

BRO

CULTUURHISTORISCH ADVIES LAGE BIEZEN 1 ZIJTAART

BRO

CULTUURHISTORISCH ADVIES LAGE BIEZEN 1 ZIJTAART

Opdrachtgever

Naam : BRO
 Contactpersoon : Jochem Rietbergen
 Adres : Bosscheweg 107
 PC + plaats : 5282 WV Boxtel
 Tel. : 0411 850 400
 Mail : info@bro.nl

Bevoegd gezag erfgoed

Naam : GEMEENTE MEIERIJSTAD
 Contactpersoon :
 Adres : Postbus
 PC + plaats : 5110 AC Meierijstad
 Tel. : 14013
 Mail : info@Meierijstad.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies
 Auteur : ir. J.J. Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 35013

Versietabel				
versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	04 12 2017	conceptrapport	eerste concept	JC
1-2	07 12 2017	rapport	definitief	JC 

Samenvatting

Cuijpers Advies heeft opdracht ontvangen voor het uitvoeren van een cultuurhistorisch onderzoek naar het voormalig agrarisch complex Lage Biezen 1 te Zijtaart (gem. Meierijstad). Het hoofdgebouw van het complex, de langgevelboerderij, heeft zekere cultuurhistorische waarden als voorbeeld van het eindpunt van de historische ontwikkeling van de traditionele streekeigen boerderijvorm en als onderdeel van het historisch ensemble van bebouwing aan de Lage Biezen.

Zowel de schuur, als de voormalige hooimijt hebben eveneens cultuurhistorische waarde en zouden daarom niet voor sloop in aanmerking moeten komen.

Uit cultuurhistorisch oogpunt is splitsing van de boerderij te verkiezen boven andere scenario's.

BRO

CULTUURHISTORISCH ADVIES LAGE BIEZEN 1 ZIJTAART

Inhoud

1.	INLEIDING	5	2.2.1	Algemeen	9
1.1	Aanleiding	5	2.2.2	De woning Lage Biezen	10
1.2	Methodiek	5	2.2.3	De schuur bij Lage Biezen	11
1.3	Situatie	5	2.2.4		12
1.4	Leeswijzer	6	2.2.5	Overige bijgebouwen	13
2.	AANWEZIGE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	7	3.	WAARDERING	15
2.1	Buurtschap Zijtaart	7	3.1	Methodiek	15
2.1.1	Algemeen	7	3.2	Waardering	15
2.1.2	Ondergrond	7	3.3	Overzicht waardering	17
2.1.3	Geschiedenis van Zijtaart	7	4.	PERSPECTIEF	18
2.1.4	Ensemble	9			
2.2	Geschiedenis van het gebouwencomplex	9	<i>Bijlage 1</i>	<i>Geraadpleegde bronnen</i>	19



BRO

CULTUURHISTORISCH ADVIES LAGE BIEZEN 1 ZIJTAART

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bureau BRO heeft aan Cuijpers Advies opdracht gegeven een cultuurhistorische opname en waardebeoordeling van het pand Lage Biezen 1 te Zijtaart met bijbehorende bijgebouwen uit te voeren. Het betreffende pand is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad en het is de bedoeling dat het in het bestemmingsplan wordt gesplitst in twee woningen. Woningssplitsing is alleen toegestaan als het gebeurt in het kader van het behoud van cultuurhistorische waarden. Daarom is het noodzakelijk om de aanwezige cultuurhistorische waarden te inventariseren. Verder is in de Verordening ruimte bepaald, dat bij omzetting naar burgerwoning, overtollige bijgebouwen die geen cultuurhistorische waarde hebben, afgebroken moeten worden. Het onderzoek zal daarom niet alleen de (woon)boerderij omvatten, maar ook de daarbij behorende bijgebouwen.

1.2 Methodiek

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft richtlijnen opgesteld waaraan het vereiste onderzoek bij het opstellen van bestemmingsplannen moet voldoen. De hierna volgende cultuurhistorische rapportage voldoet aan die richtlijnen.

Het onderzoek en advies is verder geheel overeenkomstig de desbetreffende richtlijnen van de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed¹ en de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek² opgesteld door een ter zake kundig persoon, te weten ir. J.J. Cuijpers, architect, stedenbouwkundige en erfgoed-deskundige. In genoemde richtlijnen is aangegeven dat het onderzoek een inventarisatie, een waardering en een beschrijving van het perspectief moet omvatten. De navolgende werkzaamheden zijn verricht om vorm te geven aan het onderzoek:

1. Analyse historische kaarten, met name de Topografische manuscriptkaart 1836-42 en het kadastraal minuutplan 1832;
2. Archiefonderzoek - digitaal toegankelijke inventarissen; voornamelijk zijn alleen digitaal toegankelijke inventarissen van het rijksarchief (BHC) onderzocht. Er is geen onderzoek in het streekarchief en het BHC verricht.
3. Literatuuronderzoek in het algemeen.
4. Onderzoek ter plaatse.

