

Historische onderbouwing betreffende splitsing T-boerderij

Sectie H, perceel 3922 - 3924 - 4559 – 4561 - 4562

Gelegen aan Verbindingsweg 16 te Zeeland

Inhoudsopgave

1	Objectgegevens	3
1.1	Initiatiefnemers	
1.2	Gemachtigd bedrijf	
2	Beschrijving	4
2.1	Situering, geschiedenis hoofdvorm	
2.2	Vorgevel	
2.3	Linkerzijgevel	
2.4	Rechterzijgevel	
2.5	Achtergevel	
2.6	Interieur	
2.7	Bijgebouwen	
3	Waardering	14
3.1	Cultuurhistorische waarden	
3.2	Architectuur- en kunsthistorische waarden	
3.3	Situationele waarden	
3.4	Gaafheid en herkenbaarheid	
3.5	Zeldzaamheid	
4	Gewenste situatie	15
4.1	Splitsing	
4.2	Mogelijkheid tot afwijken	
4.3	Gewenste situatie	
A	Bestaande situatietekening	
B	Nieuwe situatietekening	
C	Stormramp 1925	
D	bouwtekeningen herbouw 1925	
E	bouwtekeningen uitbreiding 1980	

1 Objectgegevens

Adres: Verbindingsweg 16

Postcode: 5411 NP

Plaats: Zeeland

1.1 Initiatiefnemer

Naam : Dhr. en Mevr. Dekkers-Wijnen

BSN : 150471208

1.2 Gemachtigd bedrijf

Naam: Studio SBA

Straat: Voederheil 18b

Postc./plaats: 5411 RK Zeeland

Tel: 0413-243440

Email: info@studio-sba.nl

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

2 Beschrijving

2.1 Locatie, situering, geschiedenis Verbindingsweg 16

Deze goed bewaard gebleven T-boerderij is opgericht/herbouwd omstreeks 1925, na de verwoestende stormramp, welke de boerderij volledig verwoest heeft. De boerderij is gesitueerd in Zeeland aan Verbindingsweg 16. Het perceel is kadastraal bekend als Sectie H, perceel 3922 - 3924 - 4559 – 4561 - 4562, kadastrale gemeente Zeeland.

Hieronder een afbeelding van de dag na de stormramp, hierop is het compleet verwoeste woonhuis zichtbaar.



Zoals hierboven omschreven is de boerderijwoning in 1925 gebouwd. Deze boerderij is in 1980 verbouwd waarbij het woongedeelte aan één zijde is uitgebreid. Dit is, zoals hieronder bij paragraaf 2.2 omschreven, een gebruikelijke evolutie van dit type boerderij.

Initiatiefnemer heeft de boerderijwoning en bijbehorende percelen in 2008 aangekocht. Gedurende de daarop volgende jaren heeft men de boerderij gerestaureerd en daar waar noodzakelijk verbeterd. Dit wordt hieronder verder uiteengezet.

2.2 Ontstaan T-boerderij

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

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

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

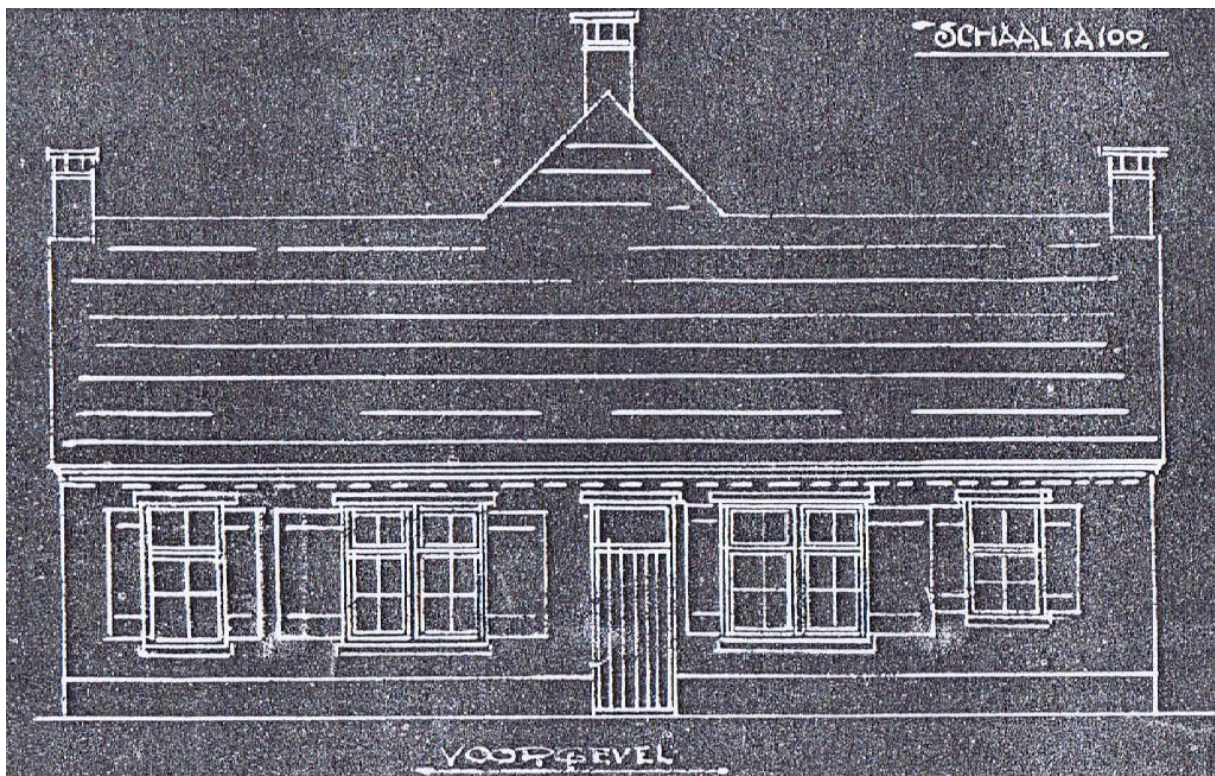
Op een T-boerderijen werd vaak zowel akkerbouw als gemengde veeteelt beoefend. Bij een driebeukige schuur was er een langsdeel waar aan weerszijden (melk-)koeien en/of paarden werden gehouden. Zuivelboeren maakten veelal gebruik van het Hollandse type grupstal. Paarden werden gefokt voor de verkoop.

Op de deel werd de oogst gedorst. Deze werd door grote deeldeuren naar binnen gereden, onder opvallende dakoversteken. Deze dakoversteek was perfect voor het droog kunnen uitladen van wagens met bijvoorbeeld hooi. In de dakschild werd een luik gemaakt waardoor ze de oogst ook droog op zolder konden brengen.

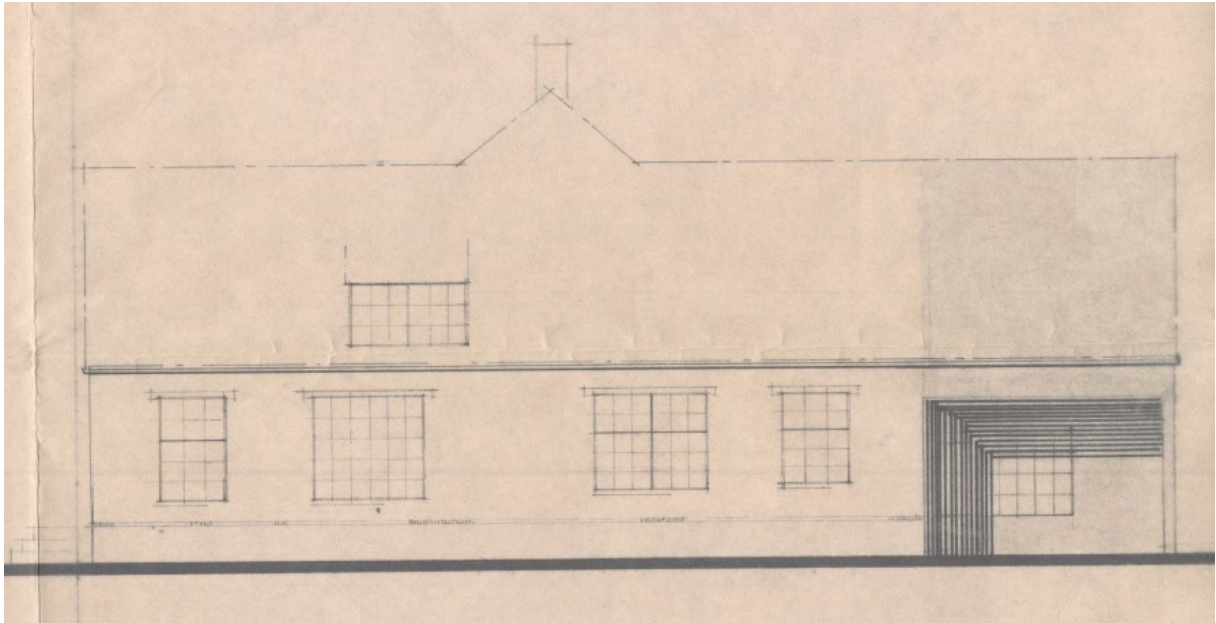
Op de rechte, dunne en gladde boomstammen die op de deel lagen werden het hooi, de stro en het graan opgeslagen. Deze boomstammen werden ook wel slieten genoemd. Een andere optie was om de hooi op een hooiberg op te slaan of in een schuur met verhoogde tasvloer. Zo'n verhoogde vloer bood weer uitkomst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

2.3 Voorgevel

De oorspronkelijke voorgevel is was gelegen aan de akkerzijde, wat wij heden dagen een achtergevel zouden noemen. Echter was de openbare weg (Verbindingsweg) ten tijde van oprichting in 1925 op de huidige plek gepositioneerd. Hieronder is een afbeelding weergegeven van de tekeningen uit 1925.



In 1980 heeft een verbouwing aan deze gevel plaats gevonden, waarbij de voordeur is verwijderd en er een dakkapel is toegepast. Daarnaast is een inpandige buitenruimte toegepast. Hieronder is een afbeelding van de vergunningstekening uit 1980 weergegeven.

