

Houten

Beukenhout 78

Introductie

Door de fam. Ter Brake worden op dit moment plannen gemaakt die moeten leiden tot de aankoop en aansluitend verbouwing van de als gemeentelijk monument beschermde boerderij Beukenhout 78 (voorheen Houtensewetering 49) in Houten. Dit object is momenteel in gebruik als woonboerderij. Vanwege de monumentenstatus zal bij de beoordeling van de plannen de cultuurhistorische waarde een belangrijke rol spelen. Aan ARCX is daarom gevraagd een bouwhistorische verkenning met waardestelling uit te voeren. Het onderzoek geeft inzicht in de bewaard gebleven historische structuur en de daarin te onderscheiden tijdlagen. Aan de hand van de resultaten kan bepaald worden welke cultuurhistorische waarden bij toekomstige veranderingen in het geding zijn en waar eventueel ruimte is voor nieuwe ingrepen.

De verkenning heeft bestaan uit het in kaart brengen van de bouwgeschiedenis van de boerderij en is opgebouwd uit een aantal onderdelen. Allereerst zijn direct beschikbare gegevens uit de literatuur en uit archieven geraadpleegd. Hiervoor is een bezoek gebracht aan het Regionaal Historisch Centrum Zuidoost Utrecht in Wijk bij Duurstede. Helaas bleken ten tijde van het onderzoek de hier bewaarde bouwtekeningen van de onderzoekslocatie (voornamelijk van de bijgebouwen) niet beschikbaar. Bij de gemeente Houten is vervolgens een selectie van de bouwtekeningen behorend bij bouwaanvragen uit het eind van de vorige eeuw opgevraagd. In diverse beeldbanken is historisch beeldmateriaal verzameld.

Het veldwerk heeft plaatsgevonden op 8 juni 2017. Hierbij is geen destructief onderzoek uitgevoerd. De bijgebouwen zijn niet onderzocht.

Alle gegevens zijn vervolgens chronologisch geordend en digitaal gepresenteerd in opeenvolgende vensters in de tijdlijn. De rapportage is tenslotte voorzien van een waardering.

De directe link naar deze rapportage op de website www.tijdbeeld.com is

<http://www.tijdbeeld.com/projecten/56/houten>

beschrijving

De onderzochte boerderij is gesitueerd op een ruim erf aan de zuidzijde van de Beukenhout. Deze straat vormt een onderdeel van de doorlopende Houtense Wetering. De lokatie is rondom opgenomen in de nieuwbouw van de buurt 'Houten' in de wijk Houten Zuid-West.

De boerderij is gebouwd op een rechthoekige plattegrond en telt twee bouwlagen onder een afgewolfd met riet gedekt zadeldak. Het woongedeelte is ondergebracht in het noordelijke deel van het gebouw, de zuidzijde was het voormalige bedrijfsgedeelte.



Overzicht van de rechter zijgevel. (Funda)



Overzicht van het erf aan de achterzijde van de boerderij. (Funda)



Situering van Beukenhout 78 op de huidige kadastrale ondergrond.



Overzicht van de voor- en de linker zijgevel. (Funda)



Linker zijgevel ter hoogte van het woongedeelte.



Achtergevel.



Rechter zijgevel van het bedrijfsgedeelte.



Voorgevel.

Advies en waardering

samenvatting bouwgeschiedenis

De boerderij Beukenhout 78 is in de huidige vorm gebouwd kort voor 1898. Op deze locatie stond destijds een oudere boerderij die gesloopt is. Bij een aantal verbouwingen vanaf 1992 is het woongedeelte opnieuw ingedeeld, zijn op zolder vertrekken ingetimmerd en zijn de ramen vernieuwd. Van het bedrijfsgedeelte werden de gevelopeningen in de achtergevel vervangen, werden de stalvensters in de zijgevels vernieuwd en kwam er een nieuwe zoldervloer. Eerder was de stalinrichting al verwijderd.

