

2023

Projectplan splitsing boerderij, Kasteellaan 2 te Heesch



Joan van den Hurk

31-7-2023

Inhoudsopgave

Inhoud:	..2
Overzicht bijlagen	..2
Inleiding	..3
Cultuurhistorische waardevolle elementen	..4
Gewenste aanpassingen aan de boerderij	..9
Omgang met cultuurhistorisch waardevolle elementen	10
Conclusie	11

Overzicht bijlagen

- Bouwhistorische quickscan met waardestelling Monumentenhuis Brabant, M.v.d. Looi
- Mailwisseling ondergetekende met M. van de Looi met aanvullingen op de BH quickscan
- Bouwtekening 1932
- Tekening hinderwetaanvraag 1989
- Tekeningen schetsplan d.d. 23-07-2023, te weten:
 - o 23.045.VO01.230727
 - o 23.045.VO02.230727
 - o 23.045.VO03.230727

Versie: 23.045.TL.230731.01a

Datum: 31-07-2023

Auteur:

Joan van den Hurk Bouwkundig Advies & Restauratie

Batterijstraat 29

5396 NT Lithoijen

0640278128

info@joanvandenhurk.nl

www.joanvandenhurk.nl

Foto voorblad: Voorgevel boerderij De Berkt

Indien niet anders vermeld zijn alle afbeeldingen en foto's van de auteur

Aanleiding tot toelichting

In buurtschap De Berkt staat, op Kasteellaan 2, een boerderij uit 1932. De (voormalige) pachtboerderij is gebouwd ter vervanging van de door brand verloren gegane voorganger, in opdracht van de Erve Jonkheer Van den Bogaerde van kasteel Heeswijk.

