

TE KOOP

Dorpsstraat 4, 5441 AC te Oeffelt



Reliplan, specialisten in kerkelijk en bijzonder onroerend goed met een maatschappelijke bestemming.
Buiksloterdijk 224 1025 WE AMSTERDAM Tel: 020 6365889 (Hoofdvestiging Amsterdam)
www.reliplan.nl / info@reliplan.nl

Omschrijving

Aan de rand van, de bebouwde kom van de plaats Oeffelt gelegen Monumentale woonboerderij met monumentale naastgelegen schuur. De woonboerderij is gelegen op een hoge stroomrug. Aan de achterzijde verandert de omgeving in een nagenoeg open landschap met een veel lager gelegen beekdal, het stroomgebied van de Oeffeltse Raam. Het hoofdgebouw van de boerderij is gelegen aan de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is de doorgaande weg tussen Boxmeer en Cuijk.

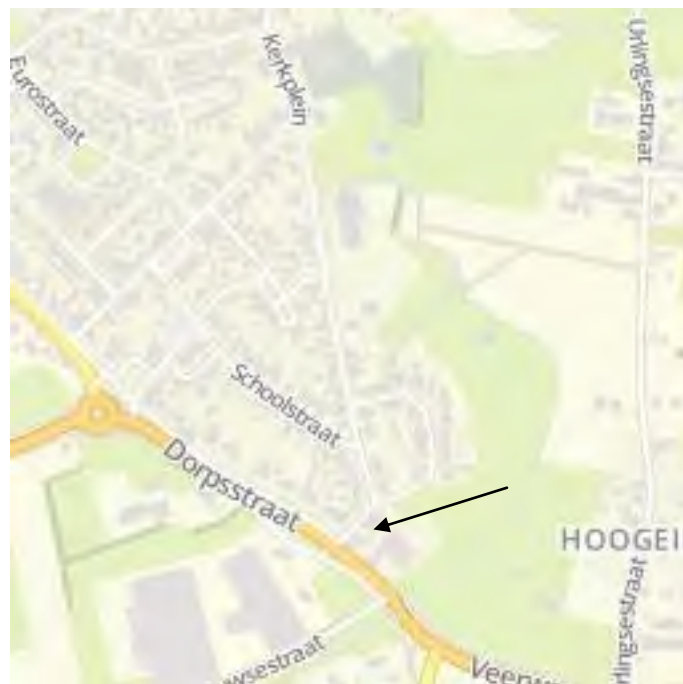
De woonboerderij is zeer geschikt als generatiewoning of wonen en werken gecombineerd. Eventueel is dubbele bewoning in overleg met de gemeente mogelijk. De royale historische schuur is zeer bruikbaar voor hobby en berging.

Bouwaard en constructie

Een traditioneel gebouwde T-boerderij. Dit betekent een groot voorhuis met haaks daarop een achterhuis. Het betreft een van oorsprong zgn. herenboerderij. De boerderij is opgetrokken in buitengevels van baksteen uitgevoerd in steensmetselwerk. In de gevels bevinden zich lange raamkozijnen met roedeverdeling en enkel glas. Een aantal binnenraamkozijnen zijn vervangen. Recent zijn in de woonkamer en woonkeuken de ramen voorzien van voortzetramen. Na de aankoop in 1994 is bij het hoofdgebouw (straatzijde) een binnenspouwblad geplaatst. De verdiepingvloer bestaat uit een houten balklaag. Op enkele plaatsen zoals; eetkeuken, gang en gedeelte woonkamer is sprake van gewelfd stucwerk (riet met gips). De woonkamer aan de westzijde is onderslagen met een balkenplafond. Op het hoofdgebouw rust een zgn. zadeldak, dat wordt ondersteund door originele deels halfronde spanten met gordingen en sporen. Het dak is onderschoten met asbesthoudende eternietplaten en bedekt met Oud Hollandse dakpannen. Op de verdieping bevinden zich aan de zuidzijde twee eenvoudige slaapkamertjes. Het achterhuis bevindt zich haaks op het woongedeelte (voormalige stal). Dit achterhuis bestaat uit een zelfdragende houten spantconstructie met hooizolder. Aan de zijkant muren van steensmetselwerk met gietijzeren stalramen. Aan de zijkant is het laag met een goothoogte van c.a. 1,8 meter. Op het pand rust een zgn. zadeldak dat eveneens is bedekt met Oud Hollandse dakpannen. Na de aankoop in 1994 is de woning met behoud van uitstraling verbeterd en functioneel gemaakt. Daarbij is achterhuis gedeeltelijk bij de woning in gebruik genomen. In 1994 is in het achterhuis een slaapkamer gemaakt met aansluitend badkamer. In zijentree, tussenportaal en keuken zijn nieuwe lestenen vloeren aangebracht. De woning is voorzien van centrale verwarming. Tevens is de elektrische installatie vernieuwd. Stucwerk vernieuwd en hersteld. Een beklinterd binnenterrein tussen woning en schuur. De hoge ramen aan de straatzijde zijn in het kader van een geluidsisolatieproject voorzien van degelijke voortzetramen.

Voormalige stal, bjr. 1910, groot c.a. 50 m². Deze stal staat aan de zuidzijde evenwijdig geplaatst naast achterhuis en is opgetrokken in baksteen uitgevoerd in steensmetselwerk. Het dak is eveneens bedekt met Oud Hollandse dakpannen. In het gebouw bevindt zich nog een gedeelte van een oude aanbindstal voor jongvee. Bouwkundige staat is matig.

Oude schuur, bjr. ca. 1800, groot ca. 360 m², afmeting 30 x 12 meter). Maatvoering geschat. Deze schuur is eveneens opgetrokken in een zelfdragende houten draagconstructie. Aan de zijkant is de schuur uitgebouwd. Rondom de schuur zijn bakstenen gevels geplaatst uitgevoerd in steensmetselwerk. Deze kragen op enkele plaatsen behoorlijk naar buiten. In de topgevel bevindt zich een grote deuropening. Onder een afsteek bij de achterkant is sprake van een oude jongveestal. Dit gedeelte is onderschoten met asbesthoudende eternietplaten. In de schuur bevinden zich enkele paardenboxen. Verder is sprake van een eenvoudige lemen bodem.



locatiekaart

Kenmerken

- Huidige eigenaar : Particulier
- Soort object : Woonboerderij
- Bouwjaar : Circa 1840
- Status : Rijksmonument
- Vloeroppervlak : totaal ca. 160 m² woonoppervlakte
- Schuur : 350 m² en 50 m²
- Perceeloppervlak : ca. 2.575 m²
- Kadastraal : Boxmeer Sectie Z, 3232 (zie bijlage kadastrale gegevens)
- Adres : Dorpsstraat 4, Oeffelt

Indeling woning

Begane grond: gang/entree (met gedeelte wandtegels, en hardstenen vloer); tussenkamer (met schouw); woonkamer (met schouw, balkenplafond en samenvoeging van 3 ruimtes); woonkeuken (met schouw en gewelfd plafond); keuken (met kleine ramen, leistenenvloer, eenvoudig keukenblok); tussenportaal (met leistenenvloer en toegang tot kelder en trap verdieping); gang (achterentree); bijkeuken; badkamer (geheel betegeld, vloerverwarming, met ligbad, douche en vaste wastafel); ouderslaapkamer; hobbyruimte; opslagruimte (helpt voormalige stal).

Verdieping (voorhuis): zolderruimte; twee eenvoudige slaapkamers.

Verdieping (achterhuis): hooizolder.

Bijzonderheden

- De woonboerderij heeft een monumentale status.
- Nuts-aansluitingen zijn aanwezig

Vraagprijs

€365.000,= kosten koper

Contact

Reliplan B.V. heeft opdracht tot verkoop van de eigenaar.

Voor vragen of een bezichtiging kunt u contact opnemen met Saskia Koen of Ton van Cooten

Telefoon: 020- 636 58 89
Mobiel: 06- 53409384 / 06-53636232
Email: t.van.cooten@reliplan.nl

Bijlagen

- Foto's
- Plattegronden (niet op schaal)
- Kadastrale gegevens
- Bestemmingsplan