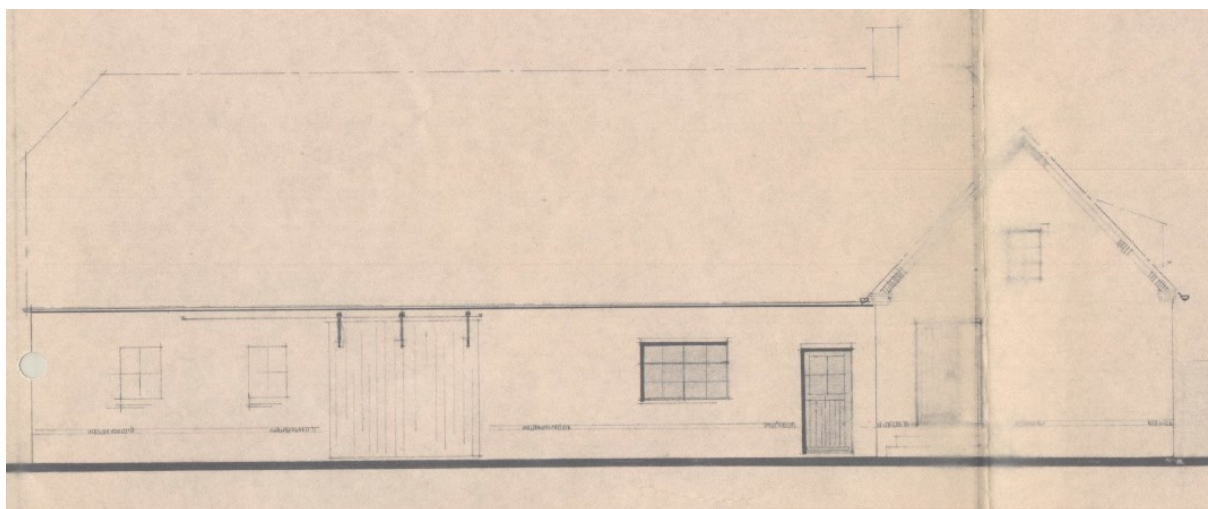
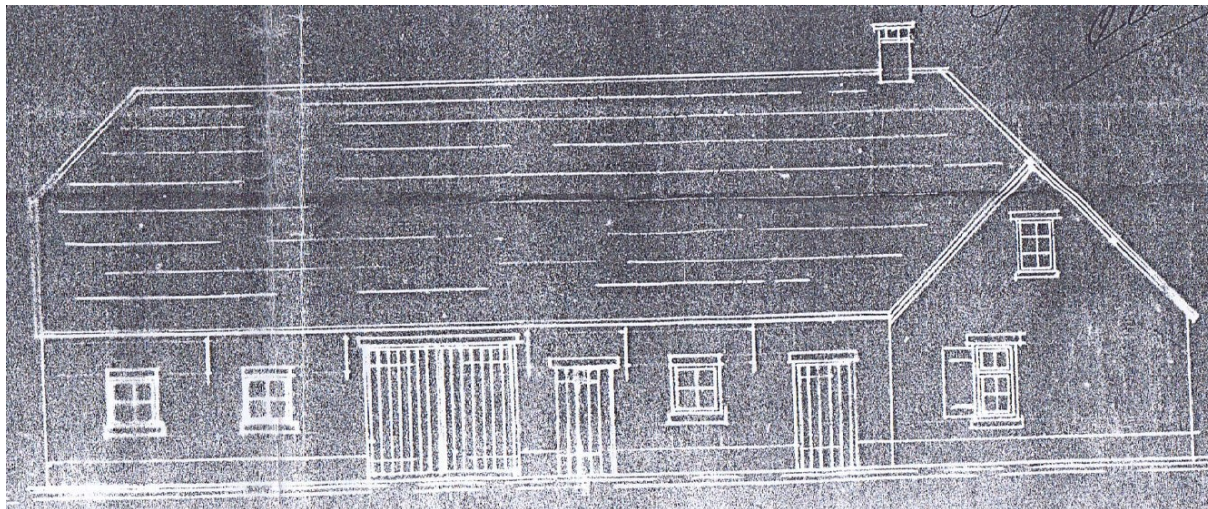


Sinds de aankoop in 2008 heeft de initiatiefnemer op vele punten de boerderijwoning in originele staat renoveert dan wel teruggebracht. De verbouwing in 1980 heeft een dusdanige impact gehad op de oorspronkelijke achtergevel, dat de initiatiefnemer hier met de middelen welke toen voor handen waren zoveel mogelijk elementen heeft weten terug te brengen. Zo is de dakkapel verwijderd en is het dak in oorspronkelijke staat terug gebracht. De gevel is gerenoveerd en er zijn nieuwe kozijnen geplaatst. Hieronder een foto van de huidige situatie.



2.4 Linkerzijgevel

De oorspronkelijke linker gevel uit 1925 is hieronder weergegeven. Daarop volgend de bouwtekening uit 1980. Hier is goed zichtbaar dat er voor dit type boerderij ongebruikelijke raamverhoudingen zijn toegepast.

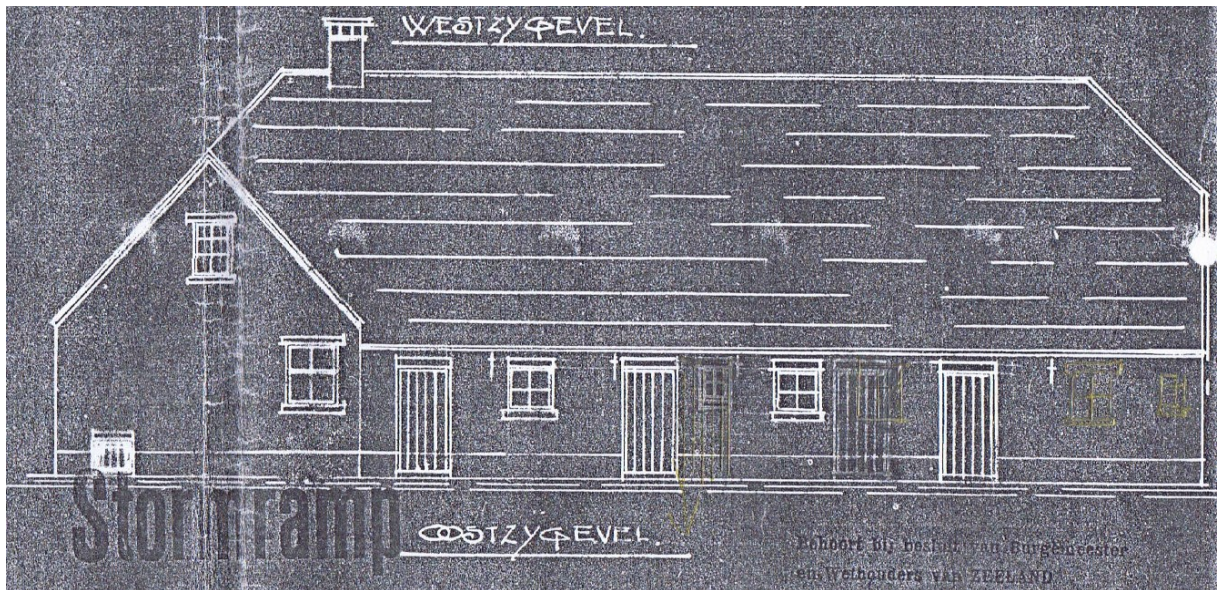


Zoals op de onderstaande foto's zichtbaar is, is deze gevel behouden gebleven en daar waar noodzakelijk verbeterd. De afwijkende raamverhoudingen uit 1980 zijn teruggebracht naar de oorspronkelijke raamverhoudingen.

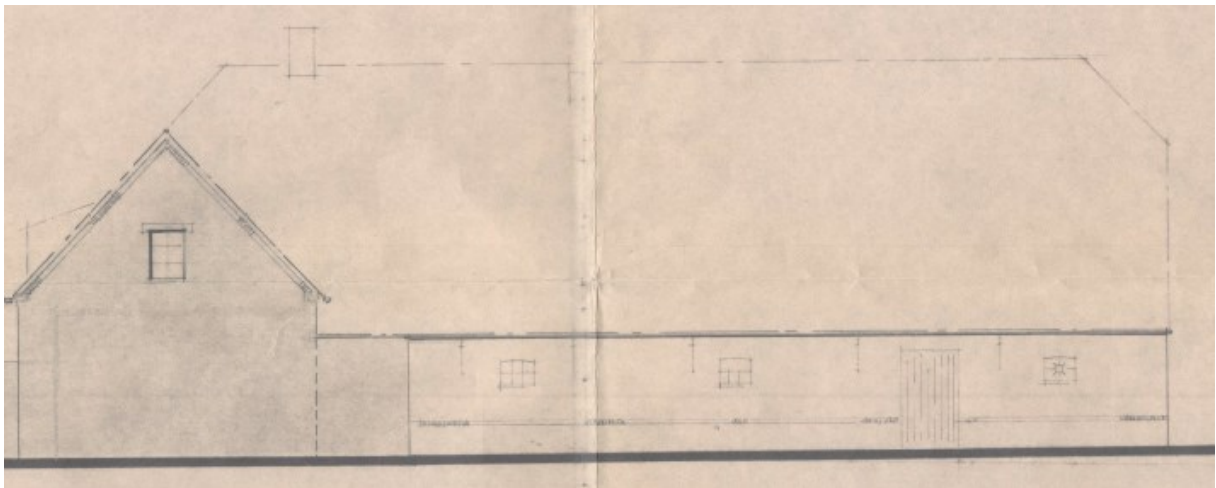


2.5 Rechterzijgevel

Na de stormramp in 1925 is de boerderijwoning op volgens onderstaande tekening herbouwd.



In 1980 heeft de voorgaande eigenaar van het object besloten om de rechterzijgevel uit te bouwen. Dit was zeer gebruikelijk bij dit type boerderij, zoals bij paragraaf 2.2 omschreven. Echter zijn deze wijzigingen op minder authentieke wijze uitgevoerd. Denk hierbij aan een inpandige buitenruimte en een laag aangebouwd bijgebouw. Hieronder is de bouwtekening van 1980 weergegeven.

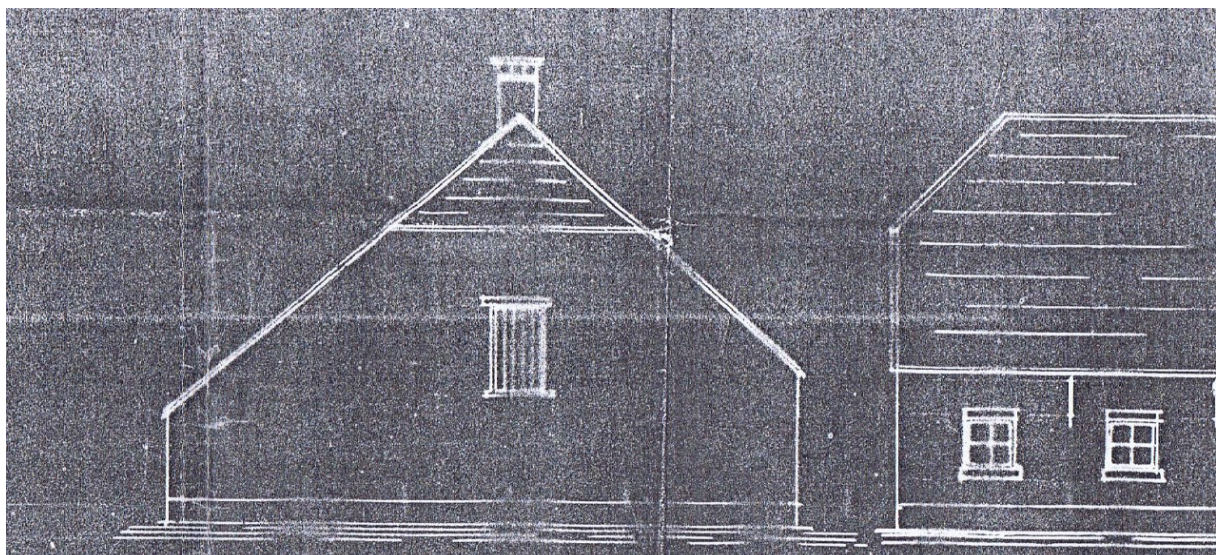


Initiatiefnemer heeft de keuze gemaakt om de inpandige buitenruimte aan te passen en het laag aangebouwde deel te verwijderen waardoor de buitendeur weer zichtbaar wordt. Daarnaast zijn de houten kozijntjes in het achterhuis teruggeplaatst, als ook de loopdeuren.