waardering

De waardering is uitgewerkt in onderstaande deelwaardestellingen:

algemene historische waarden en waarden vanuit de gebruikshistorie

- De boerderij is van belang vanwege de herinnering aan en verwijzing naar de ontwikkeling van de melkveehouderij in de Schalkwijkse veenontginning en met name de modernisering van de bedrijfsvoering aan het eind van de 19e eeuw.
- Het belang van het historische gebruik blijkt met name uit de scheiding in een woon- en een bedrijfsgedeelte met een doorlopende brandmuur, de verwijzing naar een voormalige kaaskamer in de indeling van de rechter zijgevel, de verwijzing naar de voormalige melkkamer in de indeling van de voorgevel, de in het bedrijfsgedeelte uitgebouwde spoelkeuken en de ongedeelde ruimte van het voormalige bedrijfsgedeelte met een gevelindeling die verwijst naar een stalfunctie met een middendeel met daarboven een open oogstberging.

ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden

- De boerderij is van belang als onderdeel van het grotendeels verdwenen historische boerderijlint dat langs de Houtensewetering ontstond en dat aan de basis stond van de ontginning van het aan de zuidzijde daarvan gelegen veenweidegebied.
- De boerderij is verder van belang vanwege de situering op een ruim en open erf met aan de achterzijde een (modern) bedrijfsgebouw.

architectuurhistorische waarden

- De boerderij is van belang vanwege het in een traditioneel ambachtelijke stijl vormgegeven exterieur. De esthetische kwaliteiten zijn gelegen in het aanzien van een traditioneel vormgegeven hallehuis, uitgevoerd in schoon metselwerk en voorzien van een afgewolfd en met riet gedekt zadeldak.

bouwhistorische waarden

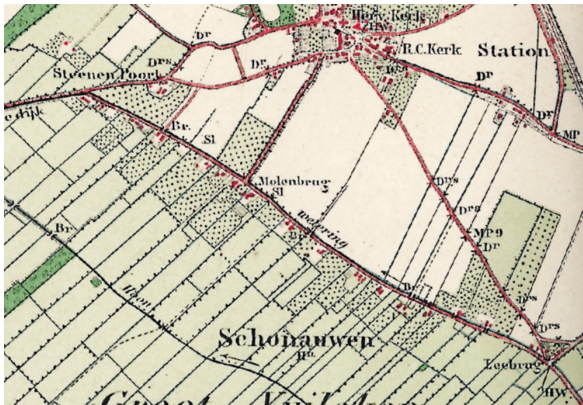
- Bij de verbouwingen van na 1992 is in materiële zin een substantieel deel van de tot dan toe nog aanwezige bouwhistorische waarden verloren gegaan. Met name de nieuwe indeling van het woongedeelte, de nieuwe kelder en niet in de laatste plaats het wijzigen van de indeling van de schuifvensters, de nieuwe gevelopeningen in het woongedeelte en de nieuwe stalvensters leveren zeker geen positieve bijdrage aan de historische waarde van het object. Desondanks bleef in conceptuele zin de bouwgeschiedenis nog wel afleesbaar. Het handhaven van de brandmuur, een indeling van het woongedeelte die verwijst naar de historische indeling en het bewaard gebleven onderscheid tussen representatief woongedeelte en functionele bedrijfsruimte dragen daaraan in sterke mate bij.
- De boerderij is van belang vanwege de bewaard gebleven constructieve opzet bestaande uit een gebintenstructuur, enkelvoudige zolderbalklaag (in woongedeelte), kappanten en daksporen die nog grotendeels uit de bouwtijd dateert. De gebintenconstructie is verder van belang vanwege de voor de periode van ontstaan representatieve vorm met overstekende dekbalk, de toepassing van geprofileerde vloerbalken, de bouwsporen van de verdwenen hilden en de aan één zijde in eikenhout uitgevoerde stijlen.

1832

Houten is van oudsher een agrarische gemeente, akkerbouw, fruit- en veeteelt vormden de belangrijkste middelen van bestaan.

