

architectenbureau
De Steunbeer BV

- (restauratie) architectuur
- projectontwikkeling
- detachering

Landgoed Eyckenstein agrarisch erf Achterweteringseweg 30 3738 MA Maartensdijk

(projectnummer 15.003c)

Cultuurhistorische Verkenning



zaterdag 23 juni 2018

■ Havenpark 13 - 15
■ 4301 JG Zierikzee
■ Nederland

■ T. ++31 (0) 6 128 77 621
■ www.steunbeer.com
■ steunbeer@monumentenweb.nl

■ NL17INGB0007533898
■ K.v.K. Rotterdam 24267564
■ BTW NL805.362.290.B.01



Projectgegevens

Korte projectomschrijving

Cultuurhistorische verkenning

Kadastraal

Gemeente Maartensdijk, sectie N, nummer 298

Opdrachtgever

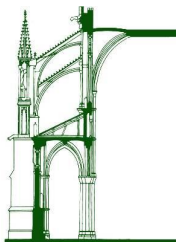
Landgoed Eyckenstein
Dorpsweg 193
Maartensdijk

Uitvoering

Architectenbureau De Steunbeer BV
Havenpark 13 - 15
4301 JG Zierikzee
T. ++31(0)6 128 77 621
E. steunbeer@monumentenweb.nl

Zierikzee, zaterdag 23 juni 2018

De Steunbeer BV – ir. P.C. van Traa



Architectenbureau De Steunbeer BV opereert landelijk en is gespecialiseerd in restauratie- en renovatiearchitectuur, (bouwtechnische) advisering en detachering van gespecialiseerd monumentenpersoneel.



1. Cultuurhistorische verkenning

1.1. Ontwikkelingsgeschiedenis Achterweteringsewag

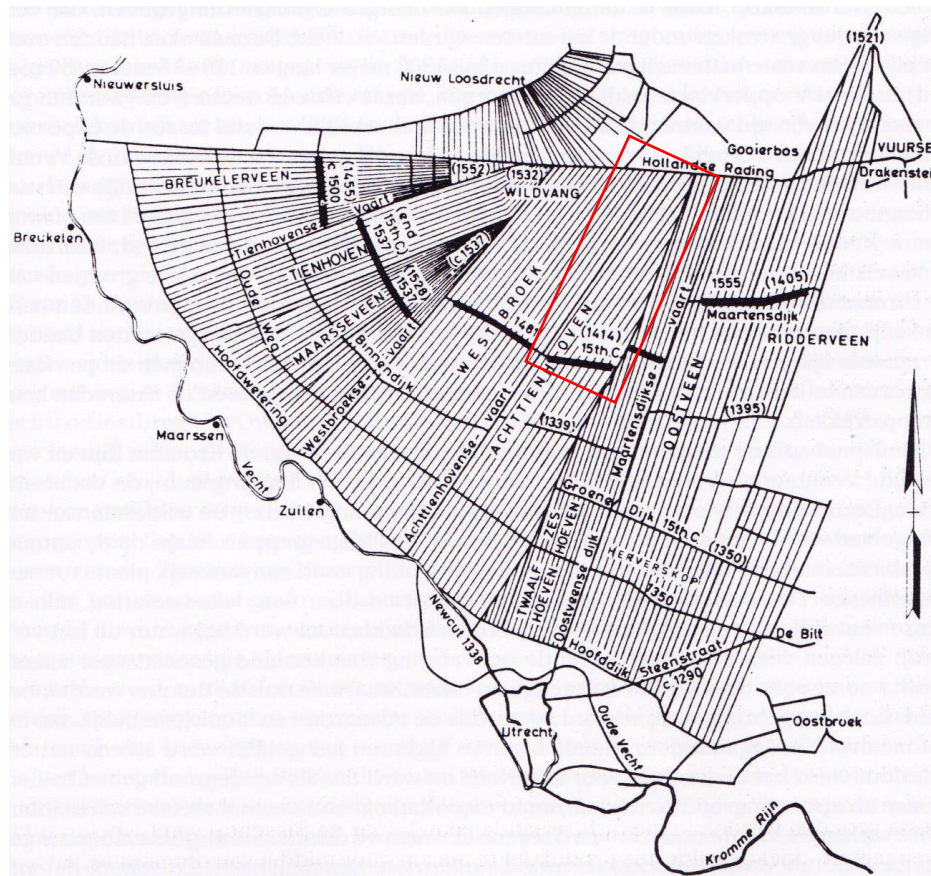
De eerste bewoning in het huidige Maartensdijk vindt plaats op de hoge en droge dek-zandruggen.

