

Historische onderbouwing betreffende splitsing T-boerderij

Sectie H, perceel 2504 en 2505
gelegen aan Achter Oventje 9 te Zeeland

Zeeland, 04-08-2022

Inhoudsopgave

1	Objectgegevens	3
	1.1 Initiatiefnemers	
	1.2 Gemachtigd bedrijf	
2	Beschrijving	4
	2.1 Situering, geschiedenis hoofdvorm	
	2.2 Ontstaan T boerderij	
	2.3 Gevels voorhuis	
	2.4 Verbouwing 1987	
	2.5 Achterhuis / staldeel	
	2.6 Interieur achterhuis / staldeel	
	2.7 Bijgebouwen	
3	Waardering	16
	3.1 Cultuurhistorische waarden	
	3.2 Architectuur- en kunsthistorische waarden	
	3.3 Situationele waarden	
	3.4 Gaafheid en herkenbaarheid	
	3.5 Zeldzaamheid	
4	Gewenste situatie	17
	4.1 Splitsing	
	4.2 Mogelijkheid tot afwijken	
	4.3 Gewenste situatie	
A	Bestaande situatietekening BT-01 t/m BT-03	
B	Slooptekening ST-01	
C	Nieuwe situatietekening SO-01	
D	Stormramp 1925	
E	eigendomsakte fam. Bongers 1898	
F	eigendomsakte fam. Huvenaars 1950	
G	eigendomsakte fam. Huvenaars 1987	
H	bouwtekeningen verbouw 1959	
I	bouwtekeningen uitbreiding 1987	

1 Objectgegevens

Adres: Achter Oventje 9

Postcode: 5411 NM

Plaats: Zeeland

1.1 Initiatiefnemer

Naam : Dhr. B.W.M. Huvenaars

BSN : 150826102

1.2 Gemachtigd bedrijf

Naam: Studio SBA B.V.

Straat: Voederheil 18b

Postc./plaats: 5411 RK Zeeland

Tel: 0413-243440

Email: info@studio-sba.nl

Contactpers.: ing. R.M.B. Strik

2 Beschrijving

2.1 Locatie, situering, geschiedenis Achter Oventje 9

Deze goed bewaard gebleven T-boerderij is naar verluidt opgericht voor 1905. De exacte oprichtingsdatum is niet bekend. Wel is bekend dat op topografische kaarten deze boerderij al omstreeks 1900 zichtbaar was. Dat is tevens op te maken uit een eigendomsakte van 1898. Hierin staat een boerderijwoning, erf en stal omschreven. Deze akte is als bijlage bijgevoegd bij dit document.

Door navraag bij het BHIC is gebleken dat er een vergunningsplicht is ingegaan in 1905. Over de boerderij in zijn oorspronkelijke vorm is geen documentatie aanwezig bij het BHIC, wat inhoudt dat de oprichtingsdatum van voor 1905 is. Daarmee wordt bevestigd dat de akte van 1898 dezelfde boerderij beschrijft.

Dit kan tevens worden opgemaakt door de toegepaste kaspanten, gordingen, sporen. Deze zijn vervaardigd uit rondhout (ruw/ongeschaafd hout), wat typerend was voor die tijd. Pas later werd het hout bezaagd toegepast en nog veel later pas geschaafd.

Na de verwoestende stormramp van 1925, waarbij de boerderij goed bewaard is gebleven, is de geringe schade hersteld. Hieronder een afbeelding (en tevens oudste afbeelding) van de boerderij.



Het voorhuis van de boerderij is in 1950 in eigendom gekomen van familie Huvenaars. Hiervan is een aankoopakte bijgevoegd. In 1959 is het voorhuis verbouwd tot de boerderij zoals deze hedendaags nog steeds is. In 1987 heeft een interne verbouwing plaatsgevonden van het voorhuis. Het achterhuis is vanaf het oprichtingsjaar tot op heden niet aangepast of verbouwd. Een uitzondering hierop is het stro dak. Dit is vervangen door een golfplaten dak. Hieronder is een foto weergegeven van de huidige uitstraling van het voorhuis.