1.3 Situatie

Het studiegebied is gelegen in het buurtschap Lage Biezen bij Zijtaart in de gemeente Meierijstad, aan de weg genaamd Lage Biezen. Het navolgende heeft nadrukkelijk betrekking op de woonboerderij Lage Biezen 1, maar de omgeving daarvan zal ook bij de inventarisatie worden betrokken.

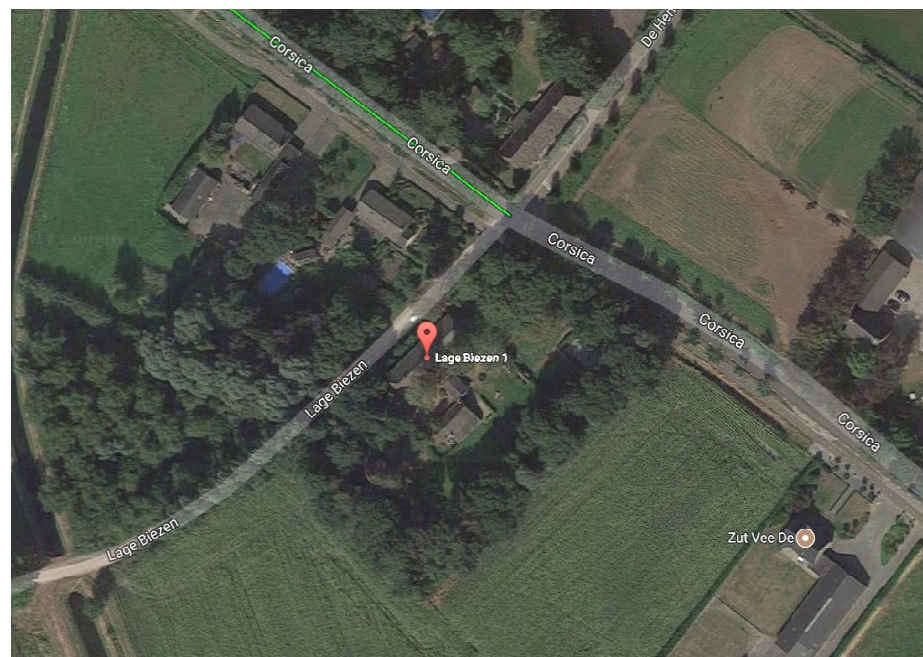
<<< **Figuur 1 - (vorige pagina): voorgevel van het voormalig woongedeelte van de langevelboerderij Lage Biezen 1 te Zijtaart.**

¹ Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening, versie 6 zoals verzonden aan de Tweede Kamer, februari 2013.

² RCE e.a., 2009.



Figuur 2 - Topografische situatie 2016 - de locatie is gesitueerd binnen de rode cirkel.



Figuur 3 - Situatie Lage Biezen 1 - hoofdgebouw (aan de weg), waarin twee woningen aanwezig zijn en daarbij 4 bijgebouwen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de aanwezige cultuurhistorische relicten kort uiteen gezet en is de huidige toestand in het gebied nader beschreven. In hoofdstuk 3 is de waardering van de relicten en het complex waar ze deel van uitmaken opgenomen. In hoofdstuk 4 is het perspectief van de geconstateerde waarden in relatie tot de aangevraagde bestemmingsverandering weergegeven.

2. AANWEZIGE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

2.1 Buurtschap Lage Biezen

2.1.1 Algemeen

Het buurtschap Lage Biezen is een van de buurtschappen in het buitengebied van de dorpskern Zijtaart.

2.1.2 Ondergrond

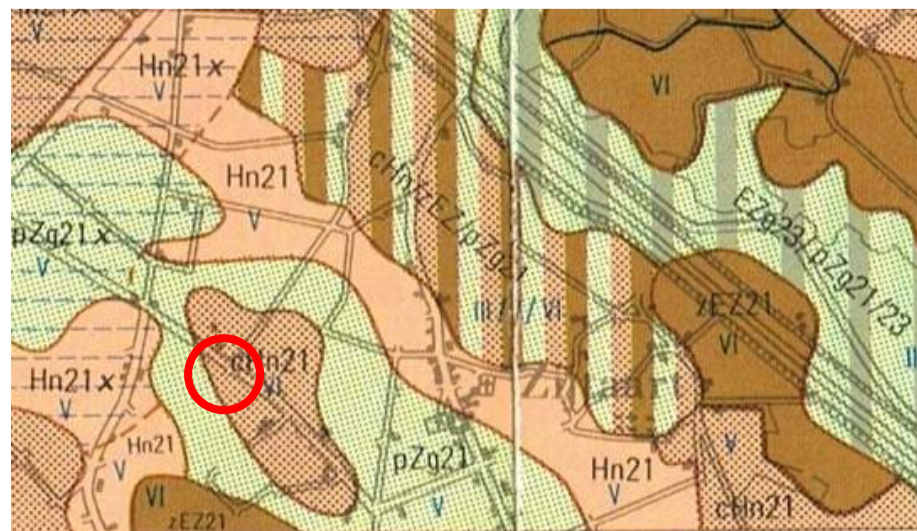
De onderzoekslocatie is gelegen op een dekzandrug³, ontstaan in de laatste ijstijd. De middelhoge delen van het dekzandgebied waren geschikt voor de landbouw. Ten zuiden van het studiegebied ontstond in de middeleeuwen een akkercomplex, waarvan de contouren nog steeds herkenbaar zijn op de bodemkaart⁴. De ondergrond was weliswaar niet erg vruchtbaar, maar dit werd verbeterd door daar stalmest op te brengen. Door eeuwenlange bemesting ontstond er een dikke humeuze bovenlaag (esdek genoemd). Uit de bodemkaart blijkt ook dat het studiegebied zelf rechtstreeks uit de oorspronkelijke heide- of bosgronden ontgonnen is.