Bijlage foto's



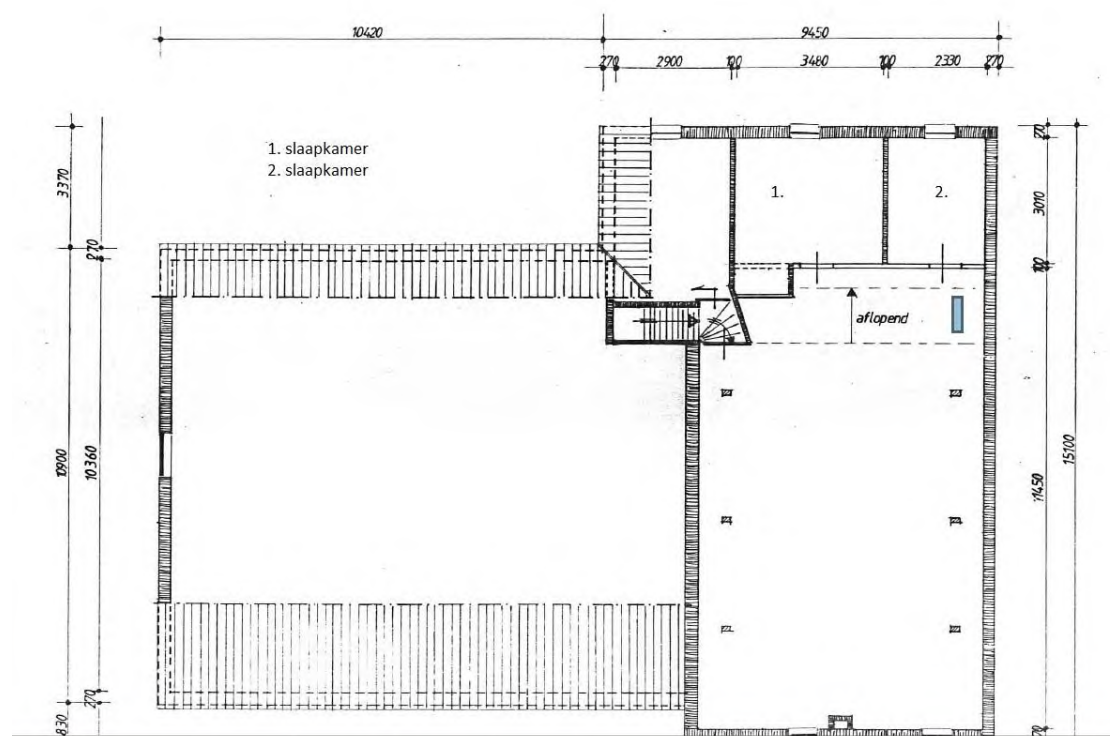
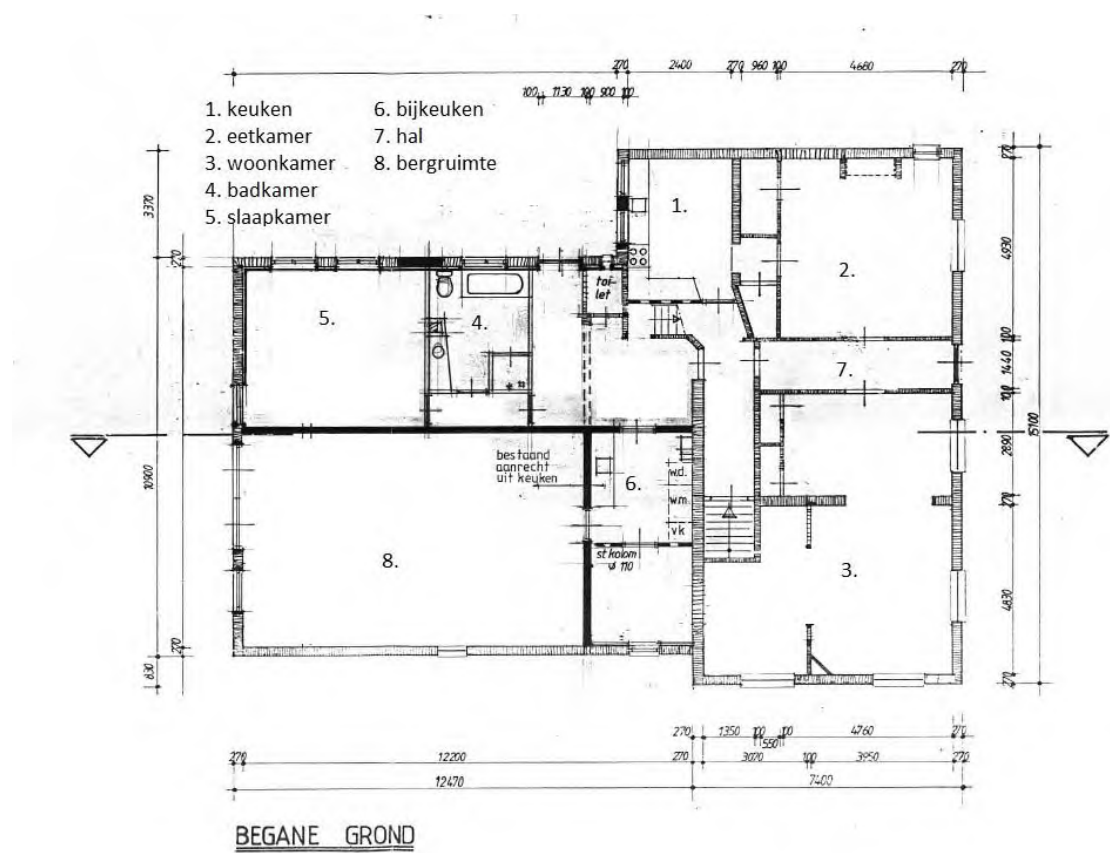




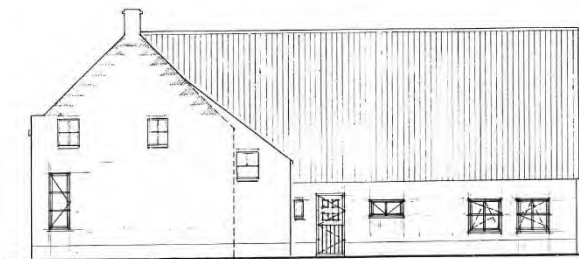


Bijlage plattegrond

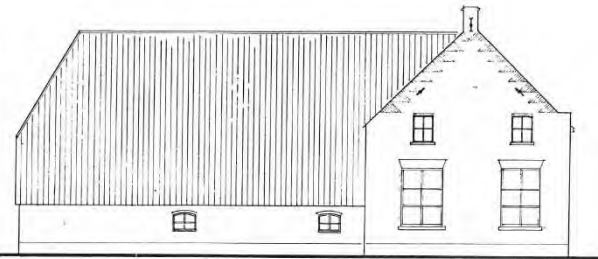
plattegrond niet op schaal



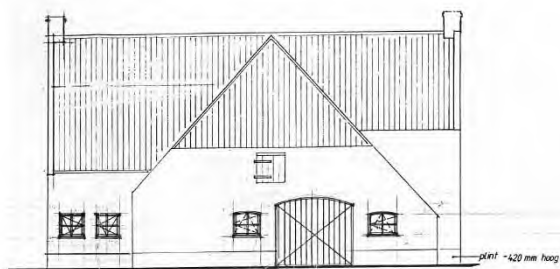
Bijlage tekening gevels.



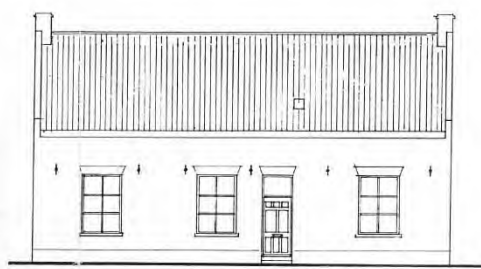
RECHTERGEVEL



LINKERGEVEL



ACHTERGEVEL



VOORGEVEL

Bijlage gegevens kadaster: kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	BOXMEER
	Huisnummer	Sectie	Z
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3232
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 27 februari 2013		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Bijlage bestemmingsplan

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. aan huis gebonden beroepen;
- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de opgenomen aanduidingen, alsmede de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’ worden gebouwd;
- b. de woningen moeten met één gevel in, dan wel tot maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. per bouwvlak mogen ter plaatse van de aanduiding:
 - aaneengebouwd (aeg);
 - specifieke bouwaanduiding geschakeld (sba-ges);
 - gestapeld (gs);
 - twee-aan-een (tae);
 - vrijstaand (vrij); aaneengebouwde, geschakelde, gestapelde, twee-aan-een gebouwde en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ opgenomen maximale hoogten.
- e. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden ten minste 3 meter te bedragen;
- f. de afstand van twee-aan-een gebouwde woningen en geschakelde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan één zijde ten minste 3 meter te bedragen;

15.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen buiten de specifieke aanduiding hoofdgebouw, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak en minimaal 1 meter achter de voorgevel c.q. de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
- b. achter de voorgevelrooilijn moet een aaneengesloten open ruimte van ten minste 30 m² aanwezig zijn;

c. in afwijking van het bepaalde in het vorige lid onder b. geldt, dat vóór de naar de weg toegekeerde zijde (voorgevel) van de woning een bouwwerk mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens minimaal 1,5 meter bedraagt;
2. de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt;
3. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van de woning;
4. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt, gemeten vanaf de voorgevel van de woning;

d. het gezamenlijk oppervlak mag per perceel ten hoogste 60 m² bedragen;

e. indien de grondoppervlakte achter de voorgevelrooilijn groter is dan 200 m², dan mag de onder d. genoemde oppervlakte overschreden worden met 10% van het meerdere, echter tot maximaal 90 m²;

f. bijbehorende bouwwerken mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;

g. in afwijking van het bepaalde onder f. mag bij vrijstaande woningen binnen een strook van 17 meter diep, te rekenen vanaf de voorgevelrooilijn, slechts aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd en moet de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedragen; buiten voornoemde strook van 17 meter mogen de bijgebouwen tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;

h. de goothoogte en hoogte mogen respectievelijk niet meer dan 3 meter en 5,5 meter bedragen;

(1) de hoogte mag in de zijdelingse perceelsgrens niet meer bedragen dan 3 meter en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toenemend tot niet meer dan 5,5 meter, behoudens het bepaalde onder (2);

(2) indien bijbehorende bouwwerken aan weerszijden van de zijdelingse perceelsgrens aaneengesloten worden gebouwd, mag de hoogte niet meer dan 5,5 meter bedragen;

j. naast het bepaalde onder d. en e. mag bij iedere woning een overkapping worden gebouwd waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

(1) de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;

(2) de hoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwwerken geen gebouwen zijnde, moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. de hoogte mag maximaal 3 meter bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter, en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

15.3 Nadere eisen

15.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

15.3.2 Toepassing nadere eisen

De toepassing van nadere eisen door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit, woongenot van de directe omgeving);

- c. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein;
- g. de sociale veiligheid;

h. de brandveiligheid.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Extra oppervlakte van bijgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 16.2.2 onder d. en e., voor een extra vergroting van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, indien de oppervlakte van de aanwezige legale bijbehorende bouwwerken het voorgeschreven maximum van 60 c.q. 90 m² te boven gaat, met dien verstande, dat:

(1) per m² gesloopt bijbehorende bouwwerken dat aanwezig is boven het voorgeschreven maximum, maximaal de helft wordt teruggebouwd;

(2) het gezamenlijk oppervlak van de bijbehorende bouwwerken per perceel maximaal 250 m² bedraagt.

15.4.2 Hoekpercelen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 15.2.3 onder a, voor het bouwen van maximaal 2 meter hoge erf-/terreinafscheidingen op hoekpercelen buiten het bouwvlak, maar op of achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de bouw stedenbouwkundig verantwoord is en niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in elk geval begrepen:

- a. het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving;
- b. het gebruik van gebouwen en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, een handels- en/of horecabedrijf, een prostitutiebedrijf en/of seksinrichting;
- c. het gebruik van gebouwen, met uitzondering van het hoofgebouw, en bijbehorende bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning.