De gronden langs de Schalkwijksewetering zijn in de 12e eeuw ontgonnen. Het gebied kreeg daarmee een strakke en regelmatige opzet met een strookvormige percelering en lineaire beloningspatronen. Langs de Houtensewetering en de daarnaast gelegen weg als ontginningsbasis ontstond zo een eenzijdig boerderijlint. Oorspronkelijk sloot de oriëntatie van de boerderijen aan op die van de percelen en maakte zo een hoek met de wegrichting. [Monumenten Inventarisatie Project, Gemeente Houten, Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen 1991.

Op het kadastrale minuutplan uit 1832 staat ter plaatse van Beukenhout 78 onder nr. 159 een boerderij getekend met aan de oostzijde twee bijgebouwen en aan de achterzijde drie bergen.



De Houtensewetering zoals weergegeven op de topografische kaart aan het begin van de vorige eeuw. Langs de ontginningsbasis van het gebied langs de Schalkwijksewetering is aan de kop van de smalle percelen een boerderijlint ontstaan.



Uitsnede van het kadastrale minuutplan van 1832. Onder de nummers 157-160 zijn het erf en de gebouwen van de voorganger van de huidige boerderij weergegeven. (Kadaster)

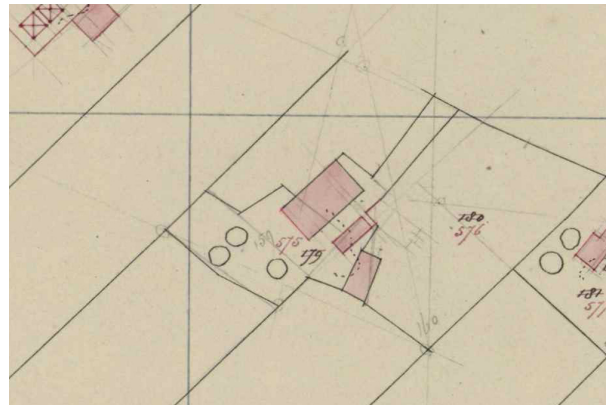
1865

In de voorgevel van de onderzochte boerderij is aan de linkerzijde een hardstenen gevelsteen opgenomen met de tekst: GELEGD DOOR G G VAN HETEREN 12 APRIL 1865

Van deze steen werd altijd aangenomen dat deze betrekking had op nieuwbouw van de huidige boerderij op de plaats van het op de kaart van 1832 weergegeven gebouw. Uit een kadastrale hulpkaart uit 1873 valt echter af te leiden dat in deze periode geen sprake geweest is van nieuwbouw, maar dat het hoofdgebouw aan de achterzijde met enkele meters verlengd werd. Op de hulpkaart is aan de oostzijde ook een nieuw bijgebouw getekend. Het is zeker niet ongebruikelijk dat het inmeten van een gewijzigde perceelsindeling door het Kadaster, zeker in het buitengebied, enkele jaren vertraging oplep. Het is daarom zeer waarschijnlijk dat de gevelsteen in de huidige voorgevel betrekking heeft op deze pas later op tekening vastgelegde verbouwing/uitbreiding.



Gevelsteen in de voorgevel met de tekst: GELEGD DOOR G G VAN HETEREN 12 APRIL 1865



Uitsnede uit een kadastrale hulpkaart uit 1873 waarop de uitbreiding aan de achterzijde van de toenmalige boerderij in rood aangegeven is. (Kadaster)

1898

Uit een kadastrale hulpkaart van het perceel, opgemaakt in augustus 1898, volgt dat kort daarvoor sprake geweest moet zijn van nieuwbouw van de huidige boerderij. Op deze kaart staat in zwarte contour de oude plaats en omvang van de bebouwing getekend en in rood is daar overheen de nieuwe situatie vastgelegd. Dat er een geheel nieuwe boerderij opgetrokken moet zijn volgt uit de situering van het hoofdgebouw. Het nieuwe gebouw staat een stuk dichterbij de weg en is daarop ook georiënteerd.

De nieuwe boerderij is geheel met in baksteen gemetselde gevels opgetrokken en vertoont met name wat betreft de opzet van de hoofddraagconstructie moderne kenmerken die typerend zijn voor het eind van de 19e eeuw.

