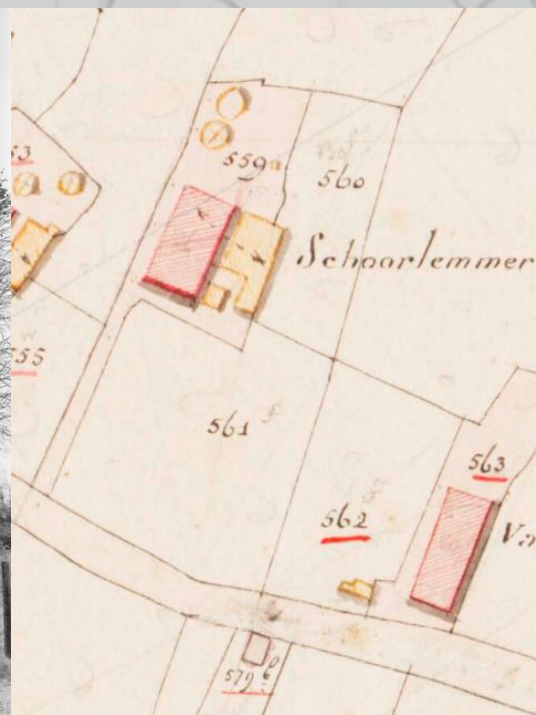




**BOUWHISTORISCHE VERKENNING BOERDERIJ
SEPTEMBER 2022**

Nieuwe Deventerweg 103 Zwolle

colofon

Betreft:
**Bouwhistorische verkenning
Boerderij
Nieuwe Deventerweg 103
8014 AE Zwolle**

Opdrachtgever:
ONIS Vastgoed

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Onderzoek:

5.1.2e

Inhoud

Inhoud			5.5	Schuur	21	8. Waardestelling		48
				<i>Zijgevels</i>	21			
				<i>Achtergevel</i>	22	8.1	Uitgangspunten	48
Inleiding	4		5.6	Koetshuis	23	8.2	Algemeen	48
				<i>Oorspronkelijke bouwtijd</i>	23			
				<i>Secundaire wijzigingen</i>	23	8.3	Bouwmassa	49
Objectgegevens	5		5.7	Nieuwe schuur 1976	25	8.4	Exterieur voorhuis	49
							<i>Gevels</i>	49
1. Samenvatting	7		5.8	Magazijn en garageboxen 1978	27		<i>Gevelopeningen</i>	49
							<i>Dak</i>	49
1.1	Samenvatting bouwhistorie	7	5.9	Lindebomen voortuin	28	8.5	Exterieur oude schuur	50
1.2	Samenvatting waardestelling	8					<i>Gevels</i>	50
1.3	Samenvatting aanbeveling	8					<i>Gevelopeningen</i>	50
			6. Bouwhistorie constructie				<i>Dak</i>	51
2. Landschappelijke context	9		6.1	Voorhuis	29	8.6	Exterieur koetshuis	52
				<i>Kelder</i>	29			
				<i>Opkamer</i>	29	8.7	Exterieur nieuwe schuur, tussenlid, magazijn en garageboxen	52
3. Situering, bouwmassa en structuur	11			<i>Woonkeuken</i>	29			
				<i>Zijkamer zuid</i>	30			
3.1	Situering	11		<i>Kapconstructie</i>	30	8.8	Constructie	53
3.2	Bouwmassa	11		<i>Muurwerk zolder</i>	31		<i>Voorhuis</i>	53
3.3	Structuur	11	6.2	Oude schuur	32		<i>Oude schuur</i>	53
				<i>Bintwerk</i>	32		<i>Nieuwe schuur</i>	53
4. Typologie	12			<i>Merken op hout</i>	32			
				<i>Bovenkap</i>	34	8.9	Interieur voorhuis	53
	<i>Hallenhuisboerderij</i>	12	6.3	Nieuwe schuur	35		<i>Indeling / structuur</i>	53
							<i>Kelder</i>	53
							<i>Woonkeuken</i>	53
5. Bouwhistorie exterieur	15		7. Bouwhistorie interieur				<i>Middengang</i>	53
							<i>Zijbeuk noord</i>	53
5.1	Voorgevel voorhuis	15	7.1	Voorhuis	36		<i>Zijbeuk zuid</i>	53
				<i>Oorspronkelijke indeling</i>	36		<i>Zolder</i>	53
				<i>Kelder</i>	37	8.10	Interieur oude schuur	54
				<i>Woonkeuken</i>	38			
				<i>Opkamers noord</i>	41	8.11	Interieur koetshuis, nieuwe schuur en tussenlid	54
				<i>Zijkamers zuid</i>	42			
5.2	Linker zijgevel voorhuis	18		<i>Middengang</i>	44			
				<i>Zolder</i>	44			
5.3	Rechter zijgevel voorhuis	19	7.2	Oude schuur	45			
						9. Aanbeveling		55
						9.1	Algemeen	55
						9.2	Nader onderzoek	55
5.4	Achtergevels voorhuis	20	7.3	Schuur 1976, tussenlid en koetshuis	47			
						Bronnen		56

Inleiding

De boerderij aan de Nieuwe Deventerweg 103 in Zwolle werd in 1757 gebouwd. Mogelijk op de plaats van een oudere voorloper waarvan de gebinten hergebruikt werden. In 1875 werd het voorhuis verbouwd. De schuur naast de boerderij werd in 1976 nieuw gebouwd. In 1978 werd het complex grondig verbouwd tot restaurant. De gevels van de oude schuur werden toen opnieuw opgemetseld, maar het oude voorhuis bleef grotendeels intact. De nieuwe eigenaar wil de boerderij verbouwen om deze geschikt te maken voor wonen.

Een van de belangrijkste doelen van bouwhistorisch onderzoek is het vastleggen van de bouw- en verbouwgesciedenis. Aan de hand van gevelaanzichten, de constructie, de indeling, de interieurafwerking, archiefonderzoek en oude kaarten, tekeningen en foto's wordt getracht de bouwgeschiedenis zo nauwkeurig mogelijk te reconstrueren. Hiermee wordt een overzicht gemaakt van de monumentale waarden van het onderzochte object. De toekomstige plannen zullen getoetst worden aan deze bouwhistorische opname. Sloop van waardevolle elementen kan op deze manier voorkomen worden.

Bovendien zal dit onderzoek de kennis over de bouw- en ontwikkelingsgeschiedenis van boerderijen in het rivierengebied van de provincie Overijssel vergroten.

Het onderzoek staat in dit specifieke geval ten dienste van de definitieve planvorming en de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Voordat daadwerkelijk op de bouwhistorie van het pand wordt ingegaan volgen eerst een samenvatting van dit rapport en de landschappelijke context van het gebied waarin het onderzochte pand zich bevindt.

De bouwhistorische beschrijving wordt als volgt behandeld: allereerst wordt de situering beschreven en daarna de bouwmassa/structuur van het pand. Zo wordt een goed overzicht verkregen van de plaats van het object en van de verschillende bouwdeelen. Vervolgens wordt per bouwdeel het exterieur, de constructie en het interieur beschreven.

Bij de waardestelling wordt het object gewaardeerd op de eventuele historische waarden. Hoge monumentwaarden, positieve monumentwaarden en indifferente waarden van alle bouwonderdelen zullen worden aangegeven. Ook zullen architectuurhistorische, bouwhistorische en eventuele gebruikshistorische waarden getoetst worden op gaafheid en zeldzaamheid. Ten slotte worden er aanbevelingen gedaan voor nader onderzoek en er worden enkele algemene adviezen gegeven. En er worden verwachtingen uitgesproken over eventueel aanwezige oude interieuronderdelen die niet zichtbaar waren, maar tijdens de verbouw aan het licht kunnen komen.

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van:

- Bouwdossier Gemeente Zwolle
- Archief Zwolsche Courant
- Archief kadaster
- Beeldbank RCE

Van de huidige bestaande situatie waren voorafgaand aan deze rapportage nog geen opmetingstekeningen gemaakt. De meest actuele tekeningen dateren van 1976. Deze zijn dan ook gebruikt als onderlegger voor de waarderingstekeningen.

Het magazijn en de garageboxen waren niet toegankelijk.

De kleurenfoto's in het rapport zijn gemaakt door 5.1.2e, op 6 september 2022, tenzij anders vermeld.

5.1.2e

september 2022

Objectgegevens

Adres:

Nieuwe Deventerweg 103
8014 AE Zwolle
Gemeente Zwolle
Provincie Overijssel

Kadastrale gegevens:

1811-1925: Gemeente Zwollerkerspel, Sectie M volgnr. 5
Kaartnummer MIN04062M05
Kavelnummer 559

1965 Gemeente Zwollerkerspel, sectie M5
Perceel 3338

1979: Gemeente Zwolle, Sectie L, blad 4
Perceel 375

2022: Kadastrale Gemeente Zwolle, Sectie L,
Perceel 2860

Gegevens rijksmonument:

Monumentnummer: 41898

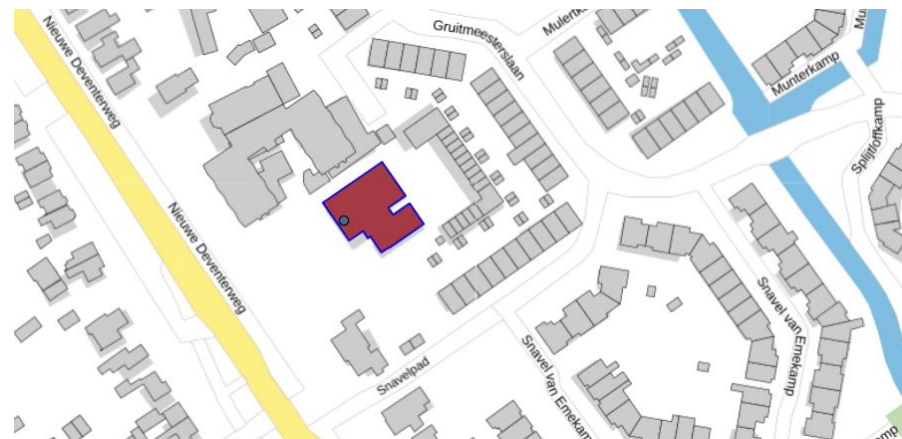
Ingeschreven sinds: 7 juli 1971

Omschrijving: Boerderij op T-vormige grondslag onder rieten schilddaken. Blijkens jaarankers dateert de boerderij uit 1757 en werd het woongedeelte in 1878 vergroot. Schuifvensters met roedenverdeling, met luiken behangen. Grote kamer met plavuizen en geheel betegelde wanden, tegeltableaux, twee schouwen.

Kaarten:



Kaart van Overijssel met Kampen, Zwolle en Dalfsen.



Kaart van het oude gehucht Ittersum. De boerderij is aangegeven in het rood. Bron: bagviewer.



De boerderij op kadasterkaart, 2022.

1. Samenvatting

1.1 Samenvatting bouwhistorie

De boerderij in het voormalige dorp Ittersum werd gebouwd in 1757. De ankerbalkgebinten in de schuur zijn mogelijk hergebruikt van een oudere voorloper. In het voorhuis bevindt zich een oude woonkeuken die bijna nog geheel in oorspronkelijke staat is, met van onder tot boven rijk betegelde wanden, een plavuizenvloer, balklaag, paneeldeuren met architraaflijsten, een schouw en zelfs nog drie kasten.

In 1875 werd de achttiende-eeuwse hallenhuishoerderij uitgebreid tot een zogenaamde T-huisboerderij. Het voorhuis werd vergroot met nieuwe zijkamers en een kelder en de nieuwe bouwmasa kreeg een dwars schilddak. In deze zijwaartse uitbreidingen is het negentiende-eeuwse interieur ook nog redelijk bewaard gebleven, in de vorm van kozijnen, deuren, balklagen en een betegelde haard.

Bij deze negentiende-eeuwse verbouwing werd ook het koetshuis ten zuiden van de boerderij bijgebouwd.

Tot op heden is het exterieur van het voorhuis gaaf bewaard gebleven.

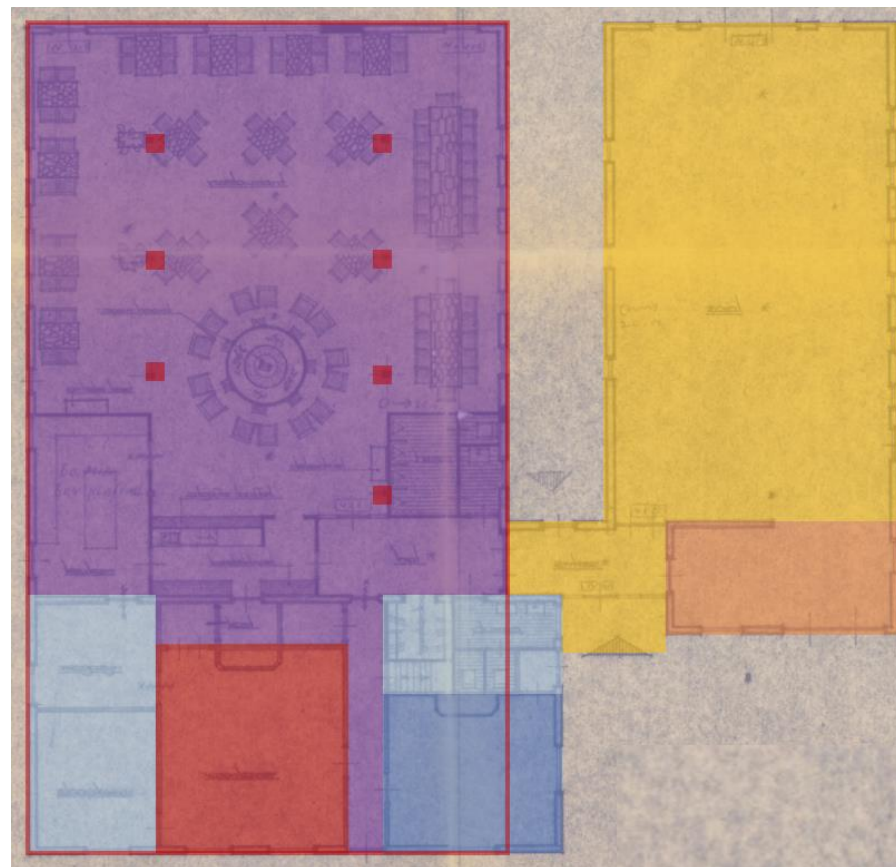
Tot en met de jaren '70 van de vorige eeuw was het een kenmerkende historische boerenplaats met jongveeschuur aan de achterzijde en verschillende hooibergen. Ook de vier lindebomen bij de voorgevel zijn het vermelden waard. Mogelijk werden ze aangeplant in 1757.