15.5.2 Aan huis gebonden beroep

Bij woningen zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat;
- d. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

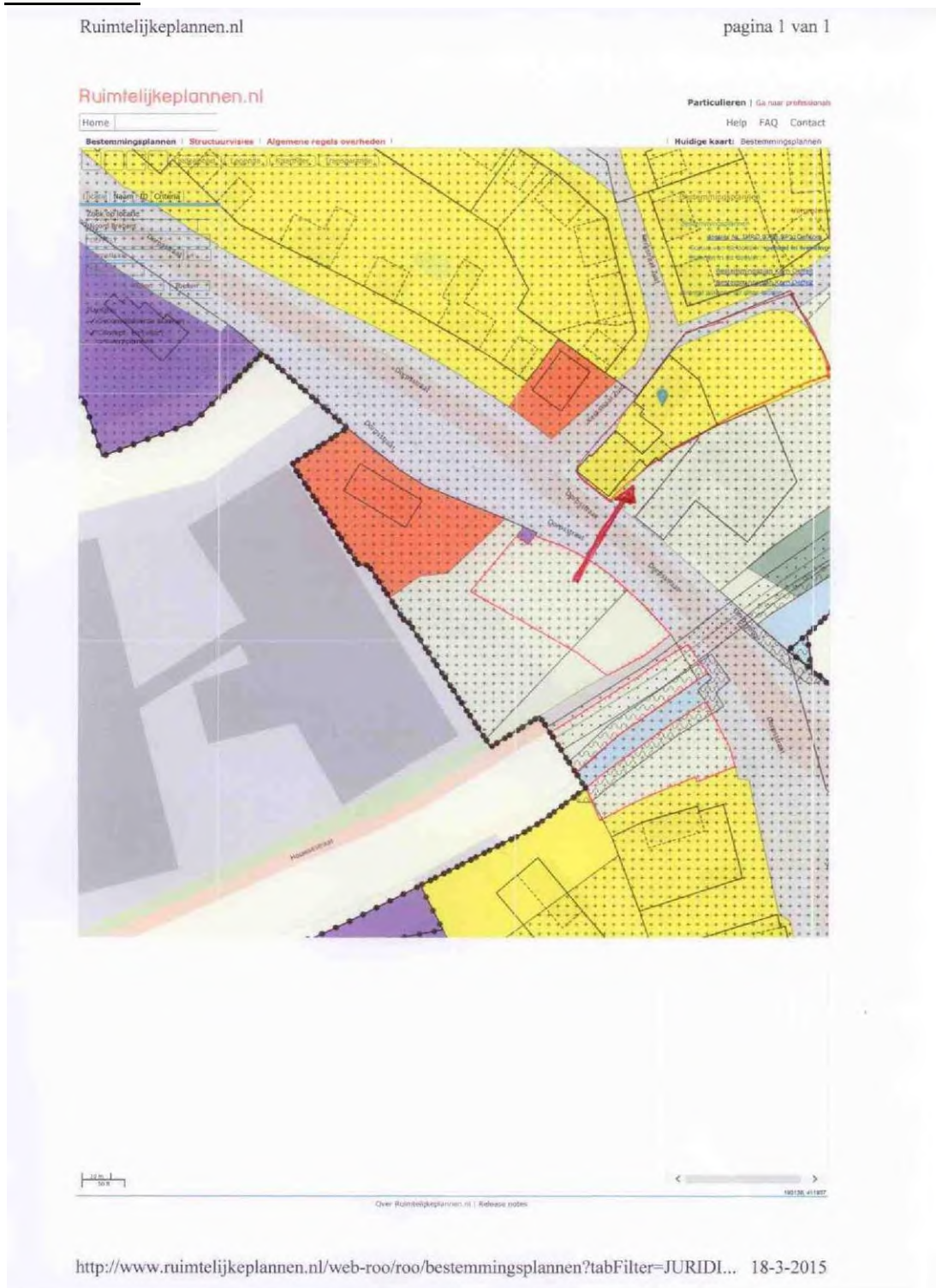
15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het vorige lid voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. het bedrijf valt onder de categorieën 1 of 2, zoals aangegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- c. de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;

- d. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- e. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- f. het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

Plankaart:



Onderzoek mogelijkheden verbouwing Monumentale woonboerderij

Dorpsstraat 4, Oeffelt



PATINA
interieur architectuur



Inhoudsopgave

Inhoud

Algemeen

- Locatie
- Gebouwen
- Interieur
- Huidige tekeningen
- Functie

Plan I "units"

- Concept
- Sfeerbeelden
- Plattegronden

Plan II "centraal"

- Concept
- Sfeerbeelden
- Plattegronden

Algemeen



Locatie



Gebouwen

Aan de rand van het Brabantse dorpje Oeffelt ligt deze prachtige monumentale boerderij. Dit pand is een traditioneel gebouwde T-boerderij. Dit betekent een groot voorhuis met haaks daarop een achterhuis. Het betreft een van oorsprong zgn. herenboerderij. De buitengevels van de boerderij zijn opgetrokken uit baksteen en uitgevoerd in steensmetselwerk. In de gevels bevinden zich lange raamkozijnen met roedeverdeling en enkel glas.

De voorgevel van de boerderij grens aan de stoep, aan de linkerzijgevel grenst een tuin. Rechts naast de woning bevindt zich een gesloten binnenplaats en ook tussen de schuur en het huis is een binnenplaats te vinden. Achter de grote schuur ligt nog een flink stuk grond behorende bij het perceel. Ook staat er nog een bakhuisje op het erf.

De grote wagenschuur waarvan het bouwjaar rond 1800 is, is ongeveer 360 m² groot. Deze schuur heeft ook een karakteristieke zelfdragende houten constructie. De schuur is op vele verschillende manieren te gebruiken na renovatie.



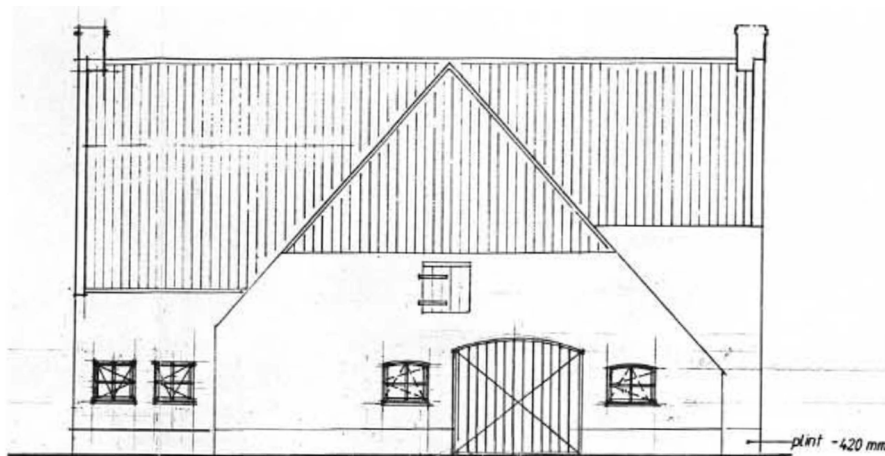
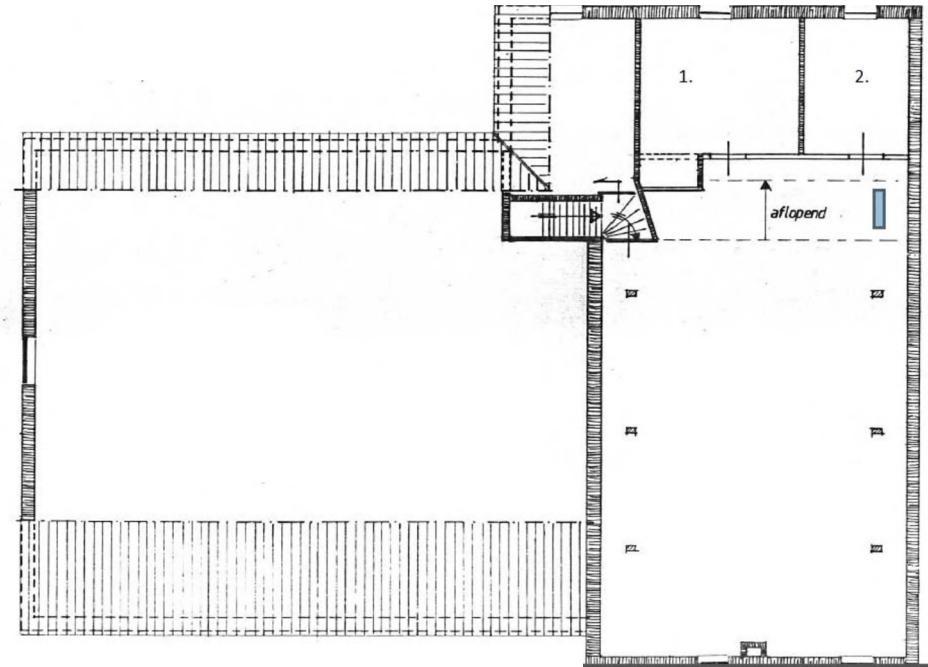
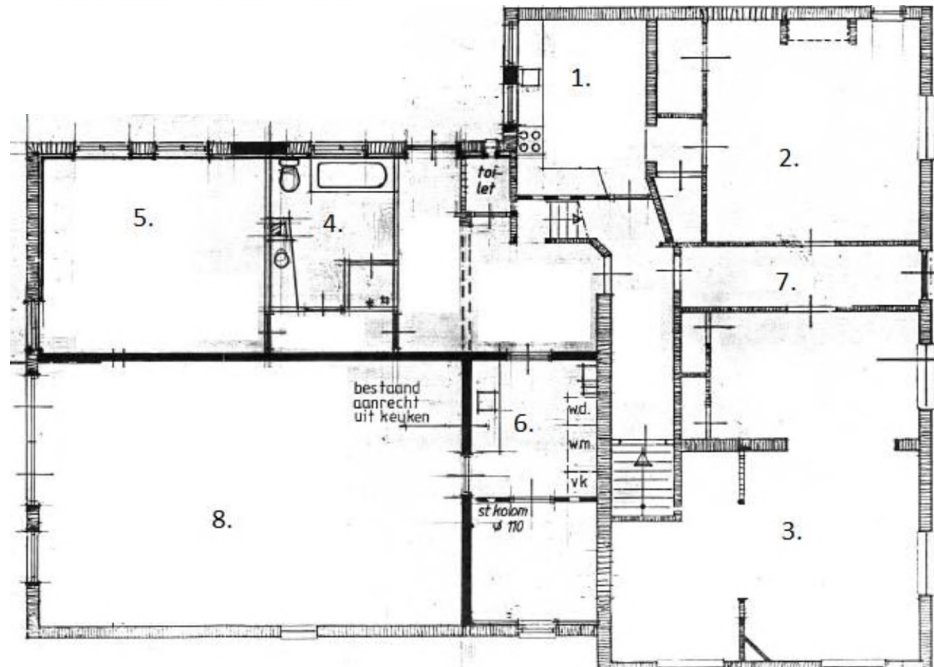
Interieur

Het voorhuis van de boerderij is grotendeels nog authentiek. De plafonds zijn gewelft en er zijn meerdere haarden te vinden. Het voorhuis is ook gemoderniseerd met voorzetramen aan de voorzijde van het huis en centrale verwarming.

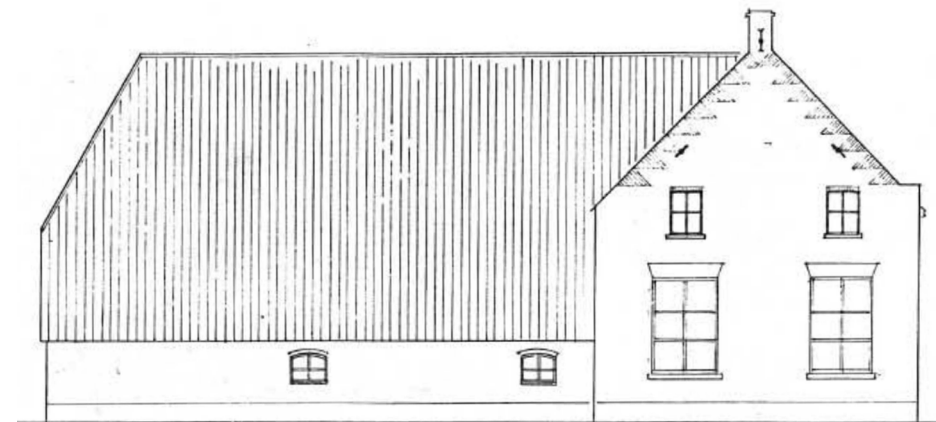
Op de voormalige deel zijn verschillende kamers gemaakt, onder andere een slaapkamer en een badkamer. Deze zijn eventueel eenvoudig te verwijderen zodat de originele indeling van de woning weer zichtbaar wordt.