In het bedrijfsgedeelte wordt de kap ondersteund door een gebintenstructuur die het midden houdt tussen een door standvinken ondersteunde balklaag en een dekbalkgebint. De drie gebinten zijn opgebouwd uit een aan beide zijden overdragende dekbalk die ondersteund wordt door tweezijdig geschoorde stijlen. De constructie is behoudens de stijlen aan de oostzijde uitgevoerd in naaldhout. De korbelen zijn opgebouwd uit balken die aan één zijde voorzien zijn van een kwartrond profilering, mogelijk (hergebruikte) vloerbalken. De oostelijke gebintstijlen zijn in eikenhout uitgevoerd. De reden daarvan is onduidelijk, sporen van hergebruik ontbreken. De gehele constructie is per gebintstijl voorzien van gehakte telmerken (rondlopend systeem).

Op de overstekende delen van de dekbalk rusten de kapsanten die de vlierungen en de ronde daksporen dragen. De overstekken zijn via flieringen verbonden met de dakvlakken.

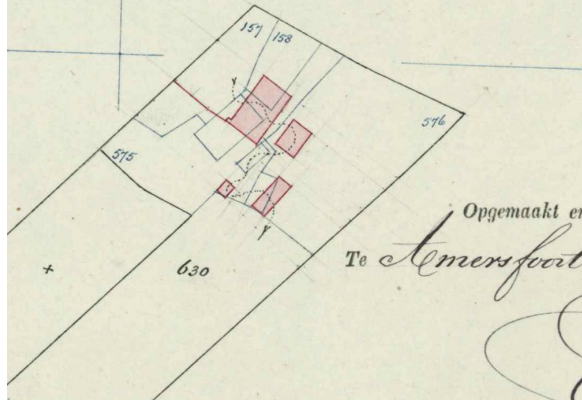
De ruimten in de zijbeuken buiten de gebintstijlen waren oorspronkelijk ingericht als veestalling met groepen en tegen de achtergevel een paardenstal. Uit bouwsporen op de gebintstijlen en balkgaten in de zijgevels valt af te leiden dat boven deze stallen hilden aangebracht waren waarvan de vloer rustte op nu verdwenen langsregels die tegen met binnenzijde van de gebintstijlen aangebracht waren.

Het woongedeelte is met een tot in de nok doorlopende brandmuur gescheiden van het bedrijfsgedeelte. De zijgevels van het woongedeelte zijn hoger dan het voormalige stalgedeelte opgetrokken en dragen de zolderbalklaag. Aan de oostzijde is in het bedrijfsgedeelte een ruimte afgescheiden. Vanwege de ter plaatse ook hoger opgetrokken zijgevel zal deze situatie tot de oorspronkelijke opzet behoord hebben. Deze ruimte zal oorspronkelijk een functie als (spoel)keuken en/of kaasmakerij gehad hebben. In deze ruimte stond oorspronkelijk ook de trap naar een zolderkamer die in verbinding staat met de (in de oorspronkelijke situatie) niet ingedeelde zolder boven de woning.

Het woongedeelte had een traditionele indeling met centraal een verblijfsruimte met daarin tegen de brandmuur de haard. Aan de oostzijde was een kleine melkkelder met opkamer en aan de westzijde een vertrek dat in gebruik was als kaaskamer.

De voordeur van de woning was niet in de voorgevel aangebracht, maar zat in de linker zijgevel, net voor de brandmuur, met aansluitend een ondiepe gang. Achter de spoelkeuken was naar het bedrijfsgedeelte in de linker zijgevel een aparte loopdeur aangebracht.

Tegen de rechter zijgevel was aan de achterzijde een kleine aanbouw geplaatst, waarschijnlijk een van buiten toegankelijk privaat.



Overzicht van het bedrijfsgedeelte van de boerderij in de richting van de brandmuur. De draagstructuur van het dak en de zoldervloer bestaat uit drie naaldbouten dekbalkgebinten met overstekken waarop de kapgebinten rusten.