Tegen het einde van de 10de eeuw neemt de bevolking toe - en daarmee de behoefte aan landbouwgrond.

Voor zover er bewoning was, concentreerde deze zich op de hoge gronden van Gooi en Heuvelrug en de oeverwallen van Amstel, Angstel en Vecht. In het veengebied was geen bewoning mogelijk.

Het laaggelegen moerasachtige veengebied ten westen van de Heuvelrug is lang zeer nauwelijks gebruikt, totdat vanaf de 14e eeuw tot in de 16e eeuw het veen voor de winning van turf planmatig werd afgegraven. De woeste Hollands-Utrechtse veenmoerassen worden door de Duitse Keizer in leen gegeven aan de bisschoppen van Utrecht en de graven van Holland. Zij hebben grote invloed op de grootschalige ontginning van veengronden: de Grote Ontginning.

afb. 1 – ontginning vanaf de Achterweteringsewag (va. 1414)



De ontginningen waren strak geregisseerde ondernemingen waarbij werd gewerkt in ontginningsblokken die in één keer als collectief worden aangepakt. Voor de uitvoering wordt een beroep gedaan op onvrije boeren en kolonisten, die als tegenprestatie het door hen ontgonnen perceel, de hoeve, in vrije eigendom krijgen. Dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst: de cope.

3

De kavels binnen het cope-systeem bestaan uit smalle stroken. Bijzonder aan deze ontginningen is dat de ontginning geen achtergrens had. Dit 'recht van vrije opstrek', komt er in de praktijk op neer dat de kavels meermalen kunnen worden verlengd.

Dit alles resulteert in zeer lange, smalle kavels – het 'cope-landschap' - die in het westelijk buitengebied van Maartensdijk nog grotendeels intact zijn.

afb. 2 – voorbeeld van een cope-landschap



Als er geen 'recht van vrije opstrek' was, krijgen ontginningsblokken een vaste diepte van 6 voorlingen (ca 1.250 m). Door op een afstand van 30 roede (ca 110 m) parallelle ontwateringssloten



te graven, ontstaan hoeves van 16 morgen, ca 14 ha, een agrarisch bedrijf waarvan een gezin goed kon leven.

Ontgonnen wordt vanaf de zogenaamde ontginningsas, een dijk of wetering, waarvan de Achterweteringseweg er een is.

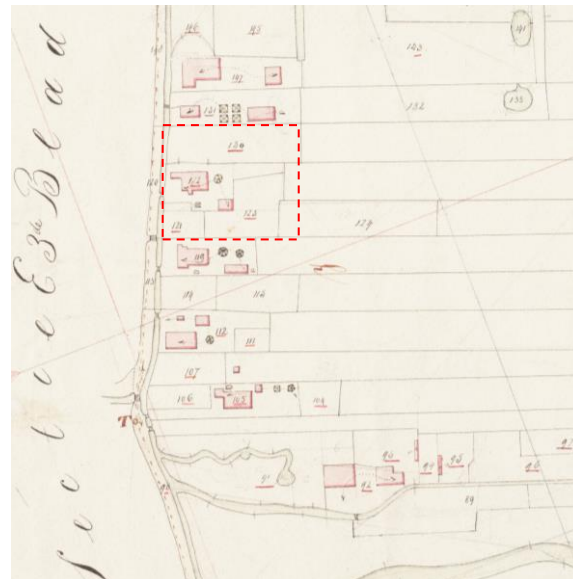
Ten behoeve van de afvoer van de turf zijn vaarten gegraven.