Figuur 4 - Geomorfologische kaart van de omgeving van het studiegebied. De locatie is gelegen op een lage dekzandrug (3K14), te midden van een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden (2M9).

³ Geomorfologische kaart 1:50.000, blad 45, Stiboka/RGD, 1983.

⁴ Bodemkaart 1:50.000, blad 45 Oost, Stiboka, 1976.



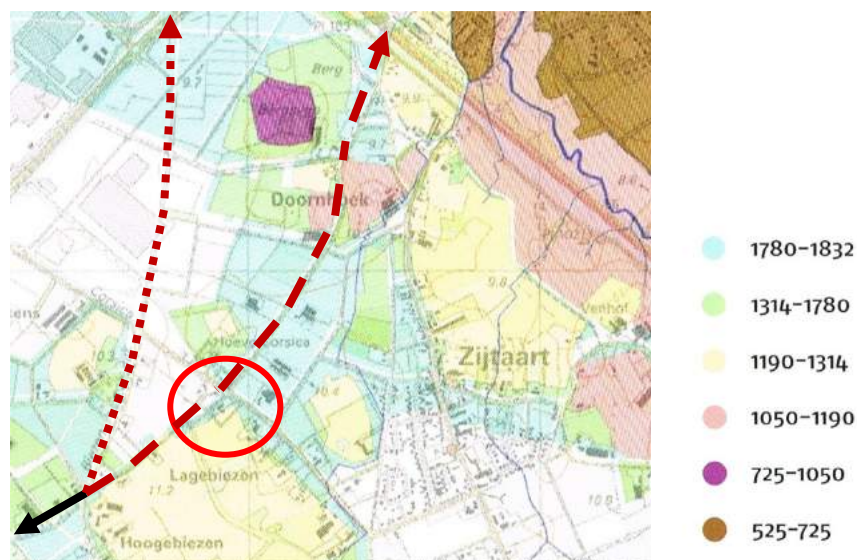
Figuur 5 - Bodemkaart - Ten zuiden van het studiegebied (aangegeven met een rood cirkeltje) is gebied met een esdek aanwezig (donkerbruin, code zEZ21), hetgeen wijst op de aanwezigheid van een oud akkercomplex; het studiegebied zelf is een laarpodzolgrond, ontstaan door uit- en inspoeling op heide- en/of bosgronden.

2.1.3 Geschiedenis van Zijtaart en het buurtschap Lage Biezen

De naam Zijtaart betekent “grote akker” (zijt = breed of groot; ‘aart’= landbouwgrond⁵). Rond 1300 bestond er al een hoeve Zijtaart, die in 1310 tot de grootste hoeven van Veghel behoorde⁶. In de tweede helft van de veertiende eeuw werd de hoeve in twee delen gesplitst (Groot- en Klein Zijtaart).

⁵ Van Asseldonk, 2016, pag. 127.

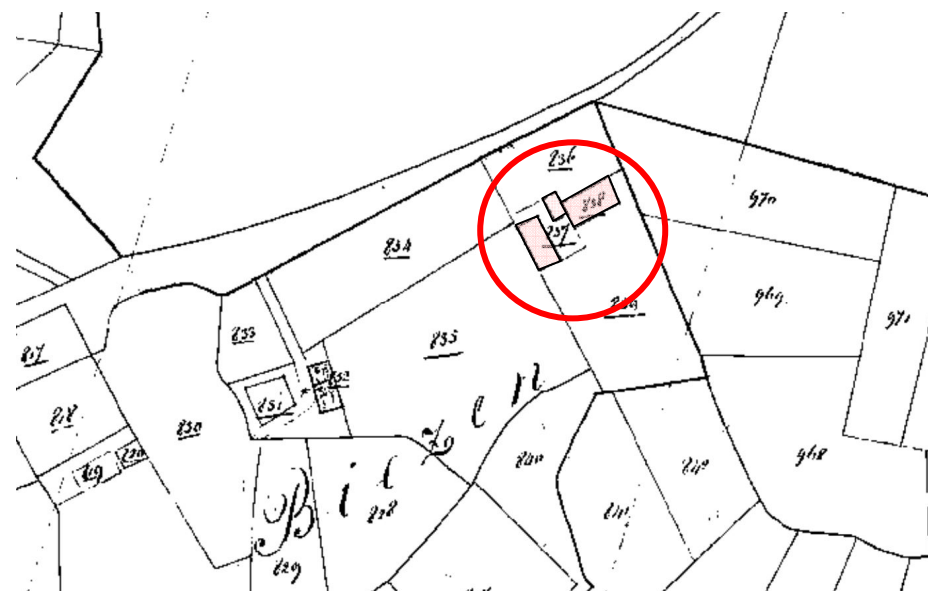
⁶ Van Asseldonk, 2016, pag. 127.