Initiatiefnemer heeft de boerderijwoning en bijbehorende percelen in 1987 aangekocht. Gedurende de daarop volgende jaren heeft men de boerderij (voorhuis) aan de binnenzijde gerestaureerd en daar waar noodzakelijk verbeterd. Daarnaast is er een bijgebouw opgericht, welke buiten de scope van dit initiatief valt.

2.2 Ontstaan T-boerderij

Een T-boerderij, ook wel een Betuwse boerderij of Krukhuis genoemd, komt voort het Hallenhuis. Het Hallenhuis is een boerderijstijl welke veel voorkomt in de Betuwe en het overige rivierengebied. Typerend voor deze boerderijstijl is hoe verschillende bouwstijlen samenkomen tot één stijl. In de loop der tijd werd ook in omliggende gebieden zoals het noordoosten van Noord-Brabant deze bouwstijl toegepast.

Vanwege de vruchtbare grond in die gebieden genoten boeren meer welvaart en kregen behoefte aan meer woonruimte. Uitbreiding van het woonhuis gebeurde eerst in één richting, waardoor de krukboerderij ontstond. Toen na verloop van tijd het huis in beide richtingen werd uitgebreid sprak men van een T-boerderij. Vanaf de 18e eeuw werd deze direct als zodanig gebouwd. In de loop van de 19e eeuw waren er T-boerderijen te vinden in de Noord-Brabantse zandgronden en zo ook een enkele in het dorp Zeeland.

Het woongedeelte was zo ingedeeld dat men aan de ene kant een voorkamer had, en aan de ander kant een opkamer, boven de half verzonken kelder.

Op een T-boerderijen werd vaak zowel akkerbouw als gemengde veeteelt beoefend. Bij een driebeukige schuur was er een langsdeel waar aan weerszijden (melk-)koeien en/of paarden werden gehouden. Zuivelboeren maakten veelal gebruik van het Hollandse type grupstal. Paarden werden gefokt voor de verkoop.

Op de deel werd de oogst gedorst. Deze werd door grote deeldeuren naar binnen gereden, onder opvallende dakoversteken. Deze dakoversteek was perfect voor het droog kunnen uitladen van

wagens met bijvoorbeeld hooi. In de dakschild werd een luik gemaakt waardoor ze de oogst ook droog op zolder konden brengen.

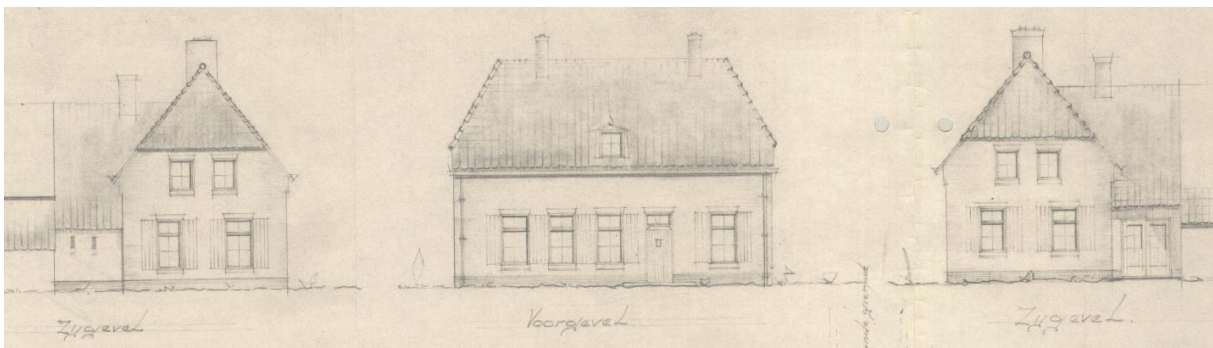
Op de rechte, dunne en gladde boomstammen die op de deel lagen werden het hooi, de stro en het graan opgeslagen. Deze boomstammen werden ook wel slieten genoemd. Een andere optie was om de hooi op een hooiberg op te slaan of in een schuur met verhoogde tasvloer. Zo'n verhoogde vloer bood weer uitkomst voor wagenberging of huisvesting voor de kalveren.

2.3 Gevels voorhuis

De oorspronkelijke voorgevel is was gelegen aan de openbare weg, welke hedendaags Achter-Oventje genoemd wordt. Helaas hebben we moeten constateren dat de voorgevel zoals oorspronkelijk is opgericht niet meer in tact is. Onderstaande een schilderij van de woning voor de verbouwing uit 1959.