Tussen 1976 en 1978 is de boerderij ingrijpend verbouwd tot restaurant.

Ten zuiden van de boerderij werd een nieuwe schuur gebouwd en het oude koetshuis werd sterk gewijzigd.

In de schuur van de oude boerderij herinneren sindsdien alleen de ankerbalkgebinten nog aan de bouwtijd. De bouwmasa is nog wel intact en ook een stuk van de achtergevel, maar het schuurgedeelte werd grotendeels opnieuw opgemetseld.

In het voorhuis werd met name het achterste gedeelte aangepast aan de nieuwe bestemming. Een bedstee werd een koelcel, achterkamers werden een toiletgroep en een magazijn en in de middengang kwam een nieuwe trap.



 Bouwmasa 1757	 Oorsprong 1875 / verbouwd 1978
 1757	 Oorsprong 1875 / verbouwd 1976
 Oorsprong 1757 / verbouwd 1978	 1976
 1875	

1.2 Samenvatting waardestelling

Over het algemeen hebben alle onderdelen van de oorspronkelijke achttiende- en negentiende-eeuwse bouwfase hoge monumentwaarde. Dit geldt niet alleen voor het grotendeels gaaf bewaard gebleven voorhuis, maar juist ook voor de karakteristieke bouwmassa van een T-huisboerderij. Vanwege de gaafheid, kenmerkende stijl en zeldzaamheid heeft het voorhuis met karakteristieke indeling, de kelder, balklagen, betegelde wanden, haarden, tegelvloeren, paneeldeuren met kozijnen en architraaflijsten en de oorspronkelijke kasten hoge monumentwaarde. Wat betreft de oude schuur hebben alleen de ankerbalkgebinten en de achttiende-eeuwse bakstenen intrinsiek hoge monumentwaarde. Positieve monumentwaarde geldt in het algemeen voor gereconstrueerde onderdelen van oorspronkelijke gevelopeningen. De nieuwe schuur ten zuiden van de boerderij, de garageboxen op het achtererf en de ingrijpende interne verbouwingen van de jaren '70 van de vorige eeuw en daarna hebben allen indifferente monumentwaarde.



Boerderij gezien vanuit het zuiden, 1966. Bron: RCE, 115.292b.

1.3 Samenvatting aanbeveling

Nader bouwhistorisch onderzoek

Van groot belang tijdens de komende verbouwing is het zorgvuldig demonteren van de indifferente voorzetwanden, verlaagde plafonds en vloeren. De kans is aanwezig dat oude interieurelementen tevoorschijn komen. Als dit het geval is, wordt nader bouwhistorisch onderzoek aanbevolen.

Dendrochronologisch onderzoek

Door het nemen van kleine houtmonsters kunnen de ankerbalkgebinten exact worden gedateerd.



Tegeltabelau in de woonkeuken uit 1757.

2. Landschappelijke context

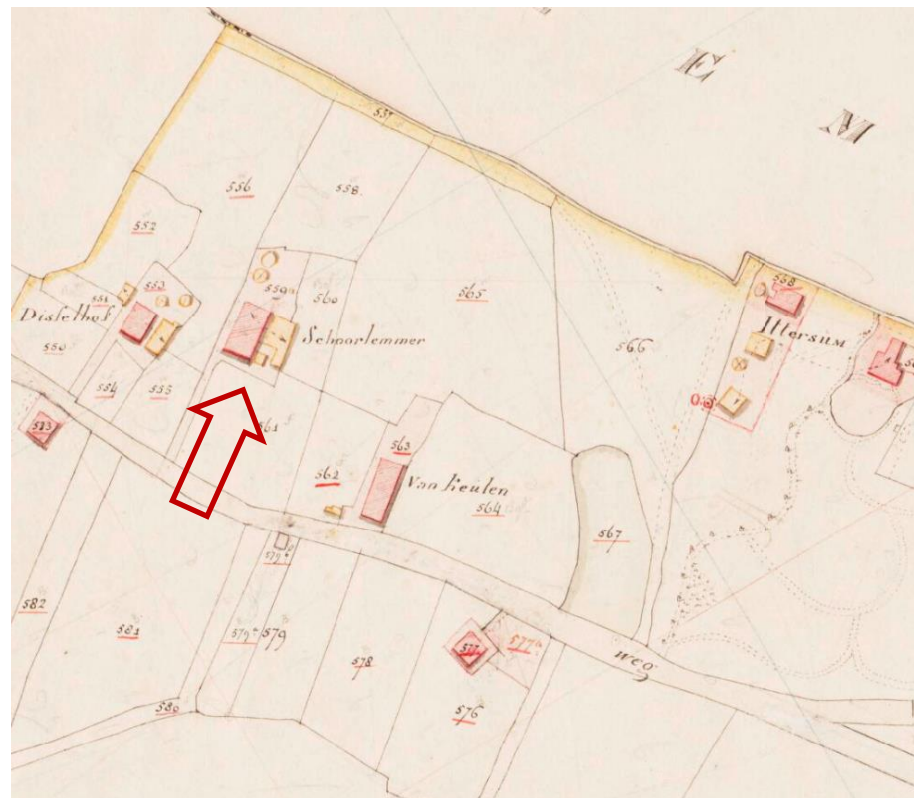
De boerderij is gebouwd ten noorden van het oude dorp Ittersum. Dit voormalige dorp is inmiddels door nieuwbouwwijken aan Zwolle-Zuid vastgegroeid. In het begin van de achttiende eeuw stond er aan de zuidelijke uitvalsweg van Zwolle al enige bebouwing. Mogelijk ook al op de huidige plek van Nieuwe Deventerweg 103.

In het begin van de twintigste eeuw bestond Ittersum uit twee landgoederen, wat huizen, een paar boerderijen en een school. De landgoederen waren de naast elkaar gelegen Berkhoven en Ittersum. Daartussenin lag de betreffende boerderij. Ook de gemeente Zwollerkerspel, waar de buurtschap Ittersum toe behoorde is al lang opgegaan in de gemeente Zwolle.



Kaart van Zwolle en omstreken, 1701. Bon: 1678 Kaarten van het voormalige gemeentearchief Zwolle.

Het eerste ijkpunt in de bouwgeschiedenis van de boerderij is de kadastrale minuut van 1811-1832. De boerderij had destijds een rechthoekige plattegrond. Ten zuiden van de boerderij stond een houten aanbouw en een grote houten schuur met L-vormige plattegrond. Op het achtererf stonden twee hooibergen. Op de kaart stond ook de naam van de eigenaar van de boerderij: 5.1.2e.



Uitsnede kadastrale kaart 1811-1832: minuutplan Zwollerkerspel, Overijssel, sectie M, blad 05 (MIN04062M05). Bron: RCE.

Links: ingezoomd op de boerderij.

Van de verbouwing van 1875 waren bij het kadaster geen kaarten terug te vinden. Opmerkelijk genoeg zijn er van de voormalige boerderij ten noorden (Berkenhove) wel veldwerk en hulpkaarten uit 1877 beschikbaar.

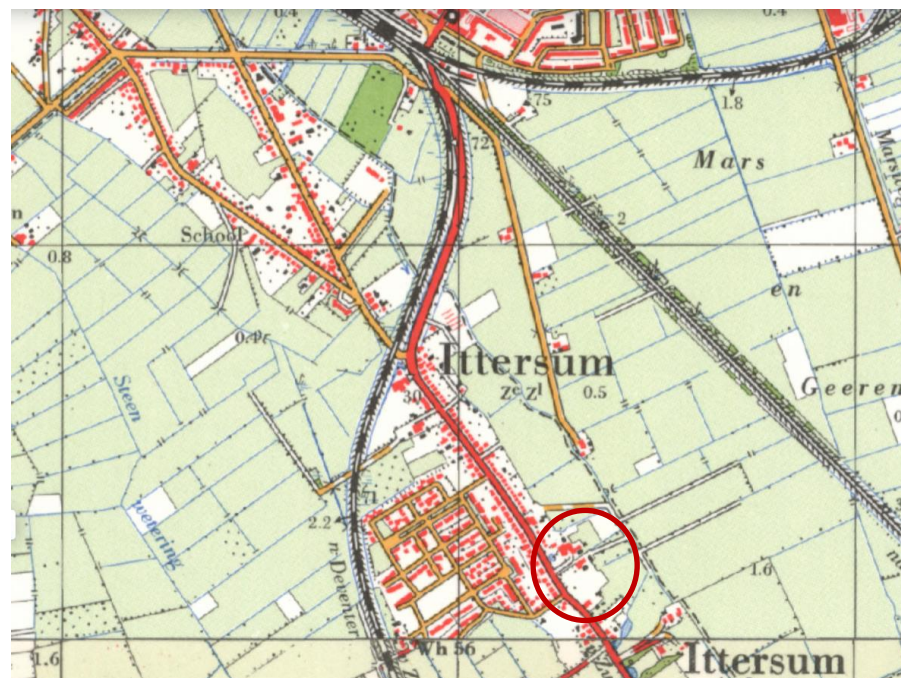
De volgende kadastrale kaart dateert van 1924. Toen werden de houten schuur ten zuiden en het aanbouwtje aan het voorhuis gesloopt. Een oud koetshuis bleef behouden. Achter de schuur van de oude boerderij stond vermoedelijk een laatnegentiende-eeuwse jongveeschuur. De hooibergen werden destijds niet meer ingetekend door het kadaster. Na de Tweede Wereldoorlog zien we dat het oude dorp Ittersum in rap tempo aan Zwolle vast is gegroeid.



Topografische kaart 1866. Bron: topotijdsreis.



Hulpkaart 1924. Bron: kadaster.



Chromotopografische kaart 1962.

3. Situering, bouwmassa en structuur

Voor een duidelijk overzicht worden eerst de situering en de huidige bouwmassa / structuur beschreven. Vervolgens worden het exterieur, de constructie en het interieur besproken. Bij de beschrijving is gekozen om een en ander aan te geven met windrichtingen. Wanneer bij de vermelding van bijvoorbeeld deuren of kozijnen niet gesproken wordt over profileringen of andere historische details, mag aangenomen worden dat het om recente invullingen gaat. Met recent wordt de periode van de afgelopen 50 jaar bedoeld.

3.1 Situering

De boerderij ligt ten zuiden van de stad Zwolle, middenin een uitbreidingswijk van deze stad.

De boerderij staat op geruime afstand van de weg en heeft een grote voortuin op het westen. Op het achterterf staan garageboxen.

3.2 Bouwmassa

Hoofdgebouw

De boerderij is een zogenaamde T-huisboerderij. Door het dwars geplaatste brede voorhuis ontstaat van bovenaf gezien een T-vormige noklijn. Het voorhuis is in dit geval aan de zuidzijde nog iets breder dan de achterliggende schuur en heeft in feite een L-vormige plattegrond. Het voorhuis is eenlaags en heeft een hoge begane grond met een hoog schilddak daarboven.

De schuur van het hoofdgebouw heeft een rechthoekige plattegrond en een wolfsdak waarvan de noklijn iets lager ligt dan het voorhuis.

Koetshuis met nieuwe schuur

Ten zuiden van de boerderij staat een ondiep eenlaags koetshuis met oorspronkelijk een dwars schilddak. Aan de achterzijde is een nieuwe schuur met wolfsdak gebouwd.

Tussen de oude boerderij en de nieuwe schuur met koetshuis staan eenlaagse tussenleden met plat dak.

Magazijn en garageboxen

Op het achterterf staan een magazijn met aangebouwde garageboxen. Gezamenlijk vormen ze een U-vormige plattegrond. De bebouwing is eenlaags met samengestelde zadeldaken.

3.3 Structuur

Voorhuis

Het voorhuis heeft nog een kenmerkende interne structuur met deels nog een langsgang in het verlengde van de voordeur, een woonkeuken in de middenkamer, een opkamer boven een melkkelder aan de noordzijde en een zitkamer aan de zuidzijde. Tegen de brandmuur waren de bedsteden en kasten gesitueerd.

Schuur

De schuur heeft een kenmerkende opzet voor een hallenhuisboerderij. Een hoge deel in het midden en ruimte voor stallen in de twee lage zijbeuken. Maar van deze oude functies is allang geen sprake meer.

Koetshuis met nieuwe schuur en tussenlid

Van een interne historische afzonderlijke indeling is hier geen sprake. Het koetshuis en de schuur vormen samen één grote ruimte.



Kadastrale kaart 2021. Bron: perceelloep.nl

4. Typologie

Hallenhuisboerderij

De T-huisboerderij is een variant op de eeuwenoude hallenhuysboerderij. Dit oude type komt in het gehele midden van Nederland, van de grenzen van Groningen en Friesland tot in Brabant en Noord-Limburg voor. Het type ontstond in de late middeleeuwen. De hoofdopzet bestaat uit een rechthoekig gebouw met voorin het woongedeelte en achter een stenen scheidingmuur (brandmuur) het bedrijfsgedeelte.

Houten ankerbalkgebinten verdelen de schuur in een hoge middenbeuk en twee lage zijbeuken. Het midden van de boerderij was de deel. In deze werkruimte kon graan worden gedorst en wagens worden gestald. Ook kan er aan de voorzijde ruimte zijn geweest voor de rosmolen en een karnvertrek / melkkamer of spoelkeuken.