Wanneer het veen uit een gebied is weggegraven, wordt de grond geschikt gemaakt voor het gebruik als landbouwgrond. Aanvankelijk werden de ontgonnen gronden gebruikt als gemengd bedrijf. Naarmate akkerbouw door maaiveldddaling en vernatting steeds moeilijker werd, ging men over op veeteelt.

Gebruikmakend van de natuurlijke afwatering kan de ontginning, wanneer deze door maaiveldddaling en vernatting niet meer geschikt is voor akkerbouw, naar hogerop kon worden verlegd. De vernatte ontginning wordt dan nog gebruikt voor jongvee en als hooiland.

De agrarische bebouwing ontwikkelt zich als lintbebouwing langs oorspronkelijke ontginningsassen.

afb. 3 – uitsnede Kadastrale minuutplan Maartensdijk sectie E blad 02 – perceel is omkaderd (bron: archief RCE)



Het huidige grootschalige weidegebied met opstreckende verkaveling bestaat uit open weidegronden. De verkaveling en een aantal belangrijke ontsluitingswegen staan haaks op de Vecht en zijn hier en daar voorzien van beplanting. De lintbebouwingen liggen min of meer evenwijdig aan de Vecht en hebben een besloten karakter.

De bebouwing langs de Achterweteringseweg bestaat voor een belangrijk deel uit boerderijen van het langhuistype ('boerderijlint' volgens het landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied+). Achter en naast het hoofdgebouw bevinden zich doorgaans één of meerdere stallen en schuren.

afb. 4 – uitsnede topografische kaart van 1873 – perceel is omkaderd (bron: <https://www.topotijdreis.nl/>)



De nog actieve agrarische bedrijven zijn herkenbaar aan de grote, relatief lage stallen. Andere boerderijen hebben inmiddels een woonfunctie gekregen. Tussen de agrarische bebouwing bevindt zich her en der een vrijstaande woning die later is toegevoegd of is gebouwd op de plek van een boerderij.

1.2. Achterweteringseweg 30

1.2.1. Locatie

Bij het opmaken van het kadastrale minuutplan (1811-1832) staat op het perceel van Achterweteringseweg 30, met perceelnummers 121 t/m 124 een boerderij met bijgebouw en is het aan de westzijde gelegen perceelnummer 130 onbebouwd. Gezien de weergave van de contouren van de boerderij met aan- en uitbouwen, zal dit niet het huidige gebouw zijn, maar een voorganger. De vrijstaande schuur bezit een rechthoekige vorm met de lange zijde loodrecht op de Achterweteringseweg.



De topografische kaart van 1873 is gedetailleerder en toont de boerderij met schuur op zijn erf met aan de zuidoostzijde een weide met een bouwwerk (schuur?) op de perceelsgrens. Aan de noordzijde wordt een boomgaard aangeduid. De rechthoekige contour op de kaart sluit beter aan op het grondplan van de huidige boerderij. Ook de schuur wordt nu als rechthoek weergegeven met de lange zijde evenwijdig aan de Achterweteringseweg.

Op basis van het topografisch materiaal zou een bouwtijd in het derde kwart van de 19^e eeuw voor zowel de boerderij als de schuur aannemelijk zijn. Het perceel wordt vanaf de Achterweteringseweg bereikt via een dam met duiker, bestaande uit houten keerwanden waar tussen grond.



afb. 5 – huidige situatie (bron: google earth)

halfopen kapschuur

halfopen kapschuur

schuur

stenen schuur

stal

woonhuis

dam met duiker

5

Het voormalig agrarisch complex bestaat nu uit een boerenwoning met in het verlengde aan de noordzijde daarvan een in meerdere fasen verlengde schuur en aan de westzijde een kleine uitgebouwde (melk)stal.