De boerderij / het voorhuis is in 1959 verbouwd naar conform onderstaande tekening.

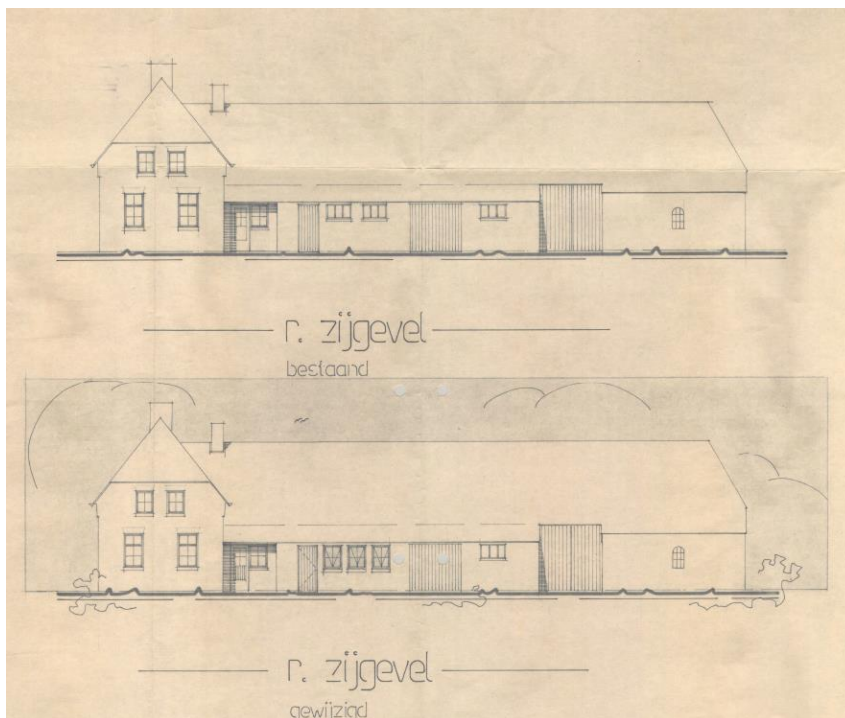


Onderstaande foto is gemaakt in september 2021. Hierbij is goed zichtbaar dat er sinds 1959 weinig veranderd is aan de woning. Er zijn wel onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.



2.4 Verbouwing 1987

In 1987 heeft een in pandige verbouwing plaats gevonden welke ten genoegen van het woongenot van het voorhuis is uitgevoerd. Hierbij zijn uitwendig een aantal kleine wijzigingen doorgevoerd zoals het toevoegen van een loopdeur en 3 ramen. Zie hieronder de bouwtekeningen van 1987.



Uit de foto rapportage van september 2021 blijkt dat deze wijzigingen nog onveranderd aanwezig zijn.



2.5 Achterhuis / staldeel

Door archiefonderzoek, foto's en bezoek op locatie is geconstateerd dat het achterhuis / staldeel voor het grootste deel ongewijzigd is ten opzichte van de datum van oprichting van voor 1905. In de loop der jaren is het strodak vervangen door golfplaten, naar verluid heeft dit plaats gevonden omstreeks 1959. Hieronder volgt een fotoreportage van het achterhuis / staldeel. De foto's zijn vanuit voorzijde woning, linksom gefotografeerd.