In de lage zijbeuken waren de koestallen en eventueel ruimte voor paarden. Hooi werd opgeslagen in vrijstaande hooibergen naast of achter de boerderij. Als er dan brand door hooibroei ontstond, kon de boerderij worden gespaard.

T-huisboerderij

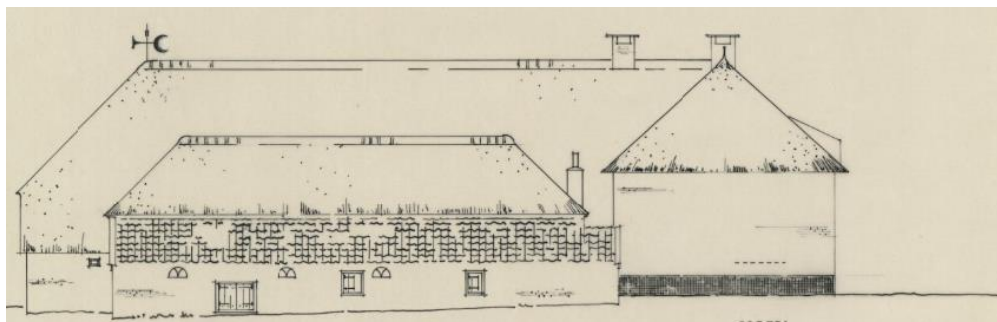
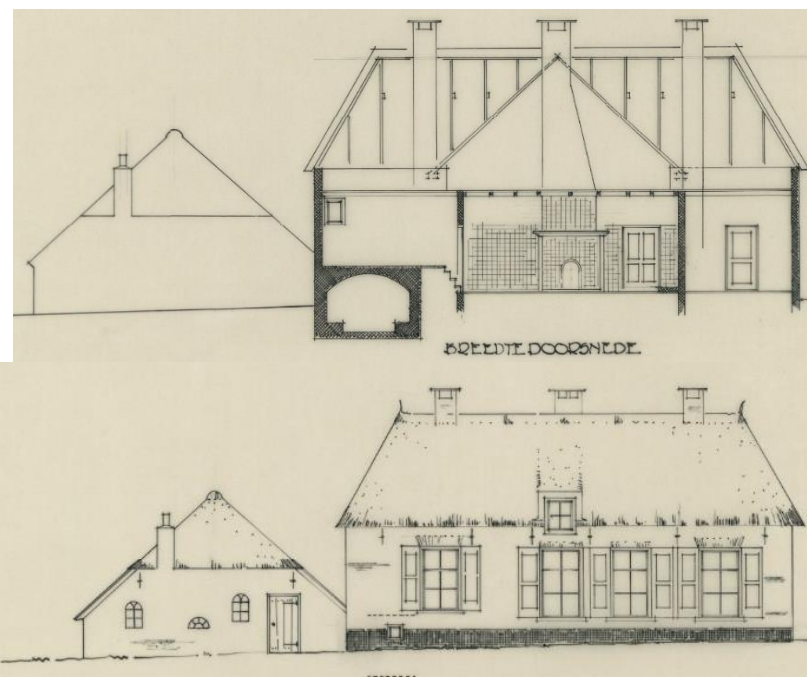
Met name in de riviereengebieden werden de voorhuizen van grote hallenhuysboerderijen aan beide kanten zijwaarts uitgebouwd en uitgebreid tot T-huisboerderijen. Het vernieuwde bouwdeel werd vaak van een dwars schilddak voorzien. De uitbouw was ontstaan uit een behoefte aan (kelder)ruimte en uit statusoverwegingen.

In de negentiende eeuw kwamen T-huisboerderijen ook wel in één fase tot stand. Voorbeelden hiervan zijn ook veel in de Achterhoek te vinden.

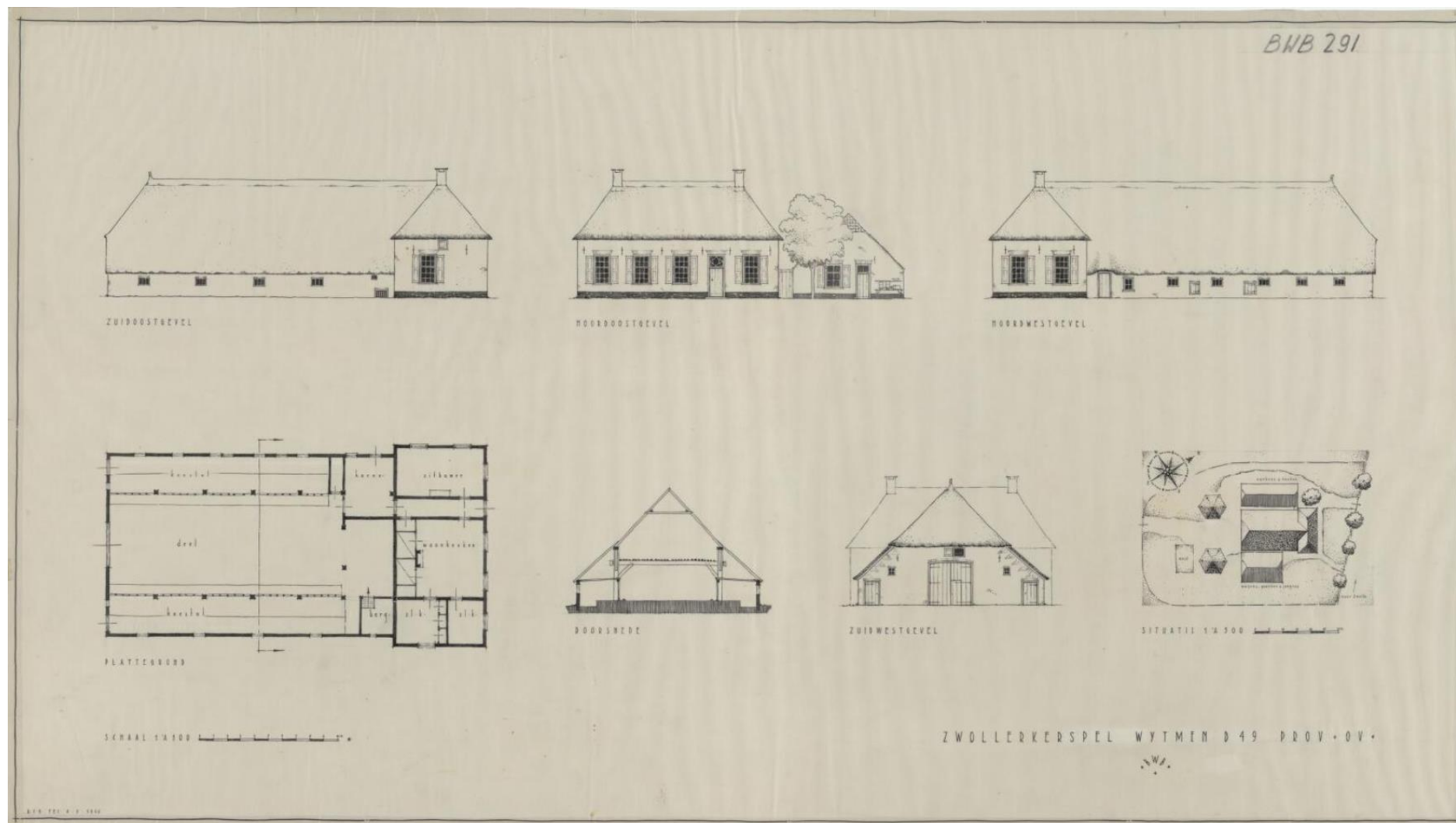
Krukhuisboerderij

We noemen de boerderij aan de Nieuwe Deventerweg 103 in Zwolle een T-huisboerderij, omdat deze aan twee zijden zijwaarts is uitgebouwd en is opgehoogd met een schilddak, waardoor een T-vormige noklijn is ontstaan. Dit ondanks dat de noordelijke uitbreiding binnen de achttiende-eeuwse plattegrond valt.

Als het woonhuis naar één kant is uitgebouwd en daardoor een L-vormige noklijn heeft gekregen, is er sprake van een zogenaamde krukhuisboerderij. Deze boerderij is in 1875 weliswaar alleen aan de zuidzijde groter geworden en heeft een L-vormige plattegrond, maar wordt toch niet getypeerd als krukhuisboerderij, omdat de noordelijke beuk ook is verhoogd.



T-huisboerderij Doornweg 29 Haerst, tekening 1968. Bron: RCE, SHBO0263.002



Kenmerkende T-huisboerderij uit Wijthmen. Tekening 1946. Bron: RCE, SHBO-BT-0696.



Bikkenrade bij Oldemeelweg ten zuiden van Ittersum: krukhuisboerderij met opvallend veel overeenkomsten qua bouwmassa aan de achterzijde, 1966. Bron: RCE, 115.555b.

T-huisboerderij Pommeren, 1921. Bron: RCE, SHBO-F-KU072-3261

5. Bouwhistorie exterieur

5.1 Voorgevel voorhuis

Het dwarse voorhuis is gebouwd in een strenge (neo)classicistische stijl. De voorgevel telt vijf asymmetrische travéeën, de rechter zijgevel twee travéeën en in de linker zijgevel zit maar één gevelopening. Waarschijnlijk heeft het voorhuis sinds de verbouwing van 1875 al een rieten schilddak met halfronde kajuiten en een gepleisterde plint. De voorgevel wordt met jaartalankers gedateerd op 1757. Rechts van de voordeur is een gevelsteen met initialen uit 1875 te zien. H.F.S. staat waarschijnlijk voor 5.1.2e.



Voorhuis in 1971. Bron: RCE, 154.905



Voorgevel met jaartalankers en gevelsteen.

Oorspronkelijke bouwphase 1757

Op het eerste gezicht zou je denken dat het voorhuis in één fase is opgetrokken. Maar de dateringen in de gevel en de asymmetrische gevelindeling verraden natuurlijk al veel,

Van oorsprong was het voorhuis ongeveer 1,5 meter smaller. Het rechter hoekpenant viel buiten de oorspronkelijke bouwmassa. Waarschijnlijk was de voorloper ook een dwarshuis met schildkap, maar een hogere topgevel met zadeldak valt ook niet uit te sluiten. In de borstwering aan de binnenzijde lijken sporen van voormalige verdiepingsvensters te zien. Aan de buitenzijde zitten verstoringen in het kruisverband. Het kunnen ook lage zaadvensters zijn geweest.

Het overgrote deel van het metselwerk, tot en met het travee van de voordeur, dateert nog uit 1757. Rechtsboven de voordeur is een duidelijk bouwspoor te zien. Zowel in kleur van de baksteen als wel in een verstoring van het kruisverband.

Het achttiende-eeuwse geveldeel is opgemetseld in rode- en lichtbruine baksteen met een 10-lagenmaat van 50 ½ - 51 ½ cm (strek: 21-22 cm; kop: 10 ½ - 11 cm; dikte: 4 cm). De hanenkammen boven de gevelopeningen zijn zes lagen hoog. De balkankers zijn ook nog achttiende-eeuws.

Verbouwing 1875

Bij de verbouwing van 1875 werd het voorhuis dus vergroot. Vanaf de rechter kozijnstijl van de entree werd de gevel nieuw gemetseld en breder gemaakt. De bakstenen zijn donkerder bruin van kleur en de 10-lagenmaat verschilt ook wezenlijk: 56 ½ - 57 cm (strek: 22-23 cm; kop: 10 ½ - 11 cm; dikte: 4 ½ - 5 cm). De negentiende-eeuwse verbouwing had ook gevolgen voor het metselwerk rondom het linker venster. Mogelijk is de gevel hier grotendeel opnieuw opgemetseld omdat er een kelder onder deze zijkamer moest worden gemaakt. De bakstenen dateren uit de oorspronkelijke bouwtijd, maar lijken opnieuw opgemetseld, omdat de baksteen meer gemêleerd is. In het penant tussen het eerste en tweede venster vanaf links zitten verstoringen in het kruisverband in de vorm van drieklezoren.

Bij de verbouwing van 1875 werd in ieder geval de borstwering linksboven opgemetseld. Mogelijk omdat hier van oorsprong de daklijn van de topgevel liep. De hanenkammen uit 1875 zijn vijf lagen hoog.

Bij deze verbouwing zullen ook alle kozijnen zijn vervangen. Ze hebben een luikspanning en een licht getoogde bovendorpel met toognagels. Alle onderdorpels zijn van hardsteen.

Het kozijn van de kajuit is waarschijnlijk ook nog negentiende-eeuws



Voorgevel: metselwerk uit 1757 (links) en 1875 (rechts).



Vorgevel: bouwsporen in het tweede penant vanaf links.

Secundaire wijzigingen

Tussen 1966 en 1971 is de negentiende-eeuwse 4-paneels voordeur vervangen door een exemplaar uit de jaren '30. Tevens werd toen het kalf verlaagd.

Bij de verbouwing tot restaurant in 1976-1978 zijn alle luiken met gehengen vervangen. Alle ramen werden vernieuwd naar negentiende-eeuws voorbeeld met zes- en negenruits schuiframes. Het voordeurkozijn werd vervangen en voorzien van een nieuwe voordeur met raamwerk in quasi Overgangsstijl, hardstenen neuten en drempel en een kalf. Het bovenlicht met negentiende-eeuwse levensboom is afkomstig uit de rechter zijgevel en dateert van 1875.



Vorgevel in 1966, Bron: RCE, 115.292a

5.2 Linker zijgevel voorhuis

De zijgevel op het noorden hoort bij de achttiende-eeuwse bouwmassa, maar is gezien het gemêleerde metselwerk en de voor de achttiende eeuw ongebruikelijke hoekbeëindiging met kwartklezootjes, in 1875 waarschijnlijk opnieuw opgemetseld met de oude stenen. Mogelijk was dit destijds noodzakelijk omdat dit deel werd voorzien van een nieuwe kelder. De 10-lagenmaat van het metselwerk tot aan de borstwering bedraagt 50 ½ cm. De borstwering is in 1875 opgemetseld met donkerder bruine bakstenen in een 10-lagenmaat van 54 ½ cm. Het raamkozijn is qua bouwgeschiedenis vergelijkbaar met de raamkozijnen in de voorgevel.



