. De lintbebouwing en de ontginningsstructuur al duidelijk zichtbaar. De bebouwingsdichtheid is laag. Op het perceel Heulenslag 40 is er naast de boerderij geen bebouwing aanwezig.

A historical map from 1900 showing a river and surrounding land parcels. The map is oriented with the river flowing from the top left towards the bottom right. The river is depicted in blue. On either side of the river, there are numerous land parcels, some of which are outlined in red. A small circle with a dot inside is located on one of the red-outlined parcels in the upper middle section of the map. The text '1900' is in the top left corner. The word 'dietsche' is written in a cursive script across the top of the map. The letter 'M' is visible in the bottom left corner.

1900

In 1900 is de bebouwing in de omgeving boerderij Heulenslag 40 toegenomen. Op het perceel Heulenslag 40 is er naast de boerderij nog altijd geen bebouwing aanwezig.

1950

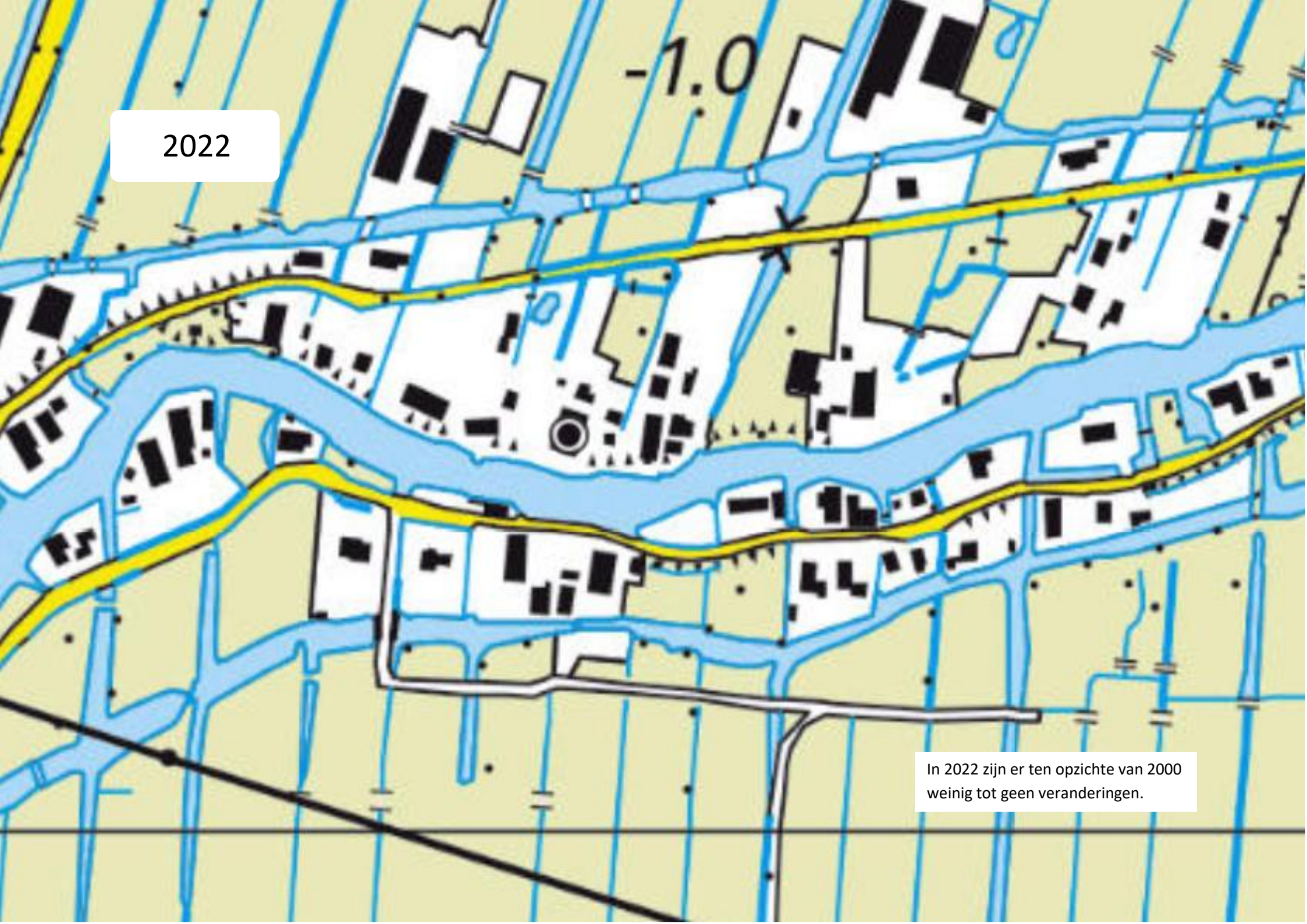


In 1950 is de bebouwing in de omgeving boerderij Heulenslag 40 verder toegenomen. Op het perceel Heulenslag 40 is er naast de boerderij nog altijd geen bebouwing aanwezig.



2000

In 2000 is de bebouwing in de omgeving boerderij Heulenslag 40 verder toegenomen. Op het perceel Heulenslag 40 zijn ten noorden van de boerderij diverse gebouwen aanwezig. De verkavelingsstructuur is nagenoeg onveranderd.

A map showing a flooded area in 2022. The map features a network of blue lines representing water bodies, including a central river and several smaller channels. Black shapes represent buildings, and yellow lines represent roads. A white box in the top left corner contains the year '2022'. A black line with cross-ticks, likely a railway, runs diagonally across the bottom. A label '-1.0' is visible in the upper center. A text box in the bottom right corner states that there have been few to no changes since 2000.

2022

In 2022 zijn er ten opzichte van 2000
weinig tot geen veranderingen.



Beschrijving boerderij Heulenslag 40 Bleskensgraaf

Algemeen

De locatie Heulenslag 40 te Bleskensgraaf betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De boerderij Heulenslag 40 betreft een zogenoemde langhuisboerderij, waarbij woon- en bedrijfsgebouwen onder een doorlopend dak liggen. Het woongedeelte was in het verleden gesplitst in drie woningen.

