Bijlage 14 Bouwhistorisch onderzoek Hoogstraat 7

FG BEDRIJFS ONTWIKKELING

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Maashorst
Postbus 83
5400 AB Uden

Erp, 3 juli 2023

Onderwerp: principe verzoek wijziging bestemmingsplan Hoogstraat 7 Uden

Geacht College,

Namens [redacted] te [redacted] ontvangt u hierbij een principeverzoek tot wijziging van het bestemmingsplan voor de locatie Hoogstraat 7 te Uden. De beoogde wijziging ziet op het toevoegen van de aanduiding "karakteristiek" en vervolgens een woningsplitsing.

Op de locatie gelden de regels van het bestemmingsplan "Partiele herziening buitengebied 2017" zoals vastgesteld op 22 juni 2017. De enkelbestemming is "Wonen" met de gebiedsaanduidingen "overige zone – deelgebied gemengd", "overige zone – gemengd landelijk gebied", overige zone – kleinschalig cultuurlandschap" en "vrijwaringszone – radar".

In het bouwvlak bevindt zich een langgevelboerderij uit 1926. De boerderij bezit een aantal cultuurhistorische kenmerken zoals een in blokverband gecementeerde kopgevel, een mansardekap (gedeeltelijk) en met boven de vensters in stucwerk geornamenteerde strekken.

De boerderij is intussen op een aantal punten gewijzigd. Onder andere een storm uit de jaren vijftig van de vorige eeuw heeft hier een rol in gehad. De eigenaren zijn nu voornemens om de boerderij grotendeels in de oorspronkelijk staat te herstellen. De beeldbepalende cultuurhistorische kenmerken worden hierbij in de huidige, oorspronkelijke staat behouden.

Om deze kostbare verbouwingen te financieren wordt gedacht aan een woningsplitsing. Dan kunnen de kosten immers door twee huishoudens opgebracht worden.

Het bestemmingsplan staat in artikel 24.7.1 woningsplitsing toe onder de volgende voorwaarden. Tevens is bij iedere voorwaarde een toetsing opgenomen.

FG bedrijfsontwikkeling bv, Hoogven 16, Postbus 30, 5469 ZG Erp, T: 088 423 21 32 F: 0413 21 32 39
E: info@FGbedrijfsontwikkeling.nl Bank: NL41 RABO 0163 3997 94 KvK: 54339545 BTW: NL851265583B01

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om deze bestemming te wijzigen voor de splitsing van een woning, met dien verstande dat:

a. Deze wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - agrarisch ontwikkelingsgebied.

Deze zone geldt niet voor de locatie.

b. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.

De woning betreft een woonboerderij.

c. Splitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

Deze aanduiding is niet aanwezig. Hier wordt verder op ingegaan.

d. De bouwmassa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m^3.

De bouwmassa heeft een inhoud van ongeveer 1.700 m^3.

e. Bij splitsing mogen maximaal twee woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m^3.

De woningen krijgen beide een inhoud van 975 m^3.

f. Na splitsing mogen de twee woningen niet worden gesloopt en vervangen worden voor twee vrijstaande woningen.

De bewoningen gaan bewoond worden en slopen is niet aan de orde. Dit kan geborgd worden in een anterieure overeenkomst.

g. Het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.

De cultuurhistorische waarden en architectonische karakter worden juist hersteld.

h. De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

De boerderij heeft nu reeds een woonbestemming en is een te beschermen geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. De extra woning wordt ook een geurgevoelig object. In de omgeving zijn de laatste jaren enkele varkenshouderijen gesaneerd. De woning is voor geen enkele veehouderij het dichtbijgelegen geurgevoelige object zodat uitgesloten kan worden dat de woningen

beperkingen op gaan leveren voor de nog aanwezige veehouderijen. In het wijzigingsplan wordt hier te zijner tijd uitgebreid aandacht aan besteed.

i. De wijziging is milieuhygiënisch uitvoerbaar.

De wijziging heeft geen milieuhygiënische beperkingen.

j. Voor zover er sprake is van de aanwezigheid van meer bijbehorende bouwwerken dan de 100 m² die als bijbehorend bouwwerk per woning zijn toegestaan, dienen die gebouwen te worden gesloopt.

Op het erf bevindt zich een oude varkensschuur met kenmerkende varkensdeurtjes en een oud kippenhok met een oppervlakte van ongeveer 140 m². Beide hebben een hoge monumentwaarde en maken deel uit van de totale opzet. Het is dan ook de wens om deze te behouden. Gezien de oppervlakte past dit ook binnen deze voorwaarde.

k. De gesloopte bebouwing nooit mag worden teruggebouwd.

Er wordt niets gesloopt buiten de heroprichting van de boerderij.

Uit de toetsing blijkt dat op alle voorwaarden op één na wordt voldaan. De woning heeft namelijk nog niet de aanduiding "karakteristiek".
Het bestemmingsplan biedt in artikel 37.5 een wijziging ten behoeve van het toevoegen van deze aanduiding.

De voorwaarde hierbij is dat de bebouwing cultuurhistorisch waardevol is. De eigenaren hebben hiertoe een bouwhistorische verkenning door Schamp Bouwkundig Advies en Bertens Bouwhistorische Rapportage uit laten voeren.

De conclusie uit het rapport luidt dat de boerderij cultuurhistorische elementen heeft in belangrijke gevels met kenmerken zoals een in blokverband gecementeerde kopgevel, een mansardekap (gedeeltelijk) en met boven de vensters in stucwerk geornamenteerde strekken.
Ook is de situering in het landschap en het ensemble van boerderij, schuur, erf met put erg waardevol.

Het rapport is bijgevoegd.

Ik verzoek u gezien het voorgaande om een principebesluit of u medewerking wenst te verlenen tot het toevoegen van de aanduiding "karakteristiek" aan de boerderij en vervolgens aan het splitsen van deze boerderij in twee woningen. Indien mogelijk zou initiatiefnemer graag een toelichting geven op de bouwhistorische verkenning.

FG BEDRIJFS ONTWIKKELING

Hebt u naar aanleiding van dit verzoek vragen of opmerkingen, belt u mij dan gerust. U kunt mij bereiken op nummer [redacted] Ook kunt u mij per e-mail [redacted] FGbedrijfsontwikkeling.nl) informeren.

[redacted]

FG bedrijfsontwikkeling bv, Hoogven 16, Postbus 30, 5469 ZG Erp, **T:** 088 423 21 32 **F:** 0413 21 32 39
E: info@FGbedrijfsontwikkeling.nl **Bank:** NL41 RABO 0163 3997 94 **KvK:** 54339545 **BTW:** NL851265583B01

Bouwhistorische verkenning
met waardenstelling
en aanbeveling

boerderij Hoogstraat 7 Uden









SCHAMP
Bouwkundig Advies
Adviseur Ruraal Erfgoed

SCHAMP
Bouwkundig Advies
Adviseur Ruraal Erfgoed

Boerderij Hoogstraat 7 Uden

Bouwhistorische verkenning



Colofon

Redactie: [redacted]

Teksten: [redacted]

Fotografie: [redacted]

Tekenwerk: [redacted]

Veldwerk: [redacted]

Copyright: Schamp Bouwkundig Advies, Bertens Bouwhistorische Rapportage

Inhoud

Colofon blz. 2

Inhoud blz. 3

Voorwoord blz. 4

Objectgegevens blz. 5

Inleiding blz. 6

De boerderij in haar historische context blz. 7

Hoekgevelboerderij en hallenhuis blz. 7

Langgevelboerderij blz. 8

Verbouwing met mansardedak in 1926 blz. 9

De jaren vijftig en later blz. 10

Beschrijving van de boerderij blz. 11

Exterieur blz. 11

Interieur blz. 19

Erf en bijgebouwen *blz. 23*

Waardering blz. 24

Bouwhistorische waardenstelling blz. 24

Waarderingstekening blz. 25

Waardering van het gebouw blz. 26

Conclusie blz. 28

Advies blz. 28

Bijlagen 1 waarderingstekeningen blz. 29

Bijlagen 2 faseringstekeningen blz. 37

Voorwoord

Wanneer een boerderij van functie gaat veranderen, komt er gewoonlijk veel om de hoek kijken. Het agrarisch gebruik van het gebouw houdt op te bestaan of is reeds jaren geleden beëindigd. Een daaropvolgende bestemmingswijziging is soms onderhevig aan een ingewikkeld vergunningentraject. Indien het gebouw cultuurhistorische waarde heeft, is een verruiming van de bestemming mogelijk. Het mag bijvoorbeeld gesplitst worden in meerdere wooneenheden. Het doel van deze regeling is om verrommeling van de landschappelijke omgeving tegen te gaan ten faveure van het behoud en herstel van een stukje cultureel erfgoed. Doorgaans gaat dit gepaard met de sloop van hinderlijke bijgebouwen, die geen cultuurhistorische waarde hebben.

Boerderij Hoogstraat 7 te Uden is een langgevelboerderij uit 1926. Bij een langgevelboerderij bevinden zich alle belangrijke deuren en ramen in de lange voorgevel. Dit is op een oude foto van het gebouw nog goed te zien. Later zijn aan de buitengevels enkele veranderingen aangebracht. Het interieur is in de loop der jaren intensief verbouwd, waarbij ook een storm de jaren vijftig een rol heeft gespeeld. Dit laatste heeft tot gevolg gehad dat het deel van de mansardekap boven dit deel van de boerderij is veranderd in een zadeldak. De oorspronkelijke afmetingen van de plattegrond van het gebouw en de buitengevels zijn toen echter behouden gebleven. De veranderingen die hier hebben plaatsgevonden, dateren van later.

Boerderij Hoogstraat 7 is een wat chique boerenhoeve. Naast de mansardekap heeft de boerderij een in blokverband gecementeerde kopgevel met boven de vensters in stucwerk geornamenteerde strekken. De boerderij is een cultuurhistorisch waardevol gebouw, wat inhoudt dat aan het gebouw van gemeentewege een cultuurhistorische waarde is toegekend. Vanwege dit laatste dient het gebouw uitgebreid te worden beschreven en gedocumenteerd. Hierbij wordt ook een hoofdstuk toegevoegd over de gebruikshistorie van de boerderij. Dit kan bij de restauratie en verbouw van het pand een factor zijn bij het bepalen van welke elementen behouden dienen te blijven en welke onderdelen irrelevant zijn. In dit rapport worden de onderdelen van het boerderijgebouw geclassificeerd in de categorieën *hoog monumentwaardig, positief monumentwaardig* en *indifferent monumentwaardig.* Deze begrippen geven achtereenvolgens aan welke onderdelen bij de verbouwing beslist behouden dienen te blijven, welke onder voorwaarden kunnen worden gewijzigd en welke zonder meer mogen worden geamoveerd. De rapportage wordt afgesloten met een advies.

We hebben in ons onderzoek mede gebruik kunnen maken van informatie en oude foto's, die de huidige eigenaren, [redacted] en [redacted], ons hebben verstrekt.

Heeswijk-Dinther, mei 2023

Schamp Bouwkundig Advies

Bertens Bouwhistorische Rapportage

Objectgegevens

Eigenaar(s):	[redacted]
Adres:	Hoogstraat 7
Postcode en Plaats:	[redacted] Uden
Kadastraal nummer:	1167 (voorhuis) en 1168 (achterhuis)
Sectie:	Q
Kadastrale gemeente:	Uden

Inleiding

Boerderij Hoogstraat 7 ligt buiten de bebouwde kom van Uden aan een weg met agrarische bebouwing. In de boerderij hebben al meer dan twintig jaar geen agrarische activiteiten meer plaatsgevonden. Het gebouw is al die tijd door de huidige eigenaar als woonruimte verhuurd geweest. Ook vóór die tijd heeft de specialisatie en schaalvergroting in de landbouw uit de jaren zestig er slechts op bescheiden schaal plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat er in al die tijd geen grote veranderingen aan het exterieur hebben plaatsgevonden. In aanzien heeft het boerderijgebouw nog steeds het oorspronkelijke onderscheid in een woon- en bedrijfsgedeelte. Ook is het erf met de waterput, de oude varkensschuur en de erfbeplanting aan de kopgevel nog redelijk intact gebleven.