Figuur 6 - Ontginningsgeschiedenis (Van Asseldonk, 2016, pag. 177); het buurtschap Lage Biezen ligt aan de rand van een landbouwgebied, dat tussen 1190 en 1314 ontgonnen werd. Met stippellijnen zijn de oude verbindingswegen tussen Veghel en Sint-Oedenrode aangegeven.

Na het jaar 1200 verplaatsten de meeste bewoners hun boerderij naar de randen van de akkers. Ook nieuwe boerderijen werden daar gebouwd. Ergens tussen 1314 en 1780 zal het buurtschap Lage Biezen ontstaan zijn ("lage" = relatief laag gelegen, dit in tegenstelling tot het ook bestaande buurtschap Hoge Biezen; "biezen" is een gewas dat groeit op vochtige gronden: *Scirpus lacustris* - zoete bie; hiervan werden manden en dergelijke gevlochten). De weg waaraan de boerderij in het studiegebied gebouwd werd, de Lage Biezen, vormde een van de oude verbindingen tussen Veghel en Sint-Oedenrode: het deel ten oosten van Hoge Biezen (zwart op Figuur 6) werd al in 1310 genoemd, het Rooise Pad (linker stippellijn op Figuur 6) werd al in 1662 genoemd⁷.

⁷ Van Asseldonk, 2016, pag. 145.



Figuur 7 - Situatie in 1832 (kadastraal minuutplan); duidelijk is te zien dat zowel de wegenstructuur, als de bebouwingsstructuur van de omgeving sindsdien sterk gewijzigd is. De aangegeven bebouwing is in 1880 afgebroken.

Paarden en wagens volgde de andere route (rechter stippellijn op Figuur 6). Deze weg werd in 1696-1699 verbeterd en opgehoogd en werd daarna Biezen Dijk genoemd⁸. In 1777 werd de Nieuwe Rooise Dijk aangelegd, waarna de Lage Biezen zijn betekenis als interlokale verbinding verloor. Schuin tegenover het studiegebied lag de boerderij Corsica, die al in 1767 genoemd werd⁹.

Op de topografische kaart uit 1869 (Figuur 8) is de opbouw van het buurtschap als agrarische nederzetting goed herkenbaar: aan de weg Lage Biezen lag was lintbebouwing gesitueerd, bestaande uit een vijftal boerderijen. Typisch is dat de boerderij in het studiegebied als enige iets verder weg van de weg gesitueerd was en als het ware op de akker stond, terwijl de andere boerderijen in een strook gronden langs de weg gebouwd was. Deze strook is later ontgonnen dan de akkers¹⁰.

⁸ Van Asseldonk, 2016, pag. 145.

⁹ Van Asseldonk, 2016, pag. 191.

¹⁰ Van Asseldonk, 2016, pag. 177.



Figuur 8 Topografische kaart 1869; het buurtschap Lage Biezen bestond toen ook al uit slechts enkele boerderijen.



Figuur 9 - Topografische situatie 2016; in de omgeving van het studiegebied zijn diverse panden bijgebouwd; waar voorheen het buurtschap vooral bestond uit huizen langs de Lage Biezen, zijn het nu vooral gebouwen langs de Corsicaweg die het stedenbouwkundig beeld bepalen.

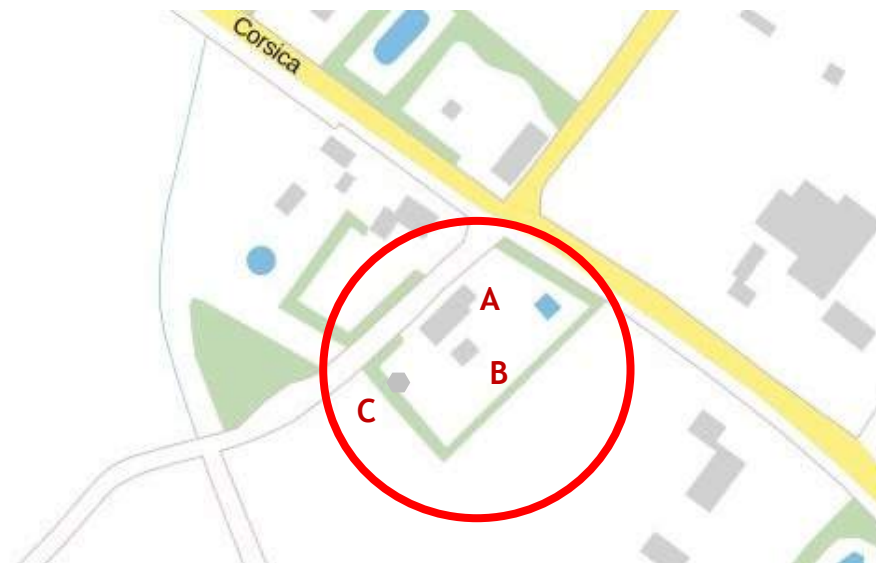
2.1.4 Ensemble

Het studiegebied is gelegen aan een zeer oude verbindingsweg tussen Veghel en Sint-Oedenrode op een locatie waar al eeuwenlang een boerderij aanwezig is. Enkele panden in de omgeving zijn historisch en vormen samen een interessant ensemble.