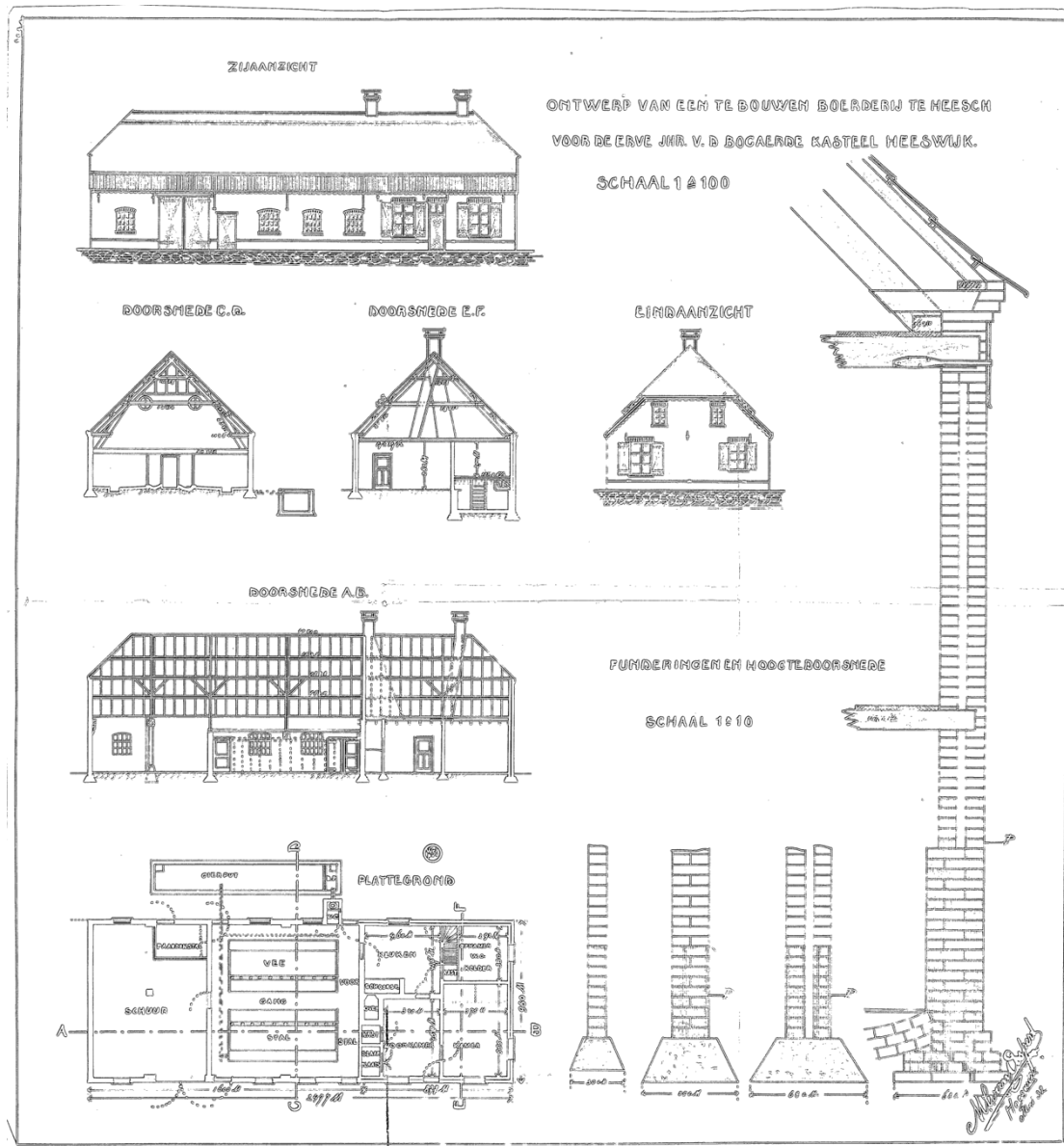
Zowel als pachtboerderij als als eigendom is de boerderij sedert de bouw altijd in bezit geweest van familie Van den Hurk, eerst van A. van den Hurk, daarna van zijn oudste dochter A. Steenbergen – Van den Hurk die met haar man het boerenbedrijf overnam van haar vader. A. van den Hurk is met zijn vrouw in de eerste beuk van de boerderij blijven wonen, waarop hij en zijn vrouw meehielpen met lichte werkzaamheden op het erf, A. Steenbergen -Van den Hurk woonde met haar man in de tweede beuk. Er zijn in die periode aparte huisnummers voor beide families geweest, Kasteellaan 2 en Kasteellaan 4.

De boerderij heeft gefunctioneerd als gemengd rund- en varkensbedrijf, uitgebreid met externe stallen en schuren waardoor de oorspronkelijke boerderij uit 1932 transformeerde van woon-, stal- en schuurgedeelte via woon- en stalruimte naar geheel woonruimte. De agrarische activiteiten zijn langzaamaan afgebouwd en sinds enkele jaren woont A. Steenbergen – Van den Hurk (1932) alleen in de boerderij.