De huidige eigenaar is voornemens om het oorspronkelijke mansardedak boven het bedrijfsgedeelte weer in oude vorm terug te brengen. Ook zal in het woongedeelte de voordeur haar originele plaats tussen de twee belendende woonhuisvensters terugkrijgen. Samen met de mestdeuren en de deeldeuren in het bedrijfsgedeelte kan op deze wijze de voorgevel weer zijn oude grandeur verkrijgen. Hetzelfde geldt voor de kopgevel, die met het terugplaatsen van het oorspronkelijke drietal vensters eveneens in oude luister hersteld gaat worden. De enige plaats waar een concessie aan het nieuwe wonen gedaan kan worden, zal waarschijnlijk de achtergevel zijn. In deze gevel zijn in het verleden immers reeds onomkeerbare wijzigingen aangebracht.

Een boerderijsplitsing is doorgaans een economische voorwaarde om een omvangrijk gebouw als een boerderij te kunnen behouden. Daar zullen altijd concessies ten behoeve van eigentijds wooncomfort gedaan moeten worden. Het is dan zaak om het boerderijkarakter van het gebouw optimaal te bewaren. Het is de cultuurhistorische kernwaarde van het gebouw, die de tijdsgebonden woonfunctie met een extra waarde overstijgt. Deze extra waarde dient steeds voor de volgende generatie te worden bewaard en weer doorgegeven.



De kopgevel van de boerderij is in blokverband gecementeerd. De vensters hebben een strek met drie uit de gevel springende blokken. Ze zijn aangebracht met decoratief cementwerk, waardoor de gevel een voornaam karakter heeft gekregen. Zo'n element is belangrijk om bij de restauratie te behouden.

De boerderij in haar historische context

Hoekgevelboerderij en hallenhuis

Op de kadasterkaart van 1811-1832 (zie onder) staat de boerderij afgebeeld met een uitgespaarde hoek in de korte gevel. Dit komt bij boerderijen uit die tijd vaker voor. Bij het woongedeelte is dan aan de kopgevel een kamer aangebouwd. Zo'n boerderij wordt wel een *hoekgevelboerderij* genoemd. Een boerderijgebouw bestaat in die tijd alleen nog uit een woon- en een stalgedeelte. Een schuur is in die tijd in de Meierij nog een losstaand gebouw. De boerderij is opgebouwd uit een driebeukig gebint, waarop het dak de en verdiepingsvloer rust. De buitengevels zijn erg laag en nog lang niet altijd in baksteen opgetrokken. Hierdoor zijn de gevels ongeschikt voor het dragen van een kapconstructie met rieten dak. Ook rusten de balken van het woongedeelte en van de hooizolder boven de stal op het gebint. Zo'n boerderijtype met gebint, huis en stal behoort tot het *hallenhuistype*. Bij het hallenhuis bevindt de voordeur zich in de kopgevel van het gebouw. In de korte eindgevel liggen de potstaldeuren. Tussen de woonruimte en de stal bevindt zich de brandgevel met de schouw. Volgens de tekening op de kadasterkaart is Hoogstraat 7 voor die tijd een tamelijk grote boerderij. Van deze eerste boerderij is een gedeelte van de brandgevel nog behouden gebleven en daarnaast de plaats van de kelder. Deze laatste is echter in een later stadium helemaal veranderd maar heeft zich vrijwel zeker in de uitgebouwde hoek bevonden.



kadasterkaart uit 1832 met hierop het hallenhuis/hoekgevelboerderij

Langgevelboerderij

In het derde kwart van de negentiende eeuw raakt het hallenhuis met haar gebint en lage buitengevels uit de gratie en wordt de langgevelboerderij het moderne boerderijtype. Bij dit type wordt het woonhuis, de stal en de schuur onder één aaneengesloten dak aan elkaar gebouwd. De voordeur en de potstaldeur verhuizen van de twee korte gevels naar de lange gevel en in deze zelfde gevel komt ook de hoge dubbele deeldeur van de aangebouwde schuur. De nieuwe boerderij krijgt een representatieve hoge voorgevel, die geheel in steen is opgetrokken met daarin een voordeur en meerdere grote woonhuisvensters. Ook het bedrijfsgedeelte krijgt aanzien door een dubbel stel hoge deuren. In het interieur wordt de kapconstructie niet langer gedragen door een gebint met eiken stijlen maar door de binnenmuren in het woongedeelte en door robuuste trekbalken in het bedrijfsgedeelte. Alle balken worden in de gevels opgelegd. Bij de stal en de schuur kunnen een paar standvinken voorkomen.

Bij de verbouwing tot langgevelboerderij krijgt Hoogstraat 7 aan de noordwestzijde een nieuwe (huidige) voorgevel, waarbij de bestaande gevel van het hallenhuis in verhoogde vorm wordt vervangen. Hierbij wordt de terug liggende hoek in de kopgevel opgevuld ten behoeve van een nieuwe (goei)kamer. De hele kopgevel komt zodoende in één lijn te liggen met de gevel van kelder/opkamer. Naast de nieuwe kamer komt in de voorgevel de voordeur. Samen met het nieuwe venster aan de zijde van de stal zijn beide onderdeel van de herd. Dit is mogelijk geworden door het verwijderen van het zijkamertje in het voormalige hallenhuis. Aan de andere (achter)zijde van het woongedeelte bevindt zich het raam van de geut, dat uit die tijd dateert. Bij de kelder en opkamer is het raam waarschijnlijk later aangebracht. Deze kunnen zich voorheen ook in de kopgevel hebben bevonden. In de gevel van het stalgedeelte bevindt zich aan de noordwestzijde achtereenvolgens de deur naar de voorstal, de potstaldeur en de deeldeuren van de schuur.



Kaart van na 1899. De boerderij is een langgevelboerderij met bijbehorend schop.

Verbouwing met mansardedak uit 1926

In 1926 wordt de boerderij naar de mode van die tijd ingrijpend verbouwd. In het eerste kwart van de twintigste eeuw raakt bij burgerhuizen en ook bij meer vooraanstaande boerderijen het mansardedak in zwang. Dit dak geeft naast een bepaalde status ook veel comfort aan de woning. Sedert het begin van de twintigste eeuw raakt het slapen in bedsteden steeds meer in onbruik. Een slaapplaats op de zolderverdieping van het huis wordt een gewone zaak. Door een mansardedak verkrijgt men aanmerkelijk meer ruimte, licht en comfort in de zolderkamer. Bij Hoogstraat 7 wordt in 1926 de gehele boerderij gemoderniseerd en weer bijgebracht bij de moderne tijd. Hierbij is het gebouw vergroot, gevels van het woongedeelte zijn aangepast of vervangen en is de gehele kap van het gebouw vernieuwd door wat men in Brabant noemt een "Franse kap". Ook is in het interieur is het een en ander aangepast aan de nieuwe tijd. Zo heeft de boerderij bijvoorbeeld achter de voordeur een gang gekregen.
In grote lijnen dateren de volgende onderdelen van het gebouw uit 1926. De twee á drie laatste meters voor de kopgevel zijn bijgebouwd. Het is niet bekend of de gevel toen al in gecementeerd blokverband is opgetrokken. De voorgevel van het woongedeelte is geheel vernieuwd. De gevel aan de achterzijde is iets verhoogd. Het hele dak is in mansardevorm vernieuwd. In het interieur is achter de voordeur een gang aangebracht en achter de kopgevel een tweetal kamers. De geut is vergroot tot een woonkeuken en er is een heuse trap naar boven gekomen. Verder zal de potstal zijn omgebouwd tot een moderne Hollandse stal, waarbij de koeien op een stenen vloer staan met daarachter een grup. De gierkelder op het erf dateert uit deze periode. De aanbouw van het karschopgedeelte aan de schuur is waarschijnlijk van 1926.



Foto van de boerderij uit de vroege jaren vijftig. Het is nog het gebouw zoals het in 1926 is gebouwd. De vensters hebben een T-raam. De voorstal heeft een deur met bovenlicht.
De potstaldeuren zijn iets lager dan de deeldeuren van de schuur. De laatste dubbele deuren van het schop zijn niet te zien.

De jaren vijftig en daarna.

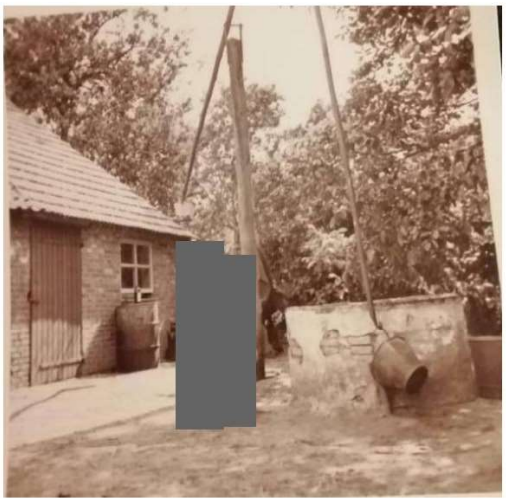
In de jaren vijftig heeft een storm de nodige schade veroorzaakt, waarbij de gehele kap van dat deel van de boerderij is verloren gegaan. Het mansardedak is daarna in het bedrijfsgedeelte niet teruggebracht en het huidige zadeldak is er toen voor in de plaats gekomen. In die tijd of later is de eindgevel geheel ingestort geweest en is bij de herbouw de huidige eindgevel ontstaan. In de jaren vijftig is in de herd naast de voordeur het oorspronkelijke venster gewijzigd in een groot driedelig keukenraam. De raamindeling van de schuifvensters in het woongedeelte was oorspronkelijk een T-raam. In de jaren negentig is het grote keukenraam in de herd weer gewijzigd in de huidige koppeling van twee vensters in de 6-ruits vorm. De voordeur is toen dichtgezet. Ook is in die jaren het gehele interieur van woon- en stalgedeelte gewijzigd zoals het is in de huidige toestand. Hierbij is het exterieur aan de achterzijde van het boerderijgebouw meegenomen. In de kopgevel zijn tuindeuren aangebracht en zijn vensters dichtgezet. Aan de achterzijde heeft de gevel een aanbouw met een overkapping. De schuur op het erf zal in de jaren zestig getransformeerd zijn tot varkensschuur. Tegen de varkensschuur staat nog een bouwvallig kippenhok uit waarschijnlijk de jaren vijftig.



Boven:
Foto uit de vroege jaren vijftig. De boerderij heeft links van de voordeur een groot keukenraam. Het kamerraam rechts heeft boven een klepraam.

Onder:
Links: De kopgevel is helemaal begroeid met klimop en heeft in het midden een groot raam.
Rechts: De waterput met putmik op het erf.





Beschrijving van de boerderij

Exterieur

Voorgevel (noordzijde)

De voorgevel grenst aan een akkergebied, dat zich uitstrekt tot aan de volgende boerderij.
De gevel dateert, te oordelen naar de steensoort, uit een drietal perioden. Het schuur- en stalgedeelte heeft stenen uit het laatste kwart van de 19e eeuw, opgetrokken in kruisverband met een voeg van kalkmortel. Het geveldeel van het woongedeelte dateert uit 1926, het bouwjaar van de boerderij met mansardedak. Dit jaartal is in steen gehouwen en ingemetseld naast de (voormalige) voordeur. Het meest linkse deel van de voorgevel, grenzend aan de eindgevel, is herbouwd na de brand in de jaren vijftig.

Bedrijfsgedeelte

Van links naar rechts onderscheiden we de volgende geveldelen. Geheel links is een smal gedeelte uit de jaren vijftig, opgetrokken met hergebruikte stenen in wildverband. Rechts ernaast bevindt zich het geveldeel van de dichtgezette dubbele deur van het karschop. Daarnaast is een geveldeel uit eind 19e eeuw. In dit gehele linkse deel bevinden zich thans twee betonnen 4-ruits stalramen met segmentboog en rollaag. Rechts hiervan, ter plaatse van de voormalige deel- en potstaldeuren heeft de gevel een tweetal identieke ijzeren kanteldeuren onder een robuuste architraaf. In het resterende deel van de voormalige stal bevindt zich een 2-ruits draairaam met rechts ervan een loopdeur, die in de bovenste helft glas heeft. Deze voormalige deur naar de voorstal is thans de voordeur. In de gevel van stal en schuur bevinden zich vijf lange staafankers. Het hele bovenvermelde deel van de boerderij heeft een zadeldak met rode tuile-de-Nord pannen met daaronder een zinken goot.

