

## Beeldkwaliteit ERVE BROOKS

Zuidlooërweg 4, Bathmen

De volgende aspecten worden in deze omschrijving behandeld:

1. Mogelijkheid tot splitsen van de bestaande boerderij.
2. Behoud en versterking van de karakteristieke kenmerken van de boerderij.
3. Nieuwe bebouwing.

Voordat we ingaan op de bovengenoemde punten eerst een beknopte geschiedenis van de boerderij en de huidige situatie.

Erve Brooks verschijnt voor het eerst op landschappelijke kaarten van 1850. Hierop is de huidige structuur van de boerderij nog niet te herkennen. Op de kaart uit 1865 (zie onderstaand) is de huidige structuur van de boerderij duidelijk te herkennen. Daarmee is het aannemelijk dat de boerderij gebouwd is rond deze periode. Op de kaarten uit 1935 en 1966 zie we de huidige bijgebouwen verschijnen

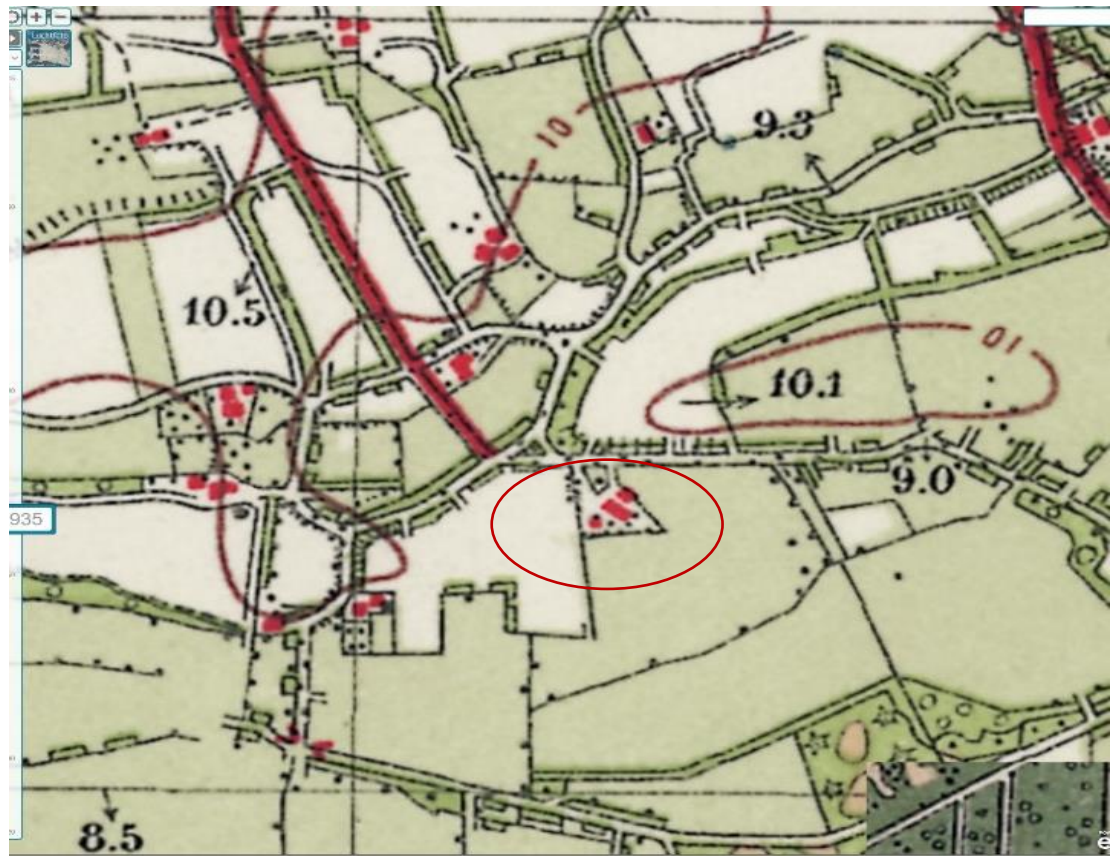
De boerderij heeft nu een monumentale status. (gemeentelijk monument)