Haaks hierop is aan de oostzijde een vrijstaande bakstenen schuur gesitueerd met aan de noordzijde een moderne halfopen kapschuur. Noordelijk daarvan staat een stal.



Het erf is tussen de bebouwing grotendeels verhard en vanuit de verharding loopt een semi-verhard pad het weiland in.

Voor de boerenwoning staan drie forse leilinden, hetgeen een karakteristiek groenelement is op het erf. Aan de westzijde van de woning staan twee sterk uitgegroeide fruitbomen.

Bijzonder is dat het aan de westzijde gelegen perceel (op het kadastrale minuutplan 1811-1832 met nummer 130) nog steeds onbebouwd is. Door het ontbreken van bebouwing vormt dit perceel een belangrijk doorzicht vanaf de Achterweteringseweg in het cope-landschap.

afb. 6 – voorgevel



1.2.2. Boerderij

De boerderij bezit een rechthoekig grondplan in één bouwlaag met kap met de nok iets gedraaid loodrecht op de as van de Achterweteringseweg.

De gevels zijn opgetrokken in licht roodbruine waalformaat baksteen in kruisverband met een plint in mangaansteen.

afb. 7 – rechter zijgevel



In de voor(top)gevel is het metselwerk om de tien metselgangen verbijzonderd met speklagen van steeds twee metselgangen in lichtbruine baksteen. De vensteropeningen zijn gesloten met een anderhalf steens hanekam, waarin mangaan- en lichtbruine koppen zijn verwerkt. De dakrand is van vlechtingen voorzien.

De vier vensteropeningen op de begane grond zijn vermoedelijk in het laatste kwart van de 20^e eeuw voorzien van nieuwe kozijnen en ramen op keramische lekdorpelstenen. De brede vensteropening op de verdieping met een identieke hanekam, die in de as is gecombineerd met een rondboog, is eveneens voorzien van een nieuw kozijn met ramen boven de oorspronkelijke lekdorpel in de vorm van een rollaag in baksteen.

6

Gietijzeren ankers markeren de ligging van de balklaag van de verdieping en de gordingen van de kap.

In de rechter zijgevel bevindt zich de entree tot de woning. In de met een anderhalf steens hanekam gesloten rechthoekige gevelopening bevindt zich een gemoderniseerd kozijn met deur en bovenlicht. Rechts hiervan bevindt zich een vensteropening met een gemoderniseerd kozijn en raam op keramische lekdorpelstenen.

Gietijzeren ankers markeren de ligging van de balklaag van de verdieping en de gordingen van de kap.

Het dakvlak, gedekt met gesmoorde OVH-pannen, is op een zespanns gietijzeren dakraam na geheel gesloten.

In de nok staat een gemetselde schoorsteen.

afb. 8 – linker zijgevel





In de linker zijgevel bevindt zich een met een anderhalf steens hanekam gesloten rechthoekige vensteropening met een gemoderniseerd kozijn en raam op keramische lekdorpelstenen. In de plint bevinden zich aan de rechter zijde twee rechthoekige kelderlichten met een gemoderniseerd kozijn en raam op keramische lekdorpelstenen.

Gietijzeren ankers markeren de ligging van de balklaag van de verdieping en de gordingen van de kap.

afb. 9 – achtergevel gezien vanuit noordoost resp. noordwest

Het dakvlak is gedekt met gesmoorde OVH-pannen. Hoog in het dakvlak staat een gemetselde schoorsteen.