Woongedeelte

Het woongedeelte van de boerderij heeft nog het oorspronkelijke mansardedak. In de voorgevel kunnen we van links naar rechts de volgende onderdelen onderscheiden. Geheel links in de overgang van bedrijfsgedeelte naar woongedeelte vinden we in de gevel nog een deel uit het laatste kwart van de negentiende eeuw. Daarna volgen rechts twee gekoppelde 6-ruits vensters met erboven een verlengde strek. Links van deze vensters bevindt zich een Mariabeeldje van terra cotta. Daarna volgt in een ondiepe nis een 6-ruits venster. Het is de plaats van de voormalige voordeur. Het bouwspoor van de dichtzetting is onder het venster. Rechts ervan bevindt zich de steen met het jaartal 1926 met hierna het vierde venster. De vensters hebben een typische jaren twintig geornamenteerde strek. De gevel heeft onder een doorlopende rollaag en boven een viertal geornamenteerde gegoten ankers. In het mansardedeel van het dak zijn twee 9-ruits ramen waarvan bovenste drie klep. In het mansardedeel van het dak bevinden zich twee 9-ruits zolderramen.



VOORGEVEL
bestaande situatie



ACHTERGEVEL
bestaande situatie



RECHTER ZIJGEVEL
bestaande situatie



LINKER ZIJGEVEL
bestaande situatie





Het oorspronkelijke symmetrische woongedeelte van voordeur met aan elke zijde een venster is verdwenen. Het Mariabeeldje, de nis van de voordeur en de jaartalsteen liggen zonder de aanwezigheid van een voordeur wat verloren in de gevel.



Betonnen stalraam uit de jaren vijftig/zestig. Het bevindt zich in het dichtgezette deel van de deuren van het schop, Deze dichtzetting heeft al eerder plaatsgevonden. Het rechtse gedeelte is gevelwerk uit de bouw van de boerderij in het laatste kwart van de 19e eeuw.



Metalen kanteldeur ter plaatse van de voormalige potstaldeur, Het gevelwerk links en rechts van de deur is nog uit de negentiende eeuw.



*Het beeldje van **Onze Lieve Vrouw ter Linde** links van de voormalige voordeur. Onder het beeldje steekt een afgebroken plavuis iets uit de gevel. Hierop kon een bosje bloemen geplaatst worden. De strek boven de vensters en voordeur heeft kenmerken van de Amsterdamse School. Onder de dakrand heeft de gevel een tandlijst, met daarboven een tweede vertanding waarop eertijds een bakgoot rustte.*

Kopgevel (westzijde)

De kopgevel grenst aan een door een houtwal omzoomd weiland waarin zich hier en daar nog enkele grote bomen bevinden. Deze laatste staan vooral in de nabijheid van de boerderij.
De kopgevel is een geheel in blokverband bepleisterde gevel. De rollaag die bij de voorgevel beneden loopt, heeft achter de bepleistering van de kopgevel een vervolg. Dit kan mogelijk betekenen dat deze bepleistering later is aangebracht. Volgens mondelinge overlevering van buurtgenoten zou dit gedaan zijn vanwege regendoorslag bij deze westgevel. De kopgevel heeft door zijn hoogte, vorm en blokbepleistering een monumentale uitstraling. Deze zal voorheen met de aanwezigheid van de thans verdwenen vensters nog groter zijn geweest. De gevel heeft boven twee 6-ruits staande zolderramen in een symmetrische ligging. Op de begane grond bevindt zich rechts van het midden een dubbele glazen tuindeur met boven twee klepramen. Links bevindt zich een 6-ruits staand venster, dat de suggestie wekt van een opkamerraam. Rechts is een bouwspoor van een dichtgezet venster. In de gevel bevindt zich in symmetrische positie een drietal bouwsporen van een verwijderd venster. De strek in de vorm van drie met cementmortel geboetseerde sluitstenen zitten nog in de gevel. Dit type strek hebben alle ramen van de kopgevel. De gevel heeft aan de rand onder het mansardedak een afgesmeerde lijst waarop de hoekpannen eindigen. Deze geprofileerde rand eindigt bij de gevel in een brede licht uit de gevel stekende console. Deze console ondersteunde het einde van de voormalige bakgoot, die bij de kopgevel iets doorliep. Op zolderhoogte heeft de gevel een negental geornamenteerde ankers, waarvan er drie zich bevinden in de middelste geboetseerde sluitsteen boven de ramen.



In blokverband besmeerde kopgevel



De eertijds uit de gevel stekende bakgoot boven de console.

Achtergevel (zuidzijde)

De achtergevel grenst aan het erf van de boerderij. De gevel is bij het woongedeelte nog voor het grootste deel authentiek Het bedrijfsgedeelte is geheel vernieuwd en aangepast aan de veranderde woonsituatie.

Woongedeelte

Het woongedeelte onderscheidt zich thans alleen nog van het bedrijfsgedeelte door de mansardekap. Van links naar rechts vertoont de gevel hier een aantal bouwhistorische elementen. Geheel in de traditie van de boerderijenbouw in Brabant is de achtergevel opgetrokken met halve en driekwart afvalstenen.

Geheel links, grenzend aan de kopgevel, bevindt zich een tweetal meters muurwerk uit 1926. De verlenging van de boerderij, die toen aan die zijde heeft plaatsgevonden, is in de achtergevel te onderscheiden. Ook hierbij zijn afvalstenen gebruikt, en kunnen ook afkomstig zijn van de oude hoekgevel. De gebruikte stenen komen namelijk niet alle overeen met de stenen van de voorgevel uit 1926. In het aangebouwde geveldeel bevindt zich een 6-ruits venster, dat later is aangebracht. Het heeft aan de bovenzijde geen strek en aan de onderzijde een later aangebrachte lekdorpel. Beneden in de gevel is een stukje rollaag zichtbaar. Er is geen destructief onderzoek gedaan om te zien of dit over de gehele kopgevel doorloopt. Rechts van het geveldeel uit 1926 heeft de achtergevel afvalstenen uit de tijd van de bouw van de langgevelboerderij in de negentiende eeuw. Hier is waar te nemen dat de gevel van voornoemde boerderij in 1926 een aantal lagen is verhoogd. In het negentiende-eeuwse gedeelte bevindt zich een 6-ruits staand opkamerraam met daaronder een getralied kelderraam. Beide hebben boven een rollaag. Het opkamerraam heeft een later aangebrachte lekdorpel. Iets verder naar rechts heeft de gevel een 6-ruits venster met een strek die aan de onderzijde licht gebogen is. Dit is waarschijnlijk het raam van de geut geweest van de oorspronkelijke langgevelboerderij. Alle 6-ruits vensters zijn uit latere tijd en uitgevoerd met boven een klepraam. Onder dit raam bevindt zich het restant van de gecementeerde plint. Het dak heeft twee 9-ruits ramen, identiek aan die van de voorzijde, in een symmetrische positie. Op de scheiding met de stal staat een schoorsteen.



Achterzijde woongedeelte met waterput



Gevel van afvalstenen en venster van geut



Later aangebracht venster in voorkamer



Opkamerraam en getralied raam van kelder.

Bedrijfsgedeelte

Het bedrijfsgedeelte van de boerderij is aan de achterzijde voornamelijk herkenbaar aan het zadeldak. De gevel is helemaal nieuw opgetrokken met een klein knipoog naar een agrarisch karakter door middel van een tweetal tuindeuren, die refereren aan de vorm van stal- en schuurdeuren. De verbinding tussen woon- en bedrijfsgedeelte is door een aanbouw op de scheiding van de twee delen ietwat diffuus geworden. Achter de aanbouw rechts heeft de gevel nog wel een tweetal 4-ruits ramen, die door hun segmentboog aan de bovenzijde het karakter van een stalraam hebben. Daarna heeft de gevel twee naast elkaar liggende dubbele tuindeuren met op het einde van de gevel een loopdeur in de vorm van een staldeur met een flauwe segmentboog.



Achtergevel boerderij

Eindgevel (oostzijde)

De eindgevel is een geheel nieuw opgetrokken gevel van na 1956. Hij is gebouwd met hergebruikte stenen in wildverband. Het is niet bekend in hoeverre hij refereert aan de verdwenen gevel. De ramen hebben de vorm van de betonnen ramen in stal en schuur. De loopdeur onder segmentboog en het hooiluik op de zolderverdieping sluiten aan bij het boerderijkarakter van het gebouw. Het hooiluik zal daar echter, historisch gezien, niet gezeten hebben.





achterhuis met kopgevel

Interieur

Het interieur heeft in de loop van de tijd een aanmerkelijke hoeveelheid veranderingen ondergaan, zowel in het woon- als in het bedrijfsgedeelte. Deze hebben er aan bijgedragen dat er is nog nauwelijks sprake is van een afgebakend woon- en bedrijfsgedeelte. Het hele gebouw is ingericht als leefruimte met een deel van de voormalige stal en schuur als berging en garage. Van de oorspronkelijk inrichting van het interieur zijn slechts enkele onderdelen behouden gebleven. We zullen deze in onze traditionele indeling van woon- en bedrijfsruimte in grote lijnen beschrijven en ons beperken tot die onderdelen die nog cultuurhistorische waarde hebben. Voor de huidige indeling verwijzen we naar de bijgaande tekening van de plattegrond.

Woongedeelte

Van de woonruimte is de kelder, de ruimte van de opkamer een deel van het rookkanaal en de schouw met enkele fragmenten van de brandgevel behouden.

Kelder

De kelder ligt tegen de zuidgevel en heeft de ingangsdeur in een gang die dwars door het woongedeelte loopt. Deze gang is een afgescheiding van de voormalige herd. Het is niet de oorspronkelijke ingang. Die lag in de keuken. De locatie van de kelder zal nog dateren uit de tijd van de hoekgevelboerderij en is later bij de langgevelboerderij en de verbouwing uit 1926 aangepast.

Opkamer

De opkamer heeft nog dezelfde omvang als in 1926. De ingang is echter gewijzigd door de verbinding met de huidige voorkamer. Het balkenplafond in de opkamer dateert uit 1926 of uit de tijd van de langgevelboerderij, laatste kwart negentiende eeuw.

Balkenplafonds

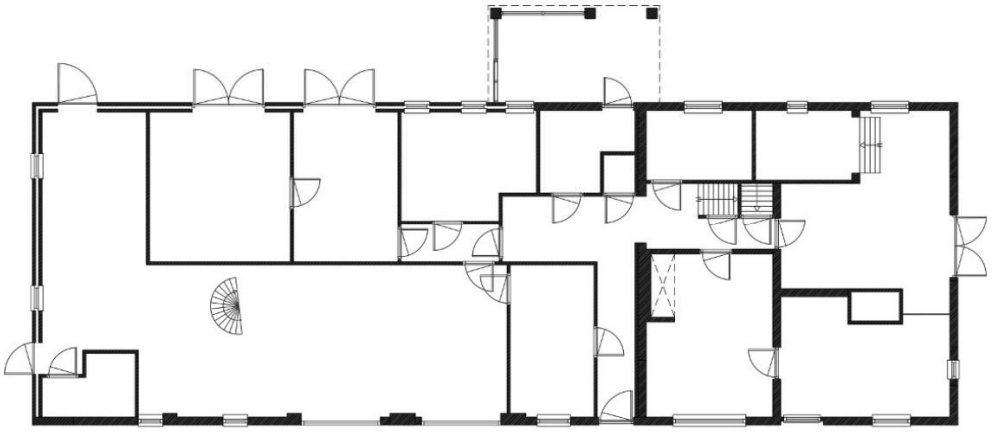
In diverse vertrekken zijn de oude balkenplafonds achter de eigentijdse betimmeringen nog aanwezig. Ze zijn vaak maar voor een gedeelte zichtbaar.