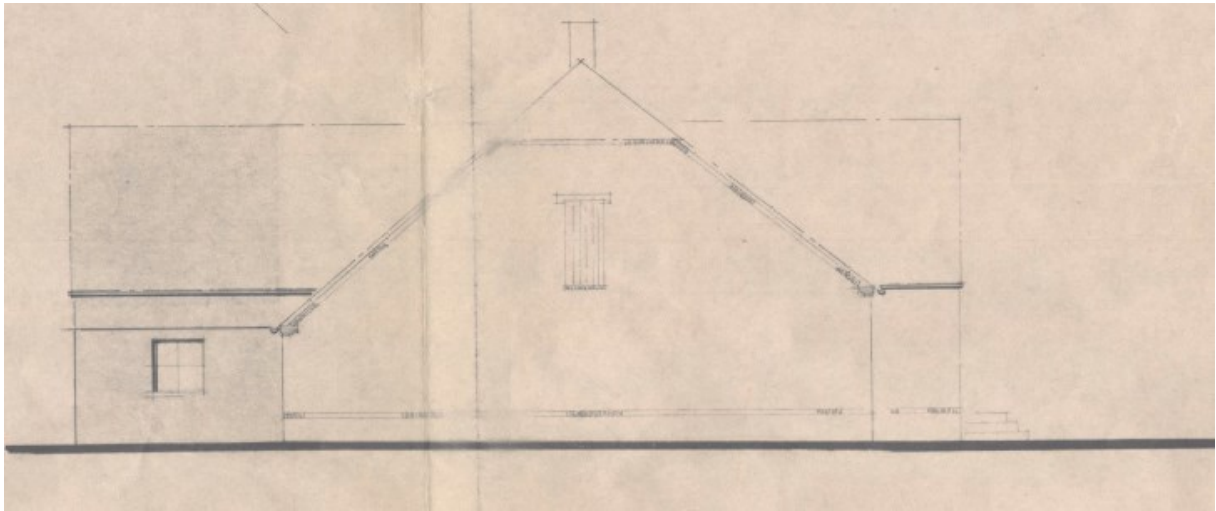


2.6 Achtergevel

De achtergevel is de meest prominente gevel gezien vanuit de straat. Deze relatief sobere en blinde gevel is bij de herbouw in 1925 tot stand gekomen.



Bij de verbouwing in 1980 is de oorspronkelijke achtergevel in tact gebleven.



In de huidige situatie is ook deze gevel behouden gebleven. Er zijn uitsluitend restaurerende werkzaamheden uitgevoerd.





2.7 Metselwerk

De boerderijwoning is aan alle gevels voorzien van metselwerkverfraaiingen. Dit is zichtbaar op de foto's welke bovenstaand zijn bijgevoegd. Op de tekeningen uit 1925 en 1980 is dit niet goed zichtbaar. De muizentanden en sierranden zijn echter in oorspronkelijke staat. De stalen balkankers in de gevel zijn ook behouden gebleven. Initiatiefnemer heeft daar alleen restaurerend werk aan verricht en er zijn zinken mastgoten toegepast.

2.8 Interieur

De oorspronkelijke indeling van de boerderij is binnen nog deels herkenbaar. De afwerking is veelal vernieuwd. Hier en daar zijn nog oude kozijnen of deuren aanwezig. De kapspanten zijn zowel in het voorhuis als in de veestal voor het grote deel behouden gebleven. Echter zijn hier in 1980 wijzigingen in doorgevoerd. De kelder en opkamer is verdwenen. De schouw is op dezelfde plaats gebleven maar is in de loop der jaren gerenoveerd en verbeterd.



2.9 Bijgebouwen

Bij de boerderijwoning zijn een aantal bijgebouwen gelegen. Één bijgebouw is aan de Oostzijde van de boerderijwoning gepositioneerd en is in gebruik als schuur / autogarage. Dit bijgebouw is redelijk recent opgericht. Zie onderstaande afbeelding.



Een tweede bijgebouw is ten Westen van de boerderijwoning gepositioneerd. Deze wordt niet intensief gebruikt en is gelegen in de wei. Deze gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.



3 Waardering

3.1 Cultuurhistorische waarden

De T-boerderij is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de agrarische ontwikkeling van Zeeland, specifiek d'n Trent. De oorspronkelijke boerderij heeft de stormramp van 1925 niet overleefd en is kort daarna herbouwd. Het object is van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de T-boerderij gelegen op de Noord-Brabantse zandgronden.

3.2 Architectuur- en kunsthistorische waarden

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

3.3 Situationele waarden

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

3.4 Gaafheid en herkenbaarheid

De hoofdvorm van de boerderij is gaaf bewaard gebleven. De oorspronkelijke indeling is door de jaren heen gewijzigd en in sommige ruimtes herkenbaar gebleven. Een aantal gevelopeningen zijn gewijzigd maar het merendeel is authentiek. De kaspanten van voor een groot deel bewaard gebleven. Daar waar dit constructief niet mogelijk was, zijn ze op authentieke wijze vervangen.

3.5 Zeldzaamheid

Er is geen sprake van bijzondere zeldzaamheid.

4 Gewenste situatie

4.1 Splitsing

De eigenaar, lees: initiatiefnemer, van de T-boerderij op perceel 3922 - 3924 - 4559 – 4561 - 4562, sectie H, gelegen aan Verbindingsweg 16 te Zeeland heeft bij de Gemeente Landerd een verzoek omgevingsvergunning aangevraagd voor het splitsen van de woning. Uit de eerste beoordeling is gebleken dat het splitsen van de woning niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan door bevoegd gezag medewerking worden verleend. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 23.6.1 van het bestemmingsplan buitengebied. Voorwaarde voor deze wijzigingsbevoegdheid is dat het project is voorzien van een ruimtelijke toelichting, waarmee wordt aangetoond dat de bouw niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Mogelijkheid tot afwijken

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

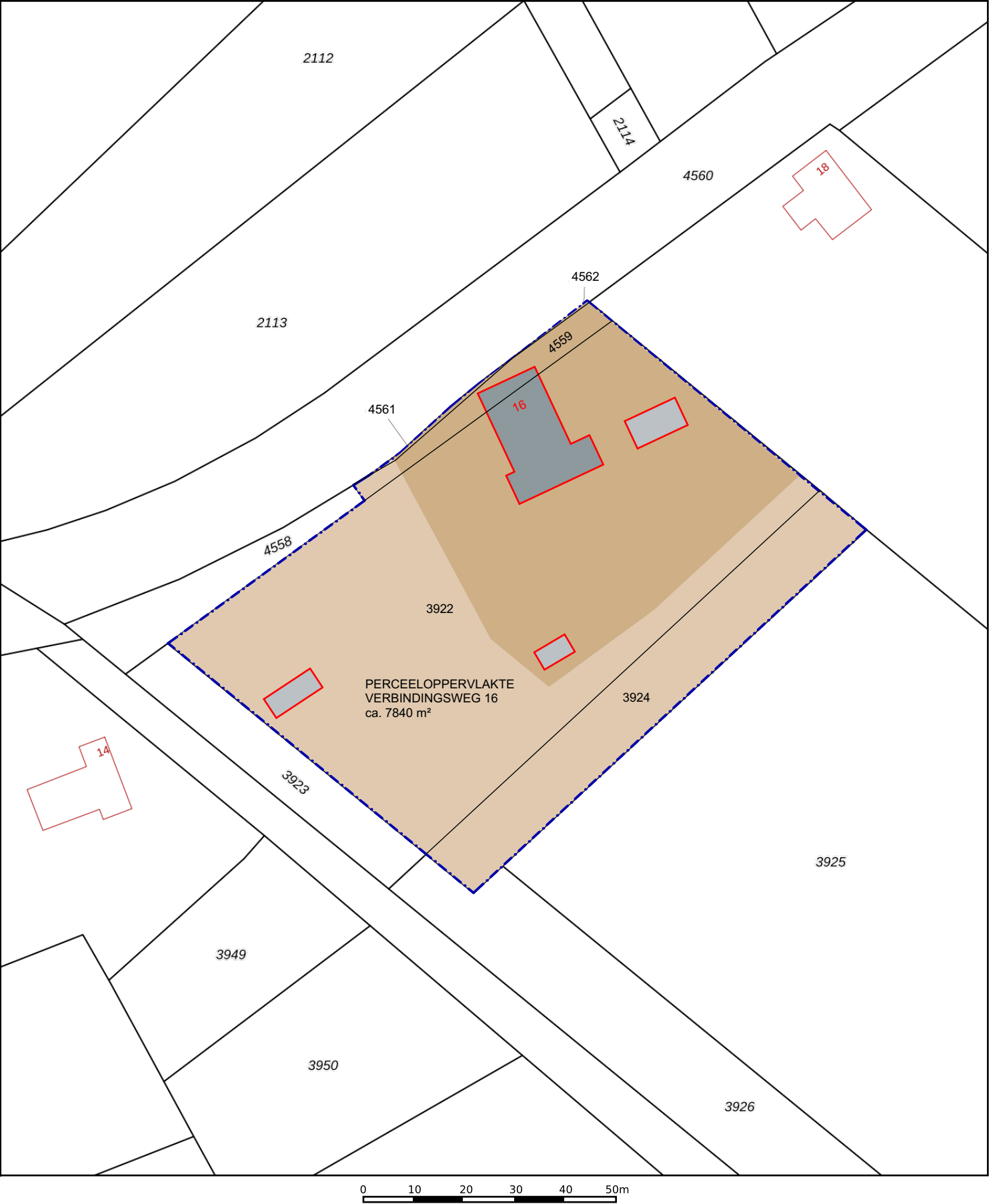
- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
 - 1. cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; of
 - 2. (voormalige) beeldbepalende (woon)boerderijen;
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal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

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

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

4.3 Gewenste situatie

Om het voorgenomen projectplan tot het splitsen van de woning te realiseren, doen wij een verzoek aan de gemeente Landerd om voor perceel 3922 - 3924 - 4559, sectie H, gelegen aan Verbindingsweg 16 te Zeeland op grond van de wijzigingsbevoegdheid 23.6.1 van het bestemmingsplan in principe toestemming te verlenen.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Zeeland