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. De voormalige agrarische gebouwen, waaronder het boerderijgebouw, zijn in verval geraakt. Het voorhuis van de boerderij is vanwege de slechte fundatie (de boerderij is op koeienhuiden gebouwd) enorm verzakt (56 cm in de richting oost-west en 47 cm in de richting noord-zuid), met als gevolg dat het voorhuis langzaam van het stalgedeelte afscheurt. De boerderij is onbewoonbaar.

De gevels van de boerderij hebben een grijs gecementeerde plint waarboven het metselwerk begint. Omdat de boerderij niet is onderhouden en daardoor het voorhuis enorm is verzakt, ziet men op meerdere plaatsen scheuren in de gevels en de plinten. Door de krachten als gevolg van de verzakking zijn op diverse plaatsen de stenen uit de gevels gedrukt. De kozijnen rondom de ramen zijn op veel plaatsen scheef gezakt en het houtwerk is verrot.



Op deze afbeelding zijn de hoogteverschillen van de fundering van de boerderij weergegeven. Het voorhuis van de boerderij is vanwege de slechte fundatie (de boerderij is op koeienhuiden gebouwd) enorm verzakt met als gevolg dat het voorhuis langzaam van het stalgedeelte afscheurt.





Aan grijs gecementeerde plint is goed te zien dat de fundering van het voorhuis van de boerderij in een zeer slechte staat verkeert.

Exterieur boerderij

Vorgevel (gericht naar de Graafstroom)



Scheuren in de voorgevel. Door de krachten worden de stenen uit de gevels gedrukt.



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land



De voorgevel van de boerderij is gericht naar de Graafstroom. Dat is typisch voor boerderijen in dit deel van de streek, die van oorsprong met de representatieve gevel richting de dan belangrijkste toegangsweg (het water) werden gebouwd.

Omdat de boerderij niet is onderheid en daardoor het voorhuis enorm is verzakt, ziet men op meerdere plaatsen in de voorgevel en de plinten scheuren. Door de krachten worden de stenen uit de voorgevel gedrukt. De kozijnen rondom de ramen zijn op veel plaatsen scheef gezakt en het houtwerk is verrot.



Scheuren in de voorgevel. De kozijnen rondom de ramen zijn op veel plaatsen scheef gezakt en het houtwerk is verrot.