Tegen de noordwestelijke hoek staat, deels de linker zijgevel afdekkend, deels voorbij de achtergevel uitstekend een in bouwvallige staat verkerende aanbouw onder een lessenaarsdak, waar de pannendeckking over doorloopt. In het dakvlak staat een gemetselde schoorsteen. De westgevel van de aanbouw bestaat uit een puibalk met daar onder houten deuren. In de noordgevel bevinden zich een deuropening met een kozijn zonder deur en een halfrond stalraam. Tegen de gevel staat een kleine uitbouw met een golfplaten dak.

afb. 10 – kastenwand

De achtergevel is deels afgedekt door de lage stal. De topgevel is geheel gecementeerd en wordt beëindigd door het met een houten boeiboord afgewerkte dakoverstek.

Intern is het pand sterk uitgewoond.

De beganegrond vloer bestaat uit een houten balklaag boven een ondiepe kruipruimte voorzien van houten delen.

De wanden zijn uitgevoerd in metselwerk en afgewerkt met stuc.

De zoldering bestaat uit de enkelvoudige balklaag met bezaagde balken met een klein duivejagerprofiel en de onderzijde van de houten delen van de zoldervloer.

afb. 11 – schouw

Vanuit de entree leidt een gang evenwijdig aan de voorgevel tot de voormalige keuken tegen de linker zijgevel.

Aan de voorzijde liggen (van oost naar west) een klein vertrek, de woonkamer en de opkamer/kelder.

Aan de achterzijde ligt één vertrek.

De vloer in de voormalige keuken is uitgevoerd in gesmoorde ongeglazuurde plavuizen in halfsteens verband.

De kelder is bereikbaar middels een opklapbaar trapje, dat niet meer functioneert.





In de woonkamer staat een gemarmerd geschilderde houten schouw.

afb. 12 – trapje naar opkamer / bestede

Alle vertrekken kennen kasten/bedstedewanden met paneeldeuren. Een deel van de deuren is gehout geschilderd in verschillende houtsoorten.

Een deel van de binnendeuren bestaat uit paneeldeuren.

De zolderverdieping, die vanuit de voormalige keuken met een steile gesloten trap is te bereiken, is opgedeeld in een overloop/zolder aan de noordzijde en een vertrek tegen de voorgevel.

In het laatste vertrek bevindt zich een rookkast.

Op de overloop is een bedstede afgetimmerd.

1.2.3. Schuur

De vrijstaande schuur bezit een rechthoekig grondplan in één bouwlaag met kap met de nok evenwijdig aan de Achterweteringseweg.

afb. 13 – voor- en linker zijgevel

De gevels zijn opgetrokken in licht roodbruine waalformaat baksteen in kruisverband met een gecementeerde plint.

De voorgevel kent drie oorspronkelijke vensteropeningen, die gesloten zijn met halfsteens segmentboog vormige rollaag. In de opening bevindt zich een meerruits gietijzeren raam. Een deuropening met een kozijn en houten deur is na de bouw toegevoegd. Een andere, ook niet oorspronkelijke deuropening geheel rechts is met metselwerk dichtgezet.

Het voordakvlak van het zadeldak is met gesmoorde VH-pannen gedekt.

De linker zij(top)gevel is symmetrisch van opzet over de middenas, met op de begane grond centraal een hoge poort, gesloten met een segmentboogvormige steens rollaag, met een houten kozijn met dubbele houten deuren, waarvan de linker deur is uitgevoerd als onder- en bovendeur. Aan weerszijden hiervan bevindt zich een hoog gesitueerde vensteropening, die is gesloten met een rondboogvormige halfsteens rollaag. In de opening bevindt zich een meerruits gietijzeren raam. Aan de zijkanten bevindt zich een deuropening, gesloten met een segmentboogvormige steens rollaag, met een houten kozijn met deur.

afb. 14 – achtergevel





Op de verdieping bevindt zich centraal een hooiluik, dat is gesloten met een rondboogvormige halfsteens rollaag, met een houten kozijn met deur.

In de top bevindt zich centraal een ronde vensteropening, omkaderd met een halfsteens rollaag met in de opening een gietijzeren roosvenster.

Gietijzeren ankers markeren de ligging van de balklaag van de zolderverdieping.