Schouw en brandgevel

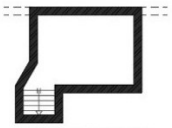
De locatie van de schouw en de brandgevel kunnen gedeeltelijk nog dateren uit de tijd van het hallenhuis. Sommige fragmenten hebben metselwerk uit die tijd. De schouw is in de loop der tijd verkleind en modern betegeld

Kapspanten

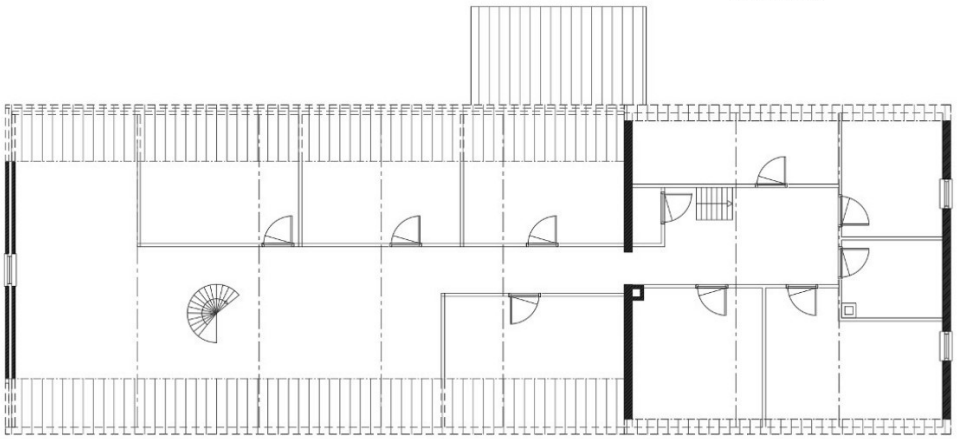
De gehele kapconstructie van het woongedeelte dateert uit 1926. Het is de typische constructie van gezaagd grenenhout die bij een mansardekap hoort..



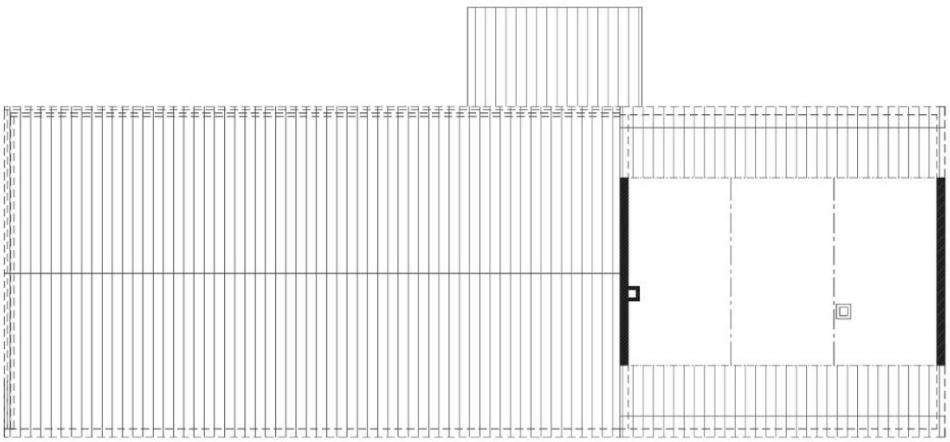
PLATTEGROND BEGANEGROND
bestaande situatie



PLATTEGROND KELDER
bestaande situatie



PLATTEGROND 1e VERDIEPING
bestaande situatie



Bedrijfsgedeelte

De gemetselde penanten tegen de buitengevels van de stal en de schuur dateren nog uit de periode van de langgevelboerderij. Hierop rustten de trekbalken, die bij de brand van 1956 verloren zijn gegaan. Ze dragen thans de huidige kapspanten. Een deel van de brandgevel uit de tijd van het hallenhuis is aan de stalzijde nog zichtbaar.



Binnenzijde van de gevel van het schuurgedeelte. met naast de deur een penant. Het deel van gevel is nog van de boerderij uit de negentiende eeuw.



Balkenplafond van de opkamer is tussen de balken afgetimmerd met dunne plankjes. De balken zijn veel hoger en dateren waarschijnlijk nog uit de boerderij van het derde kwart van de negentiende eeuw.

De nieuwe ingang van de opkamer bevindt zich in de grote voorkamer tegen de kopgevel. De opkamer is een onderdeel geworden van deze kamer.





De keldervloer met de rode plavuizen dateert uit de tijd van de langgevelboerderij..

Erf en bijgebouwen

Bij de boerderij staat een varkensschuur, die een herbouw is van een ouder exemplaar. Deze schuur stond reeds eind negentiende eeuw op deze plaats. De schuur is waarschijnlijk in de jaren vijftig/zestig gesloopt en vervangen door het huidige gebouw, dat bij die gelegenheid aan de westzijde met een aantal meters is verlengd. De schuur heeft in de gevels een aantal varkensdeurtjes Tegen de oostgevel van de schuur staat een ruïneus kippenhok. Op het erf staat bij het woongedeelte een oude put en bij het stalgedeelte een betonnen gierkelder.



Erf van de boerderij met varkensschuur en kippenhok, gezien vanuit het oosten.



Gezicht op boerderij en schuur vanuit het maisland ten zuiden van de boerderij.

Waardering

Bouwhistorische waardenstelling

Algemeen historische waarden

De boerderij is de uitdrukking van een welvarende boerenhoeve uit de jaren twintig van de vorige eeuw. Een langgevelboerderij met mansardedak is in die tijd een teken van welvaart die aan de eigenaar/bewoner een bijbehorende status verleent. De ontginning en verkaveling van het gebied is in de jaren twintig een kleine halve eeuw voltooid en door het gebruik van kunstmest zijn de boeren uit de streek tot welstand gekomen. Dit laten ze graag zien door de boerderij te voorzien van een heuse pronkgevel.

Ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden

De boerderij ligt aan een weg, iets buiten de kom van Uden, waaraan diverse boerderijen liggen op enige afstand van elkaar. De boerderij vormt samen met de schuur en het erf met daarop een oude waterput een aantrekkelijk ensemble. Dit wordt nog versterkt door het geboomte dat het erf op de achtergrond afsluit en een soort geborgenheid geeft.

Architectuurhistorische waarden

Gedurende het eerste kwart van de twintigste eeuw verschijnen er in de Brabantse dorpen steeds meer burgerhuizen met een mansardedak. De rijke boerderijen bleven in deze niet achter. Een huis met mansardedak en vensters in een symmetrische positie in de gevel met daarbij kunstig gemetselde strekken in de stijl van de Amsterdamse School was de trend voor de beter gesitueerden.

Bouwhistorische waarden

De boerderij is ontstaan uit het hallenhuis, waarvan in de brandgevel nog een overblijfsel is. Daarna is ze herbouwd en uitgebreid als langgevelboerderij. Hiervan resteren nog veel gevelvlakken en balkconstructies. Een typische bouwwijze van boerderijen is het gebruik van afval- en hergebruikte stenen in de achtergevel. De kopgevel is in blokverband besmeerd om natuursteen te suggereren en ook vaak om hiermee bouwsporen te camoufleren.

Waarden vanuit de gebruikshistorie

In de late negentiende en de eerste helft van de twintigste eeuw was de korenproductie het belangrijkste verdienmodel voor de boer. De schuur was hierbij het belangrijkste gebouw en door de grootte ervan gaf ze status aan de boer. Hoge schuurdeuren en een extra hoge deur in de gevel was een teken van een waardevol bedrijf. Een hoge zolder boven de stal was belangrijk voor de berging van een grote hoeveelheid hooi. In het woongedeelte waren een grote kelder en dito keuken erg belangrijk naast de “goei kamer”. Al deze elementen zijn bij Hoogstraat 7 nog herkenbaar aanwezig.

Waarderingstekening

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

Categorie 1 Hoge monumentwaarde (blauw)

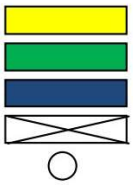
De blauw gekleurde lijnen zijn de gevels, wanden en onderdelen die van wezenlijk en onlosmakelijk belang zijn voor het historische object. Zij moeten onverkort gerespecteerd worden. Bij schade moet uitgegaan worden van herstel en behoud van een maximum aan oorspronkelijk materiaal.

Categorie 2 Positieve monumentwaarde (groen)

Alle beschermingswaardige onderdelen die voor de instandhouding van de ontwikkelingsgeschiedenis van het historisch object veel waarde bezitten. Behoud is gewenst maar aanpassing of verandering is mogelijk op voorwaarde dat het onderdeel als zodanig herkenbaar blijft.

Categorie 3 Indifferente monumentwaarde (geel)

Onderdelen die niets of weinig aan de waarde van het gebouw toevoegen en ook geen wezenlijke onderdelen van de ontwikkelingsgeschiedenis zijn. Behoud is niet noodzakelijk en soms zelfs onwenselijk.



(geel) indifferente waarde
(groen) positieve waarde
(blauw) hoge waarde
(kruis) waardevolle constructie of balklaag
(bol) waardevol interieuronderdeel

Waardering boerderij

Exterieur

Hoge monumentwaarde

gehele bouwmassa van het oorspronkelijke woongedeelte
omvang van het oorspronkelijke bedrijfsgedeelte
mansardedak met dakvensters
tuile-de-Nordpannen
alle stenen gevels van het woongedeelte, incl. gevelsteen en Mariabeeldje
gevels in bedrijfsgedeelte uit de negentiende eeuw
originele strekken boven de vensters van woongedeelte
fries van de gevels van woongedeelte
schoorsteen op brandgevel
alle ankers in de gevels
getoogde stalramen

Positieve monumentwaarde

alle huidige 6-ruits vensters
linkse venster van achterzijde woongedeelte
huidige voordeur in stalgedeelte
eindgevel van bedrijfsgedeelte
hooiluik in eindgevel
raam links van huidige voordeur
waterput op erf

Indifferente monumentwaarde

dak van bedrijfsgedeelte
twee vensters links van nis voormalige voordeur
raam in nis van voormalige voordeur
toegevoegde delen van strekken boven keukenraam voorgevel
zinken goten van woongedeelte
schoorsteenpijp op mansardedak
kanteldeuren

Interieur

Hoge monumentwaarde

balkenplafonds uit negentiende eeuw
kelder/opkamer
kapspanten in woongedeelte
penanten in stal- en schuurgedeelte

Positieve monumentwaarde

restant brandgevel uit hallenhuisboerderij
schouw in keuken
kapspanten bedrijfsgedeelte