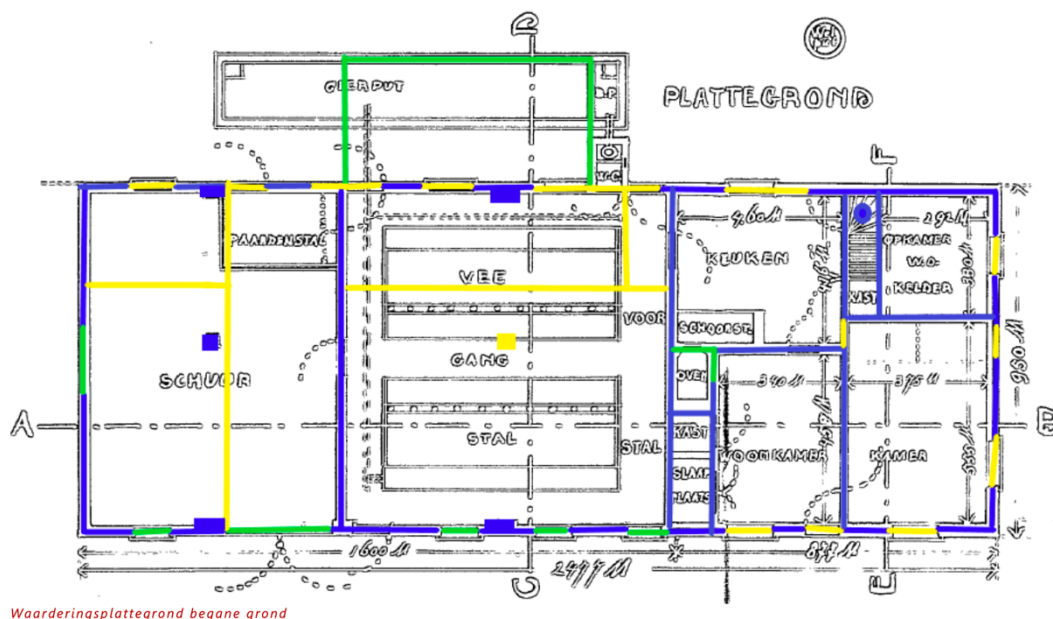
Recent heeft mevrouw A. Steenbergen – Van den Hurk haar boerderij overgedragen aan twee neven, de heren M. van den Hurk en J. van den Hurk die te kennen hebben gegeven met hun beider families in de boerderij te willen gaan wonen. Alvorens tot definitieve planontwikkeling over te gaan dient aangetoond te worden dat op verantwoorde wijze met cultuurhistorisch waardevolle elementen wordt omgegaan. Voorliggende toelichting voorziet hierin en motiveert de plannen met onderbouwing.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Zoals in de inleiding aangegeven is de boerderij in 1932 ontworpen en opgetrokken. Enkele dan getekende elementen zijn -om onbekende reden- niet gerealiseerd, althans in de huidige situatie niet aanwezig en eventuele bouwsporen ontbreken ook volledig waardoor de conclusie dat deze niet gerealiseerd zijn voor de hand ligt. Onder andere betreft dit de twee ronde vensters in de -verder blinde- kopgevel van het schuurdeel (doorsnede C-D), de w.c. tegen de erfgevel, toegankelijk vanuit de stal (plattegrond) en de 12-ruits stalraampjes (zij aanzicht en doorsnede).



Afb. 1: ontwerptekening boerderij 1932 van architect M.C. van Aspert (BHIC)



Waarderingsplattegrond begane grond

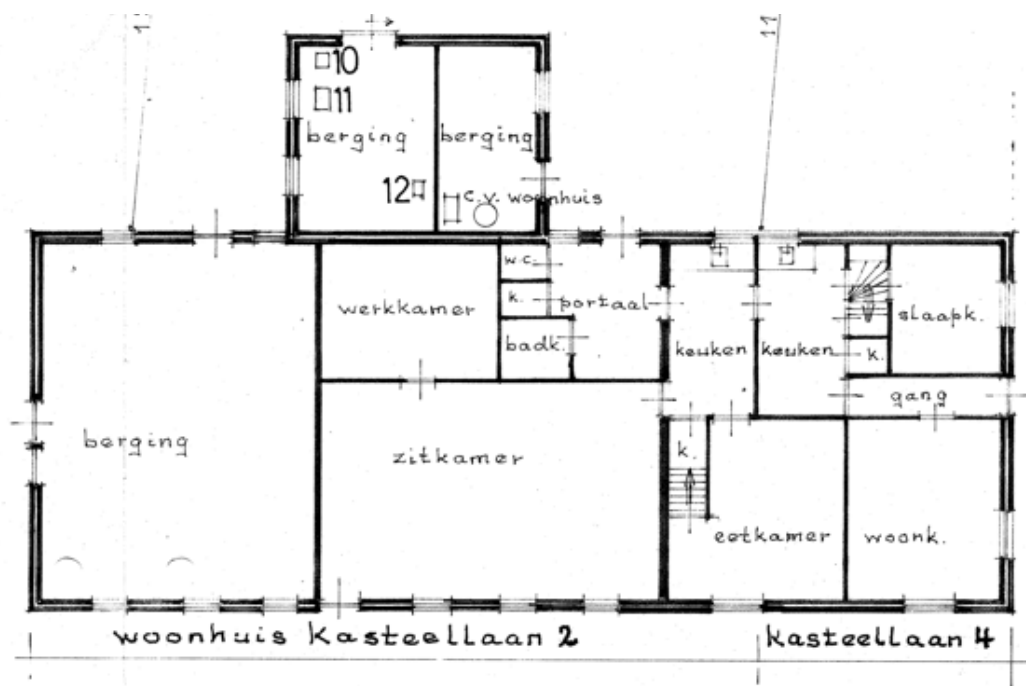
Bouwhistorische quickscan Kasteellaan 2 Heesch