Voorhuis: zijgevel noord.



5.3 Rechter zijgevel voorhuis

Bouwfase 1875

De zijgevel op het zuiden werd in 1875 opgemetseld. De 10-lagenmaat van het metselwerk in kruisverband bedraagt 57 cm (strek: 22-23 cm; kop: 10 ½ - 11 cm; dikte: 4 ½ - 5 cm).

Het rondboogkozijn in de kajuit is ook nog negentiende-eeuws.



Het voorhuis vanuit het zuiden, 1974. Bron: Beeldbank Overijssel.

Secundaire wijzigingen

Waarschijnlijk in de jaren '20 of '30 van de vorige eeuw werd tegen deze gevel een houten serre aangebouwd. Op oude foto's tot 1971 is deze zichtbaar. De secundaire gevelopening rechtsonder is mogelijk toen ook gerealiseerd. Op een foto uit 1974 is de serre verwijderd en zijn voormalige doorbraken weer aangeheeld, behalve het venster rechtsonder. Boven de

entree zat destijds nog het oorspronkelijke bovenlicht met gietijzeren levensboom. De luiken en het raamhout waren al gereconstrueerd.

Bij de verbouwing tot restaurant werd het voordeurkozijn, met hardstenen neuten en drempel, de voordeur en het bovenlicht vernieuwd.

De schoorsteen is ook eens opnieuw opgemetseld.

Het houten portaal rechts van de voordeur is voor het eerst te zien op een foto uit 1986. Recent is de voordeur nogmaals vervangen.



Het voorhuis vanuit het zuiden, 1986. Bron: Beeldbank Overijssel.



Voorhuis: zijgevel zuid.

5.4 Achtergevels voorhuis

Aangezien het voorhuis hoger is opgetrokken dan de achterliggende schuur zijn er nog twee kleine stukjes van de achtergevel van het voorhuis te zien. Beide geveldelen zijn in 1875 opgemetseld en sindsdien ongewijzigd. De materialisatie is vergelijkbaar met de aanpalende zijgevels.



Achtergevel voorhuis, noordoost.

5.5 Schuur

Sinds de achttiende eeuw of mogelijk zelfs al eerder zal de schuur lage gemetselde zijgevels, een hogere achtergevel met baanderdeuren en een rieten dak hebben gehad. Dit is in feite nog steeds het geval.

Zijgevels

De zijgevels werden in 1978 geheel opnieuw opgetrokken (10-lagenmaat: 52 - 53 cm), waarbij ook de gevelindeling werd gewijzigd. Recent is het metselwerk nog van een dikke knipvoeg voorzien. Ook de gepleisterde plint lijkt recent vernieuwd.

In feite zijn alle bakstenen nog achttiende-eeuws. Ook zes oude gehengen werden hergebruikt in de noordelijke zijgevel. Maar de gevelindeling en alle kozijnen, deuren en ramen dateren van 1978. Het rieten dak is recent vervangen.



Zijgevels noord, 1956. Bron: RCE, 111.297.



Zijgevels van de schuur. Boven: noord. Onder: zuid.



Achtergevel

De achtergevel bleef bij de verbouwing van 1978 in tegenstelling tot de zijgevels wel deels behouden. Het achttiende-eeuwse metselwerk is te herkennen aan de donker bruine kleur met af en toe rode bakstenen. Dit oude metselwerk heeft een 10-lagenmaat van $48 \frac{1}{2}$ - $49 \frac{1}{2}$ cm (strek: 20-21 cm; kop: 10 - $10 \frac{1}{2}$ cm; dikte: $3 \frac{1}{2}$ - 4 cm).

Ook de bovendorpel van het baanderkozijn met luikspinning en toognagels is nog oorspronkelijk. Dit geldt ook voor de gehengen van de baanderdeuren.

In 1978 werden de hoekpenanten en alle metselwerk van de borstwering (bovenste 1,5 meter) opnieuw opgemetseld van de oude bakstenen. De gevelindeling werd niet gewijzigd.

De kozijnstijlen van de baander en alle overige kozijnen, deuren en ramen dateren van deze laatste verbouwing. Recent is alle voegwerk vernieuwd.



Boerderij vanuit het oosten, 1986. Bron: Beeldbank Overijssel.



Schuur: impressie achtergevel, 2022.



5.6 Koetshuis

Oorspronkelijke bouwtijd

Van oorsprong stond er rechts naast de achttiende-eeuwse boerderij een houten schuur. In de negentiende eeuw is hier het huidige koetshuis, mogelijk met bakhuis, voor in de plaats gekomen. Een jongveeschuur werd achter de boerderij gebouwd.

Gezien het metselwerk in donkerbruine bakstenen in een 10-lagenmaat van 57 cm (strek: 21 ½ - 22 ½ cm; kop: 10 - 10 ½ cm; dikte: 4 ½ - 5 cm) werd het gelijktijdig met de vergroting van het voorhuis in 1875 gebouwd.

Achttiende-eeuwse ankers werden destijds hergebruikt.



Boerderij met koetshuis vanuit het zuiden, 1966. Bron: RCE, 115.292b.

Secundaire wijzigingen

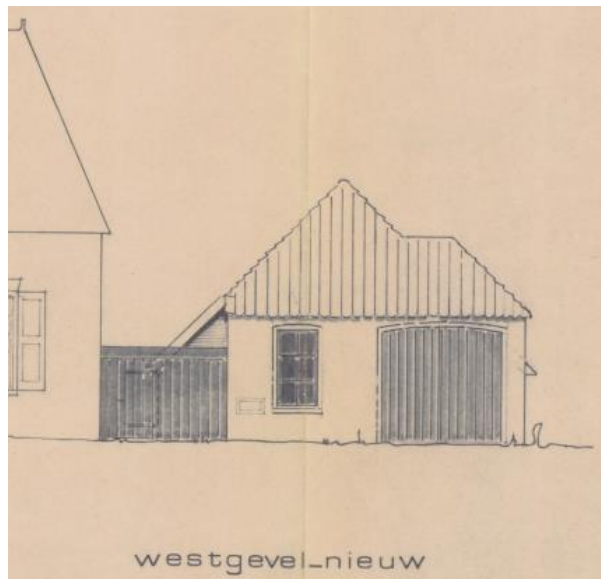
In 1976 werd een nieuwe schuur bijgebouwd achter het oude koetshuis. Gelijktijdig werd ook het koetshuis aangepakt. De borstwering werd verhoogd en alle kozijnen, deuren, ramen, gehengen, luiken en dakpannen werden vernieuwd.



Boerderij met koetshuis vanuit het westen, 1974. Bron: Beeldbank Overijssel.



Koetshuis, voorgevel west, 2022.



Verbouwingstekening 1976. Bron: Bouwdossier Gemeente Zwolle.



Koetshuis, zijgevel zuid, 2022.

5.7 Nieuwe schuur 1976

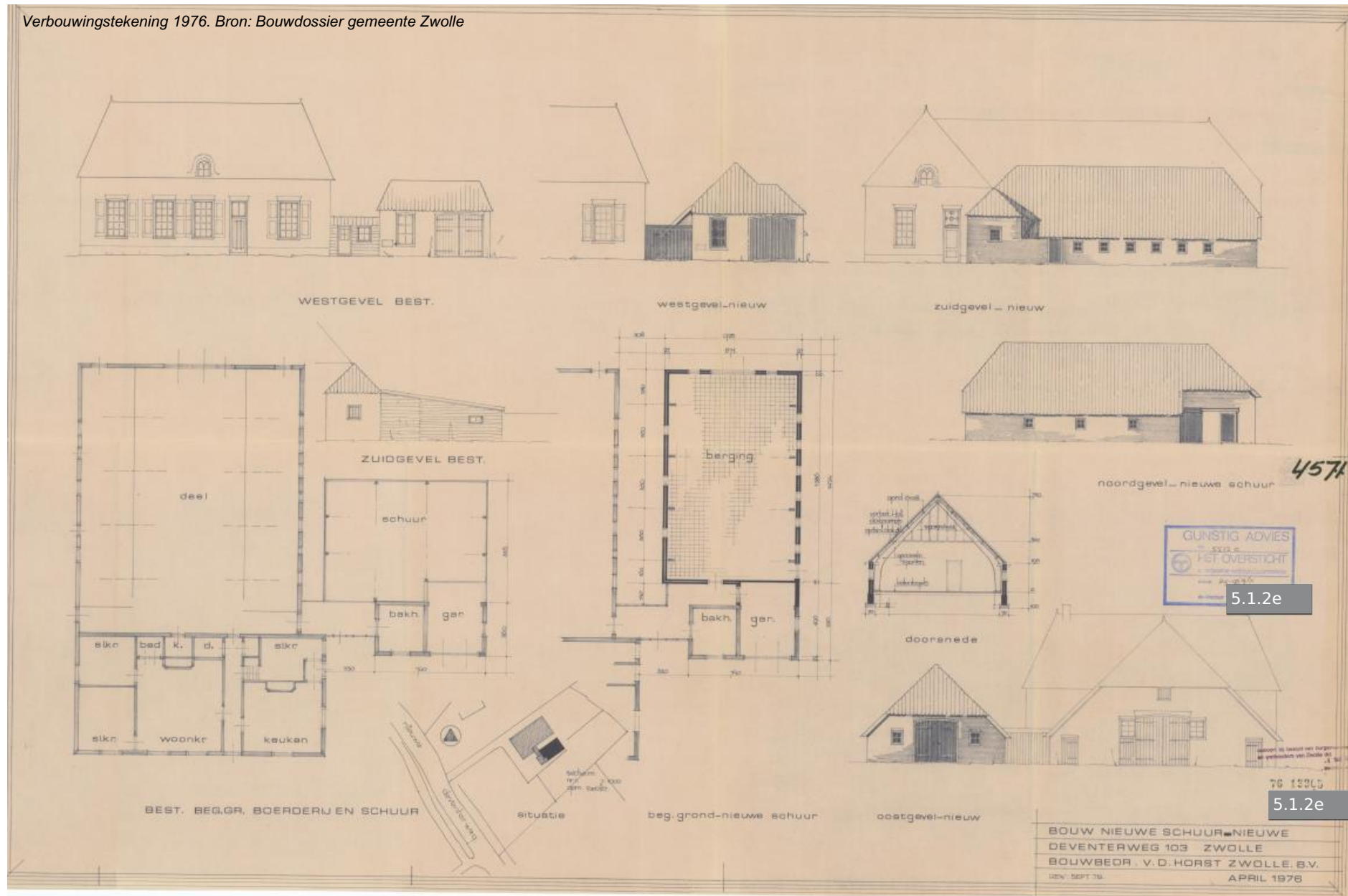
Achter het negentiende-eeuwse koesthuis met bakhuis stonden verschillende houten schuurtjes. Ze werden in 1976 afgebroken voor complete nieuwbouw. De bouwtekening staat op de volgende pagina. Het betreft een eenlaagse schuur met wolfsdak en halfsteens metselwerk. Bij de grote deuren in de achtergevel zijn achttiende-eeuwse gehengen hergebruikt, afkomstig van de boerderij. Met de bestaande boerderij werden nieuwe eenlaagse verbindingen met plat dak gemaakt.