Indifferente monumentwaarde

gehele indeling
alle binnenmuren en deuren

Schuur

Exterieur

Hoge monumentwaarde

bouwmassa van de schuur
alle gevels
alle deuren en ramen

Conclusie

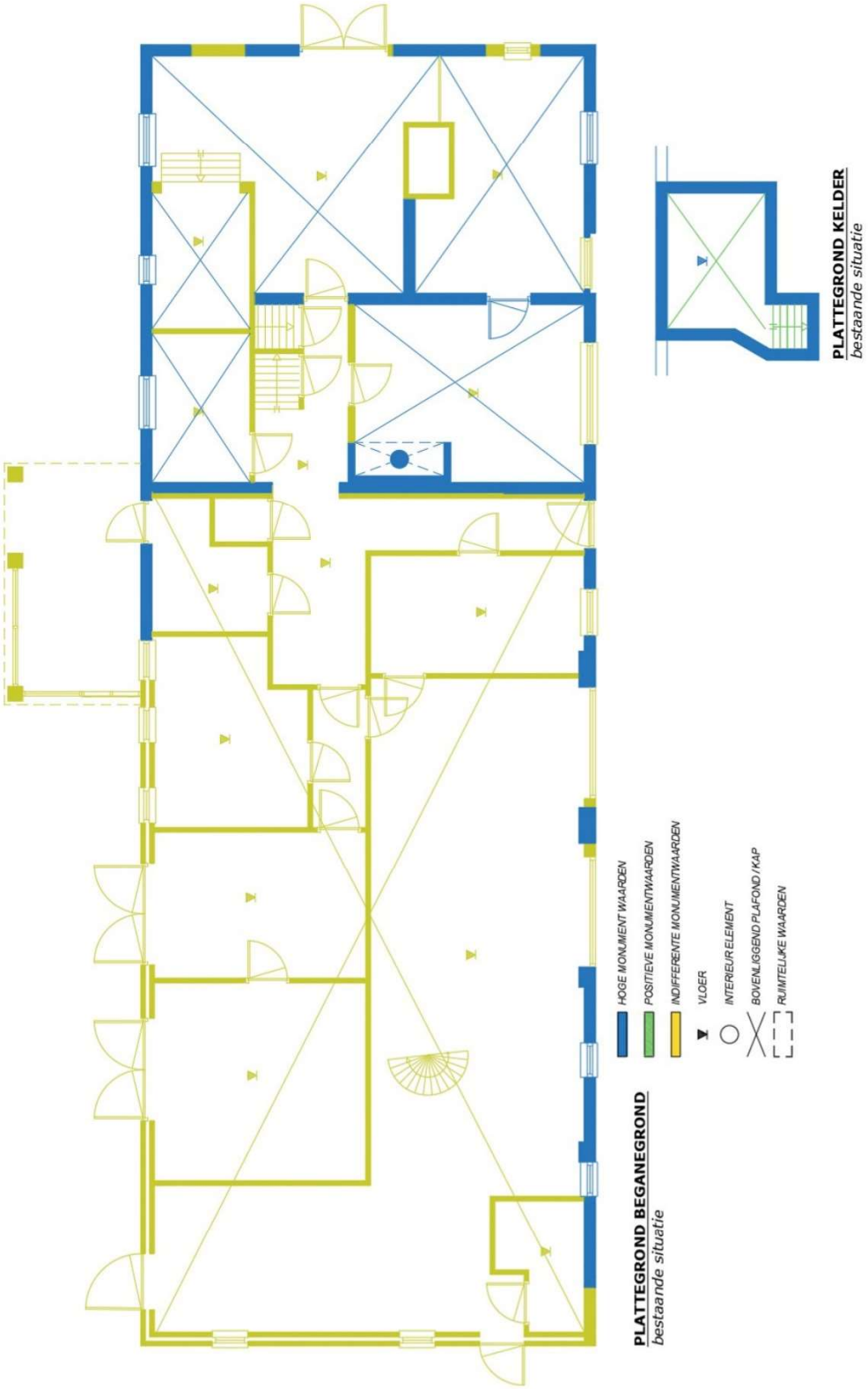
De boerderij ontleent haar cultuurhistorisch belang voornamelijk aan het exterieur en aan haar situering in het landschap. Daarnaast is het ensemble van boerderij, schuur, erf met put en de beplanting met bomen erg waardevol. Het woongedeelte heeft drie cultuurhistorisch gezien erg belangrijke gevels.

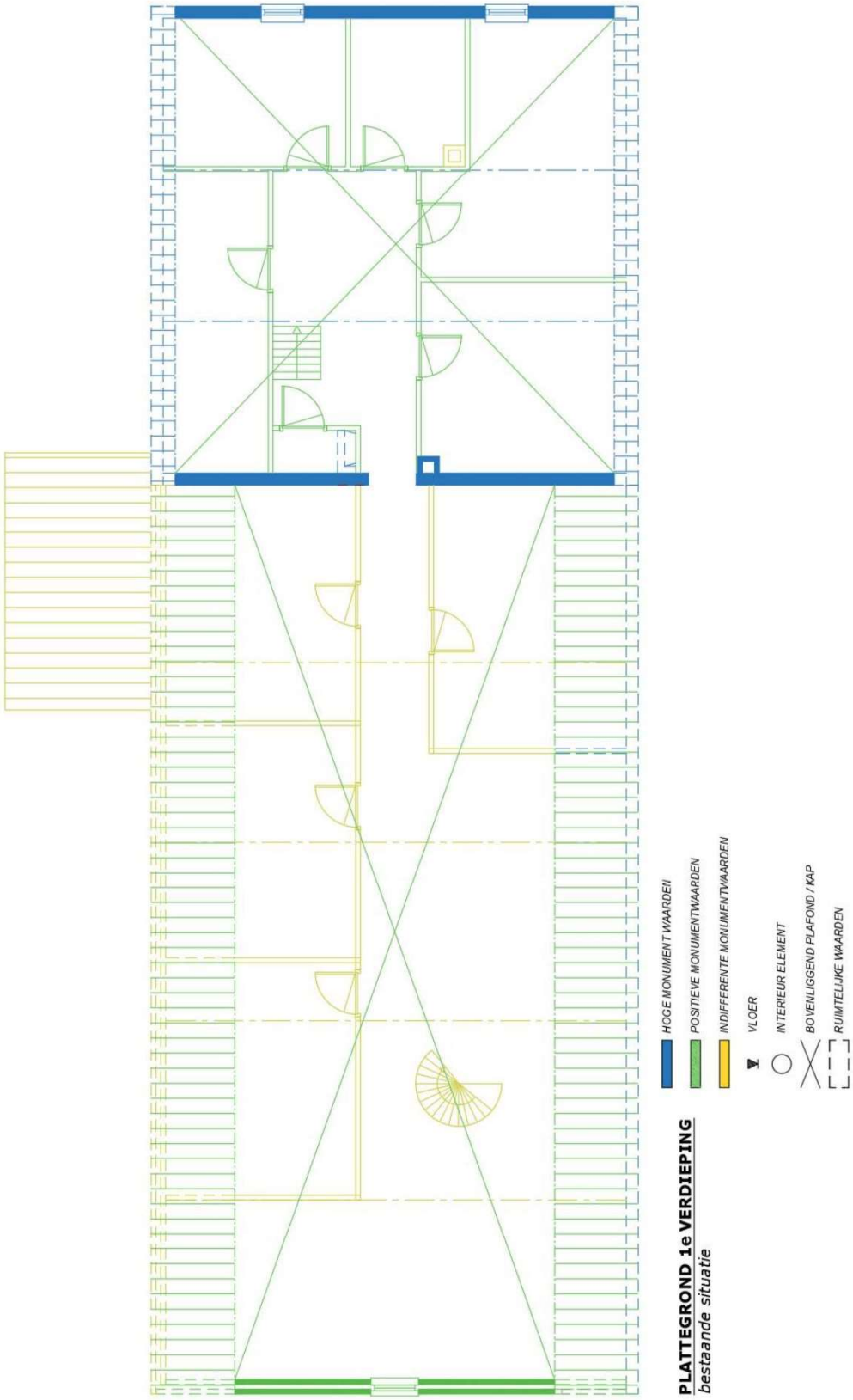
Advies

Wij adviseren om het gebouw uitwendig zoveel mogelijk terug te brengen in zijn oorspronkelijke staat. De monumentale voorgevel met de voordeur en de twee belendende vensters in symmetrische positie is esthetisch gezien erg fraai. Het terugbrengen van de lagere potstaldeuren naast de iets hogere deeldeuren van de schuur geeft de boerderij de juiste grandeur. Het behoud van de varkensschuur is belangrijk voor het gesloten karakteristiek van het erf.