28

Afb. 2: waardenstelling bouwhistorische quickscan (Monumentenhuis Brabant)

Op basis van de ontwerptekening is de bouwhistorische waardenstelling vastgesteld. Ten tijde van het veldonderzoek en de uitwerking was mogelijk beschikbare informatie nog niet volledig ontsloten. Uit interviews met familie Van den Hurk, uit familie-fotoalbums en uit een tekening ten behoeve van een hinderwetaanvraag uit 1989 blijken een aantal elementen niet op de juiste wijze gewaardeerd. Over deze constatering en andere afwijkingen van de situatie tov de ontwerptekening is uiteraard gecommuniceerd met de opsteller van de quickscan. Naast de hierboven genoemde elementen betreft het:

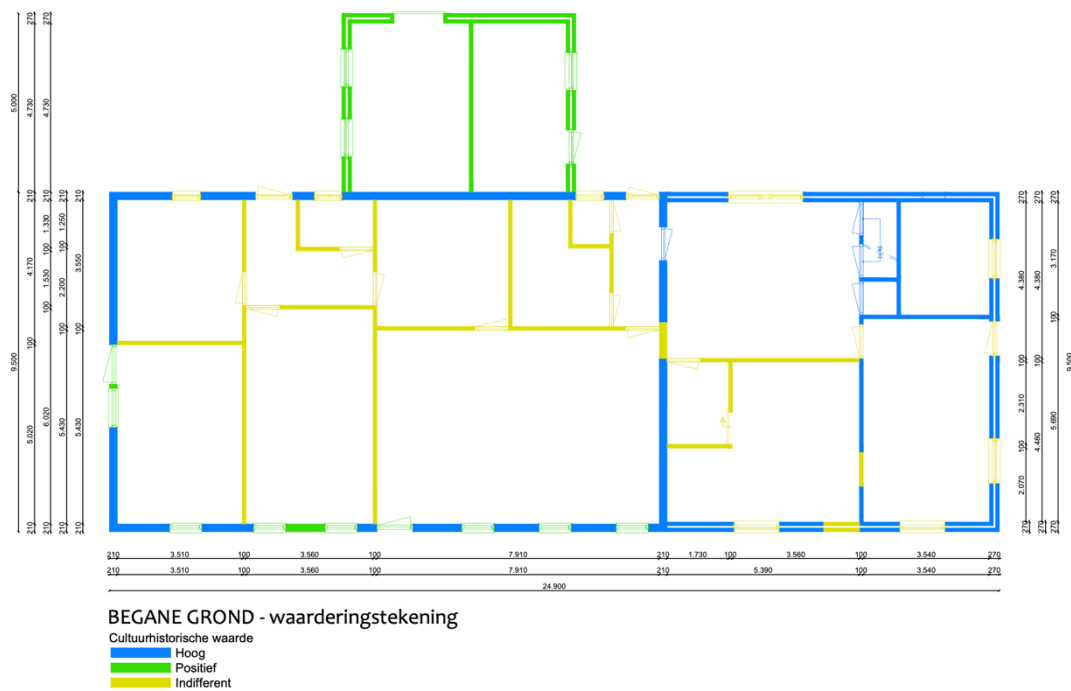
- De schuiframen op de verdieping in de voorgevel (zijde Kasteellaan) lijken de originele te (kunnen) zijn en daardoor van bouw-/cultuurhistorisch van hoge waarde;
- De binnenmuur onder het spant rechts naast de grote schuur/deeldeuren, welke de veestal scheidde van de schuur, is weggebroeken geweest tbv meer koeien en later weer 'herplaatst' ten behoeve van woonruimte;
- Wanden rond de trap zijn ook op de verdieping van bouw-/cultuurhistorisch van hoge waarde;
- De schouw, oven, kast en bedstee zijn al decennia verdwenen (zie ook afbeelding 3 en 4), deze hoek is, inclusief een deel van de brandmuur niet origineel en daardoor bouw-/cultuurhistorisch indifferent;