*Impressie exterieur 2022:
nieuwe schuur uit 1976.*



Verbouwingstekening 1976. Bron: Bouwdossier gemeente Zwolle

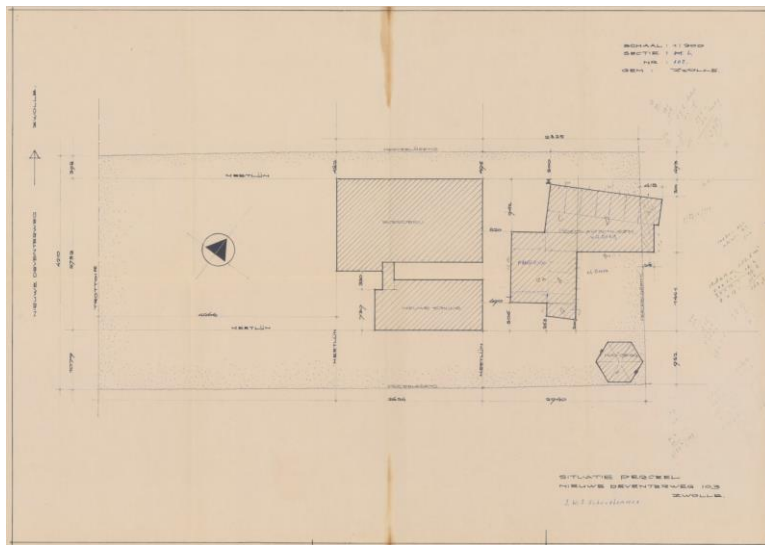


5.8 Magazijn en garageboxen 1978

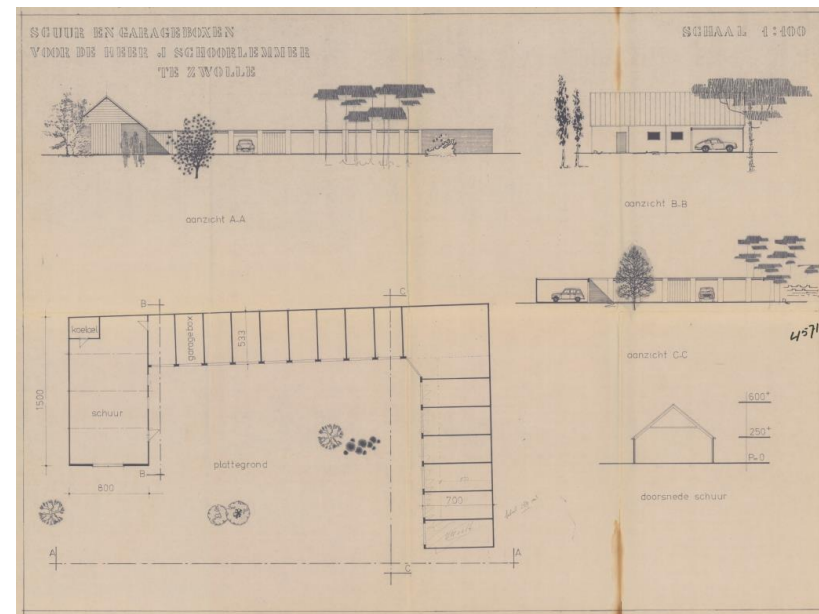
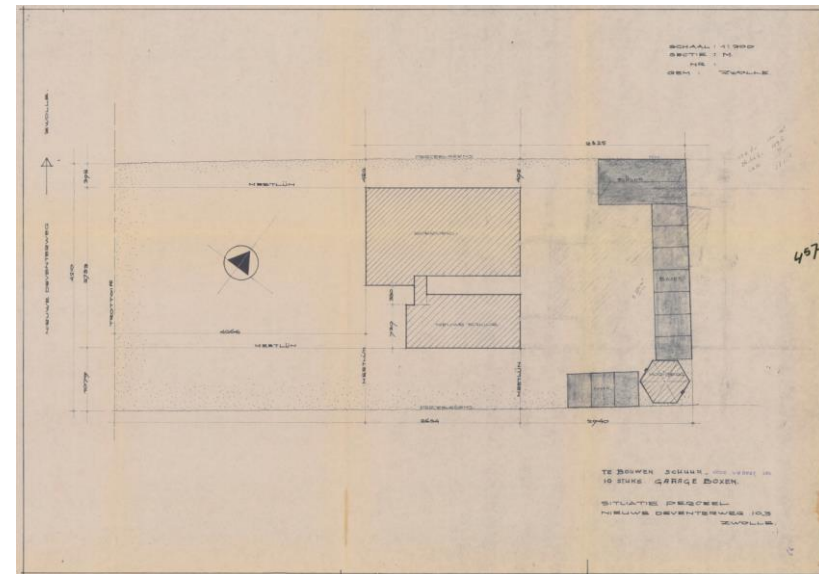
Op het achtererf bleven een oude jongveeststal en een hooiberg behouden tot 1978. Er stond ook nog een aangebouwde opslagschuur. Alles werd gesloopt ten behoeve van een magazijn en garageboxen.



Magazijn en garageboxen uit 1978.



Verbouwings-
tekeningen 1978.
Bron:
Bouwdossier
gemeente
Zwolle.
Het plan links is
nooit uitgevoerd.



5.9 Lindebomen voortuin

De lindebomen in de voortuin zijn mogelijk al aangeplant in 1757. Op de oudste foto van 1956 zijn het ook al enorme exemplaren.



Impressie van de oude lindebomen in de voortuin



6. Bouwhistorie constructie

6.1 Voorhuis

Het voorhuis is opgemetseld van steens muren, zonder spouw of secundaire binnenwanden. In de muren zijn de balklagen van de begane grond en de zolder opgelegd. Ze zijn met ankers aan de muren bevestigd.

Kelder

Boven de kelder is een gemetseld tongewelf geplaatst, waarschijnlijk bij de verbouwing van 1875. Een grotere melkkelder past goed bij deze tijd.¹



Kelder met gemetseld tongewelf, 2022.

Opkamer

Boven de opkamer en het vertrek daarachter (de linker beuk van het voorhuis) is een balklaag te zien met een middelgrote kwartbolle profilering en een afmeting van 18 x 12 cm. Ze passen bij de negentiende eeuw.

Woonkeuken

Boven de middenzone met woonkeuken en gang is de oorspronkelijke achttiende-eeuwse balklaag behouden gebleven. Het betreft een alternerende enkelvoudige balklaag met grote kwartbolle profileringen en om en om 20 en 14 cm breed.



Balklaag opkamer uit 1875.

¹ De boterprijzen waren rond 1875 tot grote hoogte gestegen. Bij veel boerenbedrijven werd daarom in deze periode de productie opgevoerd. Dit kon door meer koeien te melken. Voor de bouwhistorie van een boerderij betekende dit praktisch gezien vaak dat het jongvee werd

verhuisd naar een nieuwgebouwde jongveeschuur, zodat er meer ruimte voor melkkoeien kwam. Ook melkkelders werden vergroot.



Achttiende-eeuwse woonkeuken met alternerende balklaag.

Zijkamer zuid

De balken boven de zijkamer op het zuiden zijn vergelijkbaar met de balken boven de linker beuk. Beide balklagen bevestigen de zijwaartse uitbreiding / verbouwing van 1875.

Kapconstructie

In 1875 werd het vergrote voorhuis voorzien van een nieuwe sporenkap bovenop een hoge borstwering. De sporenparen hebben overgekeekte haanhouten, maar geen afzonderlijke spanten. De sporen hebben een hart-op-hartafstand van 75-80 cm en een doorsnede van 12-14 cm. In secundaire fasen zijn balken gesloopt en toegevoegd, soms met standzonen en blokkeels.



Impressie kapconstructie voorhuis.

Muurwerk zolder

Aan het metselwerk van de borstwering op zolder is duidelijk te zien dat beide zijbeuken van het voorhuis in 1875 zijn vergroot. Het metselwerk is ongepleisterd, met duidelijk hergebruikte strekkenlagen en een 10-lagenmaat van $53 \frac{1}{2}$ - 54 cm.

In de achttiende-eeuwse borstwering van het midden van de voorgevel bedraagt de 10-lagenmaat $50 \frac{1}{2}$ cm. Gedeelten zijn gepleisterd, maar het meest opmerkelijk zijn bouwsporen van vermoedelijk twee voormalige zaadvensters.

De brandmuur is opnieuw opgemetseld van witte kalkzandsteen, waarschijnlijk in 1978.



Zolder: impressie borstwering voorgevel met bouwsporen uit 1757 en 1875.



6.2 Schuur

Bintwerk

De draagconstructie van de schuur bestaat uit vier eiken ankerbalkgebinten, zeer kenmerkend voor hallenhuisboerderijen.

Bij ankerbalkgebinten ligt de ankerbalk op tand en in de stijlen opgelegd met een lip en keggen. De stijlen steken door naar zolder en bieden oplegging voor de wurmten in lengterichting van de kap.

Elk ankerbalkgebint bestaat uit twee stijlen, een ankerbalk, twee korbeels en vier windschoren. Al deze onderdelen zijn nog van eiken en dateren gezien de bouwgeschiedenis en het ontbreken van zichtbare telmerken uit 1757. Maar ze kunnen gezien de houtsoort ook ouder zijn en uit de zestiende eeuw dateren.

In een secundaire fase van 1757 of 1875 zijn de voorste drie ankerbalken vervangen en werden alle korbeels ingekort. De oudste ankerbalk (met sporen van langere korbeels) is die van het achterste gebint.

De verbindingen van de korbeels met de stijlen en de ankerbalken zijn gemaakt met pengat en deuvels. De windschoren zijn gespijkerd.

In alle stijlen zijn sporen van een pengatverbinding van voormalige tussenbalken in lengterichting te zien.

Van alle bintstijlen zijn de ondereinden afgezaagd en vervangen door betonnen poeren.

De stijlen en oudste ankerbalk hebben een afmeting van 23 x 25 cm. De vervangen ankerbalken zijn wat smaller. De korbeels zijn 24 x 13 cm en de windschoren 14 x 8 cm.

De noordelijke stijl van het eerste gebint is in 1978 verwijderd. Alle zolderbalklagen en balklagen boven de zijbeuken zijn toevoegingen uit 1978.

Merken op het hout

Tot halverwege de achttiende eeuw was het gebruikelijk om kapconstructies of gebintenconstructies te voorzien van telmerken. In de tweede helft van de achttiende eeuw raakte dit steeds meer in onbruik en in de negentiende eeuw kwam het niet vaak meer voor. Er zijn hier nergens telmerken aangetroffen.



Ankerbalkgebint in de schuur.



Schuur: impressie ankerbalkgebinten.



Bovenkap

De bovenkap is, waarschijnlijk in 1978, compleet vernieuwd. Bovenop een vernieuwd eiken wurmt staan de standzonen van elk sporenpaar. Om de drie sporenparen is een overgekeept onderste haanhout geplaatst. Elk sporenpaar heeft een bovenste haan. De sporen ontmoeten elkaar in verstek bovenin de nok.



Schuur: impressie vernieuwde bovenkap.



6.3 Nieuwe schuur 1976

De nieuwe schuur naast de boerderij heeft spouwmuren en een (omklede) staalconstructie. Tegen het dak zit een quasi sporenkap.
De balklaag in het koetshuis is in 1976 vervangen door een nieuwe kwartbol geprofileerde balklaag. De sporenkap is ook vernieuwd.
De balklagen in het tussenlid dateren ook van 1976.



Impressie constructie schuur 1976.



Impressie constructie koetshuis 1976.

7. Bouwhistorie interieur

Normaal gesproken vergt de beschrijving van het interieur van een historische boerderij de meeste aandacht in een bouwhistorisch onderzoek. In dit rapport is dit echter niet het geval. Bij verbouwingen sinds 1976 is veel van de oude schuurinrichting verloren gegaan. In het voorhuis zijn gelukkig nog wel historische afwerkingen bewaard gebleven.

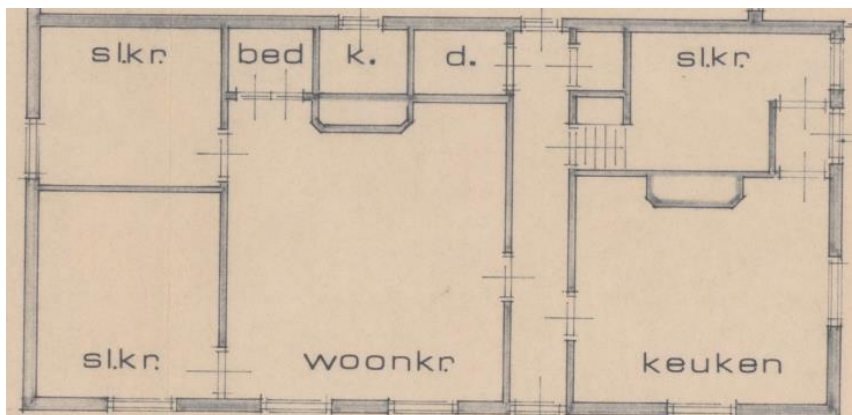
Van de huidige bestaande situatie was nog geen plattegrond ingetekend. Voor het overzicht bij de beschrijving van de verschillende vertrekken is een plattegrond van 1978 gebruikt. Het rood gearceerde vlak verwijst telkens naar de beschreven ruimte.

7.1 Voorhuis

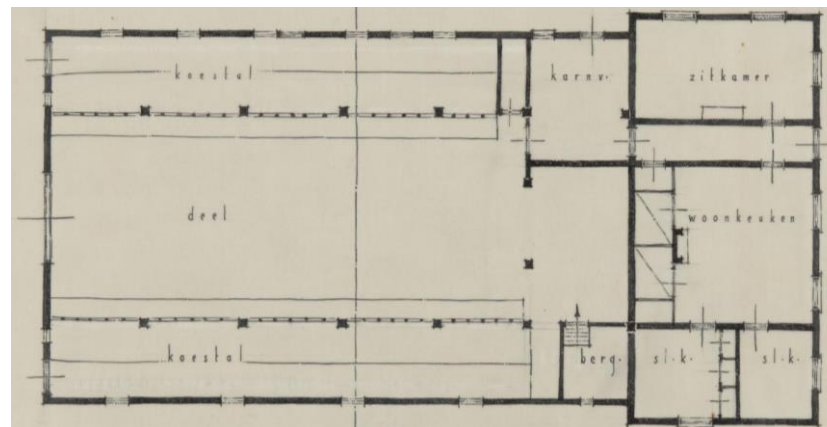
Oorspronkelijke indeling

Ondanks de verbouwing van 1978 is de oorspronkelijke indeling nog te herkennen en bovendien karakteristiek voor een dwars voorhuis van een T-huisboerderij.

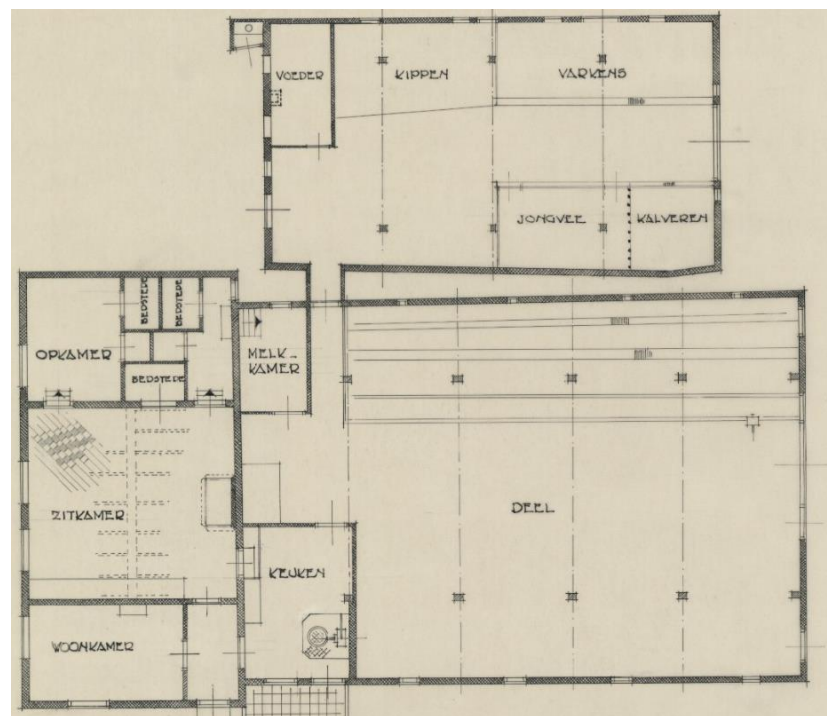
Achter de voordeur was een lange middengang met toegangen richting de middenkamer, de zijkamer, een achterkamer, de schuur en een trap naar zolder. Boven de kelder was een opkamer met een achterkamer. Bedsteden waren oorspronkelijk gesitueerd aan de brandmuur met de schuur. De indeling en sommige interieuronderdelen hebben wel heel veel overeenkomsten met nabijgelegen boerderijen in Haerst en Wijnthmen



Bestaande plattegrond voorhuis, 1976. Bron: Bouwdossier gemeente Zwolle.