De monumentale kapconstructie is van grote sferische waarde voor de woning. Het geeft karakter aan het huis en laat de draagconstructie zien.

Door gebruik te maken van goede isolatie en slimme systemen is deze woning zelfs energieneutraal te maken. Het is vrij eenvoudig om de muren en het dak aan de binnenzijde te isoleren. Met behulp van een ondiepe warmtepomp en zonnepanelen wordt de woning duurzaam anno nu. De aanschafkosten van deze systemen zijn in een relatief korte tijd terug te verdienen doordat de woning energieneutraal wordt.



ACHTERGEVEL



LINKERGEVEL

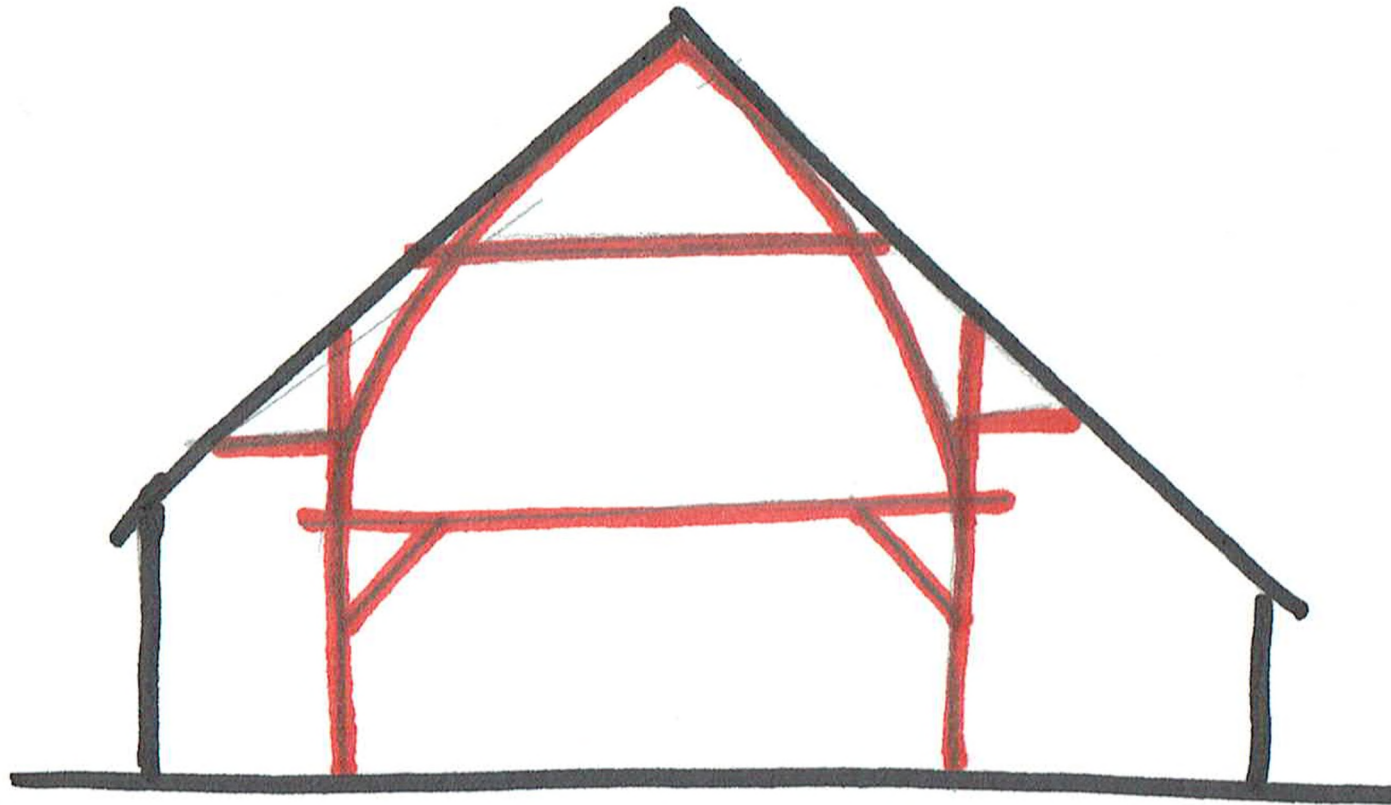


Functie

Aangezien dit pand erg groot is voor een gemiddeld gezin is mijn voorstel om te kijken naar mogelijkheden als een gezinsvervangend tehuis, een opvanghuis of een mantelzorgwoning. Betreffende de veranderingen in de maatschappij zal hier steeds meer vraag naar zijn.

Het voorhuis is voor een groot gedeelte nog authentiek. Het achterhuis is in de loop der jaren zo verbouwd dat de basis van de boerderij niet meer helder is. Ik wil voorstellen om het voorhuis te behouden en redelijk traditioneel te houden. Het achterhuis wordt hierdoor los van het voorhuis gezien/gekoppeld zodat dit gemoderniseerd kan worden. De zolder van het voorhuis zou ik bij het achterhuis aantrekken zodat de gehele kapconstructie te overzien is. Zo kan het huis voor uiteenlopende doelen gebruikt worden.

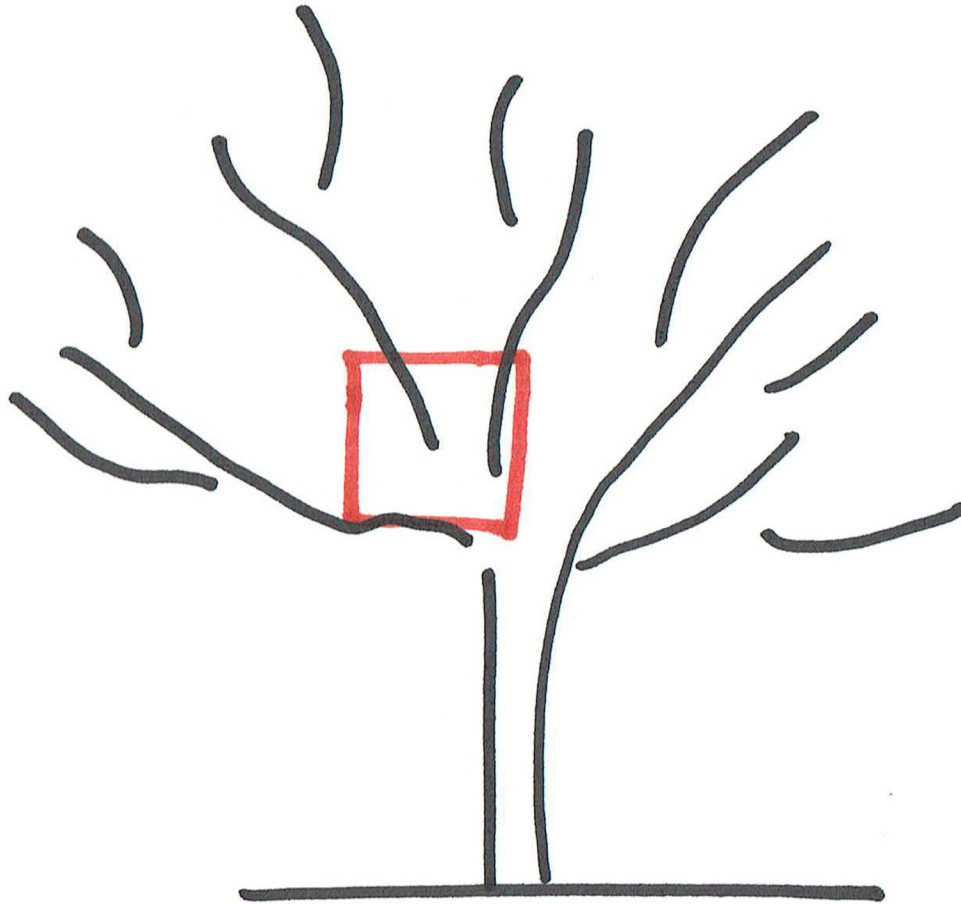
PLAN I “units”



Uniek

Door de monumentale kapconstructie te behouden behoudt het pand zijn authenticiteit. Doordat deze vanuit de gehele ruimte te zien is blijft het ontwerp helder. De constructie is dienend en in het zicht.

Losse elementen bepalen de nieuwe architectuur. De woning moet zeker gemoderniseerd, geïsoleerd en wind en waterdicht worden, maar het interieur is opgebouwd uit losse elementen eenvoudig en snel op te bouwen en later makkelijk aan te passen en in oorspronkelijke staat terug te halen.



Functie

De woonboerderij kan na een verbouwing uitstekend dienen als mantelzorgwoning, gezinsvervangend tehuis of een huis waar men zelfstandig kan wonen onder begeleiding.