Linkerzijde overzicht- en detailfoto's





Achterzijde overzicht- en detailfoto's





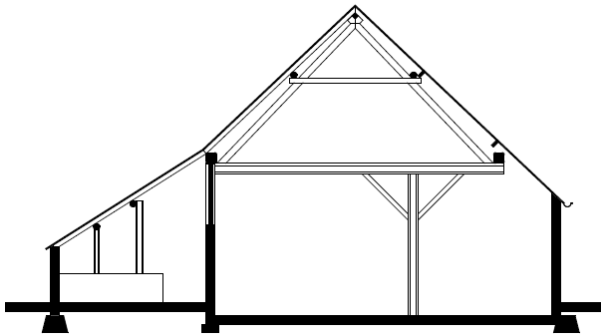
Rechterzijde overzicht- en detailfoto's



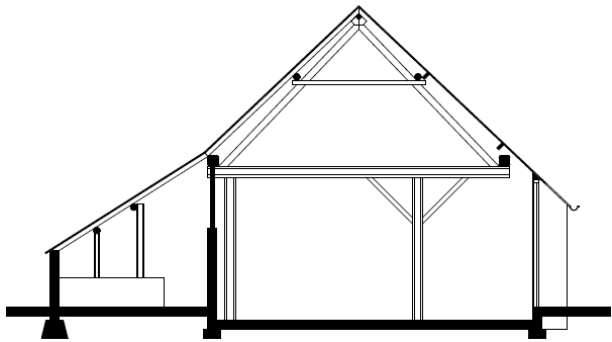
2.6 Interieur achterhuis / staldeel

De binnenzijde van het achterhuis / staldeel is goed bewaard gebleven. Hier en daar zijn

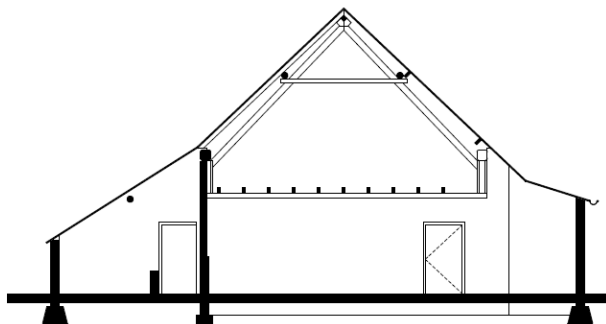
Spant 1 overzicht- en detailfoto's



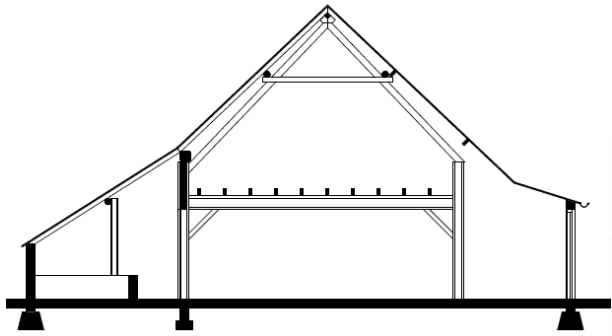
Spant 2 overzicht- en detailfoto's



Spant 3 overzicht- en detailfoto's



Spant 4 overzicht- en detailfoto's





Overige detailfoto's

2.7 Bijgebouwen



Het bijgebouw welke aanwezig is op het perceel is van recentere bouwperiode. Deze is dan ook niet opgenomen in deze onderbouwing en valt buiten de scope van het splitsingsinitiatief (qua verschijningsvorm). Het bebouwd oppervlak van de bijgebouwen zowel voor als na splitsing voldoet aan het bestemmingsplan en BOR bijlage II.

3 Waardering

3.1 Cultuurhistorische waarden

De T-boerderij is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de agrarische ontwikkeling van Zeeland, specifiek 't Oventje. De oorspronkelijke boerderij heeft de stormramp van 1925 overleefd en is in 1950 in eigendom gekomen van familie Huvenaars. In 1959 is het voorhuis verbouwd met de eigenschappen zoals deze nu is. In 1987 heeft een inwendige verbouwing plaats gevonden waarbij het voorhuis is vergroot. Het schuurgedeelte van de oorspronkelijke boerderij is bewaard gebleven.. Het object is van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de T-boerderij gelegen op de Noord-Brabantse zandgronden.

3.2 Architectuur- en kunsthistorische waarden

De langgevelboerderij is architectonisch van enig belang als voorbeeld van een gematigd sober vormgegeven T-boerderij van voor de stormramp (1925). De gebruikte materialen zijn ambachtelijk en karakteristiek voor de periode en streek.

3.3 Situationele waarden

De omgeving van het perceel en de kruk-boerderij is in de loop der jaren veranderd, maar nog steeds authentiek. Hierdoor is er sprake van situationele waarden. Het object is van beeldbepalend betekenis voor de omgeving. In de nabije omgeving zijn meer boerderij vormen behouden gebleven welke van cultuur historisch van belang zijn.