Uitsnede uit een kadastrale hulpkaart uit 1898 met daarop in rood de kort daarvoor gebouwde boerderij en bijgebouwen weergegeven. Met zwarte lijnen zijn de contouren van de destijds gesloopte gebouwen weergegeven. (Kadaster)



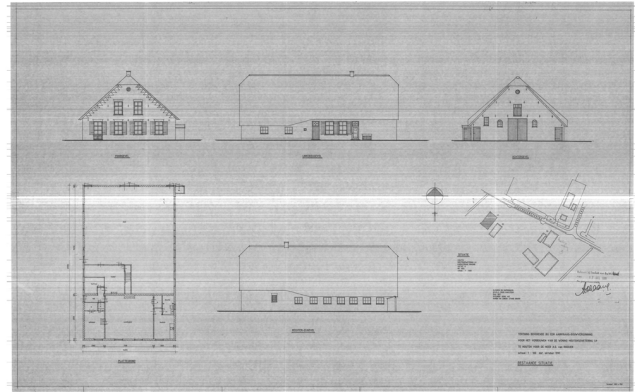
Aansluiting van de gebintconstructie met het dakvlak en de kappanten. (Funda)



Middelste gebintstijl aan de rechter zijde. Op de tegen de stijl bevestigde klos rustte de randbalk van de verdwenen hildevloer.



Overzicht van de kaspanten boven het bedrijfsgedeelte.

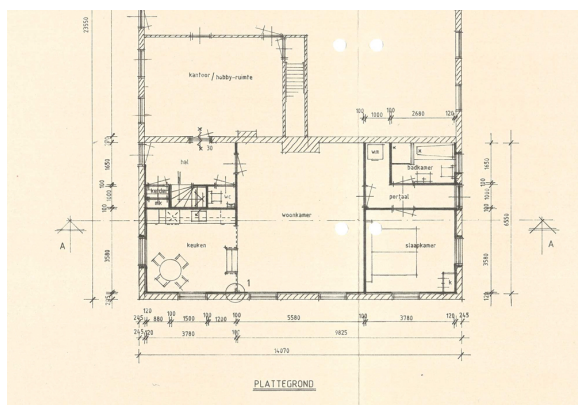


Opmeting van de bestaande situatie van de boerderij uit 1991. Deze tekening geeft in grote lijnen nog de oorspronkelijke opzet en indeling van de uit het eind van de 19e eeuw daterende boerderij weer. (Gemeente Houten)

1992

Houten is in 1979 aangewezen als groeikern om in de groeiende woningbehoefte in de regio Utrecht te voorzien. In de decennia die volgden breidde de plaats sterk uit en verloor Houten haar dorpse karakter. Op 17 dec 1991 verleenden B en W van Houten aan dhr. A. G. van Rooijen vergunning voor het moderniseren en verbouwen van de onderzochte boerderij. In grote lijn had dit plan betrekking op het vernieuwen en herindelen van het woongedeelte van het pand.

Gebaseerd op de hoofdopzet van de oude indeling kreeg het woongedeelte een geheel nieuwe indeling, waarbij tevens de kelder (en de opkamer) een stuk vergroot werden, inclusief een opkamervloer uitgevoerd als betonnen systeemvloer. De opkamer richtte men in als keuken. Ter plaatse van de oude kaaskamer werd een slaapkamer met badkamer gerealiseerd waarvoor een aparte toegang en een nieuw venster in de rechter zijgevel gemaakt werden. Ook ter hoogte van de opkamer werd in de linker zijgevel een nieuw venster ingehakt. Bij deze verbouwing werden alle vensters gemoderniseerd door deze te voorzien van nieuwe ramen met isolerende beglazing. Daarvoor werden overal ter vervanging van de bestaande oplossing met wisseldorpels vaste kalven in de kozijnen aangebracht. In de hal kwam een nieuwe trap naar de zolder die aanvankelijk nog niet ingedeeld werd.