Plattegrond van een boerderij in Wijnthmen, 1946. Bron: RCE, SHBO-BT-0696.



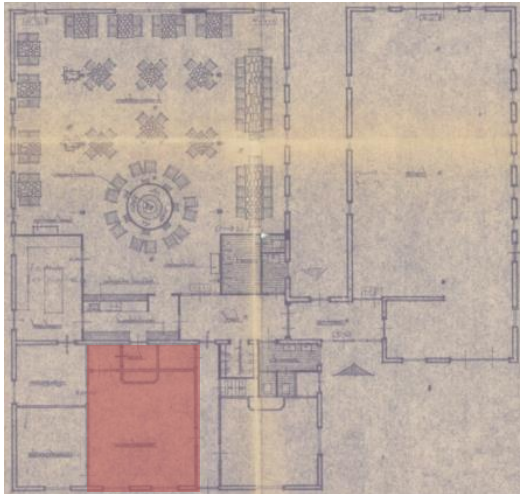
Plattegrond van boerderij Doornweg 29 te Haerst, 1968. Bron: RCE, SHBO0263.001

Kelder

De kelder onder de noordelijke (schaduwrijk en koel) beuk heeft naast het tongewelf nog de oorspronkelijke plavuizenvloer, gemetselde trap en rondom een verhoging voor aden (melkschalen om boter op te romen).



Impressie interieur kelder.



Woonkeuken

In de woonkeuken treffen we nog het oorspronkelijke interieur van 1757 aan, en wel in een zeer gave staat. Alle wanden, de vloer en de balklaag zijn sinds de bouwtijd onveranderd.

Het meest opvallend zijn de tegelwanden. Alle wanden zijn rondom en van onder tot boven betegeld.

De noordwand heeft een lambrisering met randtegels met een slingerdecor, gemarmerde tegels en tegels met bloemendecors. In de bovenwand met witjes zijn twee tegeltaleaus (3x3) opgenomen met de afbeelding van een paard en een koe.

De oostwand heeft een vergelijkbare betegelde lambrisering, een haardwand met vijf verschillende soorten bloem- en vaastegels en tegelvelden en zes gevlamde tegels. De boezem heeft zijpenanten met gemarmerde tegels en twee tegeltaleaus met paarden (3x2) en een tegeltaleau (3x4) met het omlijste tafereel van een boerenlandschap met ploeg, paarden, boer, boerderij en gebloemde hoekmotieven.

De zuidwand is vergelijkbaar met de noordwand, maar hier zit boven de deur een tegeltaleau (3x3) met een hond.

De westwand heeft alleen dezelfde tegellambrisering en de bovenwand bestaat geheel uit witjes.

Ook de drie klampdeuren met ojiefprofieling, halfbol geprofileerde kozijnen, bolle architraaflijsten en eikenhoutimitatie zijn nog oorspronkelijk. Dit geldt

ook voor twee kabinetten en een hoekkast op verhoogde betegelde plateau's. In de noordwand is (vermoedelijk de) porseleinkast ooit wel meegenomen.

De beide dubbele bedsteedeurtjes lijken ook nog oorspronkelijk.

Op de vloer liggen rode en zwarte plavuizen in een diagonaal patroon.

De geprofileerde houten schoorsteenmantel van de grote kookschouw en het beleg van de buitenvensters zijn de laatste achttiende-eeuwse interieuronderdelen.

Een kachel van rond 1900 ligt in onderdelen opgeslagen.

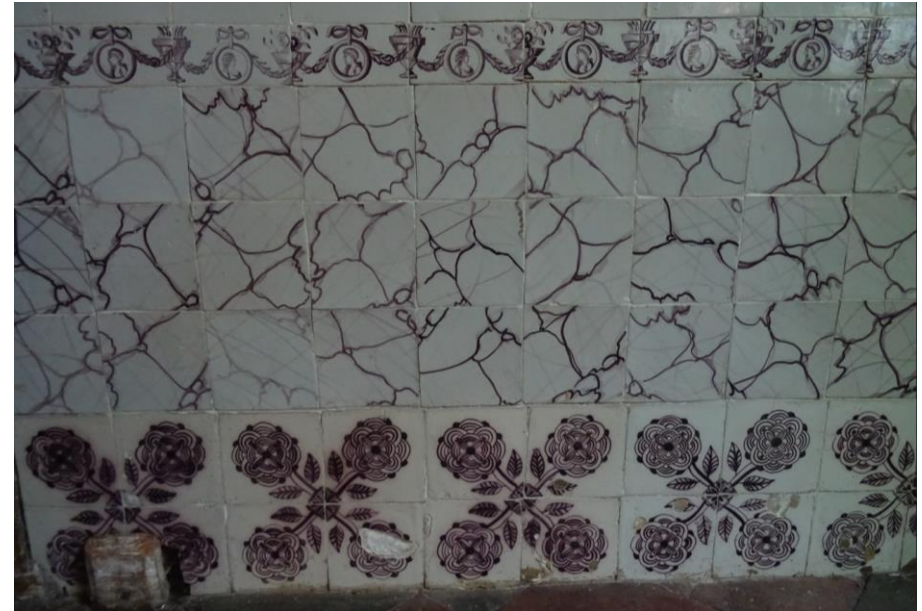
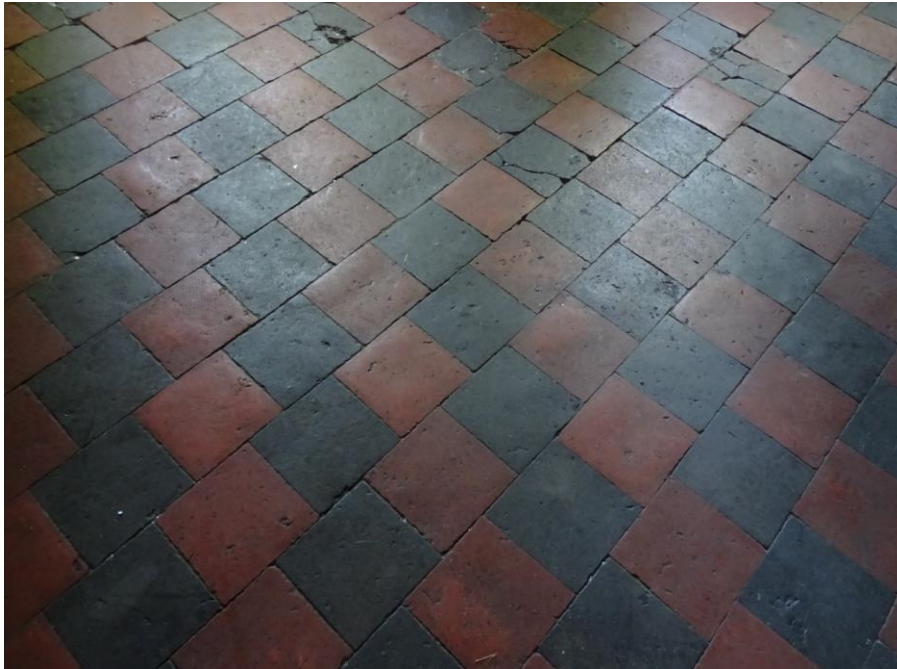
Recente wijzigingen aan het interieur zijn de vensterbanken, convectoren en het verlaagd plafond tussen de balken. Van de oude bedstee (noordoost) is een koelcel gemaakt.



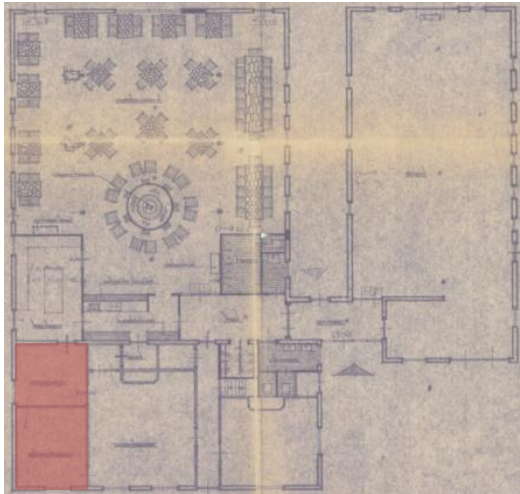
Interieurfoto van de achttiende-eeuwse woonkeuken uit 1986. Bron: Beeldbank Overijssel.



Impressie woonkeuken 1757.



Impressie woonkeuken 1757.



Opkamers noord

In de voorste opkamer treffen we een kastenwand met vier tweepaneelsdeurtjes en een tweepaneels loopdeur. Alle deuren hebben ojiefprofielingen, bossingen, architraaflijsten en neuten. Het is vermoedelijk van de verbouwing van 1875. Het halfbol geprofileerde kozijn is waarschijnlijk nog achttiende-eeuws.

Het beleg van schuifraam is ook nog negentiende-eeuws.

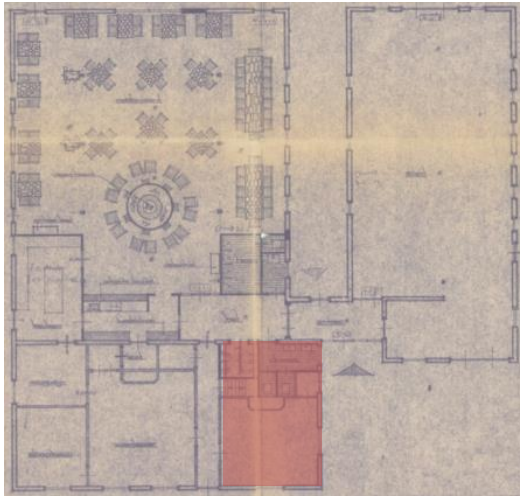
De voorzetwanden, de vloer en het verlaagde plafond zijn recente toevoegingen.

In de achterkamer zien we qua historische afwerkingen alleen een negentiende-eeuwse balklaag en -deur met kozijn naar de voorkamer.

Alle overige interieuronderdelen, zoals de inbouw van het kelderportaal, de steektrap, de tegelvloer en betimmeringen zijn recent.



Impressie opkamer.



Zijkamers zuid

De zijkamer is in 1875 toegevoegd. Interieurafwerkingen die bij deze bouwtijd horen zijn de kwartbol geprofileerde balklaag, de houten schoorsteenmantel en de betegelde haardwand.

De tegels hebben een bloemdecor met driebloem in kwadraat en een hoekmotief met tulp ('kussentje'). Er zijn twee tableaux (2x2) in opgenomen met de voorstelling van een kat met muis en een hond. Op de boezem is een vogelkooitableau (2x2) herplaatst.

In het meest zuidelijke balkvak zijn tegen de balken kleinere balken aangebracht met driekwartbolle profilering.

Alle overige afwerkingen dateren uit de jaren '70 of '80 van de vorige eeuw: plavuizen, lambrisering, verlaagd plafond, architraaflijsten, convectoren, deuren en kozijnen in de achterwand, beleg van de buitenkozijnen en behang.

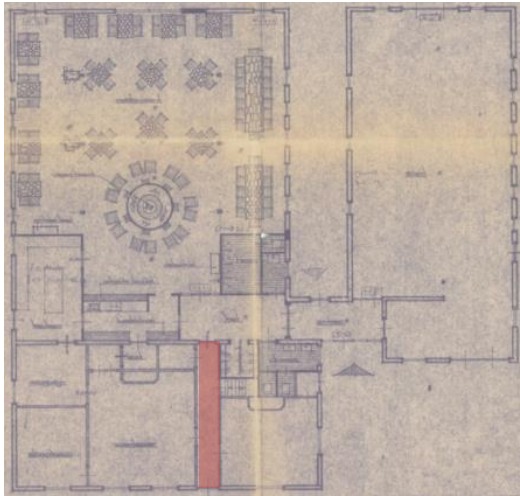
In de achterkamer was sinds 1976 de toiletgroep van het restaurant. Hier zijn geen oudere afwerkingen aangetroffen.



Achterwand in de zijkamer.



Impressie zijkamer 1875.



Middengang

In de verkorte middengang dateren alleen beide halfbol geprofileerde kozijnen met paneeldeuren en architraaflijsten nog uit de achttiende eeuw. De steektrap en alle overige afwerkingen zoals de lambrisering, vloerbedekking, pleisterwerk, verlaagd plafond en de radiator zijn toevoegingen uit 1978 of de jaren '80 van de vorige eeuw.