Kaart uit 1850



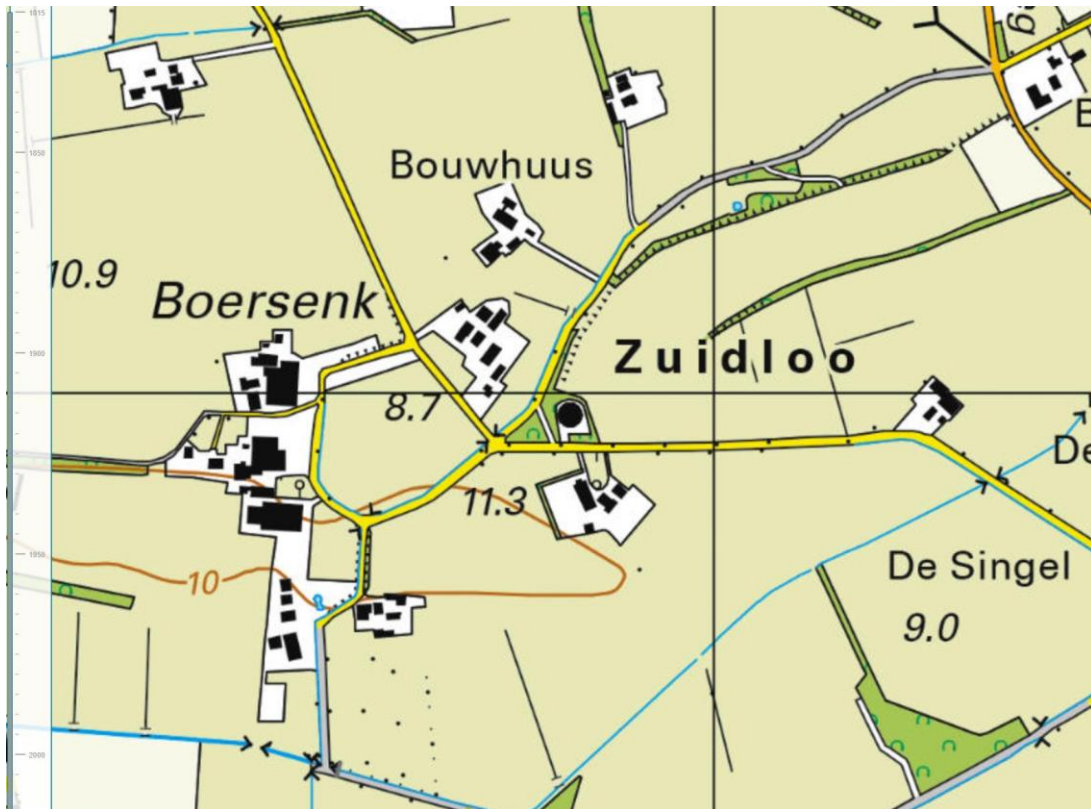
Kaart uit 1865



Kaart uit 1935



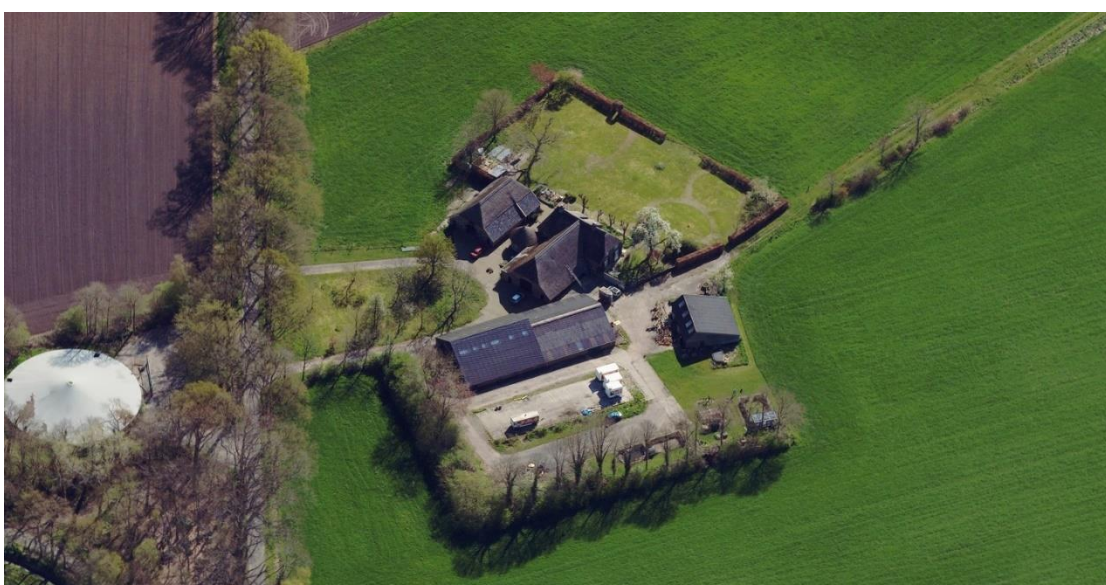
Kaart uit 1966



Kaart uit 2000

## HUIDIGE SITUATIE

De originele structuur/gebruik van de boerderij is mooi in tact gebleven. Alhoewel niet meer al zodanig in gebruik zijn de voormalige ruimtes voor stalling van vee in het bijgebouw en de "deel" nog redelijk authentiek. Het voorhuis manifesteert zich duidelijk en wordt in de huidige situatie ook nog als woonhuis gebruikt. Op het erf zijn in de loop van de tijd diverse schuren (groot en klein) gebouwd. Op de luchtfoto's zijn deze duidelijk te zien. Met name de grote voormalige ligboxenstal is in de verhouding tot de boerderij groot en staat er (te) kort op..