3.4 Gaafheid en herkenbaarheid

De hoofdvorm van de boerderij is gaaf bewaard gebleven. Echter is het voorhuis in 1959 verbouwd tot hoe deze nu is vormgegeven. De oorspronkelijke indeling is door de jaren heen gewijzigd, waarvan de laatste wijzigingen in 1987 hebben plaats gevonden. Het achterhuis is sinds oprichting niet meer gewijzigd, met uitzondering van het dak wat is voorzien van golfplaten in plaats van stro. De kapspanten zijn bewaard gebleven en is volledig zichtbaar.

3.5 Zeldzaamheid

Er is geen sprake van bijzondere zeldzaamheid.

4 Gewenste situatie

4.1 Splitsing

De eigenaar, lees: initiatiefnemer, van de T-boerderij op perceel 2504 en 2505, sectie H, gelegen aan Achter Oventje 9 te Zeeland heeft bij de Gemeente Maashorst een verzoek omgevingsvergunning aangevraagd voor het splitsen van de woning. Uit de eerste beoordeling is gebleken dat het splitsen van de woning niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan door bevoegd gezag medewerking worden verleend. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 23.6.1 van het bestemmingsplan buitengebied. Voorwaarde voor deze wijzigingsbevoegdheid is dat het project is voorzien van een ruimtelijke toelichting, waarmee wordt aangetoond dat de bouw niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Mogelijkheid tot afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van deze gronden wijzigen teneinde toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande gebouwen mogelijk te maken. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
 1. cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; of
 2. (voormalige) beeldbepalende (woon)boerderijen;
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 1000 m³ bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning. Alle overige gebouwen dienen te worden gesloopt. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte kan worden vermeerderd. Hiervoor geldt het volgende:
 1. per aantal vierkante meters gesloopte oppervlakte is 25% extra bebouwde oppervlakte toegestaan. De reeds toegestane 80 m² telt niet mee bij de berekening van het percentage;
 2. de in totaal toegestane bebouwde oppervlakte mag echter niet meer bedragen dan 200 m²;
- i. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- j. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere voor het aspect geur indien sprake is van een geurgevoelig object;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

- n. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- p. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- q. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.
- r. de regels van Artikel 23 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

In het vervolgtraject zal door ons in opdracht van initiatiefnemer een onderbouwing worden opgesteld waarin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

4.3 Gewenste situatie

Om het voorgenomen projectplan tot het splitsen van de woning te realiseren, doen wij een verzoek aan de gemeente Maashorst om voor perceel 2504 en 2505, sectie H, gelegen aan Achter Oventje 9 te Zeeland op grond van de wijzigingsbevoegdheid 23.6.1 van het bestemmingsplan in principe toestemming te verlenen. De bestaande en gewenste situatie is weergegeven op bijgevoegde tekeningen BT-01 t/m BT-03, ST-01 en SO-01.

- Hierbij dient te worden opgemerkt dat BT-01 de bestaande situatie is zoals deze op locatie is ingemeten. BT-02 en BT-03 verduidelijken de aanwezige gevels en spantconstructies.
- ST-01 is een slooptekening waarop wordt aangegeven welke onderdelen verwijderd worden omdat deze geen waarde hebben of slecht van kwaliteit zijn. Het kan zijn dat er tijdens het ontwerpproces van de nieuw in te richten gesplitste woning er nog meer onderdelen verwijderd dienen te worden. Dit is echter niet het uitgangspunt. Het uitgangspunt is de bestaande structuren zo veel als mogelijk te behouden.
- SO-01 is het eerste schetsontwerp. Dit ontwerp heeft zich voornamelijk gericht op de wijze van splitsen, het toevoegen van enkele raam en deuren in de gevels en het positioneren van de voordeur. Verdere indelingen van plattegronden, eventuele verdiepingen en gevels zal in een later stadium worden opgepakt na beoordeling en het nemen van een principe besluit door gemeente Maashorst.

Hieronder een weergave van de bestaande situatie. Hierbij is het kavel met bebouwing weergegeven en is de inrichting van het kavel schematisch aangeduid.



Op onderstaande afbeelding is de kavelsplitsing en de woningsplitsing weergegeven. De kavelinrichting is voor beide percelen schematisch weergegeven.