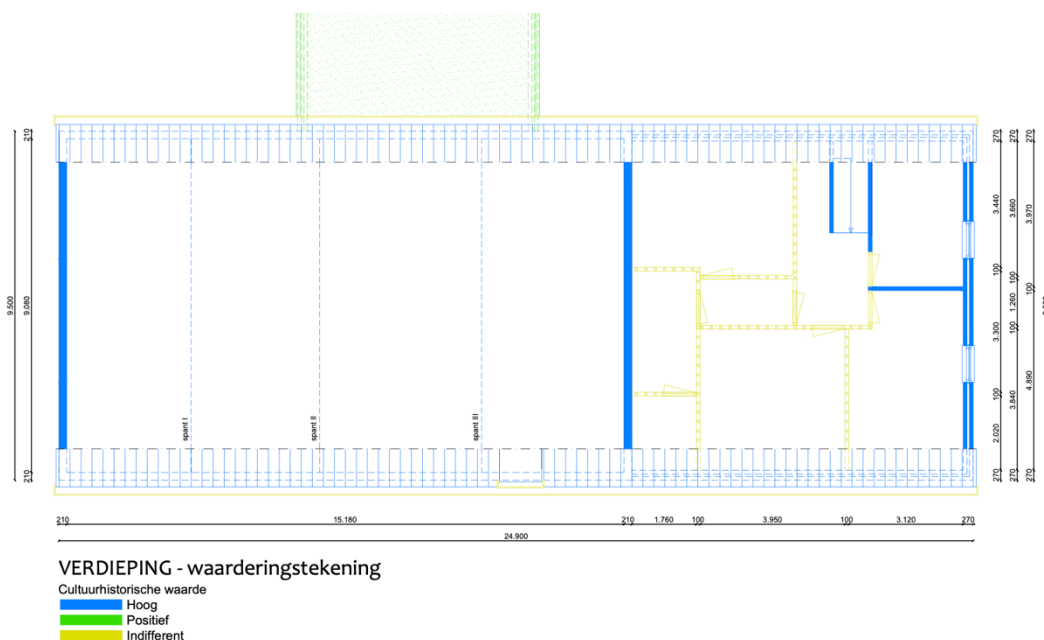
Afb.4: uitsnede uit afbeelding 3 met specifiek de boerderij (privébezit)

Goed zichtbaar op de tekening is de verdeling van de gehele boerderij als woonhuis Kasteellaan 2 en Kasteellaan 4, terwijl er sprake was van één (achter-)portaal en één (echte) voordeur, en de in twee keukens verdeelde oude keuken. Om bij de ouders Van den Hurk te komen moest men door het portaal en de keuken van familie Steenbergen – Van den Hurk.

Op de bijgevoegde tekeningen is de vertaalslag weergegeven van bovenstaande onvolkomenheden van de cultuur-/ bouwhistorische waarden.



Afb.5: uitsnede uit tekening 23.045.VO.02.230725 begane grond met aangepaste waarderingsplattegrond



Afb.6: uitsnede uit tekening 23.045.VO.02.230725 verdieping met aangepaste waarderingsplattegrond

Gewenste aanpassingen

Als belangrijkste gewenste aanpassing van de boerderij kan de splitsing in twee volwaardige woningen genoemd worden. Om deze te realiseren is het wenselijk een aantal kleinere en grotere aanpassingen uit te voeren. Onderstaand worden de aanpassingen benoemd per bouwlaag (beg. grond en verdieping) en per gevel.