Sectie H

Perceel 3922

kadaster

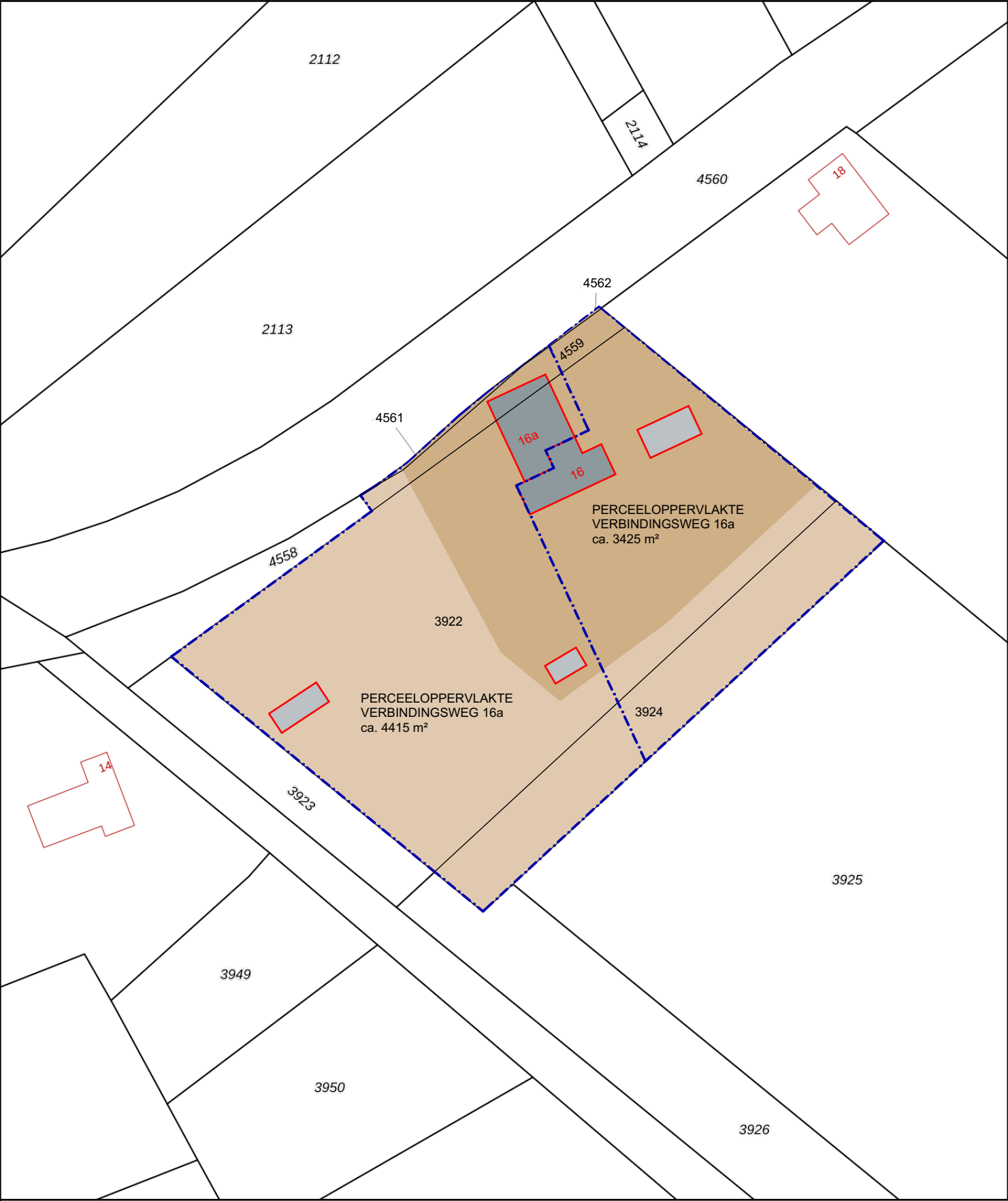


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 2021

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zeeland

H

3922

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 2021

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

BIJLAGE C Stormramp 1925

www.zeelandiszo.nl

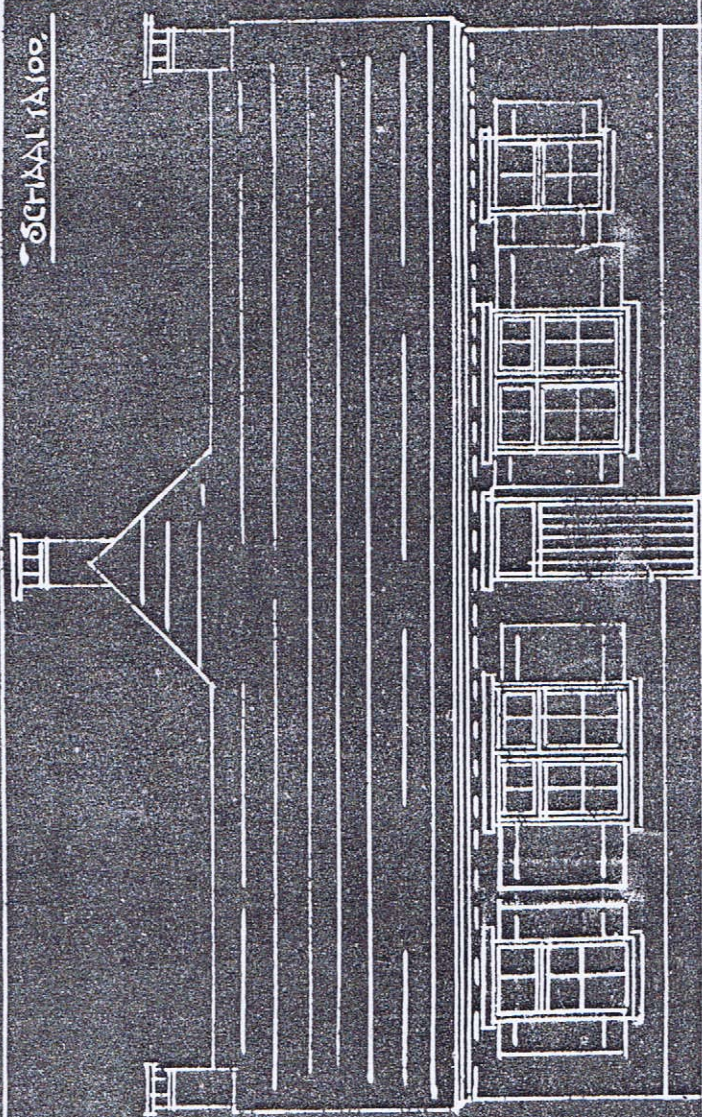
Het was 10 aug. 1925 in de namiddag toen er een cycloon vanuit Uden in Zeeland naar beneden kwam. Deze cycloon, die met ontzettend veel kracht over het Oventje in Zeeland raasde, liet een spoor van vernielingen achter. De cycloon ging vanaf het Oventje via de Verbindingsweg, de Trent naar de Graspeel; daar werden bijna alle huizen met de grond gelijk gemaakt. Dit ging zo tot voorbij Langenboom. De cycloon ging na Langenboom weer omhoog en zakte weer naar beneden in het stadje Borculo in de achterhoek. Grote stukken van het centrum van Borculo werden totaal vernield. In Zeeland vielen helaas 2 doden. Twee kinderen vonden onder het puin van hun ingestorte huis de dood.



De opbouw van een vernielde boerderij van Cornelius van de Elzen Nu: Verbindingsweg 16

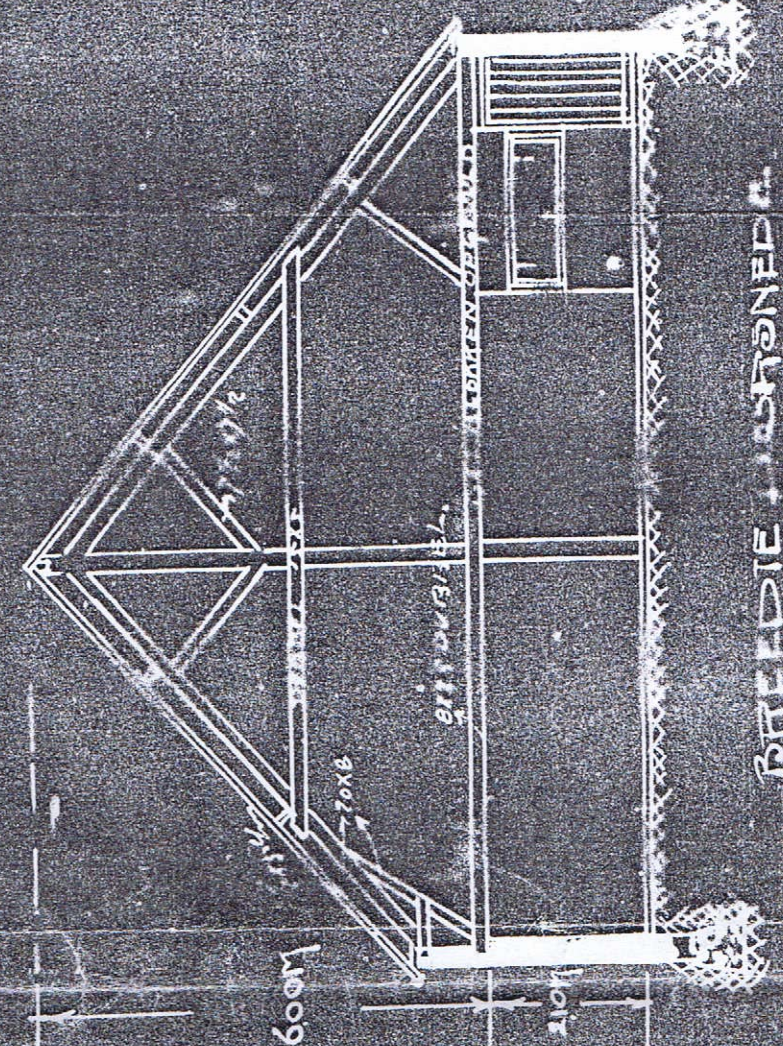
PLAAT VOOR HET VERDER OORLOOPEN VAN EEN VERBODENDE DE
 VOOR C. VAN DER EISEN TE ZEEKIND OORDEN TRENEN. DAT

SC-141 14100

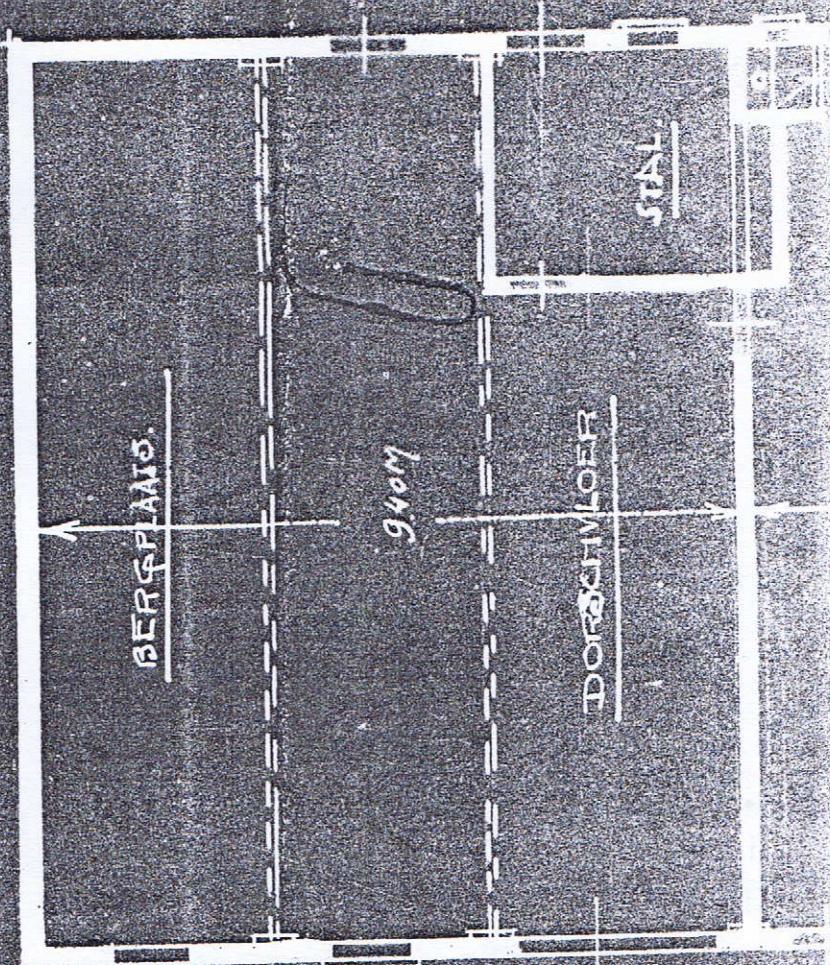


TEVETHY

PLÄTTE GROND.