2.2 Geschiedenis van het gebouwcomplex

2.2.1 Algemeen

Het complex bestaat uit meerdere gebouwen: de langgevelboerderij en twee vrijstaande schuren. Deze zullen hierna afzonderlijk worden besproken.



Figuur 10 - Bestaande situatie studiegebied; het hoofdgebouw is de bestaande langgevelboerderij (gebouw A); daarachter bevindt zich een schuurtje (gebouw B) en ernaast nog een schuurtje (gebouw C). Het geheel is omgeven door een stevige houtsingel.

2.2.2 De Woning Lage Biezen 1

Langgevelboerderij

Het langgeveltype is de traditionele boerderijvorm in deze streek. Het type is afgeleid van het hallehuis. Centraal in het hallehuis was het houten gebint, dat het dak droeg. De staanders verdeelden de ruimte in een centrale beuk en twee zijbeuken. De wanden hadden geen dragende functie en waren oorspronkelijk van vlechtwerk. Oorspronkelijk was er ook nauwelijks een scheiding tussen woon- en stalgedeelte.

In Noord-Brabant verdwenen de zijbeuken, waardoor er hoogte gewonnen werd voor het maken van toegangspoorten in de zijgevels en de boerderijen in de lengte werden uitgebreid, parallel aan de weg. Zo ontstond de langgevelboerderij, waarbij er ook een duidelijke scheiding werd aangebracht tussen het woon- en het bedrijfsgedeelte.



Figuur 11 - Overzicht van het hoofdgebouw, situatie vóór 1977; links het oorspronkelijk woongedeelte met zesruits vensters, links het oorspronkelijke bedrijfsgedeelte met getoogde stalramen.

Tot in de vroege negentiende eeuw bleven de gebinten de draagconstructie vormen van de boerderijen. Daarna namen de buitenmuren steeds meer de dragende functie over. De buitenmuren hebben zo in de loop van de 19e eeuw de constructieve functie overgenomen van de gebinten. Tot vlak na de tweede wereldoorlog bleef de langgevelboerderij het traditionele boerderijtype in deze streek.

Het pand Lage Biezen 1 is een voorbeeld van de laatste ontwikkeling van de langgevelboerderij.



Figuur 12 - Situatie 1 mei 1977 (bron: [www. Oudzijtaart.nl](http://www.Oudzijtaart.nl), geraadpleegd 171201). Dit is na de ingrijpende verbouwing, waarbij onder meer de ramen vervangen werden.

Bouwgeschiedenis

Het hoofdgebouw van het complex is de langgevelboerderij Lage Biezen 1. In 1657 was er al bewoning op dit perceel aanwezig. Op het kadastraal minuutplan van 1832 (zie Figuur 7) was er een boerderij op rechthoekige plattegrond aanwezig. Deze bebouwing werd tussen 1876 en 1880 afgebroken. Hierna werd er een nieuw huis op dit perceel gebouwd dat op

12 augustus 1881 in gebruik werd genomen¹¹. Uit de foto (Figuur 11) blijkt dat de boerderij een negentiende eeuwse uitstraling had: geen versieringen, de zesruits vensters, strakke detaillering etc. In 1977 werd de boerderij verbouwd en gerestaureerd.



Figuur 13 - Situatie jaren '80 (bron: www.Oudzijtaart.nl, geraadpleegd 171201).

De verbouwing in 1977

Bij de verbouwing in 1977 is gekozen voor een terugrestauratie naar een vermeende achttiende eeuwse situatie: er werden twintigruits vensters aangebracht, raamluiken, een getoogde staldeur en dergelijke. Ook werd er een nieuwe schil rondom de bestaande steens buitenwanden aangebracht. Van binnen werd de indeling gewijzigd. Zo werd een van de wanden van de opkamer verwijderd, waarbij deze bij de woonkamer werd getrokken.

Wat nog over is van de voormalige boerderij

Hoewel de boerderij naar de inzichten van die tijd in de jaren 70 ingrijpend werd verbouwd, zijn er nog belangrijke historische delen van de boerderij bewaard gebleven.