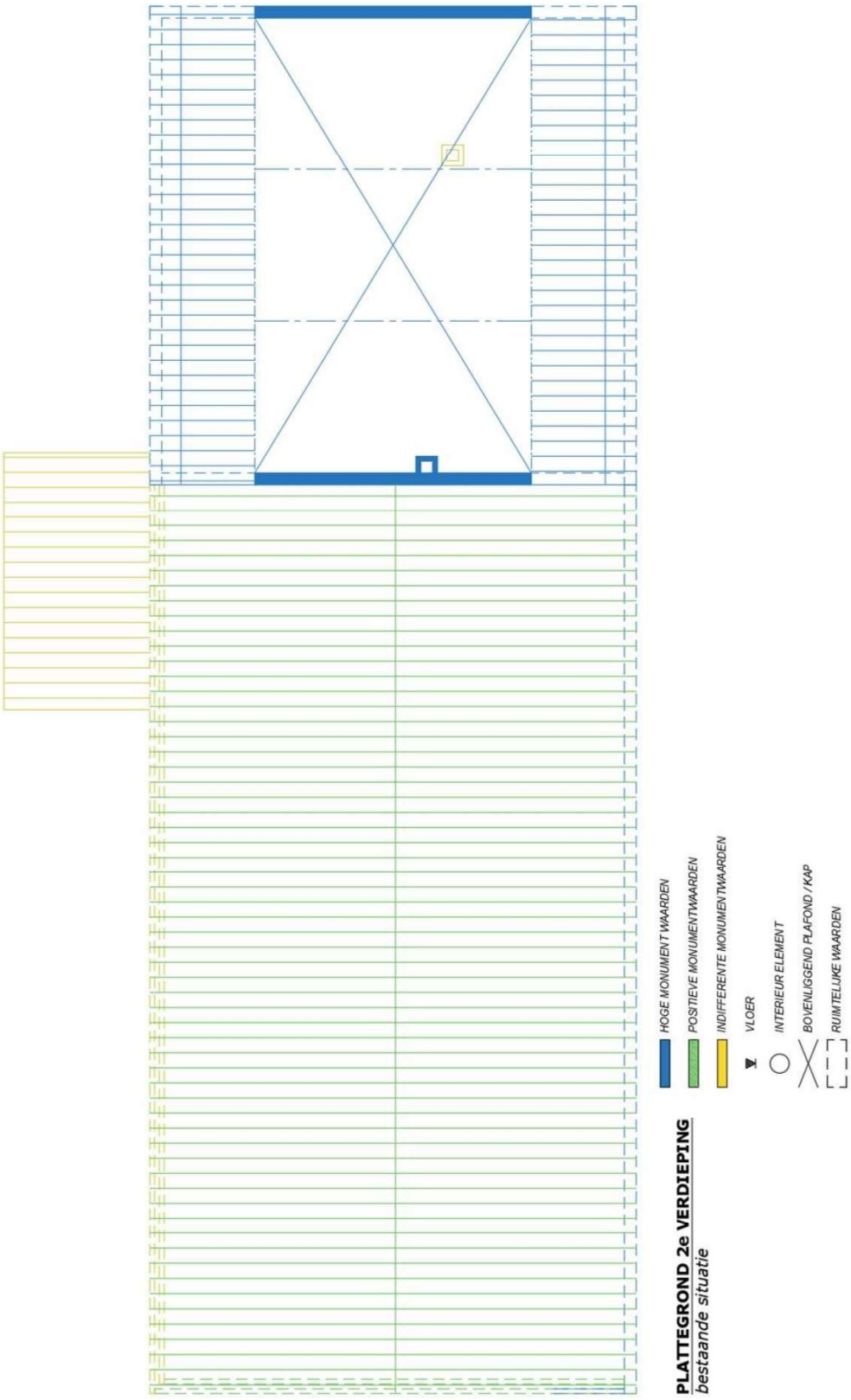
Bijlagen

Bijlage 1 – Waardestelling boerderij

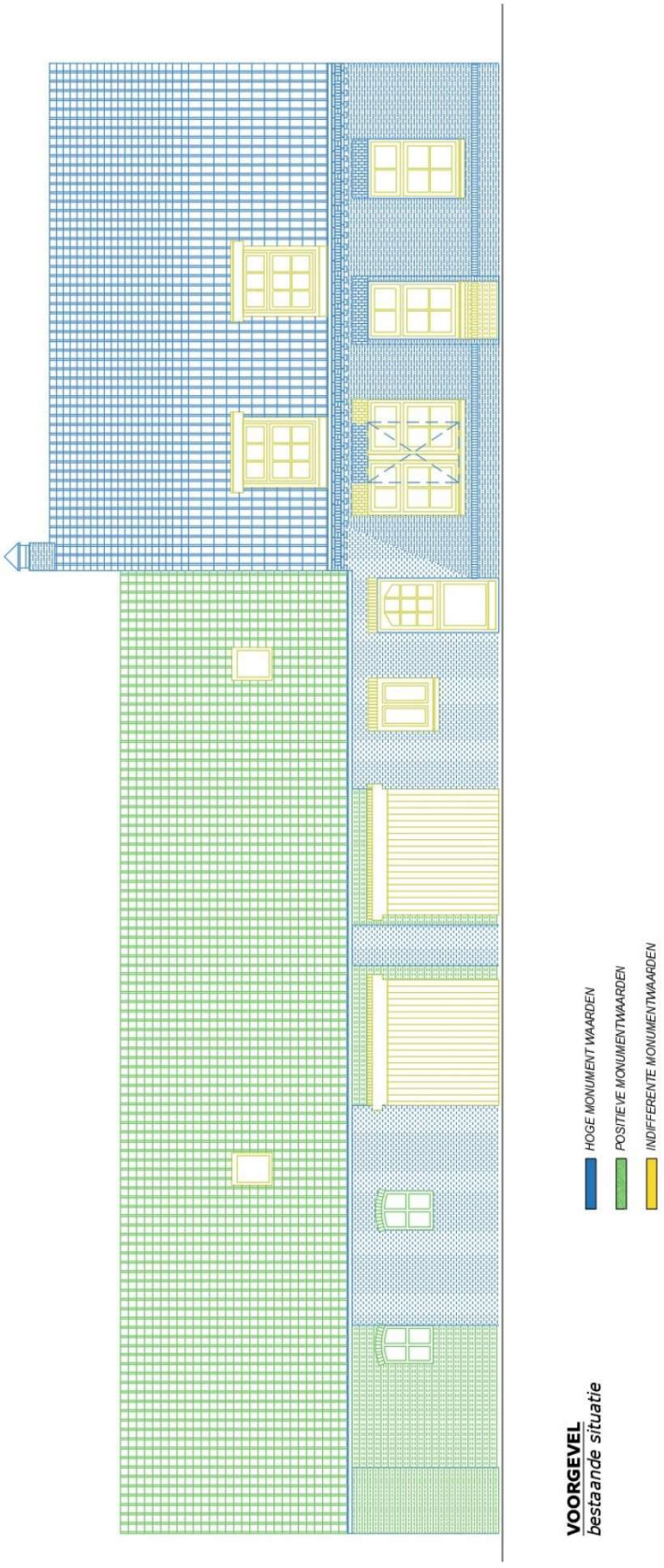

PLATTEGROND KELDER
bestaande situatie
PLATTEGROND BEGANEGROND
bestaande situatie
HOGE MONUMENT WAARDEN
POSITIEVE MONUMENTWAARDEN
INDIFFERENTE MONUMENTWAARDEN
VLOER
INTERIEURELEMENT
BOVENLIGGEND PLAFOND / KAP
RUIMTELIJKE WAARDEN



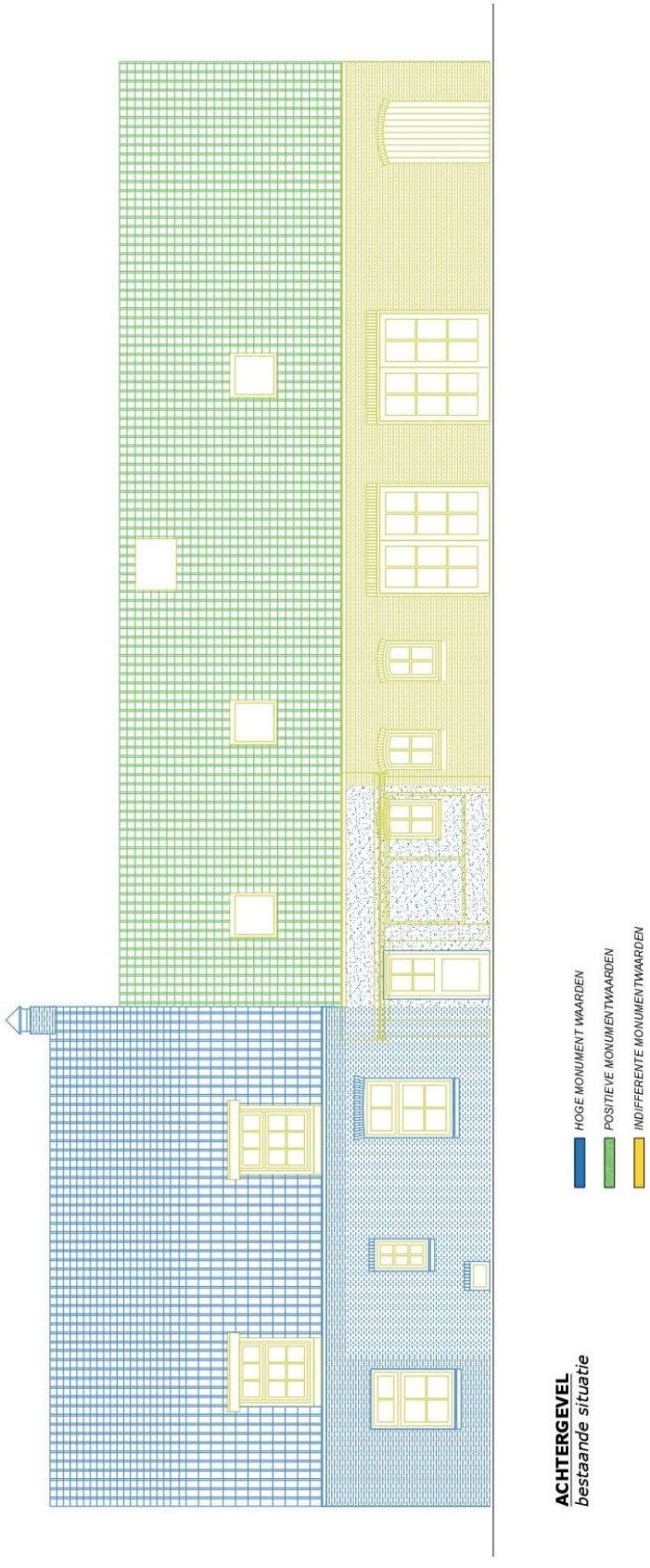
PLATTEGROND 1e VERDIEPING
bestaande situatie

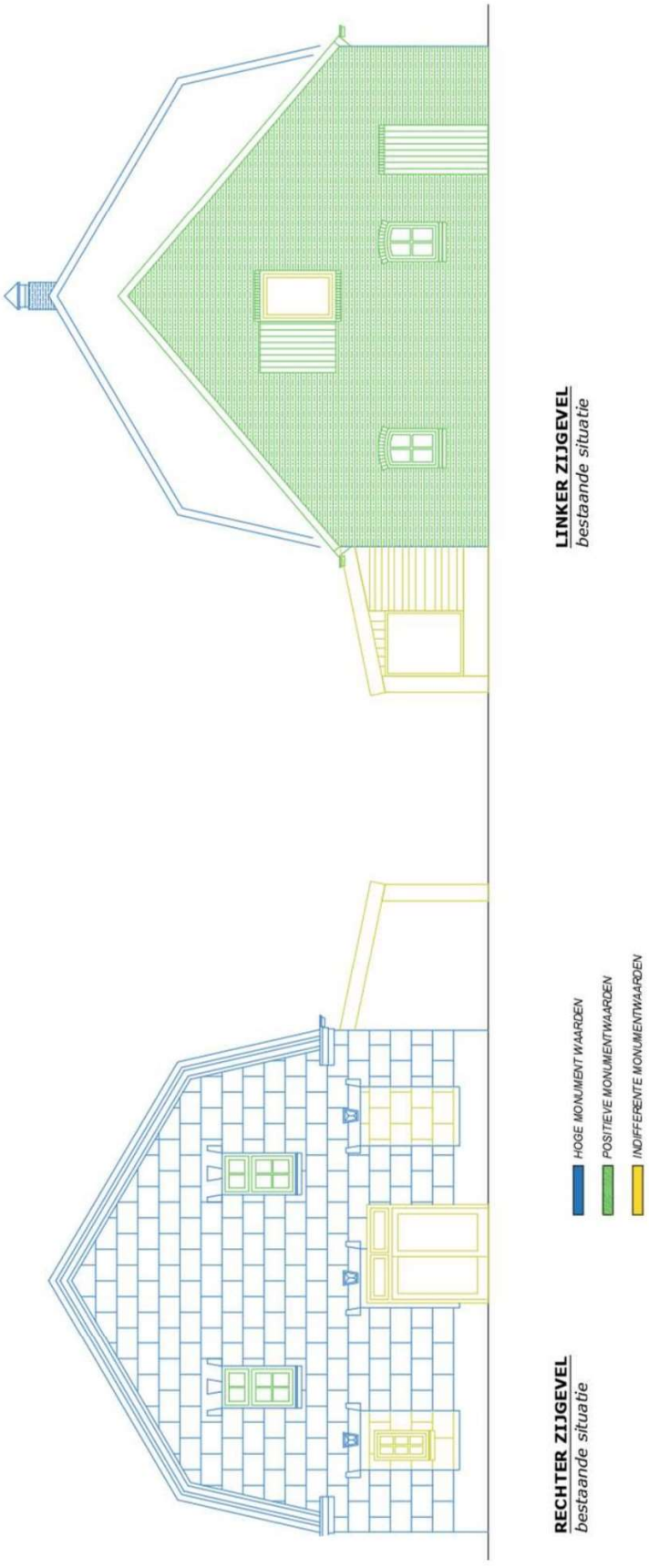


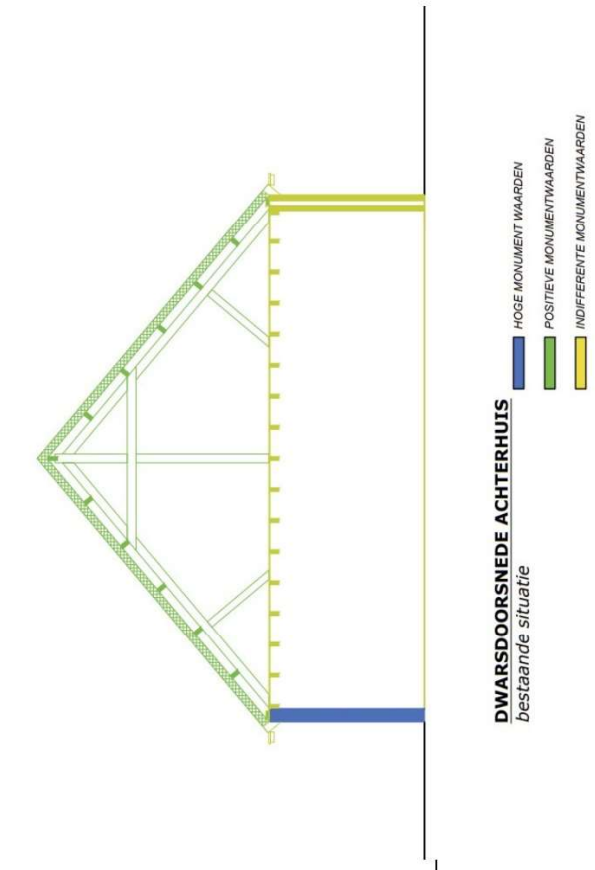
PLATTEGROND 2e VERDIEPING
bestaande situatie



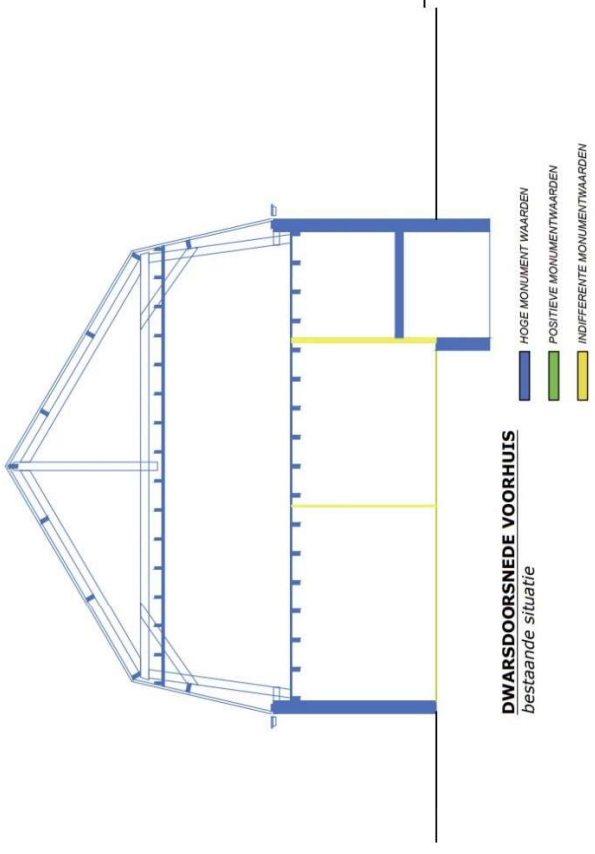
VOORGEVEL
bestaande situatie


HOGE MONUMENTWAARDEN
POSITIEVE MONUMENTWAARDEN
INDIFFERENTE MONUMENTWAARDEN
ACHTERGEVEL
bestaande situatie


LINKER ZIJGEVEL
bestaande situatie
RECHTER ZIJGEVEL
bestaande situatie
HOGE MONUMENTWAARDEN
POSITIEVE MONUMENTWAARDEN
INDIFFERENTE MONUMENTWAARDEN