BEHOLD + DISCOVER

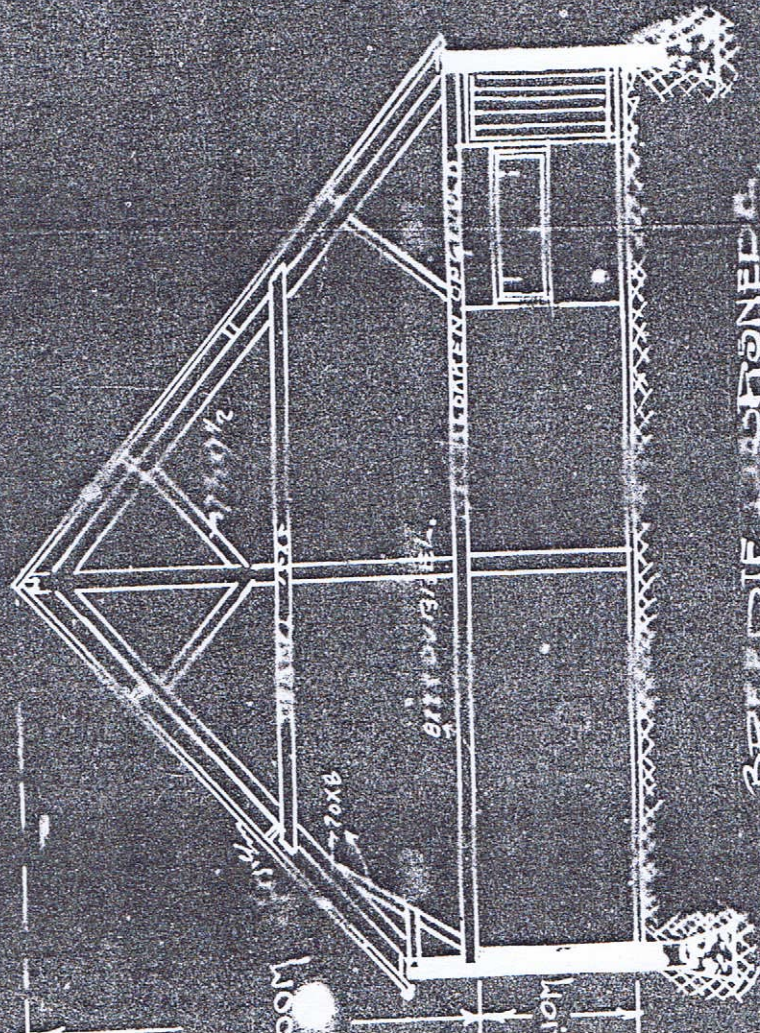


BEF4PLA15.

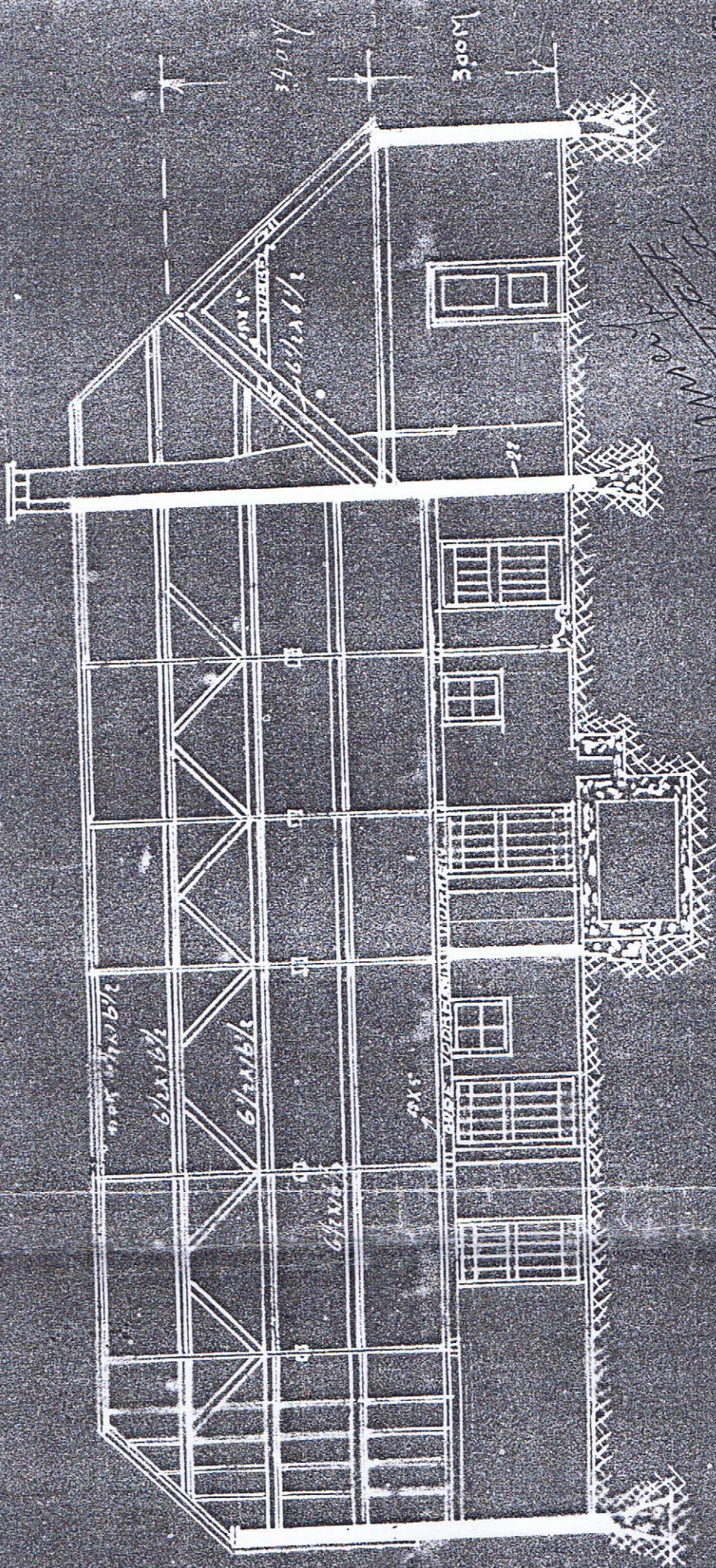
CDOR&TIVLOER

45

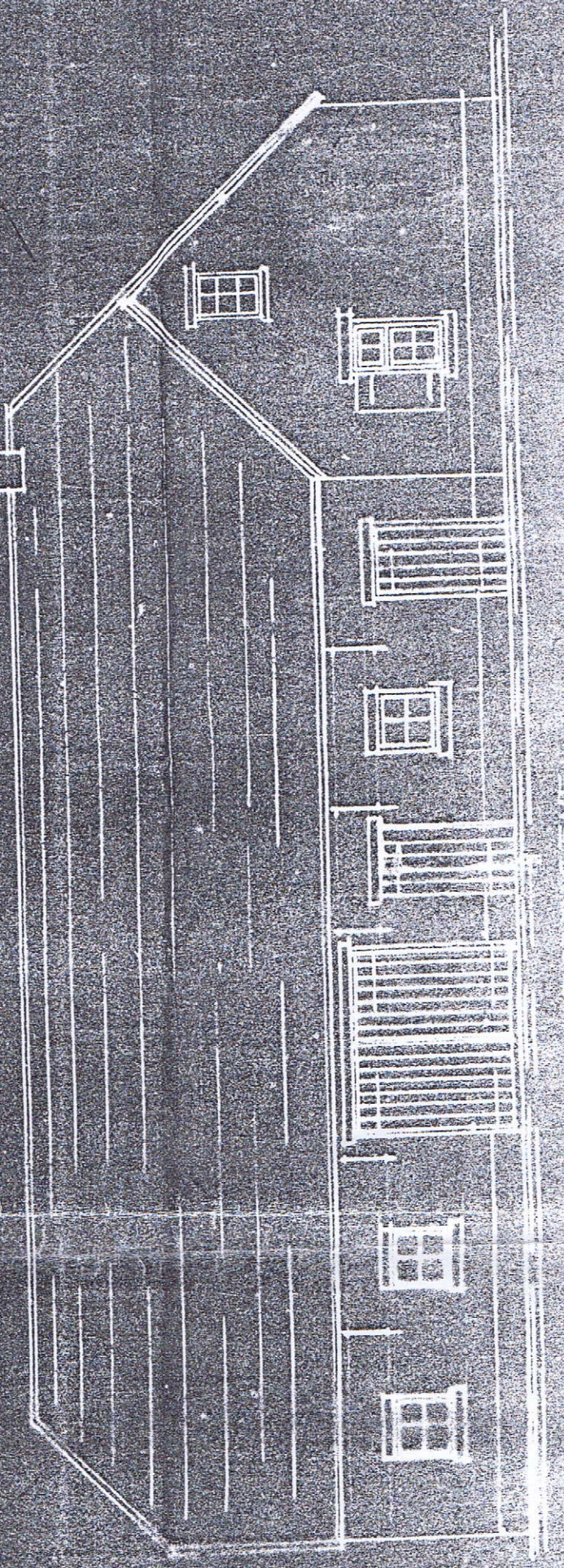
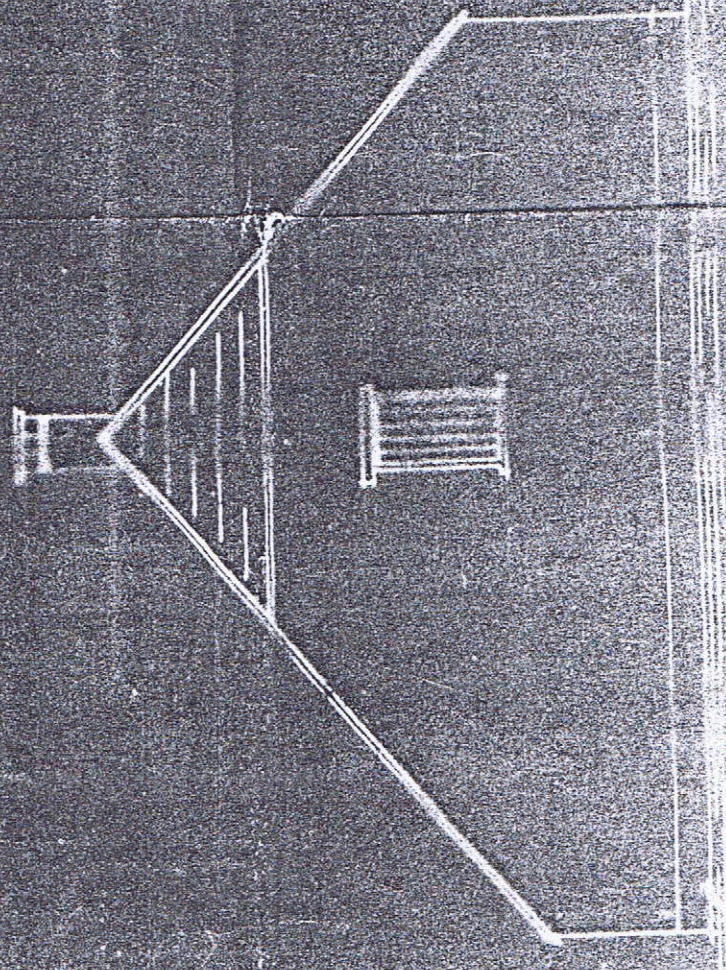
WEDER OPBOLOWEN VAN EEN WOONHUIS MET DALLING.
 VAN DEN DIZEN TE ZEEKAND OP DEN TREK. SCHAAL 1:100.