¹¹ www.oudzijtaart.nl

1. De hoofdmasa van de langgevelboerderij onder zadeldak met wolfseinden;
2. Een duidelijk uiterlijk onderscheid tussen oorspronkelijk woondeel en oorspronkelijk staldeel;
3. De plaats van de oorspronkelijke toegangsdeuren, ramen en staldeuren, kortom de gevelindeling is behouden gebleven;
4. Achter de nieuwe buitenschil zijn de oorspronkelijke steensmuren bewaard gebleven;
5. Daarbij zijn de schaarse details, zoals de muurankers bewaard en herplaatst;
6. De kelder en een groot deel van de opkamer;
7. Alle zes dakspanten; mogelijk is een deel uit de oorspronkelijke (achttiende eeuwse?) boerderij hergebruikt;
8. De grote schouw en een groot deel van de brandmuur tussen woon- en bedrijfsdeel is behouden gebleven;
9. Op hetzelfde afvoerkanaal was een klein oventje (tegenwoordig in de keuken) aangesloten, waarvan de betekenis onduidelijk is¹²; in 1896 werd bij de boerderij een bakhuis herbouwd¹³, waarvan de voorganger blijkbaar al aanwezig was vóór de bouw van de boerderij in 1880. Waarom heeft men dan een klein oventje binnenshuis gebouwd?



Figuur 14 - Situatie 2006 (bron: Oudzijtaart.nl, geraadpleegd 171201).

¹² Volgens de huidige eigenaar heeft dit oventje er altijd gezeten.

¹³ www.oudzijtaart.nl



Figuur 15 - Woonkamer 2017; het achterste deel (met de piano) is de oorspronkelijke opkamer (een deel van de voorste wand is bij de restauratie in 1977 verwijderd); de toegang tot de eronder gelegen kelder is rechts achter de stoel zichtbaar; hier is een deel van het gebint met gebintstijl en korbeel zichtbaar, mogelijk hergebruikt uit de oudere, achttiende eeuwse bouw.



Figuur 16 - Keuken 2017; bij de restauratie is dit merkwaardige oventje bewaard gebleven.

2.2.3 Bijgebouw (B) bij Lage Biezen 1

Achter de langgevelboerderij is een klein vrijstaand bijgebouw onder zadeldak aanwezig. Waarschijnlijk gaat het hier om het in 1896 herbouwde bakhuis.



Figuur 17 - De traditionele schuur (B) achter de langgevelboerderij, waarschijnlijk bouwjaar 1896, met oorspronkelijke gietijzeren raampjes.

2.2.4 Voormalige hooimijt (C)

Rechts van de langgevelboerderij, bij het stalgedeelte, bevindt zich een merkwaardig bijgebouwtje op zeskantige plattegrond. Het dak is rietgedekt en rust op een middenkolom van hout. Dit gebouw heeft alle kenmerken van een oorspronkelijke hooimijt, waaraan later stenen wanden zijn toegevoegd. Dit gebouw verwijst naar de oorspronkelijke bedrijfsvoering ter plaatse. De meeste boerderijen in deze streek waren gericht op het gemengde bedrijf (akkerbouw en veeteelt). In dit geval hoorde er blijkbaar zoveel grasland bij het bedrijf dat de hooioogst niet geheel op de hooizolder in het hoofdgebouw kon worden geborgen, maar dat men het overschot

moest bergen in een apart bijgebouw, de hooimijt. Daarvan kon het dak langs een verticale staander op en neer bewogen worden, zodat het zich altijd vlak boven de hooioogst bevond. Of dit hooi verhandeld werd, of bedoeld was voor eigen koeien of paarden, is niet bekend.



Figuur 18 - Zeskantig bijgebouw C; oorspronkelijk een hooimijt, waarvan het dak op en neer bewogen kon worden; later zijn de wanden versteend en voorzien van deuren en vensters, waardoor het een regulier schuurtje werd.



Figuur 19 - Hooimijt met één (midden)staander, waarlangs het dak op en neer bewogen kon worden (bron: www.gebr-reintjes.nl/geschiedenis). Hier wordt de hooioogst los aangevoerd en op de hooimijt opgestast.

3. WAARDERING

3.1 Eerdere beoordeling

Op 2 oktober 2013 hebben burgemeester en wethouders van Veghel geoordeeld dat er geen sprake is van een cultuurhistorisch beangwekkende situatie. Hierbij werd verwezen naar een eerdere beoordeling uit 2006. Destijds is vastgesteld dat door de verbouwingen in en aan de langgevelboerderij vele oude elementen zijn verdwenen en dat oneigenlijke elementen zijn ingebracht. Daardoor is, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, van gaafheid of historisch karakter nog nauwelijks sprake¹⁴. Hierbij wordt opgemerkt dat burgemeester en wethouders zich bij hun oordeel klaarblijkelijk hebben laten leiden door het feit dat er ten opzichte van de situatie vóór 1977 bepaalde historische onderdelen zouden zijn verwijderd en dat de situatie sinds 1977 sterk gewijzigd is.

In het navolgende is niet zozeer leidend wat er verdwenen is, maar veeleer welke waarden er nog over zijn en wat dit betekent voor het toekomstperspectief van de woonboerderij.

3.2 Methodiek

Bij de waardestelling van het gebouwcomplex is aangesloten op de benadering die de RCE in de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek¹⁵ en andere publicaties heeft gekozen.