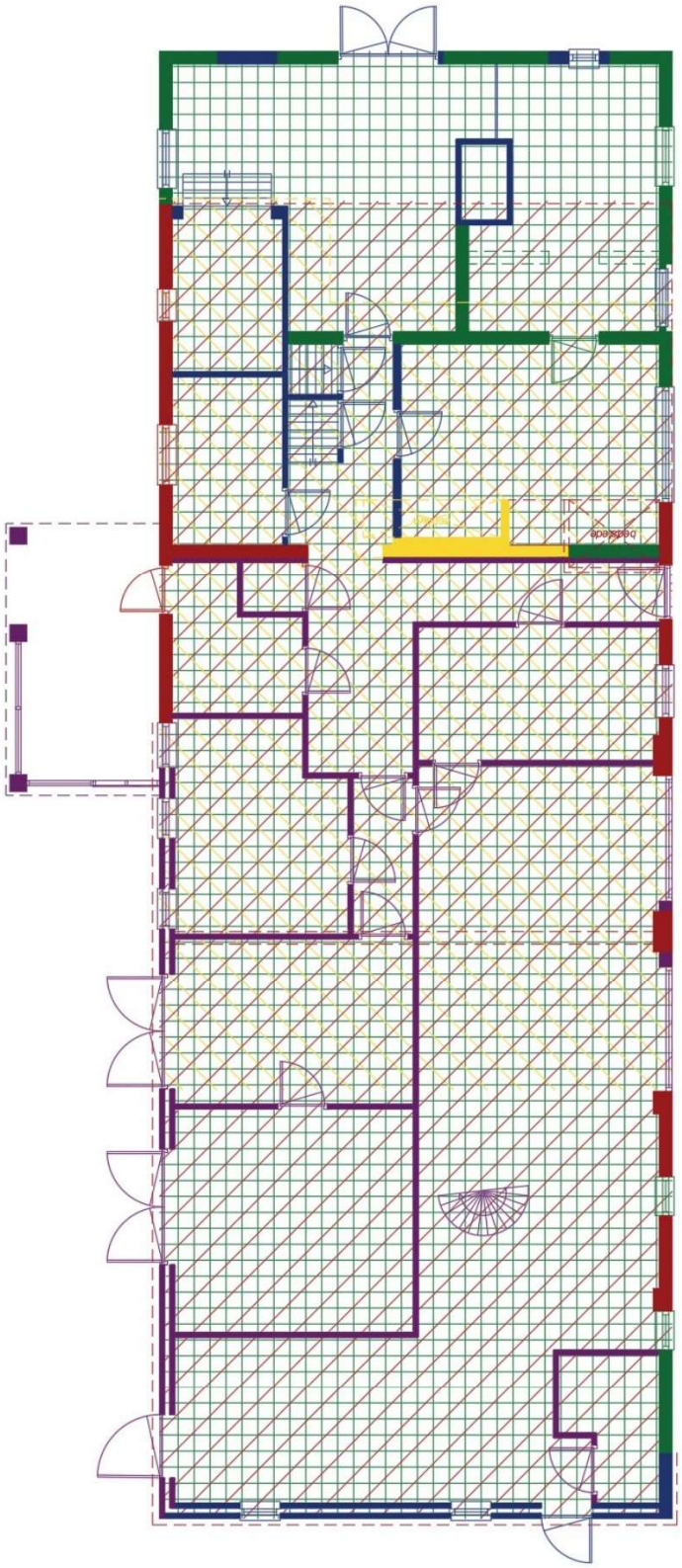
DWARSDOORSNEDE ACHTERHUIS
bestaande situatie



DWARSDOORSNEDE VOORHUIS
bestaande situatie

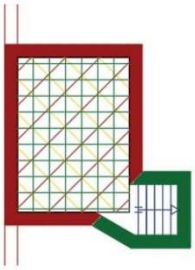
Bijlagen

Bijlage 2 – Fasering ontstaansgeschiedenis boerderij

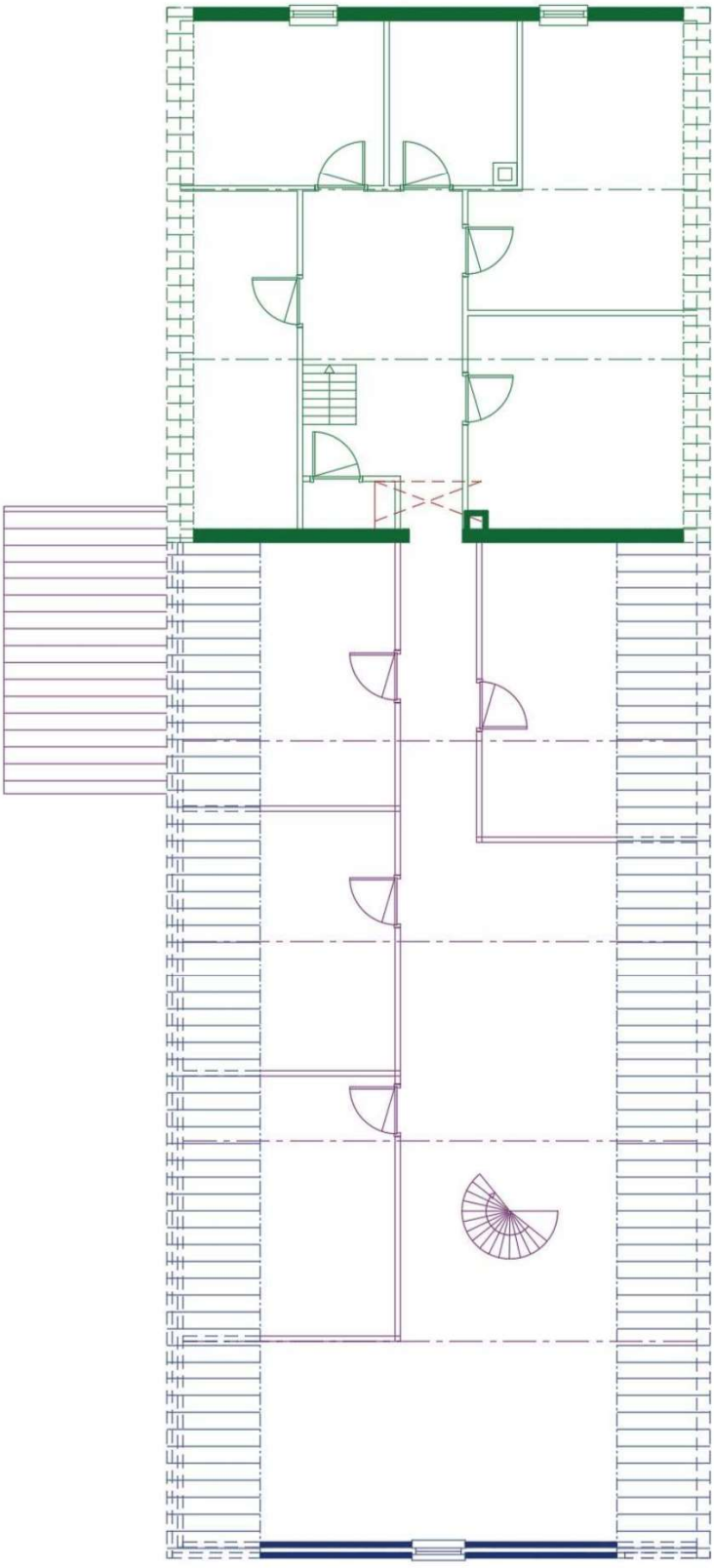


PLATTEGROND BEGANEGROND
bestaande situatie

1e FASE voor 1832: halfelhuis / hoekgevelboerderij
2e FASE laatste kwart 19e eeuw
3e FASE 1923
4e FASE 3e kwart 20e eeuw
5e FASE 4e kwart 20e eeuw