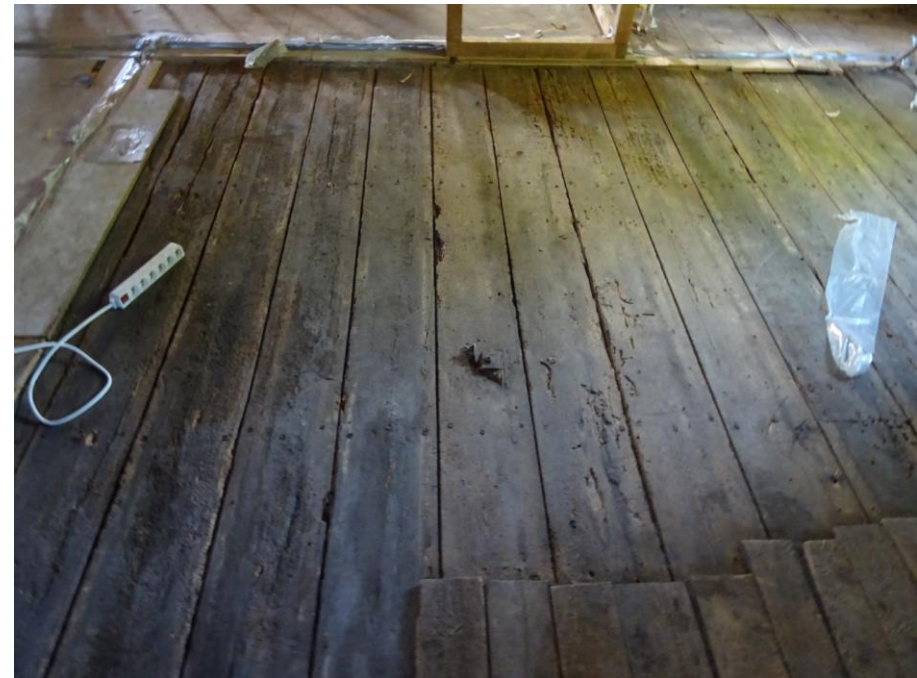


Zolder

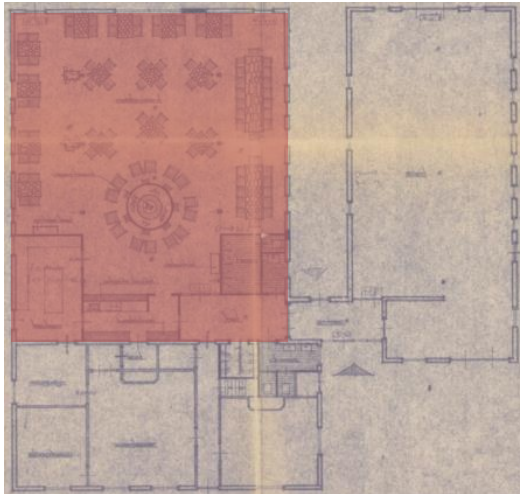
Op zolder treffen we boven de middenkamer nog de achttiende-eeuwse vloerdelen (tot 26 breed) aan. Boven de zijkamers liggen smallere negentiende-eeuwse vloerdelen.

Recent is de complete indeling uit vermoedelijk de jaren '70 of '80 van de vorige eeuw verwijderd.

Het achttiende-eeuwse schoorsteenkanaal van Friese geeltjes was al eerder grotendeels gesloopt.



Zolder: achttiende-eeuwse vloerdelen boven de middenkamer.

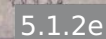


7.2 Oude schuur

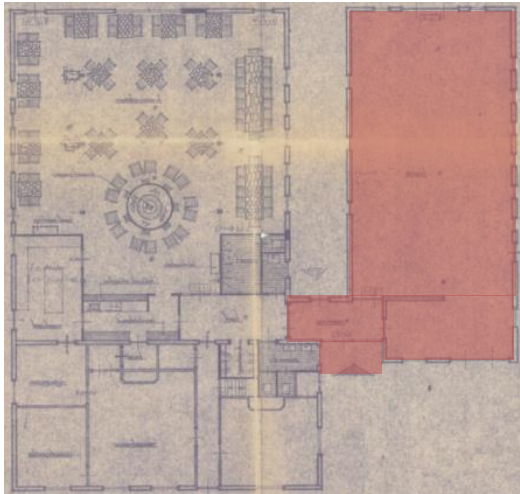
Behalve de vier gebinten treffen we in de schuur geen sporen meer aan die doen denken aan een historische boerderij. Dus geen afzonderlijk karnvertrek, spoelkeuken, koestallen of oude deelvloer. In 1978 werd de gehele schuur omgebouwd tot restaurant. Recent hebben er nog enkele modernisering plaats gevonden. De plavuizenvloer, de balklagen boven de zijbeuken, de balklaag van de zolder, de inbouw van de keuken, de inbouw van het invalidentoilet, de doorbraken richting het voorhuis (inclusief afwerking), kozijnen, deuren, vensterbanken, rietmatten, convectoren en meubilair zijn allen toevoegingen van 1978 of later. De haardplaats is wel gemaakt van hergebruikte oude balken.



Impressie interieur 1978 in de oude schuur.



Verbouwingstekening 1978. Bron: Bouwdossier gemeente Zwolle.



7.3 Schuur 1976, tussenlid en koetshuis

De schuur werd in 1976 nieuw gebouwd. Intern zijn er natuurlijk geen historische afwerkingen. Dit geldt ook voor het interieur van het oude koetshuis en het tussenlid.

Plavuizen, schroten, (houten) verlaagde plafonds, deuren, kozijnen, laminaat, vensterbanken en meubilair dateren allen van 1976 of later.

Impressie interieur 1976 nieuwe schuur en tussenlid..



8. Waardestelling

8.1 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden uitspraken gedaan over de waarden van het object van onderzoek, gebaseerd op de interpretaties en gekoppeld aan referenties en vergelijkingen. Het is een onafhankelijke en objectieve waardestelling, zuiver en alleen gebaseerd op de cultuurhistorische waarden van de bestaande situatie. De bouwtechnische toestand en toekomstige gebruikersbelangen zijn niet meegenomen in de afweging. Het belangrijkste onderdeel van dit hoofdstuk is de interne waardestelling. Aan de hand van een beschrijving worden de verschillende onderdelen gewaardeerd. Ze krijgen op basis van gaafheid en/of zeldzaamheid hoge monumentwaarde, positieve monumentwaarde of indifferente monumentwaarde.

Binnen de context van het object wordt gekeken naar het exterieur (bouwmassa, kapvormen en gevels), de constructie en het interieur per bouwlaag.

Hoge monumentwaarden van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object.

Positieve monumentwaarden van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object.

Indifferente monumentwaarden van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object.

Het geheel zal voldoen aan de algemene richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek.²

De waardestelling betreft de zichtbare afwerking. Eronder, erachter of erboven kunnen afwerkingen zitten met hogere monumentwaarden.

8.2 Algemeen

Over het algemeen hebben alle onderdelen van de oorspronkelijke achttiende- en negentiende-eeuwse bouwphase hoge monumentwaarde. Dit geldt niet alleen voor het gaaf bewaard gebleven voorhuis, maar juist ook voor de karakteristieke bouwmassa van een T-huisboerderij.

Vanwege de gaafheid, kenmerkende stijl en zeldzaamheid hebben de historische indeling, de kelder, balklagen, betegelde wanden, haarden, tegelvloeren, paneeldeuren met kozijnen en architraaflijsten en de oorspronkelijke kasten hoge monumentwaarde. Wat betreft de oude schuur hebben alleen de ankerbalkgebinten en de achttiende-eeuwse bakstenen intrinsiek hoge monumentwaarde.

Positieve monumentwaarde geldt in het algemeen voor de bouwmassa van het koetshuis en gereconstrueerde onderdelen van oorspronkelijke gevelopeningen.

De nieuwe schuur ten zuiden van de boerderij, de garageboxen op het achtererf en de ingrijpende interne verbouwingen van de jaren '70 van de vorige eeuw en daarna hebben indifferente monumentwaarde.

Nationaal belang

De boerderij aan de Nieuwe Deventerweg 103 te Zwolle is van nationaal cultuurhistorisch belang vanwege de kenmerkende typologie en bouwgeschiedenis van een T-huisboerderij in het rivierengebied en de gaafheid van de bouwmassa. Ook het gaaf bewaard gebleven voorhuis, zowel in het exterieur als het interieur met een woonkeuken uit 1757 is van nationaal architectuurhistorisch belang.

Ook de eeuwenoude lindebomen dienen hier vermeld te worden als hoog monumentaal.

Regionaal belang en ensemblewaarde

De boerderij is voor de streek van groot belang vanwege de herinnering aan de agrarische historie van de regio. Maar ook vanwege het karakteristieke type voor het rivierengebied. Het dorp Ittersum is inmiddels geheel

² Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Stichting Bouwhistorie Nederland, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Atelier Rijksbouwmeester, Rijksgebouwendienst, Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek, Den Haag 2009

opgeslokt door stadsuitbreidingen en ook van oude boerderijen in de regio is maar weinig bewaard gebleven. De van oorsprong achttiende-eeuwse boerderij is een zeldzame tastbare herinnering temidden van een sterk veranderende maatschappij.

8.3 Bouwmassa

De bouwmassa van de T-huisboerderij is zeer kenmerkend voor deze streek en daardoor van groot bouwhistorisch belang.

De blauwe kleur van de oude schuur betreft dan ook grotendeels de bouwmassa en dus niet de materialisatie of constructie van het dak.

De huidige bouwmassa van het koetshuis heeft nog 'slechts' positieve monumentwaarde aangezien deze behoorlijk is gewijzigd door een verhoogde borstwering en een nieuwe kapvorm.

De bouwmassa's van de nieuwe schuur met tussenlid ten zuiden van de boerderij en het magazijn met de garageboxen op het achterterf zijn indifferente.



8.4 Exterieur voorhuis

Gevels

Het exterieur van het voorhuis heeft hoge monumentwaarde vanwege de kenmerkende (neo)classicistische stijl, de - typologie en de - bouwhistorische gelaagdheid van een achttiende-eeuwse voorzijde van een hallenhuis met zijwaartse en opwaartse uitbreiding in de negentiende eeuw, maar ook vanwege de gaafheid van het metselwerk, het voegwerk en de oorspronkelijke gevelindeling. Daarnaast geldt deze waarde ook voor de gepleisterde plint, de ankers en de hanenkammen.

Gevelopeningen

Alle kozijnen met luikspionningen en toognagels hebben hoge monumentwaarde. Dit geldt ook voor het bovenlicht met levensboom van de entree in de voorgevel.

De naar oorspronkelijk voorbeeld vernieuwde luiken, gehengen en raamhout hebben positieve monumentwaarde.

Beide deurkozijnen met deuren en het bovenlicht in de zijgevel hebben indifferente monumentwaarde, aangezien ze recent vervangen zijn.

Dak

Het voorhuis heeft waarschijnlijk sinds de verbouwing van 1875 al een rieten dak met rondboogvormige kajuiten. Een dergelijke dakbedekking heeft in dit geval hoge monumentwaarde. Riet is natuurlijk een vergankelijk materiaal en dient eens in de zoveel tijd vervangen te worden.

De schoorsteen is van belang voor de bouwmassa, maar heeft intrinsiek indifferente monumentwaarde, aangezien deze ooit is vernieuwd.

Het dakraam aan de achterzijde is ook indifferente.

8.5 Exterieur oude schuur

Gevels

De achtergevel is in 1978 deels behouden gebleven en ook de gevelindeling is nog oorspronkelijk. Gezien de redelijke mate van gaafheid is de monumentwaarde positief.

De beide zijgevels zijn in 1978 geheel opnieuw opgemetseld en wel in een geheel andere gevelindeling als bestaand. Ondanks de oude bakstenen met intrinsiek hoge monumentwaarde, worden de zijgevels toch als indiffernt beschouwd.

-  Hoge monumentwaarde
-  Positieve monumentwaarde
-  Indifferente monumentwaarde

Gevelopeningen

De bovendorpel van de baander in de achtergevel is nog het enige oorspronkelijke onderdeel binnen de gevelopeningen in de schuur. Ook enkele hergebruikte gehengen zijn nog achttiende-eeuws. Gezien de intrinsieke zeldzaamheid is de monumentwaarde hoog.

Alle gereconstrueerde gevelinvullingen van de achtergevel hebben positieve monumentwaarde.

Indifferente monumentwaarde geldt voor alle kozijnen, deuren, en ramen in de zijgevels van de oude schuur en voor de pui met borstwering in de baander.



Zijgevels noord

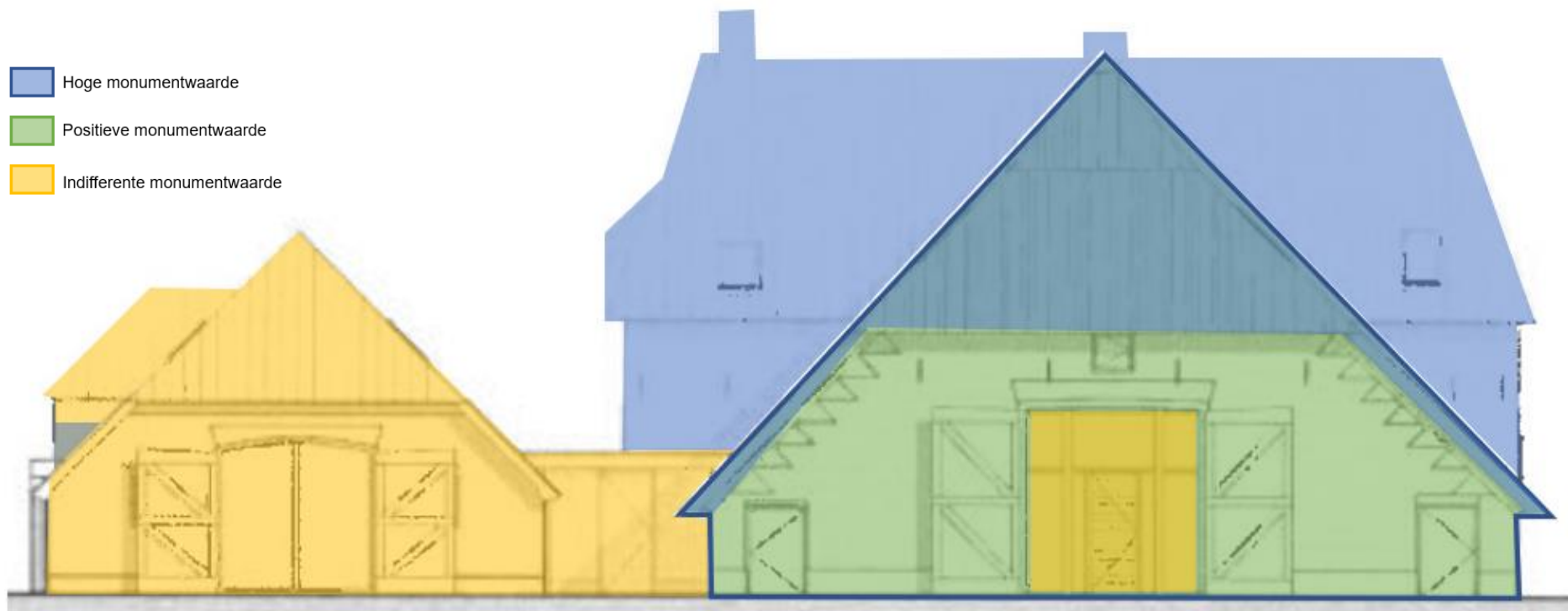


Oude gehengen aan vernieuwd kozijn, met vernieuwde deur in vernieuwde gevel.