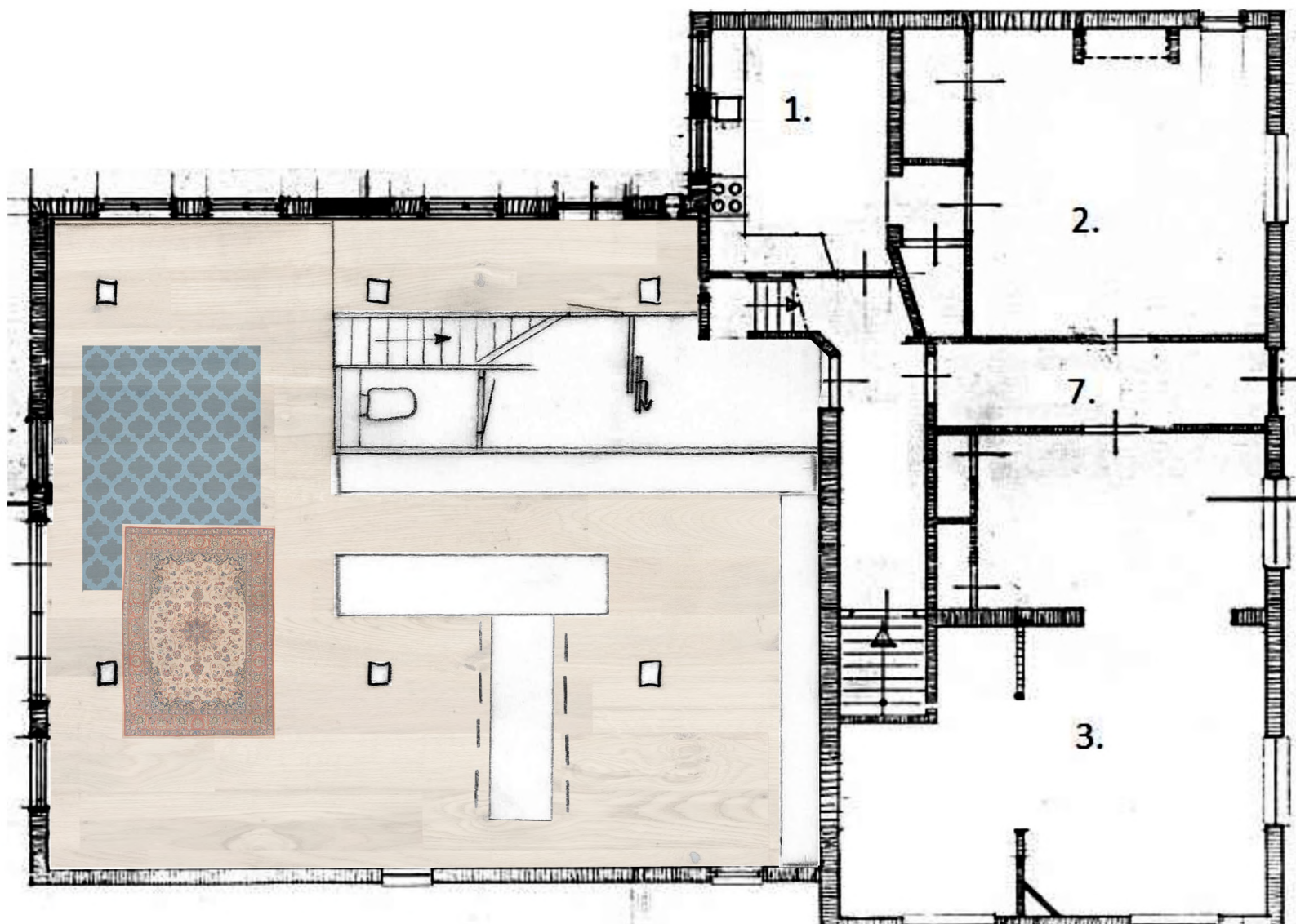
Het voorhuis blijft grotendeels zoals het nu is, het achterhuis wordt veel grondiger aangepakt en gemoderniseerd. De uitstraling van het achterhuis wordt veel moderner. Het voorhuis is los inzetbaar van het achterhuis, dit kan een geheel andere functie dienen.

Vanuit deze gedachte is het ontwerp gemaakt. Er zijn verschillende mate van privacy in de woning gemaakt. De binnenplaats geeft een veilig gevoel aan de bewoner. De benedenverdieping bestaat uit een grote gezamenlijke leefruimte. Boven zijn verschillende hoeken gemaakt om even terug te trekken en wil de bewoner echt even op zichzelf zijn dan trekt hij (of zij) zich terug in zijn eigen unit. Zoals een kind zich terugtrekt in een hutje, even alleen zonder prikkels.

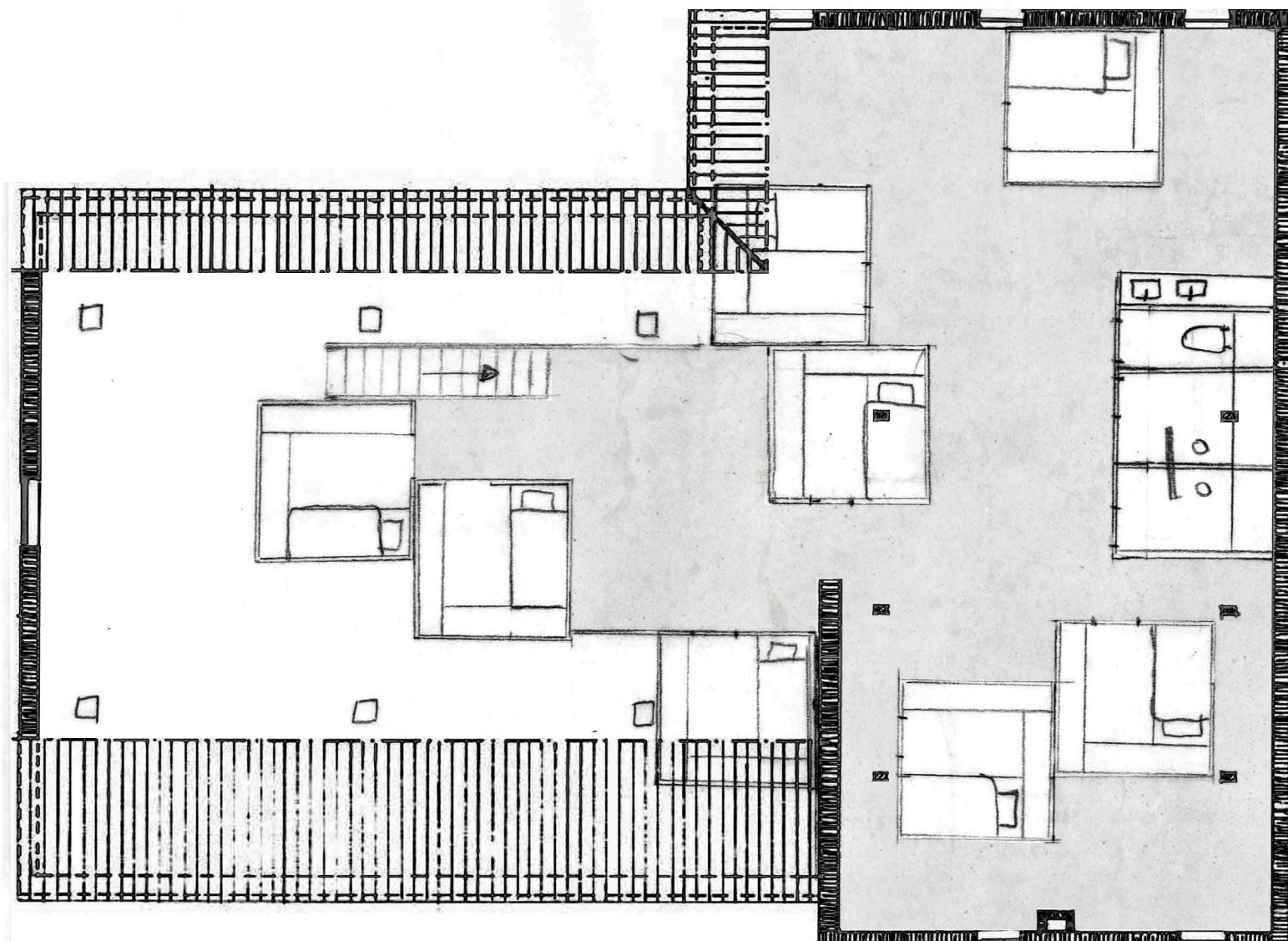




PLAN I "units"



PLAN I "units"

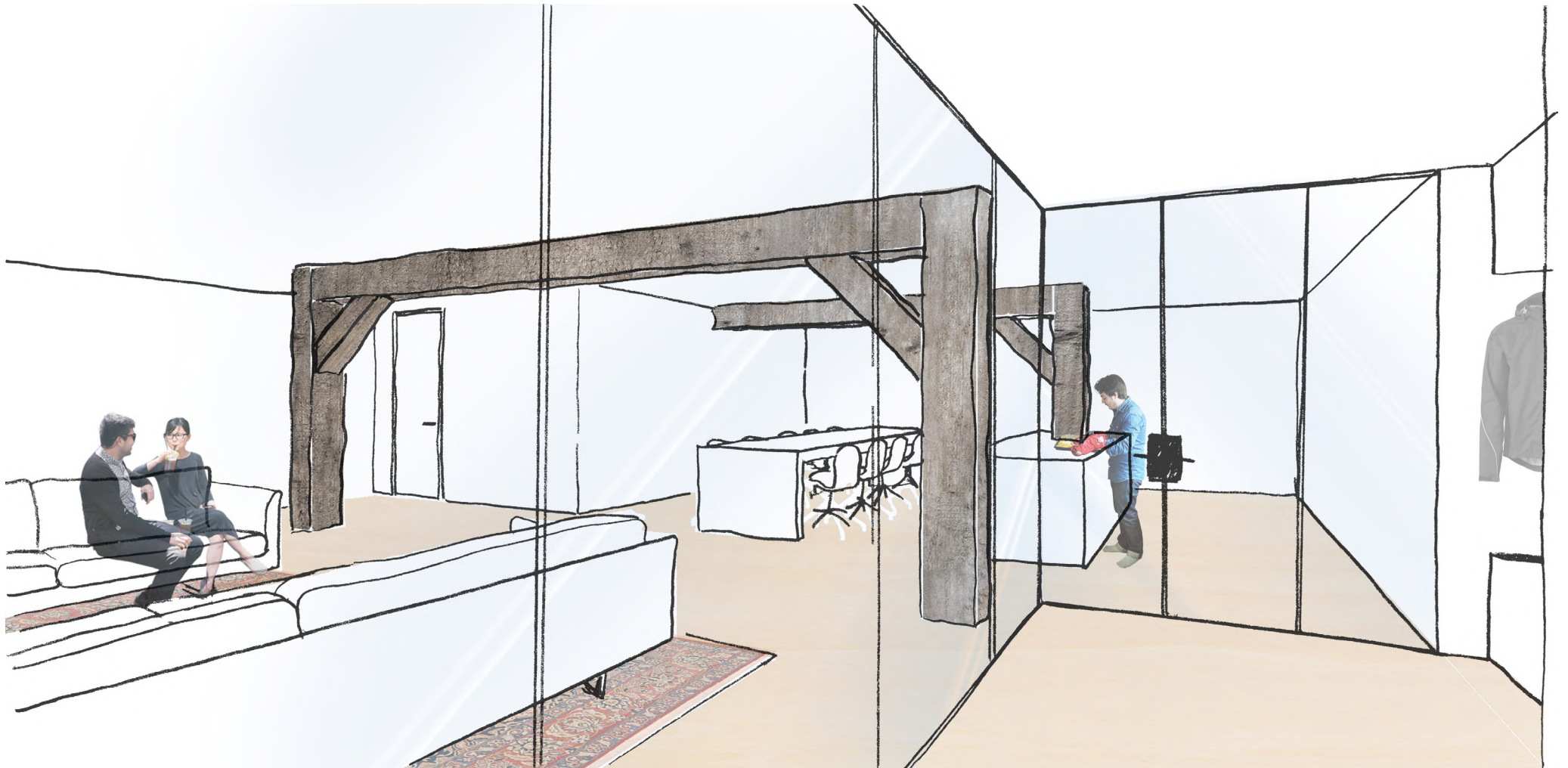


PLAN II “centraal”