BREEDTE DOORNEDE.



LENGTE DOORNEDE.



Handwritten notes:
 W. J. J. J.
 W. J. J. J.
 W. J. J. J.

PLATE GROND.

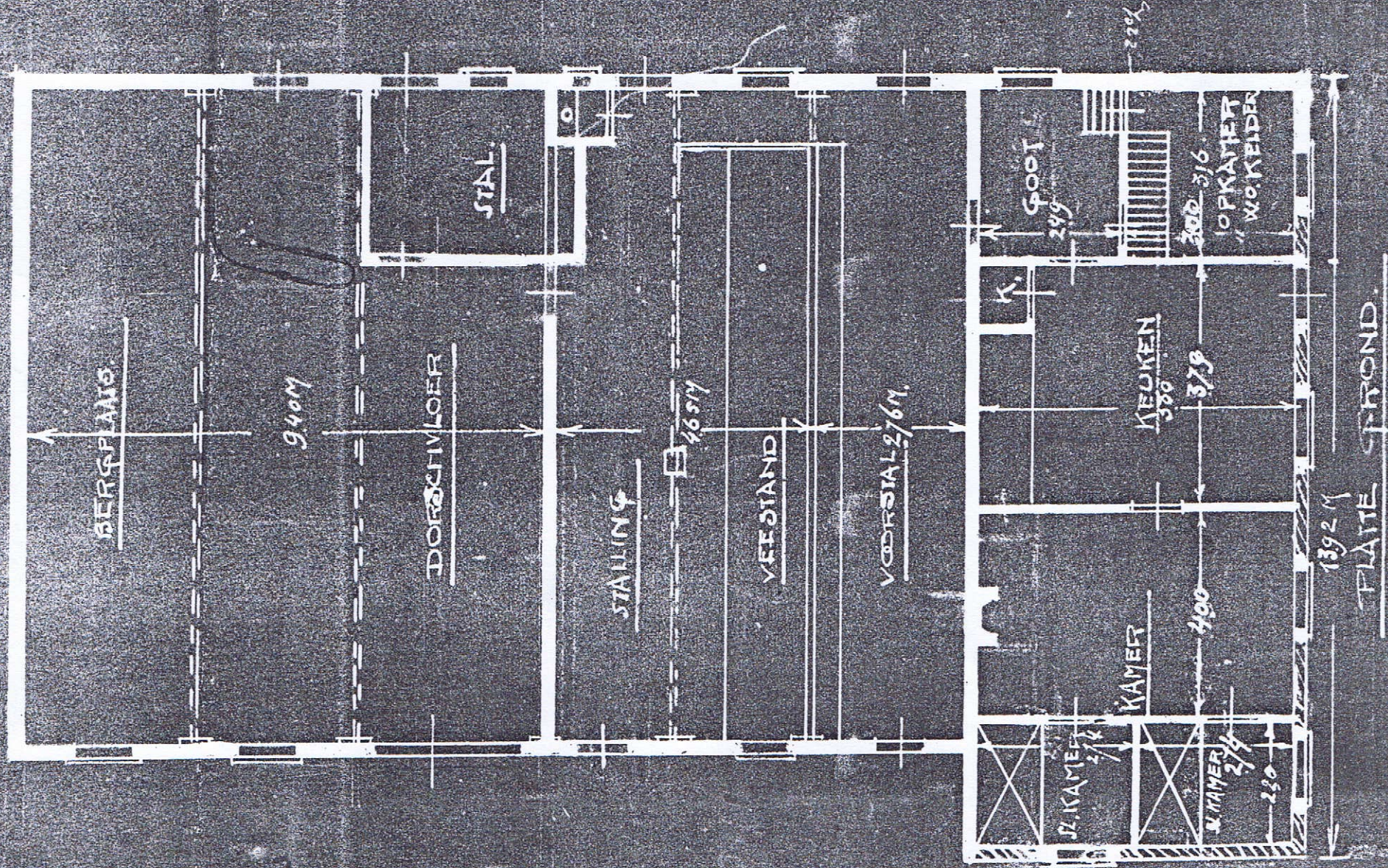
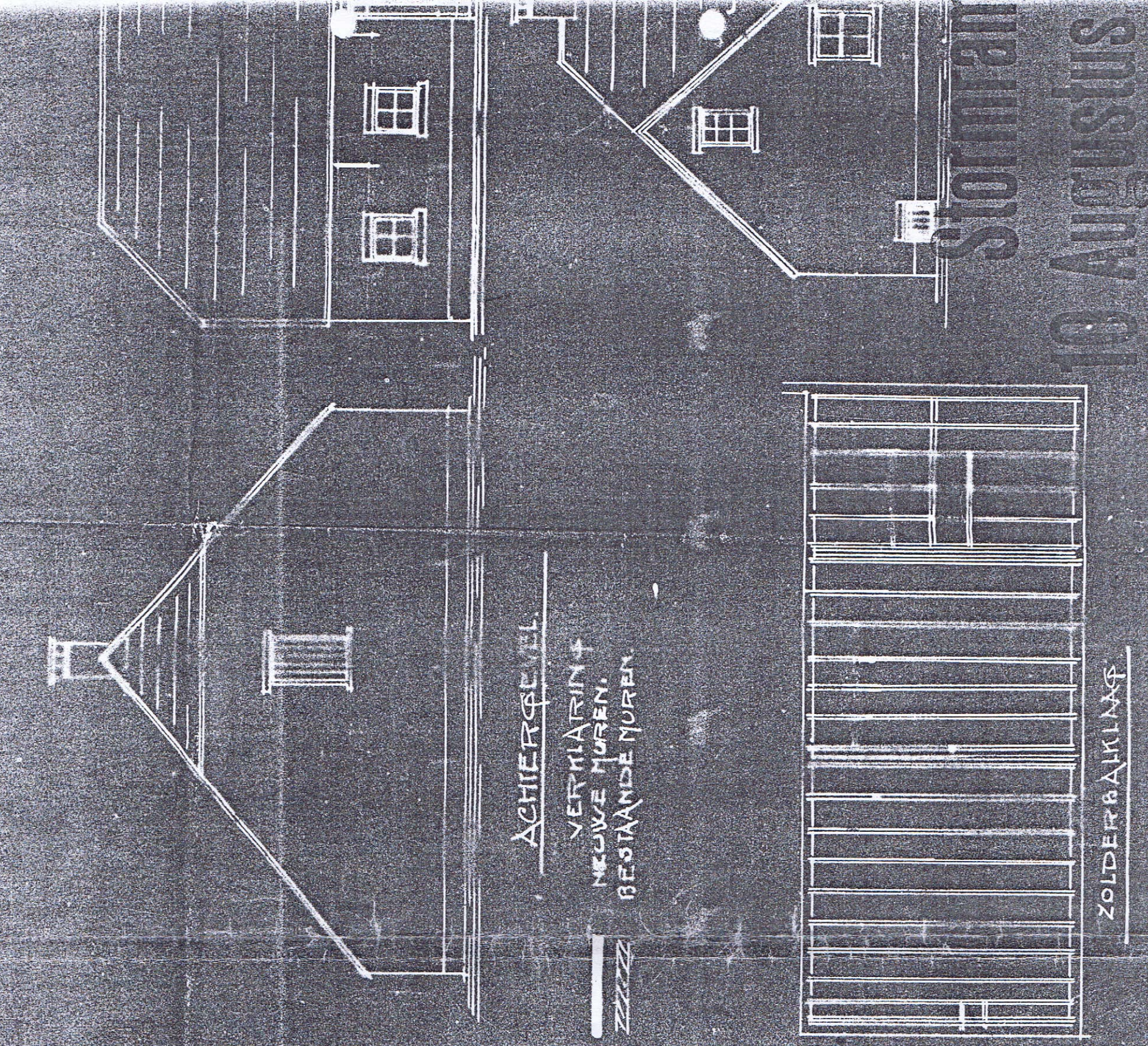
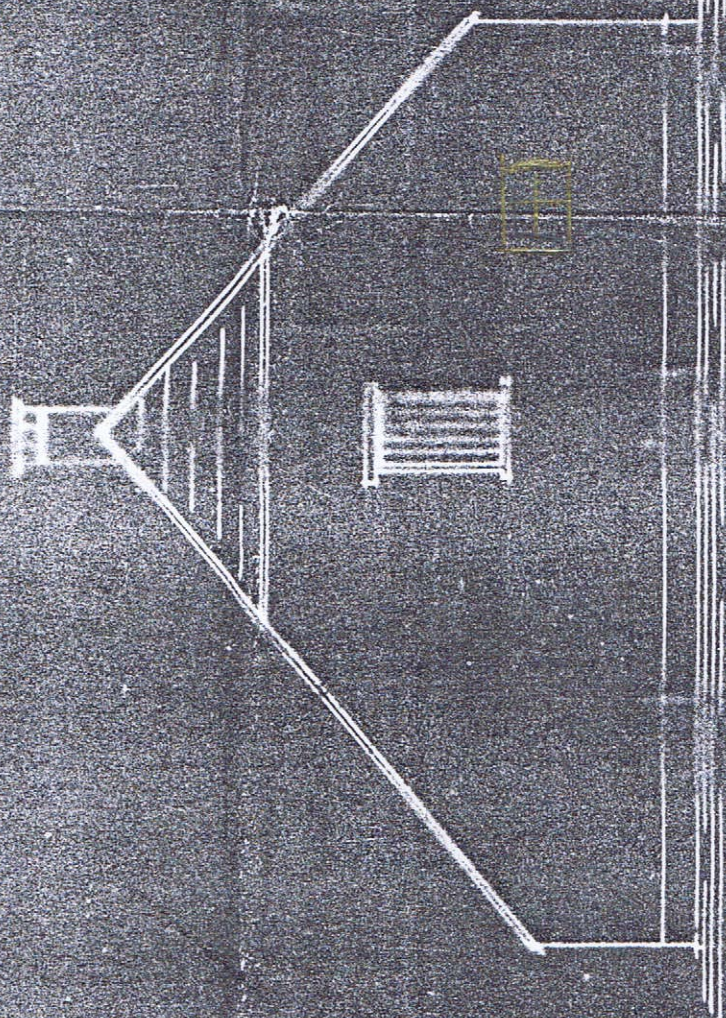


PLATE GROND.