Dak

Een rieten dak op de schuur van deze T-huisboerderij heeft hoge monumentwaarde. De dakramen zijn indifferent.

De schoorsteen is van belang voor de bouwmassa, maar heeft intrinsiek indifferente monumentwaarde, aangezien deze ooit is vernieuwd.



Achtergevels oost

8.6 Extérieur koetshuis

Het oorspronkelijke negentiende-eeuwse geveldelen van het koetshuis hebben hoge monumentwaarde. Dit geldt voor het metselwerk en de ankers.

De gereconstrueerde gevelopeningen in de vorm van kozijnen, deuren en ramen hebben positieve monumentwaarde.

De verhoogde borstwering en het dak met de gesmoorde pannen hebben indifferente monumentwaarde.

8.7 Extérieur nieuwe schuur, tussenlid, magazijn en garageboxen

Het exterieur van de nieuwe schuur ten zuiden van de boerderij, het houten tussenlid en het magazijn met de garageboxen op het achtererf heeft geen monumentale waarde., behoudens de hergebruikte oude gehengen. Deze hebben hoge monumentwaarde.

-  Hoge monumentwaarde
-  Positieve monumentwaarde
-  Indifferente monumentwaarde



Zijgevels zuid

8.8 Constructie

Voorhuis

De geprofileerde balklagen boven alle vertrekken hebben hoge monumentwaarde vanwege het kenmerkende materiaalgebruik en de historische gelaagdheid van het geheel. Het tongewelf in de kelder heeft eveneens hoge monumentwaarde.

De sporenkap op zolder heeft geen hoge zeldzaamheidswaarde en is bovendien in de loop der tijd sterk ingeboet aan gaafheid. De monumentwaarde is positief.

Oude schuur

In de oude schuur hebben alleen de ankerbalkgebinten hoge monumentwaarde, vanwege de gaafheid en als kenmerkend constructief onderdeel van een oude hallenhuisboerderij.

Wat betreft de constructie van de schuur geldt indifferente monumentwaarde voor de betonnen poeren, de balklagen boven de zijbeuk en de - zolder, de brandmuur, maar ook voor de bovenkap, ondanks de ambachtelijke kwaliteit.

Nieuwe schuur

De constructie van de nieuwe schuur heeft geen monumentale waarde.

8.9 Interieur voorhuis

Indeling / structuur

De indeling van het oude voorhuis in verschillende functionele vertrekken in de vorm van een melkkelder, opkamer, woonkeuken, middengang en zijkamer, is zeer karakteristiek en nog goed herkenbaar. Naast de afwerking is dus ook de fysieke aanwezigheid van de oude binnenmuren van hoge monumentwaarde.

Kelder

In de kelder hebben de plavuizen, de gemetselde trap en de verhoging rondom hoge monumentwaarde. De wijnrekken zijn indifferent.

Woonkeuken

De achttiende-eeuwse middenkamer heeft hoge monumentwaarde vanwege de gaafheid, ambachtelijke kwaliteit, kenmerkende stijl en zeldzaamheid. Specifiek geldt dit hier voor bijna alle interieurafwerkingen zoals de betegelde wanden, de vloer, de klampdeuren met kozijnen en architraaflijsten, de kabinetten, de hoekkast, de bedsteedeurtjes, de schoorsteen en het beleg van de buitenvensters.

Positieve monumentwaarde geldt voor de kachel van rond 1900 in onderdelen.

Indifferente monumentwaarde geldt voor de vensterbanken, convectoren, het verlaagde tussenplafond en de koelcel.

Middengang

In de middengang hebben de halfbol geprofileerde kozijnen, de paneeldeuren en de architraaflijsten hoge monumentwaarde.

De steektrap en alle overige afwerkingen zoals de lambriserings, vloerbedekking, pleisterwerk, verlaagd plafond en de radiator zijn indifferent.

Zijbeuk noord

In de opkamer op het noordwesten heeft de kastenwand met kozijnen, architraaflijsten en paneeldeurtjes hoge monumentwaarde. Dit geldt ook voor de loopdeur met kozijn en architraaflijst en beleg van het schuifraam. De voorzetwanden, de vloeren, de verlaagde plafonds en de complete interieurafwerking van de achterkamer is indifferent.

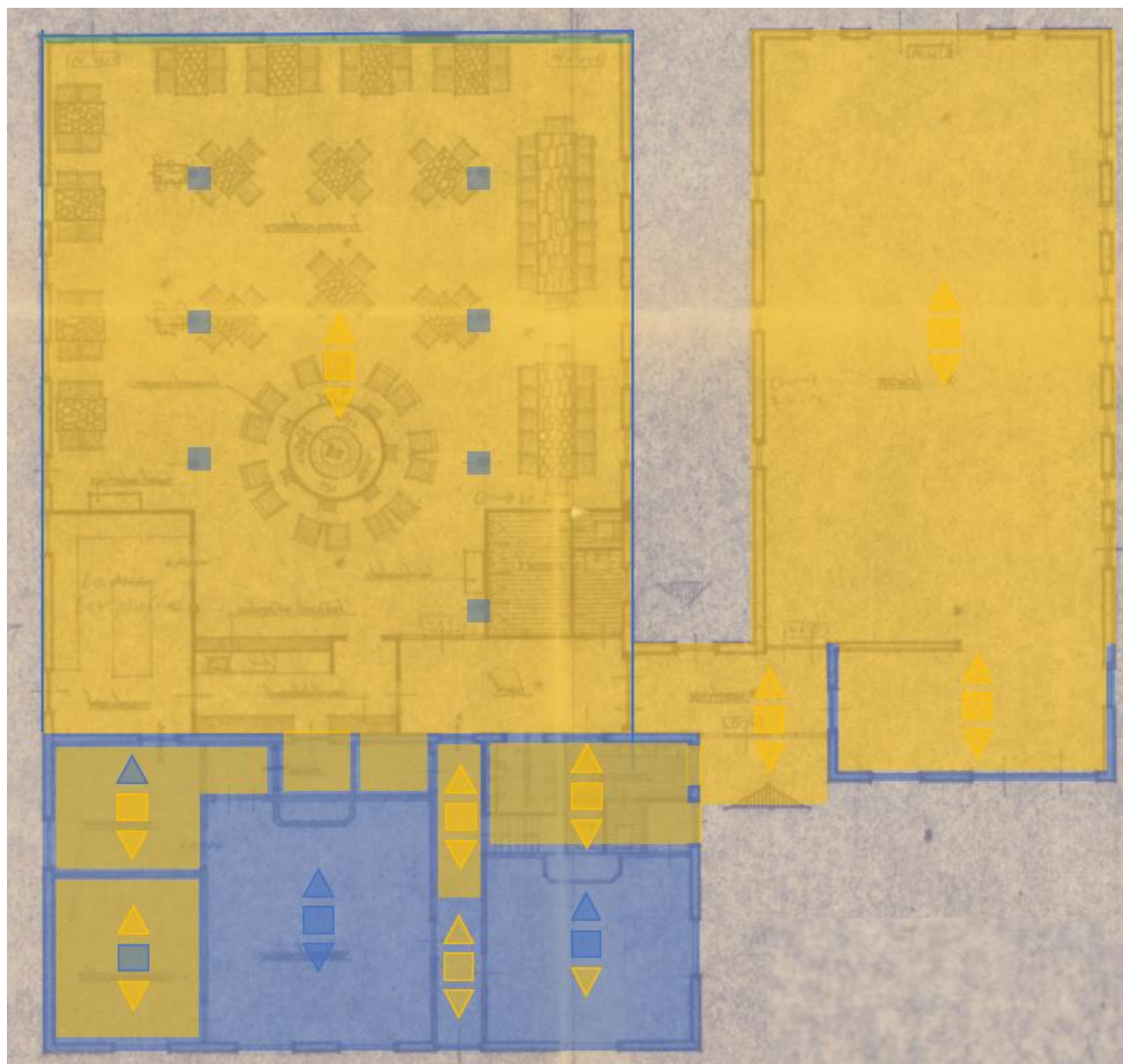
Zijbeuk zuid

In de zijkamer op het zuiden hebben de schoorsteenmantel, de betegelde haardwand en de tegeltableaus hoge monumentwaarde.

Alle overige afwerkingen zoals plavuizen, lambriserings, verlaagd plafond, architraaflijsten, convectoren, deuren en kozijnen in de achterwand, beleg van de buitenkozijnen en behang hebben indifferente monumentwaarde. Dit geldt ook voor de toiletgroep en de afwerking van de portalen in de achterkamer.

Zolder

Op zolder hebben de vloerdelen uit 1757 hoge monumentwaarde. Vanwege geringere zeldzaamheid hebben de negentiende-eeuwse vloerdelen positieve monumentwaarde. Het deels afgebroken schoorsteenkanaal heeft geen waarde meer.



8.10 Interieur oude schuur

In de oude schuur komen geen oorspronkelijke indelingen of afwerkingen meer voor. Het huidige interieur in de vorm van een plavuizenvloer, de inbouw van de keuken, de inbouw van het invalidentoilet, de doorbraken richting het voorhuis (inclusief afwerking), kozijnen, deuren, vensterbanken, rietmatten, convectoren en meubilair, is compleet van indifferente waarde. De hergebruikte balken voor de haardplaats hebben positieve monumentwaarde.

8.11 Interieur koetshuis, nieuwe schuur en tussenlid

Het complete interieur van de nieuwe schuur en het koetshuis heeft geen monumentale waarde.

- | | |
|---|---|
|  Hoge monumentwaarde |  Afwerking plafond |
|  Positieve monumentwaarde |  Afwerking wand |
|  Indifferente monumentwaarde |  Afwerking vloer |

9. Aanbeveling

9.1 Algemeen

Het pand is een rijksmonument en vertegenwoordigt historische waarde. Eventuele restauratie en verbouwingsplannen zullen getoetst moeten worden aan deze bouwhistorische verkenning. Op basis hiervan kan een gedegen plan worden gemaakt en zal sloop van waardevolle elementen kunnen worden voorkomen. Met de historisch waardevolle onderdelen dient zo voorzichtig mogelijk te worden omgegaan.

Uitvoering werkzaamheden

Het wordt aanbevolen om de restauratie- en verbouwwerkzaamheden uit te laten voeren door een architect en aannemer met affiniteit en ervaring in de restauratie.

9.2 Nader onderzoek

Van groot belang tijdens de komende verbouwing is het zorgvuldig demonteren van de indifferente voorzetwanden, verlaagde plafonds en vloeren. De kans is aanwezig dat oude interieurelementen tevoorschijn komen. Als dit het geval is, wordt nader bouwhistorisch onderzoek aanbevolen.

Dendrochronologisch onderzoek

Hiermee kunnen de ankerbalken exact worden gedateerd en eventueel ook de oorsprong van de voorloper.

Door het nemen van kleine monsters in de vorm van uitgeboorde kernen van het betreffende hout, kan nauwkeurig worden bepaald wanneer het hout van de bomen gekapt is en daarmee ook het jaar van de bouw.



Noordwesten van de boerderij in 1974. Bron: Beeldbank Overijssel.

Bronnen

Literatuur:

- G. Berends, *Historische houtconstructies in Nederland*, Arnhem 1996
- E.J. Haslinghuis, H. Janse, *Bouwkundige termen: Verklarend woordenboek van de westerse architectuur- en bouwhistorie*, Leiden 2001
- B. Kooij, J. Toebast, *Het Grote Boerderijenboek*, Zwolle 2013
- J.A. Mulder, *Het huis als kenmerk van materiële cultuur van de Friese boerenelite, Fryslân, nieuwsblad voor geschiedenis en cultuur*, 9e jaargang, dec. 2003, no. 4.
- E.L. van Olst, *Uilkema: een historisch boerderij-onderzoek: Boerderij-onderzoek in Nederland 1914-1934*, Arnhem 1991
- J. Pluis, *De Nederlandse Tegel: Decors en Benamingen 1570-1930*, Leiden 2013
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Stichting Bouwhistorie Nederland, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Atelier Rijksbouwmeester, Rijksgebouwendienst, *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek*, Den Haag 2009
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, *Monumenten in Nederland: Overijssel, Zwolle 2000*

Tekeningen:

- Bouwdossier Gemeente Zwolle
- pr8

Internet:

- www.google.nl/maps
- www.perceelloep.nl
- www.hisgis.nl
- www.bagviewer.nl
- collectieoverijssel.nl
- beeldbank.cultureelerfgoed.nl

The image features a stylized, dark brown tree trunk on the left side, with several sharp, pointed branches extending upwards. In the top right corner, there is a dark, angular shape that resembles a stylized building or a corner of a structure. The background is a light beige color.

BOUWHISTORISCH ONDERZOEK
ARCHITECTUURHISTORIE
DENDROCHRONOLOGIE
ARCHIEFONDERZOEK
RESTAURATIEADVIES

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 4, 9, 15, 26, 46, 57