Centraal

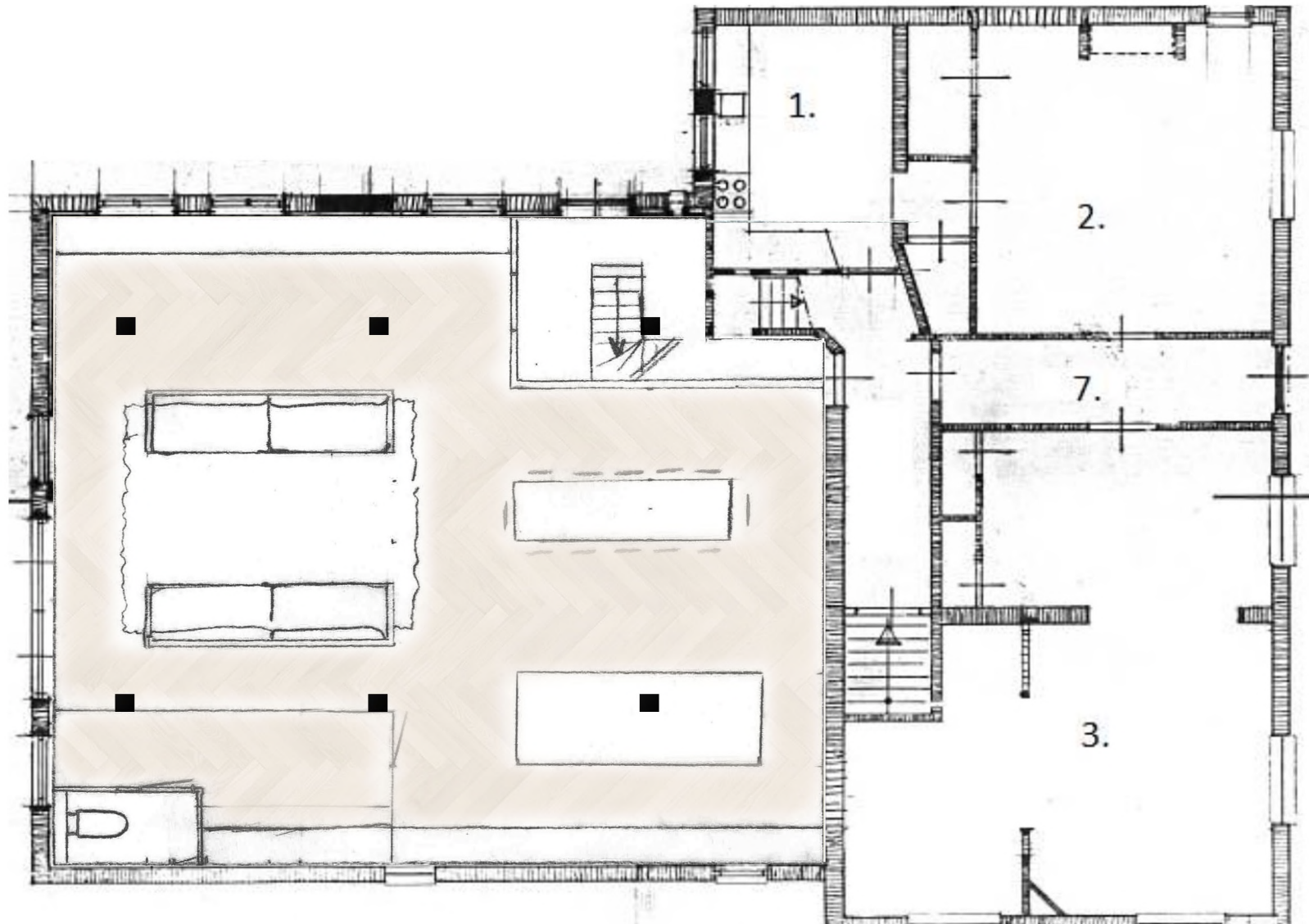
In dit tweede ontwerp gaan we uit van een nieuwe functie voor de woning als gezinsvervangend tehuis, zelfstandig wonen onder begeleiding of een mantelzorgwoning.

De begane grond de centrale plek in het huis waar iedereen samen komt en samen leeft. De eerste verdieping heeft een centrale hal die als een as de privevertrekken verdeeld. Het is een ruime gang die op verschillende manier gebruikt kan worden door alle bewoners. Meer prive dan de begane grond maar wel voor alle bewoners toegankelijk. Elke bewoner heeft zijn eigen kamer om zich terug te trekken. De douches zijn aparte cabines maar wel gecentreerd bij elkaar voor de beste efficiëntie qua gebruik en schoonmaken.



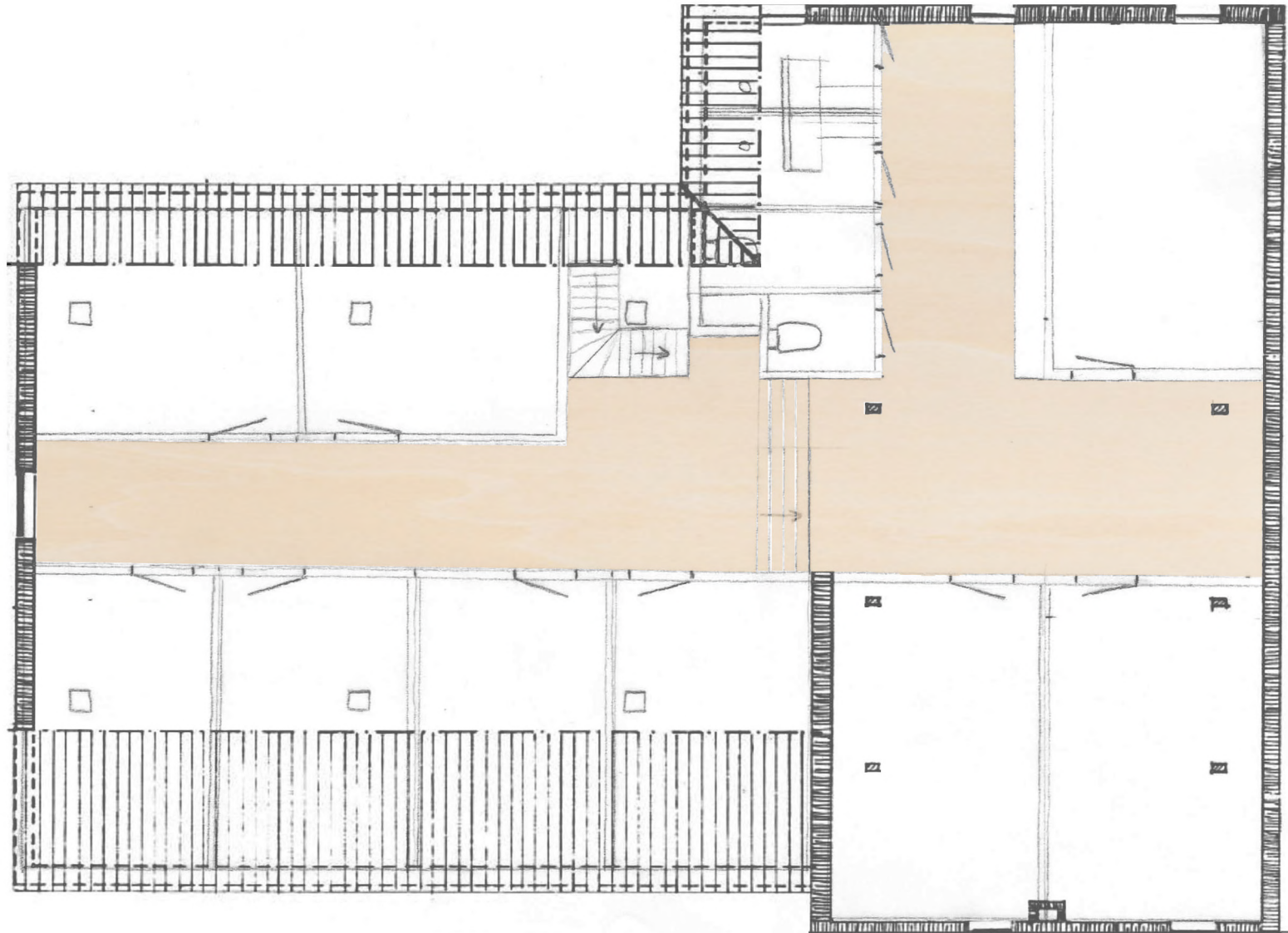


PLAN II "centraal"

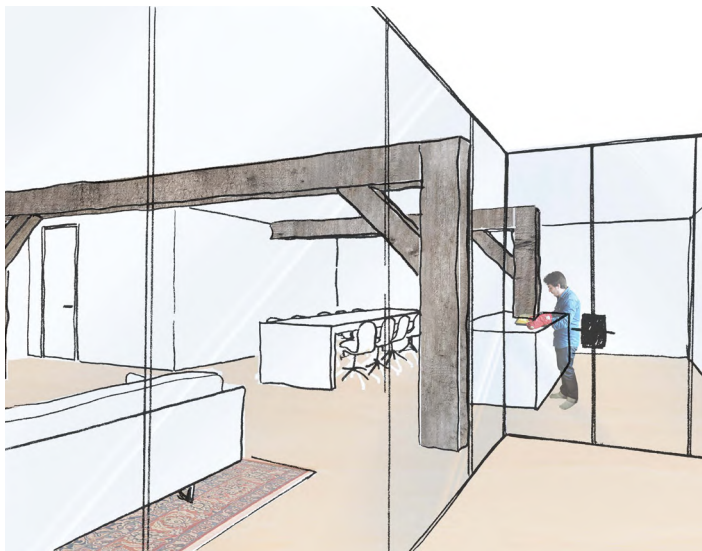


Plattegrond Begane grond

PLAN II "centraal"



Conclusie



Kansen

Deze karakteristieke boerderij in Oeffelt geeft vele kansen tot het ontwikkelen van een uniek project. Het karakter van dit gebouw is bijzonder te noemen. Deze geschiedenis is nooit te vangen in een nieuwbouw project. In samenwerking met de rustige locatie op deze prachtige plek met een binnenplaats, een grote schuur en een groot stuk grond schept vele mogelijkheden. Hier kan op diverse wijze invulling aan gegeven worden.

Als u interesse heeft in dit project neem dan contact op met Reliplan voor een bezichtiging op locatie. Mocht u beslissen tot aankoop over te gaan dan helpt Patina interieurarchitectuur u graag met een ontwerp naar uw specifieke wensen op maat gemaakt.