3.3 Waardering

In het navolgende worden de afzonderlijke criteria die in de waardering aan de orde dienen te komen voor de gebouwen, afzonderlijk besproken. In de volgende paragraaf wordt een samenvatting/overzicht van de waardering weergegeven. Met "het complex" wordt de gehele voormalige boerderij met woonhuis en met alle daartoe behorende gebouwen bedoeld.

Algemene historische waarden (gerelateerd aan maatschappelijke ontwikkelingen)

- Belang van het object/complex als uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of geestelijke ontwikkeling(en).
Het complex is een goed voorbeeld van de maatschappelijke ontwikkelingen gedurende het laatste

kwart van de twintigste eeuw. Het "terugrestaureren" van een negentiende eeuwse naar een veronderstelde achttiende eeuwse situatie was toentertijd zeker niet ongewoon. Tegenwoordig wordt daar iets anders naar gekeken: speelt het behoud van de oude materialen een belangrijke rol, althans in Nederland..

- Belang van het object/complex als uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of bestuurlijke ontwikkeling(en).
Het object is een goed voorbeeld van de ontwikkeling van een middelschalig agrarisch bedrijf uit het vierde kwart van de negentiende eeuw naar een woonboerderij in het laatste kwart van de twintigste eeuw.
- Belang van het object/complex als uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en).
Het object is een voorbeeld van de eindfase van de ontwikkeling van de langgevelboerderij, omgevormd tot woonboerderij in het laatste kwart van de twintigste eeuw.
- Belang van het object/complex wegens innovatieve waarde of pionierskarakter.
Dit aspect is niet nader onderzocht, maar lijkt op het eerste gezicht niet aan de orde.

Ensemblewaarden (samenhang) en stedenbouwkundige waarden

- Belang van het object/complex als essentieel onderdeel van een groter geheel dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van (inter)nationale betekenis is.
Het complex is een historisch bebouwingscomplex op een middeleeuwse vestigingslocatie en vormt een stedenbouwkundig ensemble met andere langgevelboerderijen in het buurtschap Lage Biezen.
- Belang van het object/complex wegens de situering, verbonden met de ontwikkeling/uitbreiding van een streek, stad of wijk.
Het complex is een onderdeel van de historische bebouwing van het buurtschap Lage Biezen.

¹⁴ Brief van 2 oktober 2013 van burgemeester en wethouders van Veghel, nr. 33.778.

¹⁵ RCE e.a., 2009.

- Belang van het object/complex wegens de wijze van verkaveling/inrichting/voorzieningen.
Het complex is onderdeel van een boerderijenzwerm aan de rand van een middeleeuws akkercomplex aan de historische verbindingsroute tussen Verghel en Sint-Oedenrode.
- Belang van het object/complex voor het aanzien van een streek, stad, dorp of wijk.
Het complex is een onderdeel van de historische bebouwing van het buurtschap Lage Biezen en draag als zodanig bij aan het historisch plattelandsgedicht.
- Belang van het object/complex wegens de hoge kwaliteit van de bebouwing en de historisch-ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen, wegen, wateren en/of de bodemgesteldheid.
Het complex is een onderdeel van de historisch-geografisch waardevolle structuur van de lintbebouwing Lage Biezen, die de opzet van een traditionele agrarische nederzetting op het Brabantse platteland illustreert.

Architectuurhistorische waarden

- Belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur.
Het object is een voorbeeld van traditionele agrarische bedrijfsbebouwing, die volgens de restauratieopvattingen van de jaren 70 van de twintigste eeuw is gerestaureerd.
- Belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester of architect.
Dit aspect is niet nader onderzocht, maar lijkt op het eerste gezicht niet aan de orde.
- Belang van het object/complex wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp.
Het object is een voorbeeld van traditionele agrarische bedrijfsbebouwing; het onderscheid tussen het oorspronkelijke woondeel en het oorspronkelijke

bedrijfsdeel is bij de verbouwing in de jaren 70 behouden gebleven.

- Belang van het object/complex wegens de ornamentiek.
Het ontbreken van ornamentiek is juist een van de kenmerken van het object.
- Belang van het object/complex wegens de interieurafwerking (in samenhang met het exterieur).
In het interieur zijn delen van oudere gebinten en andere kenmerkende historische onderdelen, zoals het merkwaardige oventje, bewaard gebleven.

Bouwhistorische waarden

- Belang van het object/complex voor de geschiedenis van de bouwtechniek.
Het complex is op traditionele wijze opgericht volgens de bouwmethoden van het laatste kwart van de 19^e eeuw. De beide bijgebouwen zijn eveneens bijzonder.
- Belang van het object/complex vanwege de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis (historische gelaagdheid).
Er is in het object nauwelijks sprake van historische gelaagdheid. Wel in het interieur een deel van een ouder gebint aanwezig.
- Belang van het object/complex wegens het materiaalgebruik.
Zie hiervoor.

Waarden vanuit de gebruikshistorie (gerelateerd aan het object van onderzoek)

- Belang vanwege de ordening, samenhang of inrichting van gebouwen of ruimten, passend bij een (historische) functie, gebruik of productie in het object/complex.
Het complex is een typisch agrarisch functioneel complex; de ordening van de afzonderlijke onderdelen is functioneel; typisch is de aanwezigheid van een historische hooimijt die ietwat a-typisch voor deze streek is.