Begane grond:

- Het plaatsen van een woningscheidende wand door boerderij en bergruimte (voormalige melkstal);
- Het inrichten van de voormalige veestal en schuur tot zelfstandige woning;
- Het vergroten van de bergruimte aan de zijde van de Kasteellaan met een ondergeschikte gevel;
- Het verwijderen van nagenoeg alle als 'indifferent' gekwalificeerde elementen;
- Het openbreken van de dichtgezette voormalige schuurdeeldeuropening aan zijde Jonkerstraat;
- Het openen van de gesloten kopgevel aan erfzijde ten behoeve van een nieuwe voordeur;
- Het openen van de gesloten kopgevel aan erfzijde ten behoeve van een nieuw glaskozijn;
- Het toevoegen van openingen in de langsegevel aan erfzijde ten behoeve van schuifpuien;

Verdieping:

- Het plaatsen van een woningscheidende wand;
- Het per woning creëren van slaapkamers, badkamer en overloop;
- Het openen van de gesloten kopgevel aan erfzijde ten behoeve van een nieuw glaskozijn

Vorgevel:

- Het plaatsen van een nieuwe, ondergeschikte, lagere gevel voor de bergruimte;

Linkergevel:

- Het reconstrueren van de schuurdeelpoorten met daarachter een glaskozijn;
- Het aanbrengen van een glasraam in het hooiluik;
- Het plaatsen van dakvensters in het onderste deel van het schuine dak;

Achtergevel:

- Het aanbrengen van een glaskozijn over de hoogte van de gevel;
- Het aanbrengen van een voordeur;

Rechtergevel:

- Het plaatsen van een nieuwe, ondergeschikte, lagere gevel voor de bergruimte;
- Het aanbrengen van achterdeur ter plaatse van de schuifdeur in de bergruimte;
- Het plaatsen van dakvensters in het onderste deel van het schuine dak;
- Het plaatsen van schuifpuien ter plekke van de keukenruimtes (optioneel).

Omgang met cultuurhistorisch waardevolle elementen

Bovenstaande gewenste aanpassingen zijn noodzakelijk dan wel gewenst om in de cultuurhistorisch waardevolle boerderij twee volwaardige zelfstandige woningen te creëren. Zoals in de inleiding gesteld is één van de voorwaarden dat aangetoond wordt dat verantwoord met de cultuurhistorisch waardevolle elementen wordt omgesprongen.

Voor zover bovenstaande ingrepen betrekking hebben op indifferente elementen behoeft eigenlijk geen toelichting gegeven te worden, van cultuurhistorische waarde is immers geen of slechts ondergeschikt sprake. De ingrepen die betrekking hebben op cultuurhistorisch waardevolle elementen, zowel hoog als positief gewaardeerd, behoeven wel toelichting en motivatie. Dit betreft de volgende ingrepen:

- Het vergroten van de bergruimte aan de zijde van de Kasteellaan met een ondergeschikte gevel;
- Het plaatsen van een nieuwe, ondergeschikte, lagere gevel voor de bergruimte;
- Het openbreken van de dichtgezette voormalige schuurdeeldeuropening aan zijde Jonkerstraat;
- Het reconstrueren van de schuurdeelpoorten met daarachter een glaskozijn;
- Het openen van de gesloten kopgevel aan erfzijde ten behoeve van een nieuwe voordeur;
- Het aanbrengen van een voordeur;
- Het openen van de gesloten kopgevel aan erfzijde ten behoeve van een nieuw glaskozijn;
- Het aanbrengen van een glaskozijn over de hoogte van de gevel;
- Het aanbrengen van een glasraam in het hooiluik;
- Het plaatsen van dakvensters in het onderste deel van het schuine dak;
- Het toevoegen van openingen in de langsgevel aan erfzijde ten behoeve van schuifpuien (optioneel);
- Het plaatsen van schuifpuien ter plekke van de keukenruimtes (optioneel).