Uitsnede uit de tekening van de nieuwe situatie, behorend bij de bouwaanvraag uit 1991. Weergegeven is de geheel opnieuw ingedeelde plattegrond van het woongedeelte.



Foto van de voorzijde van de boerderij uit 1987. Bij de verbouwing enkele jaren later zouden de oorspronkelijke schuiframen vervangen worden door nieuwe boven- en onderramen gevuld met isolatieglas.



De twee westelijke vensters op de begane grond in de voorgevel. In 1992 zijn alle schuifvensters gemoderniseerd met nieuwe ramen en vaste kalven.



Overzicht van het voorste deel van de de rechter zijgevel ter hoogte van de voormalige kaaskamer. In deze gevel zijn in 1992 een deur met bovenlicht en een venster ingehakt. De bestaande ventilatieopening met persiënnes bleef daarbij bewaard.



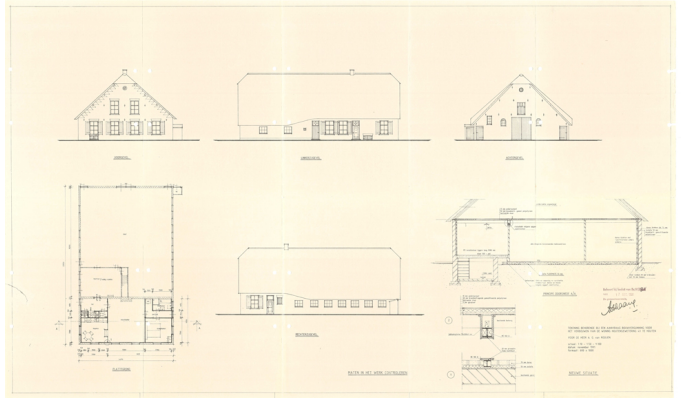
Voorste deel van de linker zijgevel. In 1992 is ter hoogte van de opkamer een nieuw venster ingehakt.



Foto van de onderzijde van de opkamervloer die uitgevoerd is als geïsoleerde betonnen systeemvloer.



Overzicht van de hal in het woongedeelte met links de trap naar de zolder.



Tekening van de nieuwe situatie, behorend bij de bouwaanvraag uit 1991. Deze tekening is op een hoge resolutie te downloaden via de knop 'bijlagen'.



Overzicht van het centrale woonvertrek op de begane grond met links de verbrede en opengebroken opkamer. De schouw tegen de brandmuur dateert waarschijnlijk nog uit de bouwtijd.

latere veranderingen

In het verlengde van de modernisering van de begane grond van het woongedeelte werden in de jaren daarna de vensters in de gevels van het bedrijfsgedeelte vernieuwd, verplaatste men de keuken en kreeg de zolder een indeling.

De stalvensters in de beide zijgevels waren in het begin van de jaren '90 niet meer origineel. Op foto's uit deze tijd is te zien dat de stalvensters vervangen waren door vensters van schokbeton. Waarschijnlijk heeft dit in de jaren '50 of het begin van de jaren '60 plaatsgevonden.

De betonnen vensters in de rechter zijgevel zijn op enig moment vervangen door vensters met houten kozijnen waarvan de detaillering en dimensionering afgeleid is van de vensters in het woongedeelte. De linker zijgevel van het stalgedeelte bleek in dusdanig slechte kwaliteit dat integrale vervanging noodzakelijk was. De bestaande indeling met twee stalvensters en een kleine lichtopening naast de deur is daarbij vervangen door een indeling met drie getoogde gietijzeren stalvensters. Ook de loopdeur rechts daarvan is inclusief het kozijn vernieuwd. Het metselwerk van de nieuwe gevel is uitgevoerd als een spouwmuur, waarvan het buitenblad in schoon werk met afkomende stenen in het bestaande kruisverband is opgetrokken.

De gevelopeningen in de achtergevel zijn behoudens de gietijzeren stalvensters en het ronde zoldervenster, alle voorzien van een nieuwe invulling, inclusief nieuwe kozijnen.