De dakrand is afgewerkt met een smeerlaag tegen de pannen.

De achtergevel is deels afgedekt door de recentere halfopen kapschuur.

De gevel kent twee oorspronkelijke vensteropeningen, die gesloten zijn met halfsteens segmentboog vormige rollaag. In de opening bevindt zich een meerruits gietijzeren raam. Aan de rechter zijde bevindt zich een oorspronkelijke deuropening, gesloten met een halfsteens rollaag met een kozijn en houten deur. Twee andere oorspronkelijke deuropeningen zijn met metselwerk dichtgezet.

Het achterdakvlak van het zadeldak is met rode en gesmoorde VH-pannen gedekt.

Gietijzeren ankers markeren de ligging van de balklaag van de zolderverdieping.

afb. 15 – rechter zijgevel



De rechter zij(top)gevel is symmetrisch van opzet over de middenas, met op de begane grond centraal een hoog gesitueerde vensteropening, die is gesloten met een segmentboogvormige halfsteens rollaag. In de opening bevindt zich een meerruits gietijzeren raam. Aan weerszijden bevindt zich een op de plint een luikopening, gesloten met een segmentboogvormige halfsteens rollaag, met een houten kozijn met een dubbel luik.

Gietijzeren ankers markeren de ligging van de balklaag van de zolderverdieping.

De koppen van de muurplaat, gordingen en nok zijn in het metselwerk zichtbaar.

De dakrand is afgewerkt met een smeerlaag tegen de pannen.

De constructie van de schuur bestaat uit drie tussenbalkgebinten geplaatst op gemetselde poeren. De tussenbalk is met schoren op de gebintstijlen afgeschoord. Aan weerszijde van de middengang liggen de stalliggers van het niveau van de muurplaat tot aan de gebintstijlen.

afb. 16 – interieur



1.2.4. Overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

De schuren bezitten geen cultuurhistorische waarde en zijn daarom niet beschreven.



1.3. Waardering

1.3.1. Landschap

Van belang op de locatie Achterweteringseweg 30 is de openheid vanaf de openbare weg in de diepte van het oude cope-landschap.

Van groot belang is het van oudsher onbebouwde perceel aan de westzijde (A) onbebouwd te houden.

Het doorzicht tussen de bebouwing door en langs de bebouwing (B+C) is minder vrij, maar waardevol. Er wordt geadviseerd bij een nieuwe indeling van de kavels te streven dit (enigszins belemmerde) doorzicht zo mogelijk te behouden.

De drie leilinden voor de woning hebben een respectabele leeftijd en zijn waardevol als verwijzing naar de oorspronkelijke locatie van de boerenwoning.

De beide fruitbomen aan de westzijde van de woning krijgen een neutrale waardering.