Voor beide woningen is het wenselijk om over voldoende buitenberging te kunnen beschikken. De aangebouwde bergruimte wordt op dezelfde stramienlijn verdeeld als de boerderij en kent daardoor aan de zijde van de Kasteellaan een $\pm 1.3\text{m}$ smalle bergruimte. Ofschoon het bestaande bouw betreft, wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij voorschriften en een berging dient minimaal 1.8m breed te zijn. Om dit te bewerkstelligen wordt de berging aan de zijde van de Kasteellaan vergroot met een HSB-wand waarvan de materialisatie van het exterieur (gepotdekselde houten delen) een duidelijke hiërarchie volgt: de boerderij is de hoofdbouw, de (voormalige) melkruimte annex berging is van latere datum maar positief gewaardeerd als vertegenwoordigend voor de veranderende hygiëne op het boeren erf en de aanbouw is secundair.

Aan de zijde van de Jonkerstraat wordt de dichtgezette schuurdeeldeuropening geopend en voorzien van schuurdeelpoortdeuren met een glaskozijn erachter. Hoewel de dichtgezette opening als positief is gewaardeerd, voegt de reconstructie van de schuurdeelpoorten een goede beleving toe van de oorspronkelijke functie van dit deel van de boerderij en zorgt op verantwoorde wijze voor daglichttoetreding in de woonruimte.

Elke zelfstandige woning heeft een voordeur nodig, zo ook de woningen in de boerderij. Voor de 'toe te voegen' woning wordt de voordeur aangebracht in de (origineel) gesloten kopgevel van het voormalige schuur-deel. Weliswaar is dit een hooggewaardeerde gevel, maar door de voordeur in deze gevel te projecteren wordt de eveneens hooggewaardeerde langsgevel aan de zijde van de Jonkerstraat hiervoor ontzien.

Tevens wordt aan de (origineel) gesloten kopgevel van het voormalige schuur-deel een glaskozijn aangebracht over de volle hoogte. Dit glaskozijn is noodzakelijk om aan deze zijde van de woonruimte te zorgen voor toetreding van daglicht. Doordat over de gehele oppervlakte de zoldering vrij laag hangt -als oude veestal- zal het daglicht van de schuurdeelpoorten niet toereikend genoeg zijn en is extra voorziening nodig.

Om te zorgen voor daglichttoetreding op de ruimtes op de verdieping wordt glas geplaatst in het hooiluik aan de zijde van de Jonkerstraat en wordt een aantal dakramen geplaatst van fabricaat FerroLux of FerroV. Het dakoppervlakte is van dusdanige afmeting dat de plaatsing van enkele dakramen geen afbreuk zal doen aan de beleving of waardering.

Als optie wordt geopperd om aan de erfzijde in de keukengedeelten van de beide woningen een schuifpui te plaatsen. Op deze wijze wordt voor beide woningen zowel de verbinding met het erf geoptimaliseerd als de toetreding van daglicht tot de keukens (gelegen aan de noordzijde).

Conclusie

Met bovenstaande aanpassingen worden de cultuurhistorisch waardevolle elementen van de boerderij zoveel als mogelijk gerespecteerd. Is ingrijpen in waardevolle elementen onvermijdelijk, dan wordt ervoor gekozen om dit aan de erfgevels te doen, die zich in ieder geval niet direct aan publiekelijk zichtbare zijden bevinden en bovendien dit op passende wijze te doen. Wij denken dat op deze wijze een passende splitsing van de boerderij in twee zelfstandige volwaardige woningen mogelijk is en dat de balans van de cultuurhistorisch waardevolle elementen in de boerderij intact blijft.

Wij vernemen graag van u.

Lithoijen, 31 juli 2023

Joan van den Hurk