De keuken is in deze periode van de opkamer verplaatst naar de in de bedrijfsruimte uitgebouwde spoelkeuken, de hier aanwezige zoldertrap kwam daarbij te vervallen. De zolder boven het woongedeelte kreeg een nieuwe indeling met twee slaapkamers, een badkamer en een toilet. De indeling van de sanitaire ruimte op de begane grond werd wat aangepast.

In 2010 zijn in beide dakvlakken van het woongedeelte vier dakvensters aangebracht.



Vernieuwde vensters in de rechter zijgevel van het bedrijfsgedeelte.



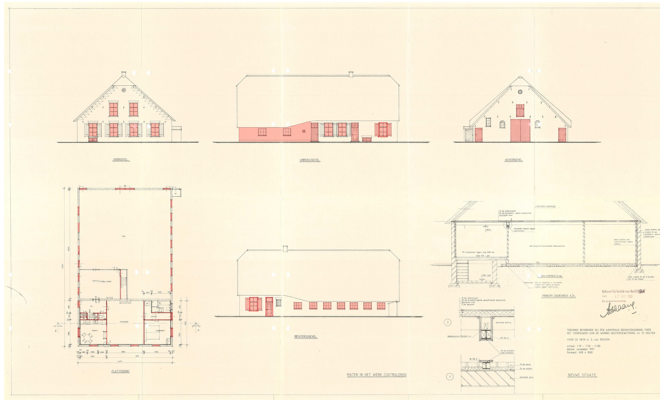
De linker zijgevel van het bedrijfsgedeelte is inclusief de deur uiterst rechts op de foto geheel vernieuwd. daarbij is de indeling van de stalvensters aangepast.



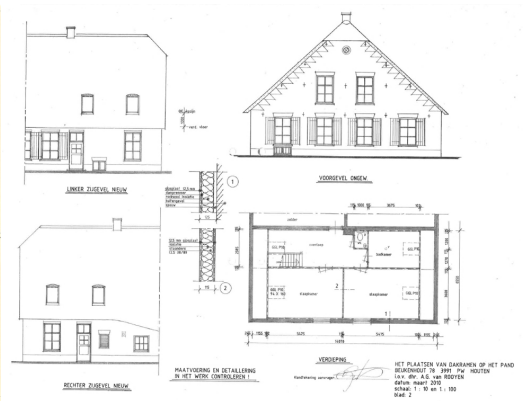
Eén van de oorspronkelijke gietijzeren stalvensters in de achtergevel.



Foto van de voorzijde van de boerderij uit 1987. In de rechter zijgevel is te zien dat de stalvensters destijds nog uitgevoerd waren in schokbeton.



Plantekening behorend bij de bouwaanvraag uit 1991 met daarop in rood de gevelonderdelen en indeling die na 1991 tot stand gekomen is. Deze tekening is op hoge resolutie via de knop 'bijlagen' te downloaden.



Tekening behorend bij een bouwaanvraag uit 2010 met betrekking tot het aanbrengen van dakvensters in de kap van het woongedeelte. Op de tekening is tevens de zolderindeling weergegeven.



Overzicht van de keuken die nu ondergebracht is in de voormalige spoelkeuken die oorspronkelijk al in het bedrijfsgebouwd was.

Colofon

Beukenhout 78 in Houten

bouwhistorische verkenning
ARCX-rapport 0934

© ARCX 27 juli 2017

Onderzoek: ARCX Bergstraat 41 6981 DB Doesburg
telefoon 0313 650190 www.arcx.nl

i.s.m. Belfort Bureau voor Cultuurhistorie en Monumenten, Doetinchem

Opdrachtgever: fam. Ter Brake

Veldwerk en foto's: Peter Boer en Jacco Vromen

Archiefonderzoek, tekst, veldwerk en foto's: Peter Boer

Historische afbeeldingen: Regionaal Historisch Centrum Zuidoost Utrecht

ARCX aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Bijlagen

- bouwtekening-bestaande-situatie-17-12-1991
- bouwplan-dec-1991
- wijzigingen-gevels-en-plattegrond