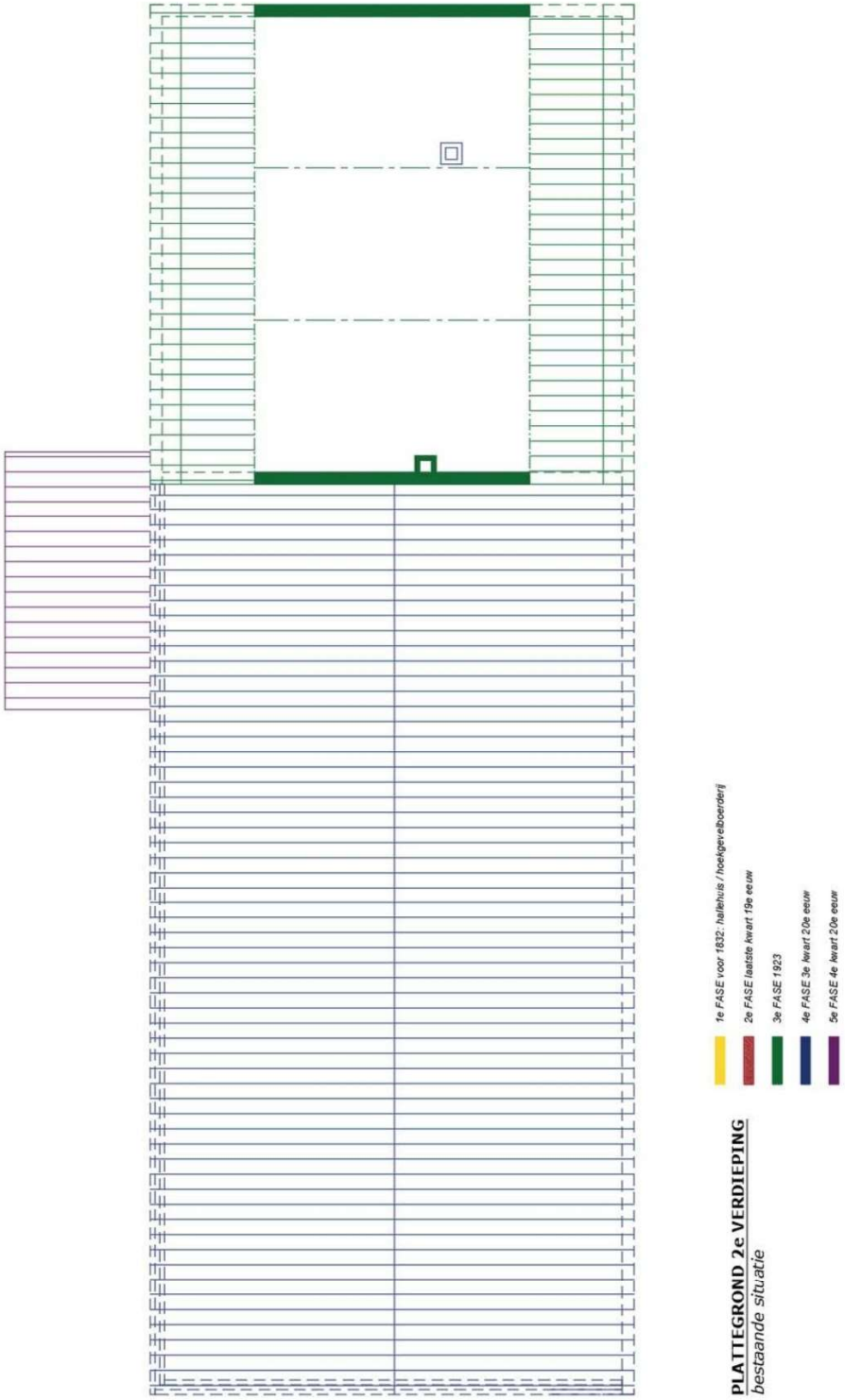


PLATTEGROND KELDER
bestaande situatie

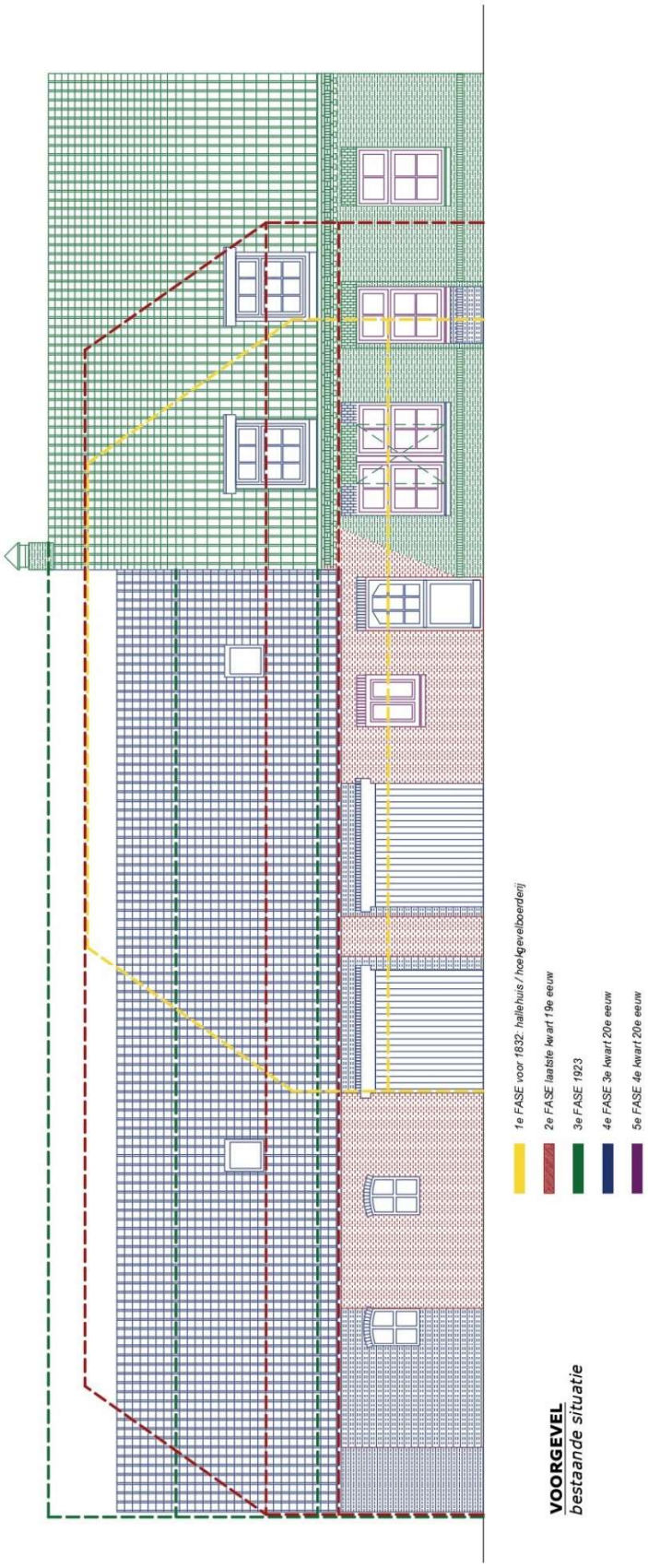


1e FASE voor 1832: hallehuis / hoekgevelboerderij
2e FASE laatste kwart 19e eeuw
3e FASE 1923
4e FASE 3e kwart 20e eeuw
5e FASE 4e kwart 20e eeuw

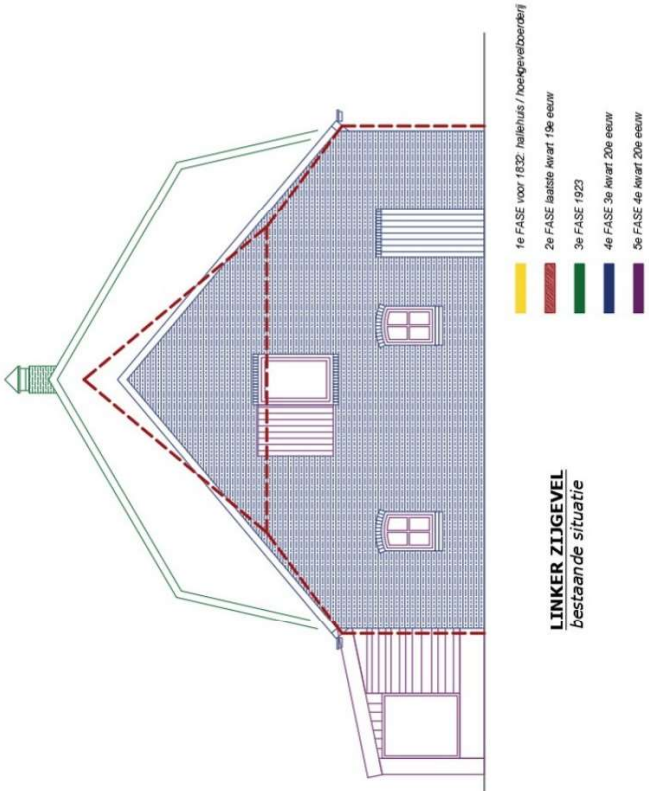
PLATTEGROND 1e VERDIEPING
bestaande situatie



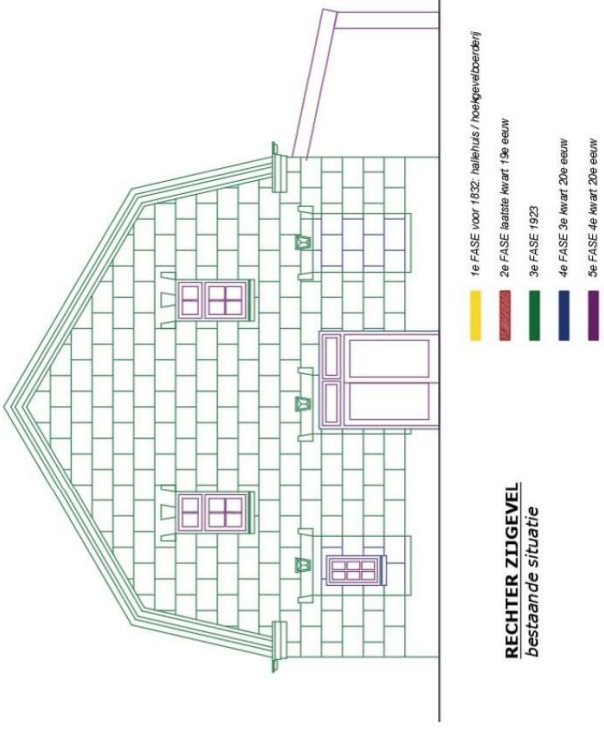
PLATTEGROND 2e VERDIEPING
bestaande situatie


1e FASE voor 1832: hallehuis / hoekgevelboerderij
2e FASE laatste kwart 19e eeuw
3e FASE 1923
4e FASE 3e kwart 20e eeuw
5e FASE 4e kwart 20e eeuw
VOORGEVEL
bestaande situatie

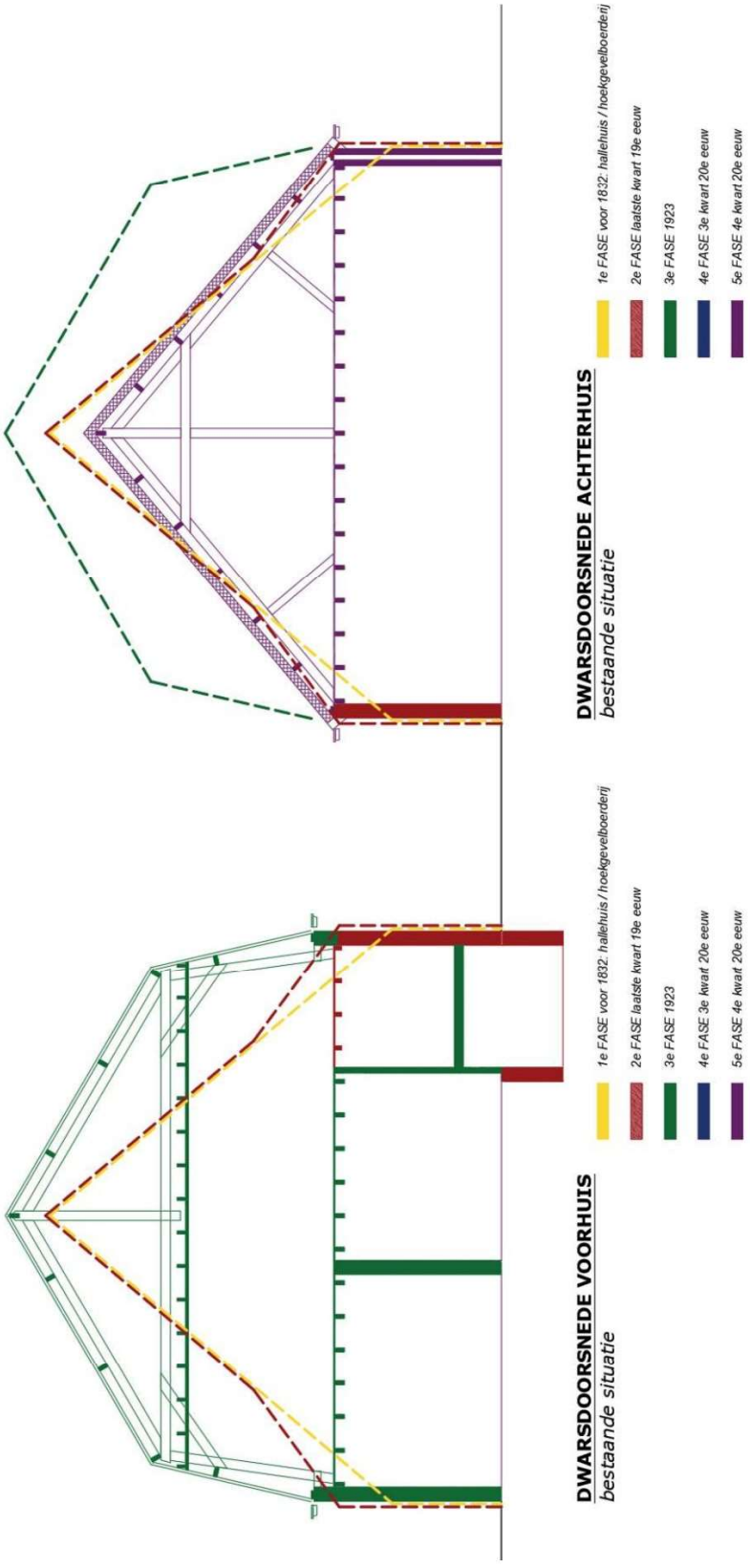

1e FASE voor 1832: hallehuis / hoekgevelboerderij
2e FASE laatste kwart 19e eeuw
3e FASE 1923
4e FASE 3e kwart 20e eeuw
5e FASE 4e kwart 20e eeuw
ACHTERGEVEL
bestaande situatie



LINKER ZIJGEVEL
bestaande situatie



RECHTER ZIJGEVEL
bestaande situatie


DWARSDOORSNEDE ACHTERHUIS
bestaande situatie
1e FASE voor 1832: hallehuis / hoekgevelboerderij
2e FASE laatste kwart 19e eeuw
3e FASE 1923
4e FASE 3e kwart 20e eeuw
5e FASE 4e kwart 20e eeuw
DWARSDOORSNEDE VOORHUIS
bestaande situatie
1e FASE voor 1832: hallehuis / hoekgevelboerderij
2e FASE laatste kwart 19e eeuw
3e FASE 1923
4e FASE 3e kwart 20e eeuw
5e FASE 4e kwart 20e eeuw

SCHAMP
Bouwkundig advies
Advies ruraal erfgoed

Heibloemsedijk 20

5473 TC Heeswijk-Dinther

M [redacted]

E info@schamp-bouwkundigadvies.nl

I www.schamp-bouwkundigadvies.nl