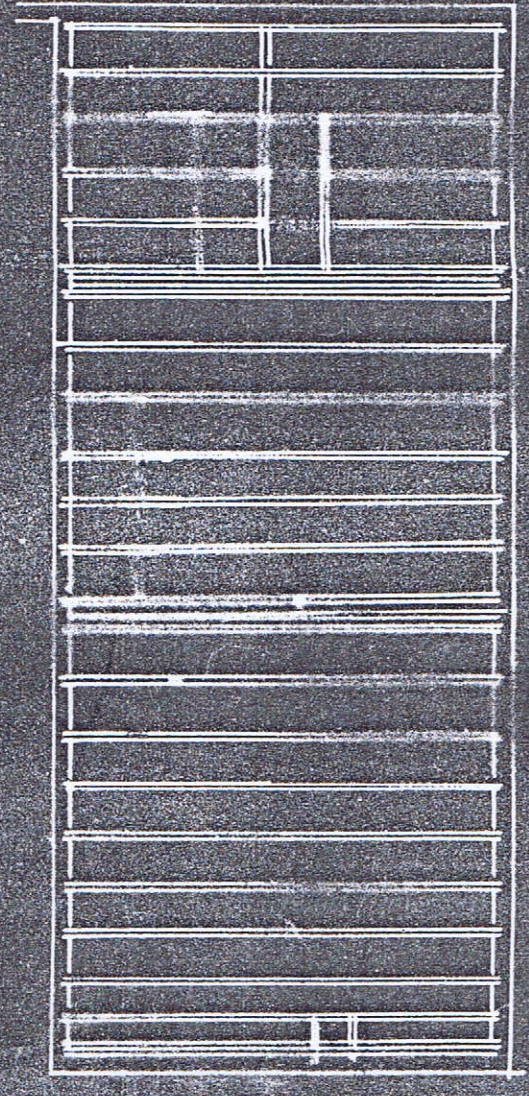


10 Augustus



ACHIEFGEVEL.

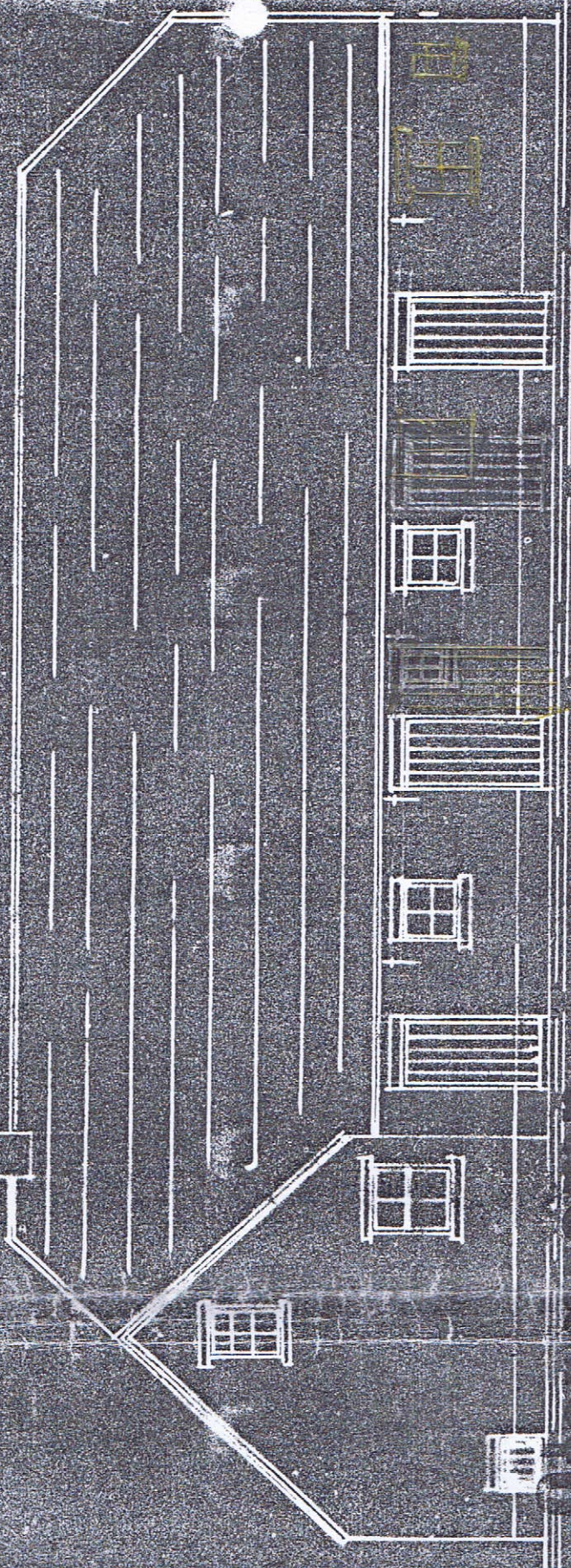
VERKLARING
NIEUWE MUREN.
ZZZZZ BESTAANDE MUREN.



ZOLDERBANKING



WESTZUYGEVEL.



OOSTZUYGEVEL.

LENGTE DOORSNIDE

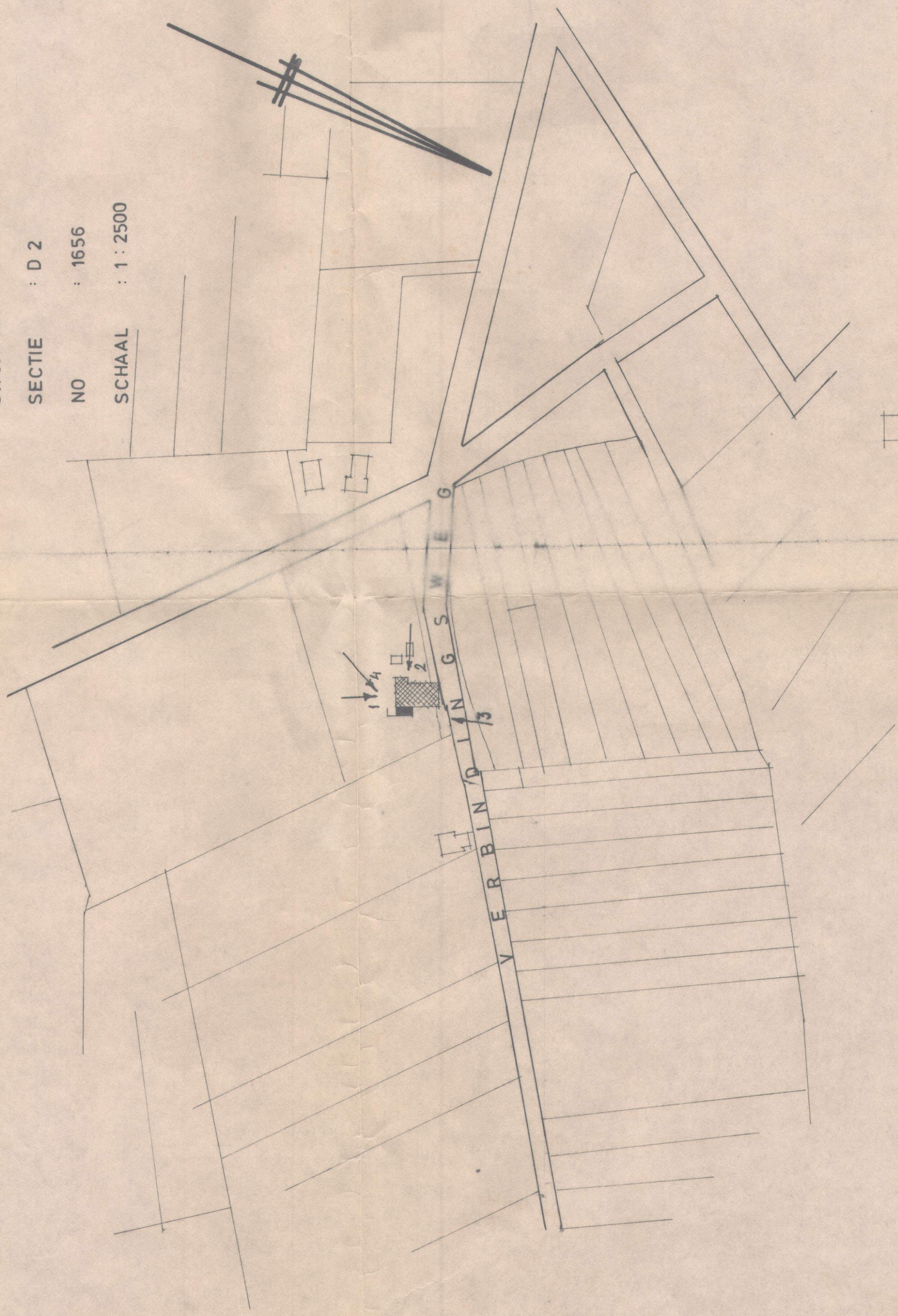
W. van der
W. van der
W. van der
W. van der