Door de krachten van de verzakking van het voorhuis worden de stenen uit de voorgevel gedrukt.



Kozijnen in de voorgevel
(links) van de boerderij zijn
verrot.

Westgevel

In de westgevel van de boerderij ziet men ook op meerdere plaatsen scheuren in de gevels en de plinten. Door de krachten zijn op diverse plaatsen de stenen uit de gevels gedrukt. De kozijnen rondom de ramen zijn op veel plaatsen scheef gezakt en het houtwerk is verrot.





De westgevel van de boerderij. Het voorhuis scheurt van het achterhuis.



Scheuren in de westgevel
van de boerderij.

POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Oostgevel

In de oostgevel van de boerderij ziet men ook op meerdere plaatsen scheuren in de gevel en de plint. Het hout- en plintwerk is op veel plaatsen verrot.



Plint van de oostgevel is verrot. Door de krachten van de verzakking van het voorhuis worden de stenen uit de gevel gedrukt.





Totaaloverzicht oostgevel
van de boerderij



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Interieur boerderij

Voorhuis

Het interieur van het voorhuis van de boerderij verkeert in een erbarmelijke toestand. Vanwege de verzakkingen van het voorhuis van de boerderij zijn er ruimten ontstaan tussen de buiten- en binnenmuren.

De vloer van het voorhuis is zodanig verzakt dat de fundering bloot is komen te liggen. Er is een ontwikkeling zichtbaar dat het voorhuis van de boerderij langzaam van het stalgedeelte de boerderij afscheurt.

Vanwege de scheuren en kieren in de buitengevels is er op verschillende plaatsen als gevolg van vocht sprake van schimmelvorming. Vanuit veiligheids- en volksgezondheidskundig oogpunt wordt het sterk aangeraden om de boerderij onbewoonbaar te verklaren.



Voorbeelden holle ruimten tussen buiten- en binnenmuren



Schimmelvorming en verzakking vloer
voorhuis boerderij (voorgevel/westgevel)

Schimmelvorming voorhuis boerderij
(voorgevel) en de voorgevel wijkt,
waardoor het plafond loslaat van de
voorgevel.





Scheurvorming voorhuis
boerderij (voorgevel)



Scheurvorming voorhuis
boerderij (voorgevel midden)

Verzakking vloer voorhuis
(westgevel boerderij)





Holle ruimten tussen buiten- en binnenmuren woonkamer (westgevel)



Verzakking vloer voorhuis
(midden voorzijde boerderij)



Scheurvorming
slaapkamer (boven)
boerderij (voorzijde)



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Hooizolder

De boerderij heeft aan de noordzijde een royale hooizolder. Ook op de hooizolder zijn de krachten van de verzakking zichtbaar (scheuren in wanden). Vanuit veiligheidsoogpunt wordt het sterk afgeraden om de hooizolder te betreden. Het houtwerk verkeert in een slechte toestand en de zoldervloer is verzakt.





Houtwerk van de
hooizolder is verrot.



Zware aantasting houtwerk



Scheuren in wanden hooizolder (westzijde)





Scheuren in wanden hooizolder (oostzijde)



Hoogteverschil gevel t.h.v. de zoldervloer (westzijde)

Conclusie

Op basis van een bouwkundige inspectie en de bouwhistorische verkenning is geconcludeerd dat het niet realistisch is om het boerderijgebouw Heulenslag 40 te Bleskensgraaf te restaureren. De boerderij is niet onderheid én verkeert in een zeer slechte bouwkundige staat. Vanwege de slechte fundatie (de boerderij is op koeienhuiden gebouwd) is de boerderij enorm verzakt (56 cm in de richting oost-west en 47 cm in de richting noord-zuid), met als gevolg dat het voorhuis langzaam van het stalgedeelte afscheurt. De zeer slechte bouwkundige staat maakt het object sloopwaardig. De karakteristieke hoofdvorm van de boerderij heeft de cultuurhistorische waarde verloren.

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom' kan de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' worden verwijderd én het boerderijgebouw worden gesloopt. Geadviseerd wordt om bij de nieuwe invulling van de locatie wel rekening te houden met de karakteristieken van de lintbebouwing in de omgeving.