# marten

Laarhoeksweg 7  
8107 AP Broekland

Laarhoeksweg 7  
8107 AP Broekland

Marten Ontwerpt B.V.  
www.martenotwerpt.nl

marten@martenotwerpt.nl  
Bankrek. nr. NL58RAB00373003781

KVK 73404519  
BTW 859517317B01



**1: Mogelijkheid tot splitsen**

Er zal gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid om karakteristieke boerderijen te splitsen. In dit geval zal de boerderij gesplitst worden in drie woningen. Het bestaande voorhuis blijft in tact en de voormalige deel zal een woonbestemming krijgen evenals het naastgelegen vrijstaande bijgebouw

Het plan voor het splitsen is verder uitgewerkt in bijlage 1. (Schetsontwerp Splitsen boerderij d.d. 27-12-2021) In dit document is de bestaande en de gewenste nieuwe situatie te zien. Hierin is vooral gekeken naar de impact van de splitsing op de buitenzijde van de bestaande gebouwen. Een indeling voor de twee nieuwe woonbestemmingen is nog niet uitgewerkt. (dit volgt wanneer de gebruikers bekend worden.)



## 2. Behoud en versterking van de karakteristieke kenmerken van de boerderij

Nu het erf een nieuwe transformatie ondergaat is er een mooie kans de boerderij op een aantal punten weer authentieker te maken.

### VOORHUIS (WONING 1)



Het **voorhuis** van de boerderij is gaaf en grotendeels authentiek. Deze wordt daarom niet aangepast. Daar waar nodig worden isolatie maatregelen getroffen, deze mogen echter geen effect hebben op de uitstraling van de gevels van het bestaande voorhuis. Aan het voorhuis verbonden zit het karnhuis. Dit element is zeer kenmerkend voor Erve Brooks en mag dus niet afgebroken worden. Het karnhuis leent zich uitstekend als berging/provisie ruimte. Een toekomstige entree functie is ook denkbaar, hierbij moet het gevelbeeld blijven zoals het nu is.



# Marten

— Marten Ontwerpt B.V.  
www.martenotwerpt.nl

Laarhoeksweg 7  
8107 AP Broekland

marten@martenontwerpt.nl  
Bankrek. nr. NL58RAB00373003781

KVK 73404519  
BTW 859517317B01





## ACHTERHUIS (WONING 2)

In het bestaande achterhuis (deel) is aan de zijkant uitgebouwd met een plat dak. Deze ingreep moet ongedaan gemaakt worden. Dit a typische platte dak doek afbreuk aan de originaliteit van het achterhuis. De uitdaging om daglicht in de nieuwe woning te krijgen is bij dit achterhuis ook aanwezig. De ingrepen hiervoor moeten zo beperkt mogelijk zijn. Aan de erfzijde moet de opbouw van de gevel hetzelfde blijven, waarbij de staldeuren vervangen worden door raam/deur partijen (zonder de afmetingen van de openingen te veranderen) Aan die niet erfzijde is een beperkte ingreep in de gevel mogelijk om meer daglicht naar binnen te krijgen. Deze mag de contouren van het achterhuis echter niet verstoren. In het dakvlak geen dakkapellen opnemen uitsluitend dakramen. (aantal dakramen beperken). In de wolfseinden geen dakramen toepassen. Aan het einde van de voormalige Mestvaalt staat een gemetselde muur. Deze behouden



# marten

— Marten Ontwerpt B.V.  
www.martenotwerpt.nl

Laarhoeksweg 7  
8107 AP Broekland

marten@martenontwerpt.nl  
Bankrek. nr. NL58RAB00373003781

KVK 73404519  
BTW 859517317B01



**(WONING 3)**

Het vrijstaande bijbouw (voormalige veestalling) zal ook ingericht worden als een woning. In de loop van de tijd zijn in de gevels een aantal ingrepen gedaan die nu weer in originele staat gebracht kunnen worden. Voornaamste aanpassing moet plaatsvinden in de achtergevel. Origineel hebben hier twee staldeuren ingezeten. (de gemetselde bogen zijn nog goed zichtbaar) Deze openingen zijn dichtgemetseld en voorzien van kleinere staldeurtjes. De originele deuren moeten weer terug. In de loop van de tijd zijn in de zijgevel betonnen ramen geplaatst. Alhoewel deze niet origineel zijn, is het niet aan te bevelen deze te vervangen door de originele (getoogde) stalraampjes. Het eindbeeld zou vanwege de verschillende metselwerekken zeer onrustig worden. Aan de achterzijde is een overkapte buitenruimte aangebouwd, deze zal worden verwijderd. Aan de niet erfzijde is ook in dit gebouw de mogelijk extra daglicht in de nieuwe woning te brengen. Ook op dit gebouw geen dakkapellen. Dakramen zijn (in beperkte mate) wel mogelijk om daglicht op de vertekken op de verdieping te krijgen. In de wolfseinden geen dakramen toepassen.