- Belang vanwege een (historische) functie, gebruik of productie in het object/complex.
Het complex is een voorbeeld van een traditionele boerderij.
- Belang van het object/complex als herinnering aan een historische gebeurtenis of prominente bewoner/gebruiker/opdrachtgever.
Niet van toepassing.

3.3 Overzicht waardering

In de vorige paragraaf is per onderdeel aangegeven welke kenmerken en waarden in het gebouwencomplex aanwezig zijn. Let wel: het gaat hier uitsluitend om de cultuurhistorische waardering, niet om schoonheid of landschappelijke waarde.

Samenvattend kan gesteld worden dat we hier te maken hebben met een complex dat een typisch voorbeeld is van een agrarisch complex op het platteland uit het laatste kwart van de negentiende eeuw.

De langgevelboerderij heeft afzonderlijk cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een langgevelboerderij in zijn laatste fase van ontwikkeling. Door het inrichten van een woning in het stalgedeelte in de jaren 70 is de zichtbaarheid van het onderscheid tussen woon- en bedrijfsdeel niet verloren gegaan. Wel heeft men toen, volgens de restauratieopvattingen van die tijd, de boerderij naar, wat wij nu vinden, een verkeerd tijdperk terug gerestaureerd. Daarbij heeft men echter belangrijke historische onderdelen bewaard, zoals de gevelindeling, grote delen van de kelder en de opkamer, delen van de gebinten en de dakspanten, de schouw met brandmuur, een oventje e.d.

De beide bijgebouwen maken wezenlijk onderdeel uit van het complex. Deze hebben zelfstandig voldoende cultuurhistorische waarde om behoud na te streven.

4. PERSPECTIEF

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld wat het toekomstperspectief van de cultuurhistorische waarden zal zijn, als gevolg van de beoogde bestemmingsverandering.

Volgens de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 2017) mag een boerderij met cultuurhistorische waarde gesplitst worden. In het vorige hoofdstuk is omstandig uitgelegd dat het hoofdgebouw van het complex cultuurhistorisch waardevol is als voorbeeld van het eindpunt van de historische ontwikkeling van de langgevelboerderij en als onderdeel van het ensemble van historische bebouwing aan de Lage Biezen.

Verder bepaalt de Verordening ruimte 2014 dat bij de omzetting van agrarisch naar wonen alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft. In het vorige hoofdstuk is aangetoond dat beide bijgebouwen cultuurhistorische waarde hebben en daarom niet voor sloop in aanmerking zouden moeten komen.

Er zijn meerdere scenario's denkbaar:

Scenario 1: de woonboerderij wordt niet gesplitst; dat zou betekenen dat de woonboerderij mag worden afgebroken en vervangen door een ander gebouw, bijvoorbeeld een moderne villa. In historisch-stedenbouwkundig opzicht zou dit zeer negatief zijn, omdat daarmee ernstig afbreuk zou worden gedaan aan het ensemble van oude boerderijen aan de Lage Biezen.

Scenario 2: de woonboerderij wordt wel gesplitst, waarbij de aanwezige relicten van de oude boerderij bewaard blijven. Voorgesteld wordt om de raamindeling die in het kozijn van de staldeur is aangebracht te vervangen door een minder opzichtige, meer terughoudende indeling, waarbij de beide staldeuren kunnen (blijven) functioneren.

Geadviseerd wordt de gevraagde woningsplitsing toe te staan onder voorwaarden dat tegelijkertijd de genoemde maatregelen worden genomen.

's-Hertogenbosch, december 2017

Ir. J.J. Cuijpers

BRO

CULTUURHISTORISCH ADVIES LAGE BIEZEN 1 ZIJTAART

BIJLAGE 1: Geraadpleegde bronnen

Asseldonk, Martien van: Veghel (z.d., 2016): een goet ende vet Dorp, Woudrichem, z.d (2016).

Topographische en Militaire kaart van het Koninkrijk der Nederlanden, schaal 1:50.000, blad 45, verkend 1857-1858.

Vries, Dr. J. de (1962): Woordenboek der Noord- en Zuid-Nederlandse plaatsnamen, Utrecht-Antwerpen, 1962.

Gemeente Meierijstad (z.d.): Overzicht gemeentelijke monumenten, Meierijstad, z.d.

Groenedijk, T. (2000): Nederlandse plaatsnamen, Hoogeveen, 2000.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2013): Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening, versie 6 zoals verzonden aan de Tweede Kamer, februari 2013.

Stiboka/Rijks Geologische Dienst (1973): Geomorfologische Kaart van Nederland schaal 1:50.000 - blad 45, Wageningen/Haarlem, 1983.

Stiboka (1965): Bodemkaart van Nederland 1:50.000 - Blad 45 Oost, Wageningen, 1976.

Uitgeverij Nieuwland: Historische Atlas Noord-Brabant, 1:25.000, 1836-1843. Tilburg, 2008.

www.oudzijtaart.nl