Patina interieurarchitectuur
06-57235578
www.patina-interieur.nl
info@patina-interieur.nl

Onderzoek mogelijkheden verbouwing Monumentale woonboerderij

Dorpsstraat 4, Oeffelt



PATINA
interieur architectuur



Inhoud

Algemeen

- Locatie
- Gebouwen
- Interieur
- Huidige tekeningen
- Functie

Plan I "units"

- Concept
- Sfeerbeelden
- Plattegronden

Plan II "centraal"

- Concept
- Sfeerbeelden
- Plattegronden

A satellite map of the village of Oeffelt. The map shows a dense cluster of buildings in the center, surrounded by green fields. A red pin marks the location of 'Dorpsstraat 4'. To the right, a blue river labeled 'Luning' flows through the landscape. A road labeled 'N204' runs horizontally across the middle. Other labels include 'De Ruitjes', 'Oeffelt', 'Koolhoek', 'Werkveld', 'Luning Noord-Braam', and 'Luning Zuid'. The map also shows various smaller roads and patches of trees.



PATINA
interieur architectuur



Gebouwen

Aan de rand van het Brabantse dorpje Oeffelt ligt deze prachtige monumentale boerderij. Dit pand is een traditioneel gebouwde T-boerderij. Dit betekent een groot voorhuis met haaks daarop een achterhuis. Het betreft een van oorsprong zgn. herenboerderij. De buitengevels van de boerderij zijn opgetrokken uit baksteen en uitgevoerd in steensmetselwerk. In de gevels bevinden zich lange raamkozijnen met roedeverdeling en enkel glas.

De voorgevel van de boerderij grens aan de stoep, aan de linkerzijgevel grenst een tuin. Rechts naast de woning bevindt zich een gesloten binnenplaats en ook tussen de schuur en het huis is een binnenplaats te vinden. Achter de grote schuur ligt nog een flink stuk grond behorende bij het perceel. Ook staat er nog een bakhuisje op het erf.

De grote wagenschuur waarvan het bouwjaar rond 1800 is, is ongeveer 360 m² groot. Deze schuur heeft ook een karakteristieke zelfdragende houten constructie. De schuur is op vele verschillende manieren te gebruiken na renovatie.



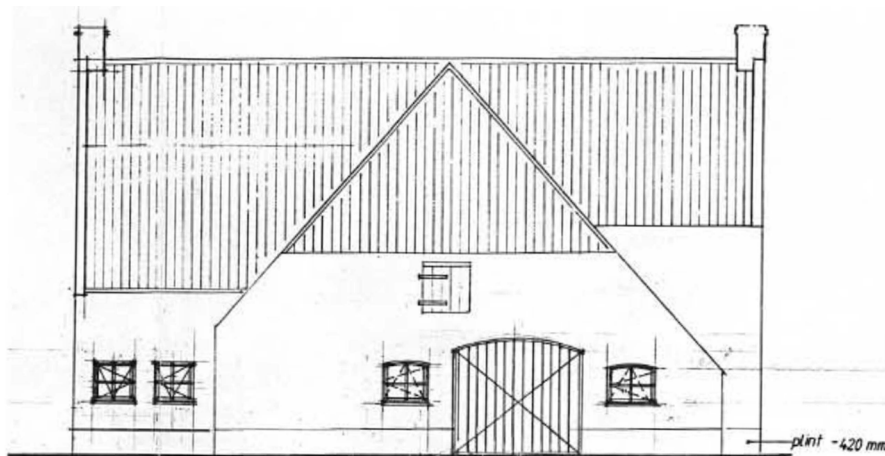
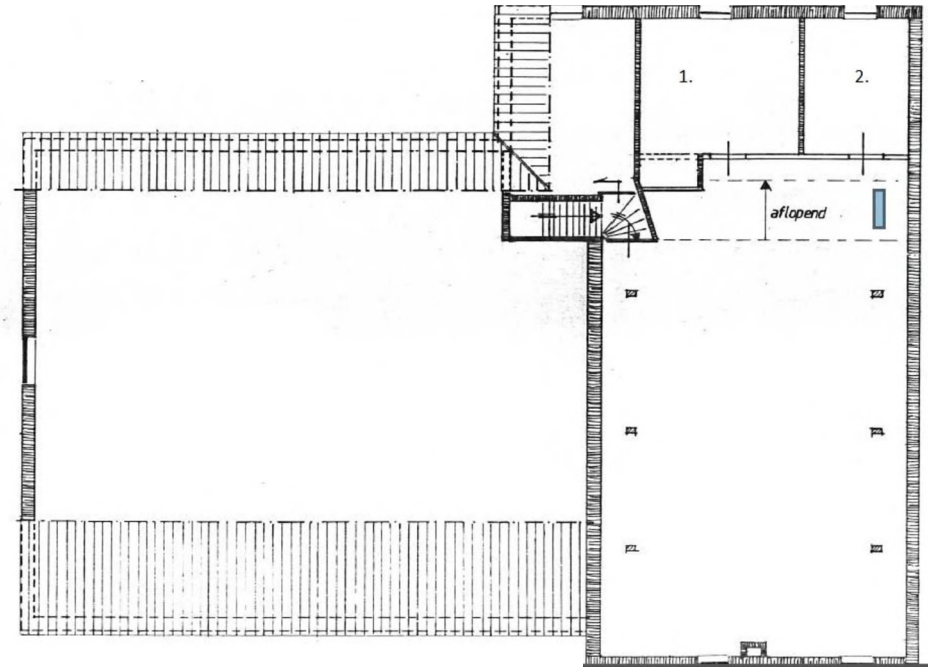
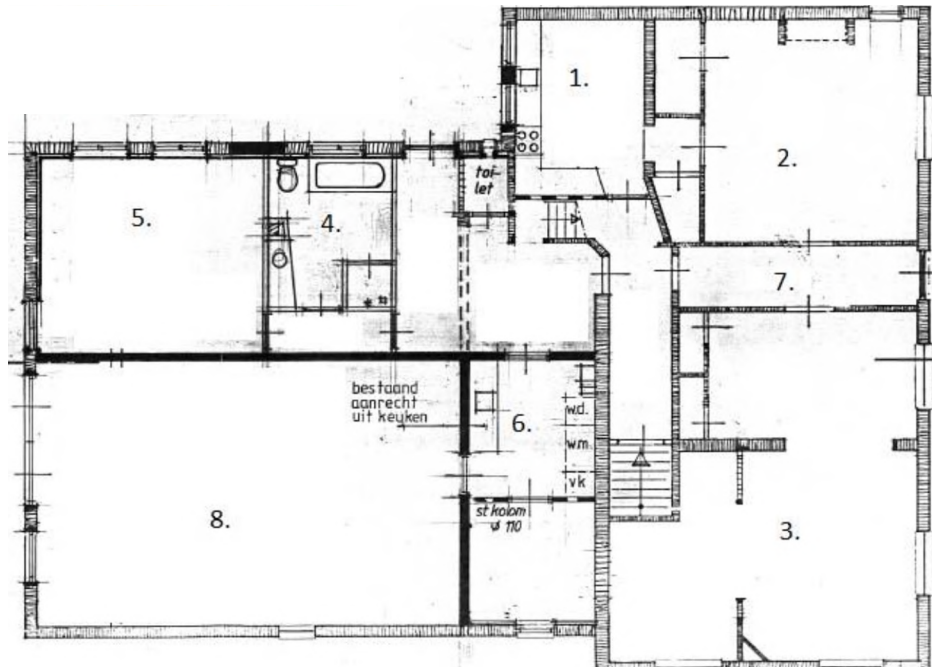
Interieur

Het voorhuis van de boerderij is grotendeels nog authentiek. De plafonds zijn gewelft en er zijn meerdere haarden te vinden. Het voorhuis is ook gemoderniseerd met voorzetramen aan de voorzijde van het huis en centrale verwarming.

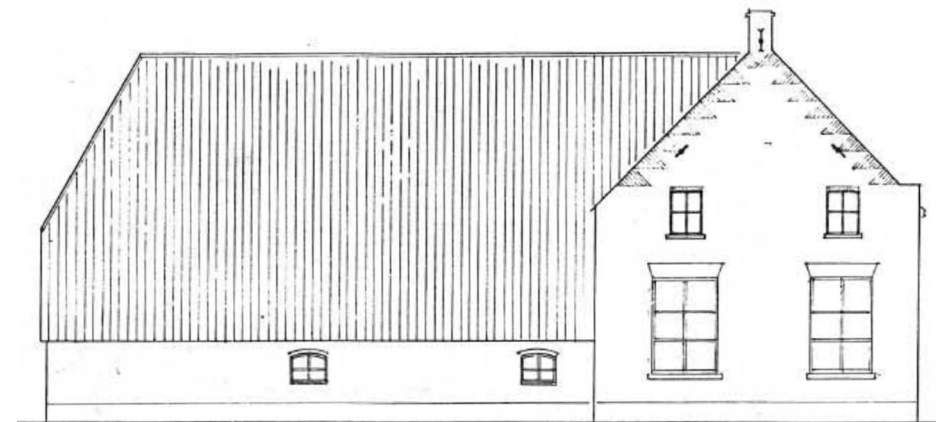
Op de voormalige deel zijn verschillende kamers gemaakt, onder andere een slaapkamer en een badkamer. Deze zijn eventueel eenvoudig te verwijderen zodat de originele indeling van de woning weer zichtbaar wordt.

De monumentale kapconstructie is van grote sferische waarde voor de woning. Het geeft karakter aan het huis en laat de draagconstructie zien.

Door gebruik te maken van goede isolatie en slimme systemen is deze woning zelfs energieneutraal te maken. Het is vrij eenvoudig om de muren en het dak aan de binnenzijde te isoleren. Met behulp van een ondiepe warmtepomp en zonnepanelen wordt de woning duurzaam anno nu. De aanschafkosten van deze systemen zijn in een relatief korte tijd terug te verdienen doordat de woning energieneutraal wordt.