In het algemeen gelden voor de bestaande boerderij de volgende aanvullingen op bovenstaand:

- Waar hemelwaterafvoeren worden toegepast deze uitvoeren in zink. (geen plastic)
- Waar in nieuwe kozijnen roeden worden toegepast deze niet uitvoeren in wiener sprossen of plak roeden
- Geen kunststof kozijnen toepassen.
- Geen kunststof "trespa achtige" plaatmaterialen toepassen.
- Materialen toepassen die overeenkomen met de originele bouwmaterialen.

# marten

— Marten Ontwerpt B.V.  
www.martenontwerpt.nl

Laarhoeksweg 7  
8107 AP Broekland

marten@martenontwerpt.nl  
Bankrek. nr. NL58RAB00373003781

KVK 73404519  
BTW 859517317B01



# marten

— Marten Ontwerpt B.V.  
www.martenotwerpt.nl

Laarhoeksweg 7  
8107 AP Broekland

marten@martenontwerpt.nl  
Bankrek. nr. NL58RAB00373003781

KVK 73404519  
BTW 859517317B01



### 3: Nieuwe Bebouwing

#### A: De nieuwe woning.

De nieuwe toe te voegen woning moet niet alleen qua vormgeving maar ook qua materialisering ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij. De typologie welke daar het best bij past is die van een schuurwoning. Onderstaand enkele referentie beelden.

De nieuwe woning zal naar de erfzijde zo veel mogelijk gesloten moeten aanvoelen. Naar de buitenzijde van het erf kan de woning zich meer openen. Ondanks dat de woonbeleving aan buitenzijde van het erf zit is het waardevol de woning vanaf grote afstand te laten voelen als een schuur. Dit kan o.a. door het toepassen van lamellen/schuifpanelen enz.

In de nieuwe woning moet binnen een eenduidige hoofdvorm ook het bijgebouw opgenomen worden.

Onderstaand enkele referentiebeelden.





***De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing.***

- Eenduidige hoofdvorm. (geen aan of uitbouwen)
- Kap vorm symmetrisch of kapschuur model.
- Oriëntatie op het erf conform landschapsplan
- Goothoogte max 2,6 mtr. Dakhelling minimaal 20 graden en maximaal 45 graden
- Nokhoogte maximaal 8 mtr.
- Sobere detaillering, passend bij een bedrijfsgebouw

**Materialen:**

- Gevel uitvoeren in antraciet/zwart hout. Trasraam in rood/bruin metselwerk
- Eventueel ondergeschikte licht hout elementen toepassen.
- Dakpannen uitvoeren in kleur antraciet of blauw gesmoord.
- Geen kunststof kozijnen toepassen. Kozijnen uitvoeren in hout of aluminium in gedekte kleuren.
- Hemelwaterafvoeren in zink

**Schoorsteen:**

- Geen gemetselde schoorsteen op het dak toepassen. (rookkanaal kan bovendaks toegepast worden, alleen dan wanneer deze in een donkere kleur wordt uitgevoerd, zoveel als mogelijk gelijk aan de kleur van de dakpannen.
- Situeren op het dakvlak dat naar het landschap is gekeerd en niet op het dakvlak dat naar het erf is gekeerd
- Situeren halverwege het dakvlak, althans zodanig dat de schoorsteen vanaf het erf en de openbare weg zo gering mogelijk te zien is

## B: Gezamenlijke schuur. (woning 1 & 2)

Voor het stallen van fietsen, autos, grasmaaiers enz. komt er een gezamenlijk schuur.. Dit gebouw moet letterlijk als een schuur voelen. Onderstaande enkele referentie beelden.



### ***De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing.***

- Eenduidige hoofdvorm. (geen aan of uitbouwen)
- Kapschuur vorm.
- Oriëntatie op het erf conform landschapsplan
- Goothoogte max 2,0 mtr.(lage zijde) en 3,5 mtr. (hoge zijde) Dakhelling minimaal 20 graden en maximaal 45 graden
- Nokhoogte maximaal 6 mtr.

### **Materialen:**

- Gevel uitvoeren in antraciet/zwart hout. Trasraam in rood/bruin metselwerk
- Eventueel ondergeschikte licht hout elementen toepassen.
- Dakpannen uitvoeren in kleur antraciet of blauw gesmoord.
- Geen kunststof kozijnen toepassen. Kozijnen uitvoeren in hout.
- Hemelwaterafvoeren in zink