1.3.2. Bebouwing

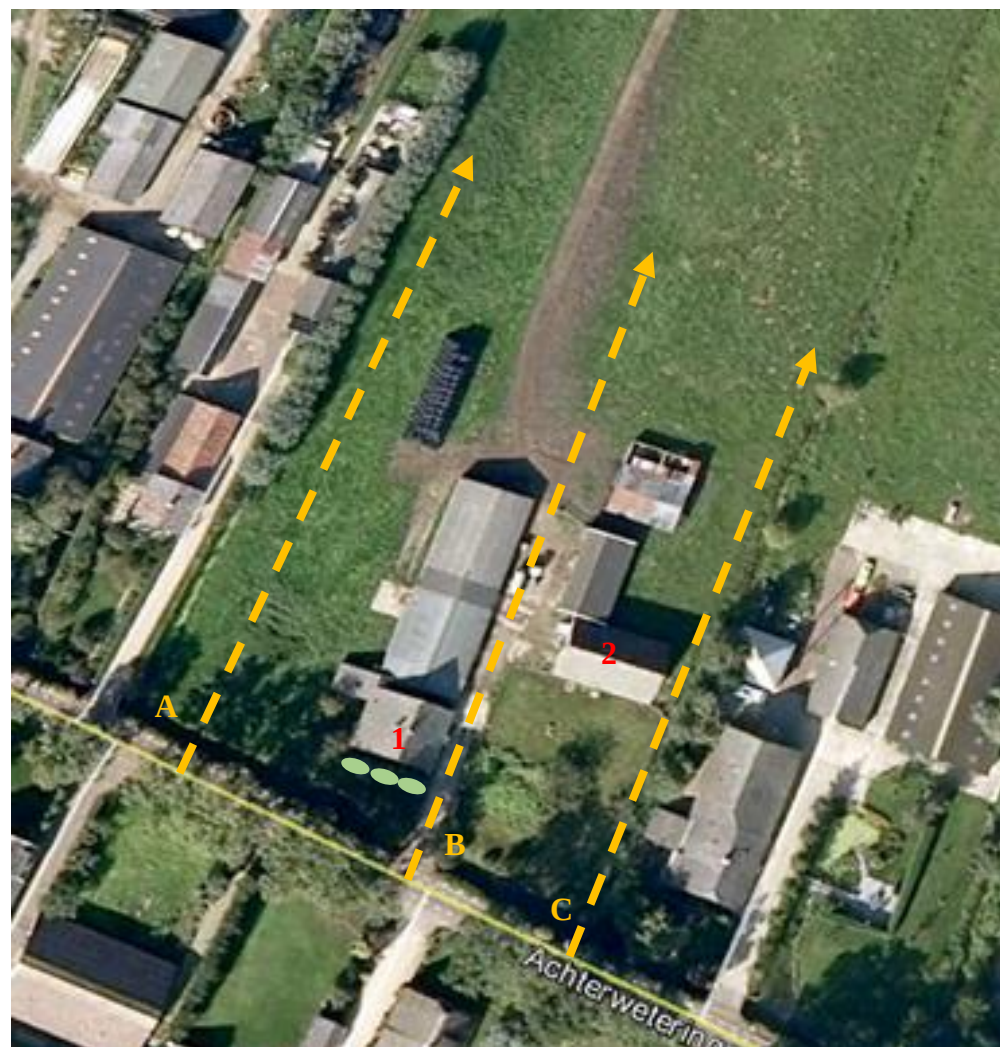
De boerenwoning (1) dateert weliswaar uit het derde kwart van de 19^e eeuw en heeft daardoor enige historische waarde. Het exterieur is in detail (kozijnen, ramen en deuren) sterk aangetast, waardoor dit slechts een lage tot gemiddelde waardering heeft.

Intern resteren binnen- en kast/bedstede paneeldeuren, een houten schouw, en een bedstede die een bovengemiddelde waarde bezitten.

De vrijstaande schuur heeft dezelfde ouderdom als de woning en is in detail minder aangetast. De situering met de nok evenwijdig aan de straat wijkt af van nagenoeg alle overige bebouwing in het gebied. Als voormalig agrarisch bedrijfsgebouw heeft het een gemiddelde waarde vanwege de oorspronkelijke functie.

Intern heeft de oorspronkelijke opzet een bovengemiddelde waarde.

De overige voormalige agrarische bebouwing bezit geen cultuurhistorische waarde.





1.3.3. Conclusie

Er sprake van enige (historisch) landschappelijke en cultuurhistorische waarden op de locatie Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk.

Daarbij is van hoogste waarde het vrije doorzicht vanaf de openbare weg tot diep in het cope-landschap, hetgeen bij een nieuwe indeling van het erf behouden moet blijven cq. versterkt moet worden.

Behoud van de drie leilinden is van belang.

De bebouwing kan behouden worden en ingepast in de nieuwe ontwikkeling, maar is geen dwingende eis vanwege de gemiddelde cultuurhistorische waarde.

De overige voormalige agrarische bebouwing bezit geen cultuurhistorische waarde en hoeft niet te worden behouden.