10 Augustus 1925

Beleefde bij de heer van Burgemeester
en Verhoorders van ZEELAND

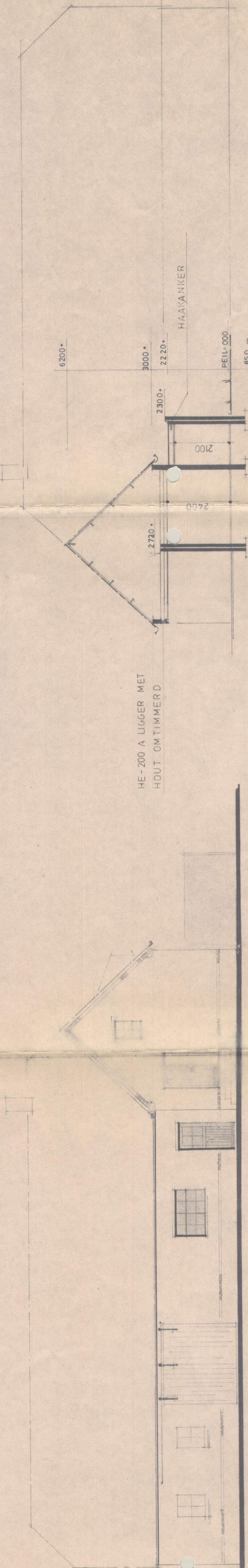
De Secretaris, De Burgemeester

SITUATIE : GEM. ZEELAND
SECTIE : D 2
NO : 1656
SCHAAL : 1:2500



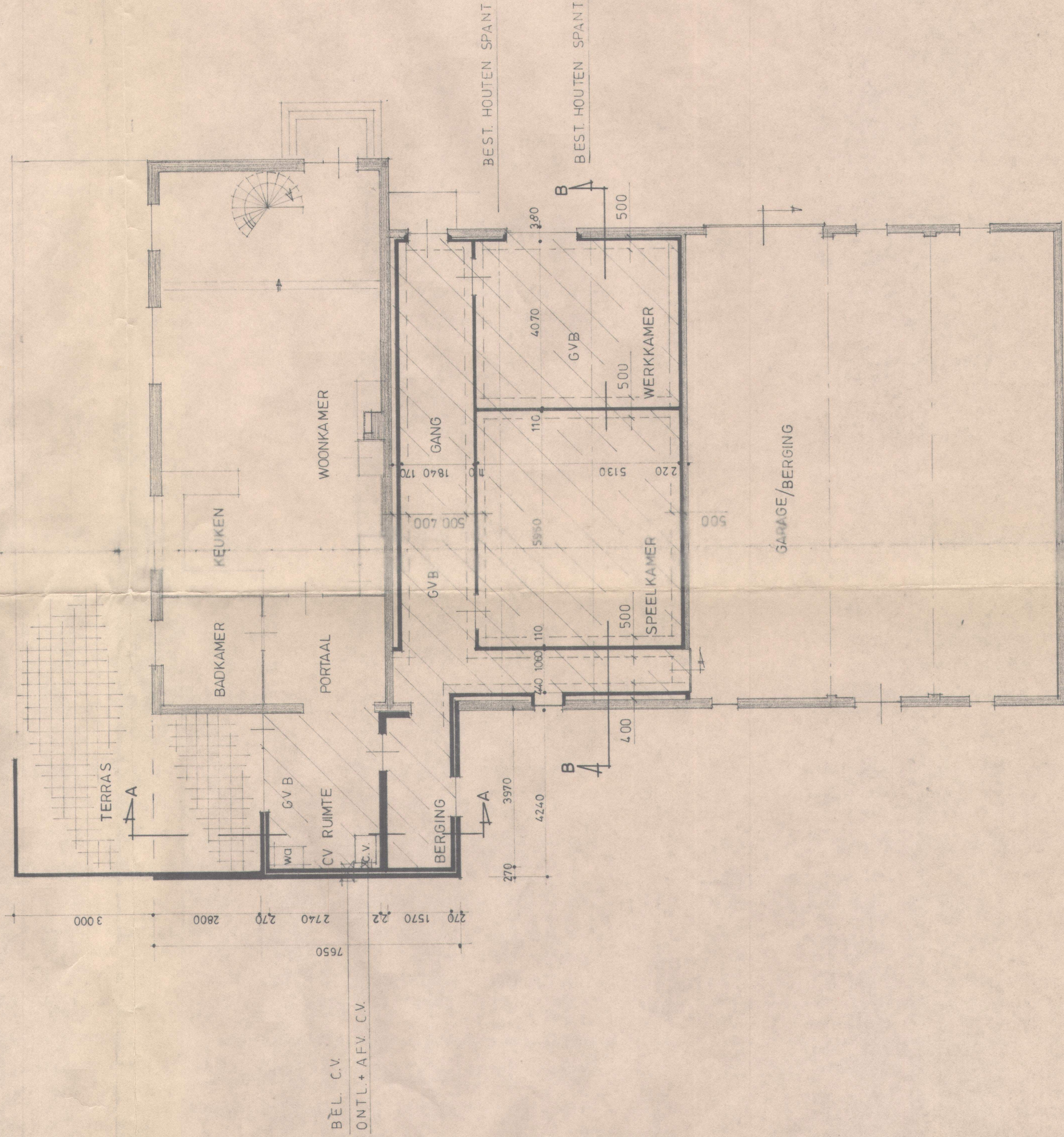
ACHTERGEVEL

LINKER ZIJGEVEL



VOORGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL



PANEN ALS BESTAAND
PANLATTEN 25x35 MM
STRAMITEX 150 DAKPL.
GORD. 75x200 MM
H.O.H. 110 MM

19 MM PLYWOOD
BALKLAAG 75x200 MM
H.O.H. 500 MM
PLAFOND

30 MM GRIND
3 LG MASTENBERDERKING
19 MM PLYWOOD
BALKLAAG 53x160 MM H.O.H. 500 MM
PLAFOND

20 MM SMEERVLOER
80 MM STAMPBETONVLOER
20 MM TEMPEX
1 LG PLASTIC FOLIE
200 MM ZUIVER ZAND

NETWAP ø 8 - 150 MM

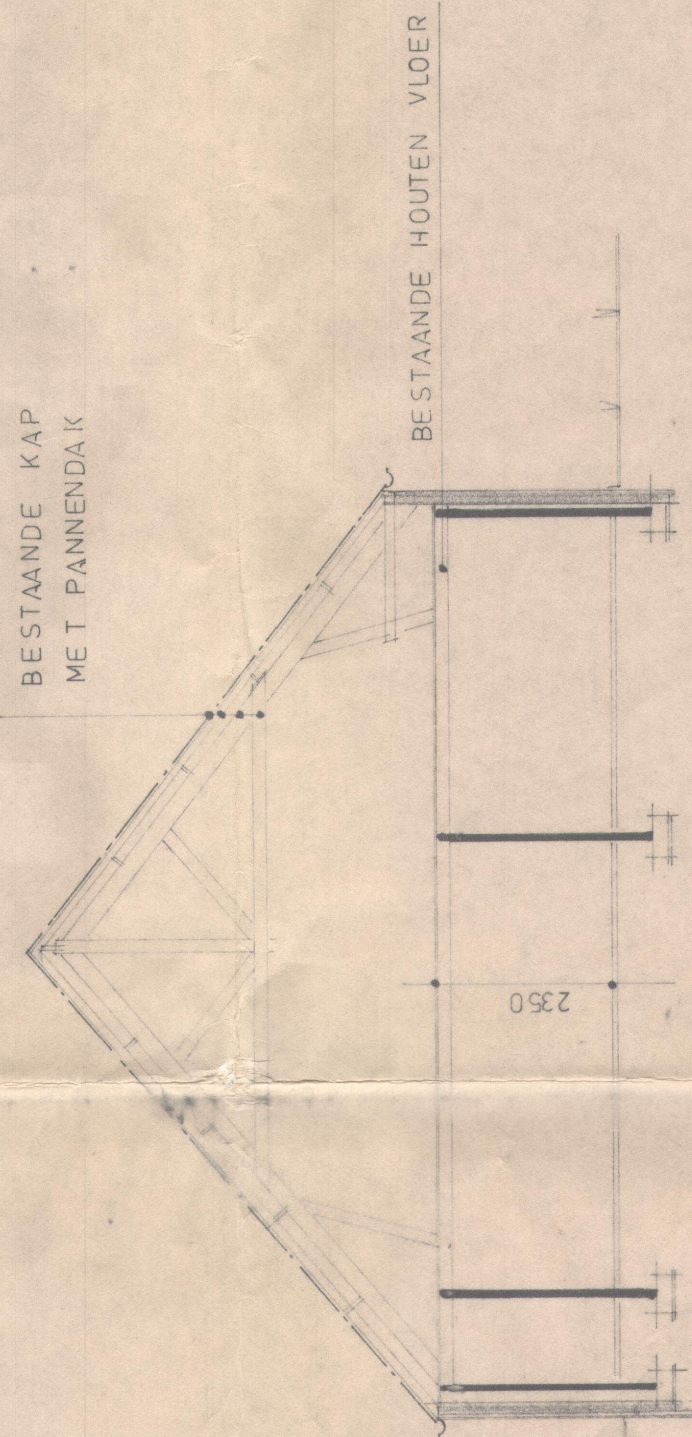
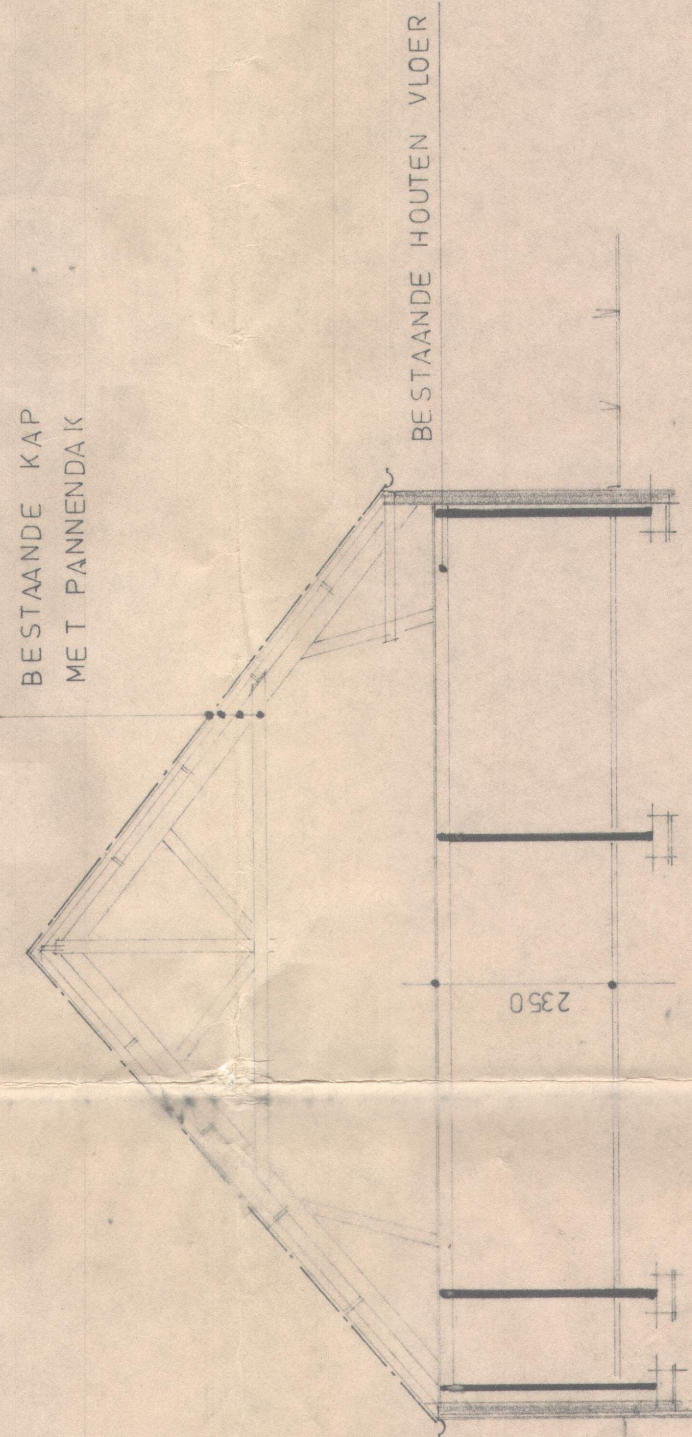
renvooi

- ONTSTOPPINGSDIEKSEL
- ONTSTOPPINGSTEESTUK
- HAARVANGERS ø 8 MM LG ONTW. 500 MM
- WASAUTOMAAT
- OVERSTORT. CENTR. VERW.
- OVERWATERAFVOER
- GEÏSOLEERDE VOCHTHERIE BETONVLOER

ONTL. AFV. CV VAN DUBBELW. ALUM. ø125 MM
TOT 500 MM. BUITENDIJS EN AF TE DEKEN
MET EEN KAPJE.
BEL. TOT 300° PEIL
E.E.A. VOLGENS DE "G.V.O."

DOORSNEDEN A-A

DOORSNEDEN B-B



BLAD	architectenburo henk van de weem stationsstraat 36 mill	tel. 08859.1777	SCHAAL 1: 100
1	PLAN VOOR HET UITBREIDEN VAN EEN WOONHUIS (reconstructietekening)	DATUM: 6-12-79	FORMAAT: 70 X 100
	VRV DE HEER G.M.A. STRAATMAN	POST NO: 2350	GET: J.V.M.
	VERBINGSWEG 6 ZEELAND	GEW: 1-12-80	GECL: 10
		ARCH: 10	