ACHTERGEVEL



LINKERGEVEL

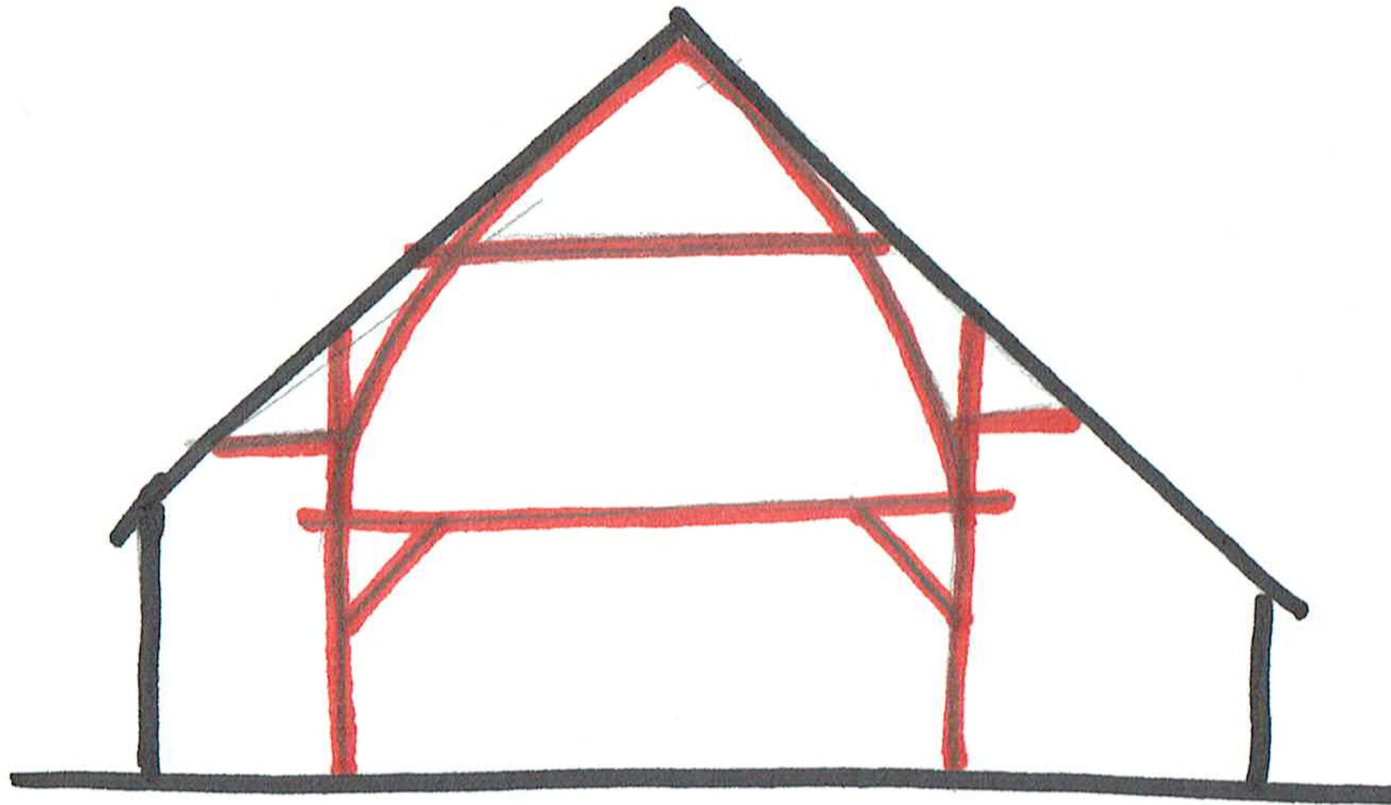


Functie

Aangezien dit pand erg groot is voor een gemiddeld gezin is mijn voorstel om te kijken naar mogelijkheden als een gezinsvervangend tehuis, een opvanghuis of een mantelzorgwoning. Betreffende de veranderingen in de maatschappij zal hier steeds meer vraag naar zijn.

Het voorhuis is voor een groot gedeelte nog authentiek. Het achterhuis is in de loop der jaren zo verbouwd dat de basis van de boerderij niet meer helder is. Ik wil voorstellen om het voorhuis te behouden en redelijk traditioneel te houden. Het achterhuis wordt hierdoor los van het voorhuis gezien/gekoppeld zodat dit gemoderniseerd kan worden. De zolder van het voorhuis zou ik bij het achterhuis aantrekken zodat de gehele kapconstructie te overzien is. Zo kan het huis voor uiteenlopende doelen gebruikt worden.

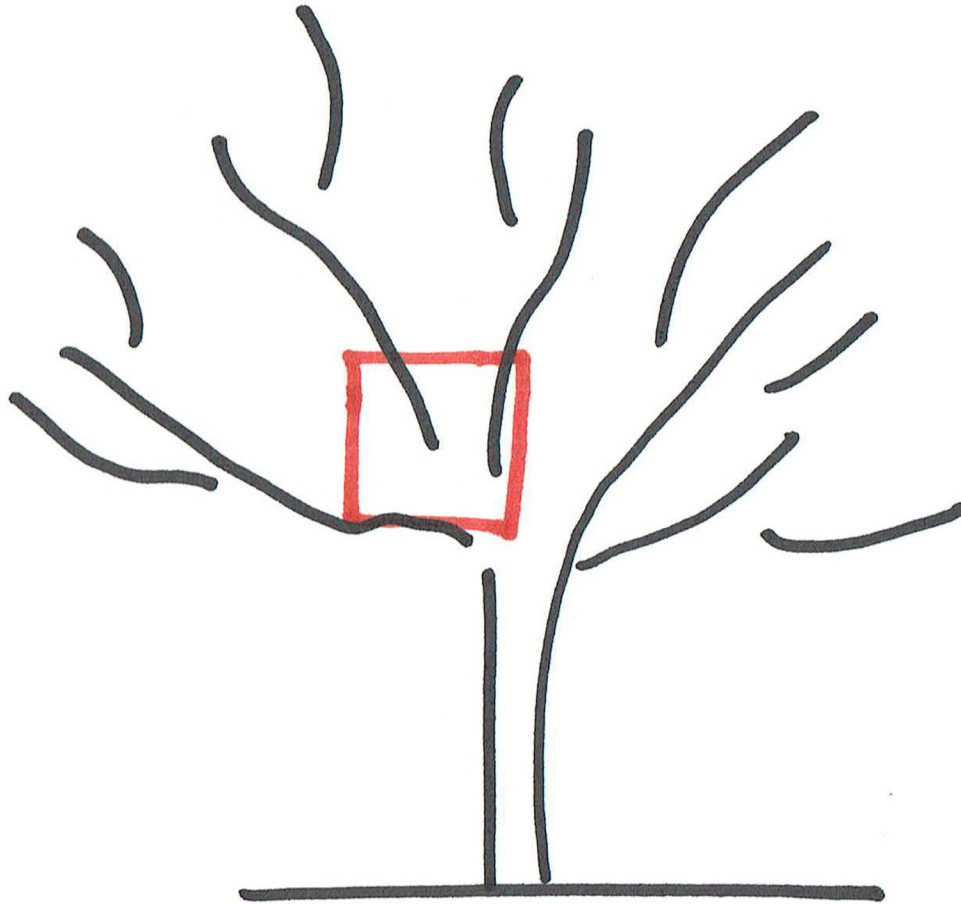
PLAN I “units”



Uniek

Door de monumentale kapconstructie te behouden behoudt het pand zijn authenticiteit. Doordat deze vanuit de gehele ruimte te zien is blijft het ontwerp helder. De constructie is dienend en in het zicht.

Losse elementen bepalen de nieuwe architectuur. De woning moet zeker gemoderniseerd, geïsoleerd en wind en waterdicht worden, maar het interieur is opgebouwd uit losse elementen eenvoudig en snel op te bouwen en later makkelijk aan te passen en in oorspronkelijke staat terug te halen.



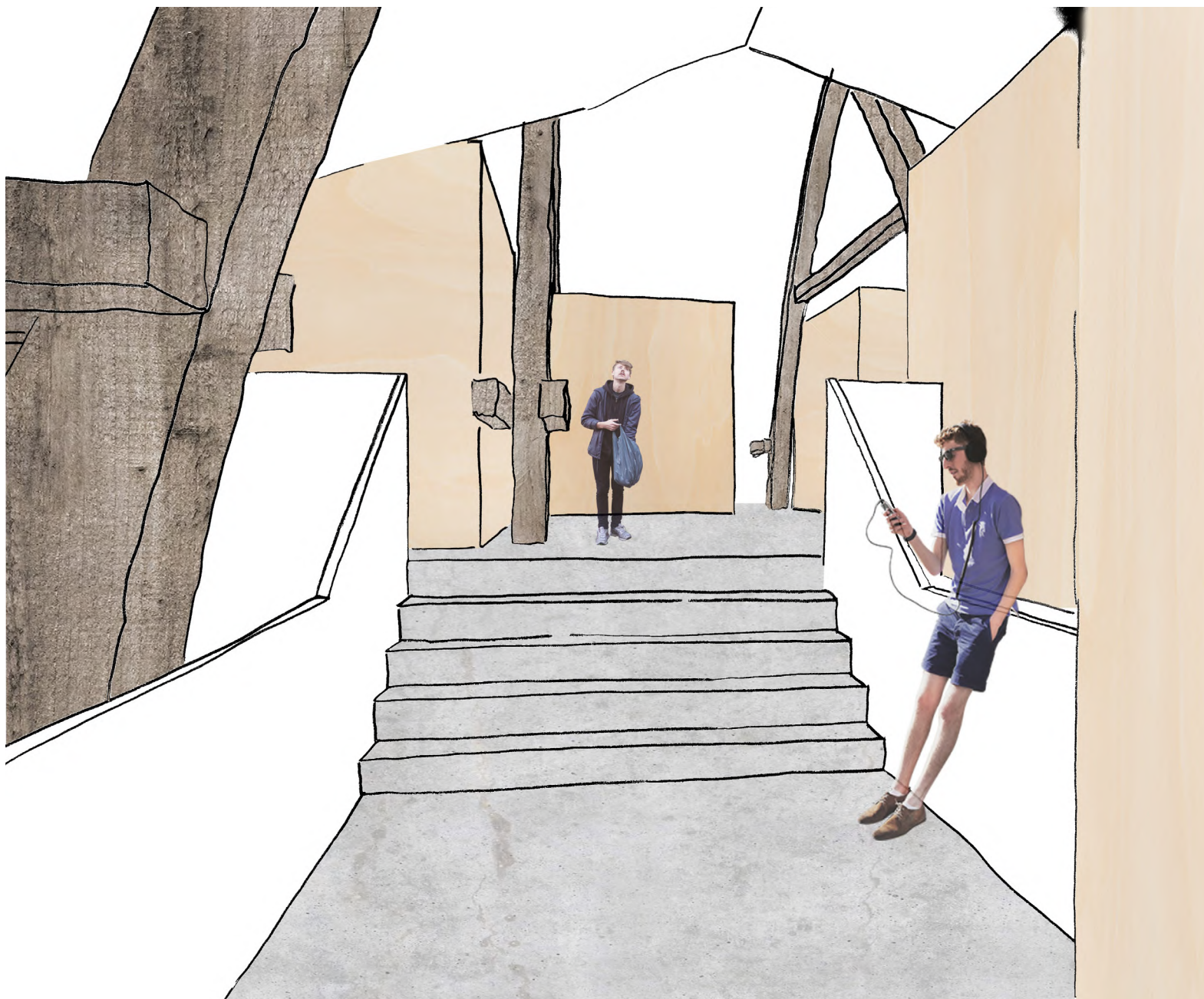
Functie

De woonboerderij kan na een verbouwing uitstekend dienen als mantelzorgwoning, gezinsvervangend tehuis of een huis waar men zelfstandig kan wonen onder begeleiding.

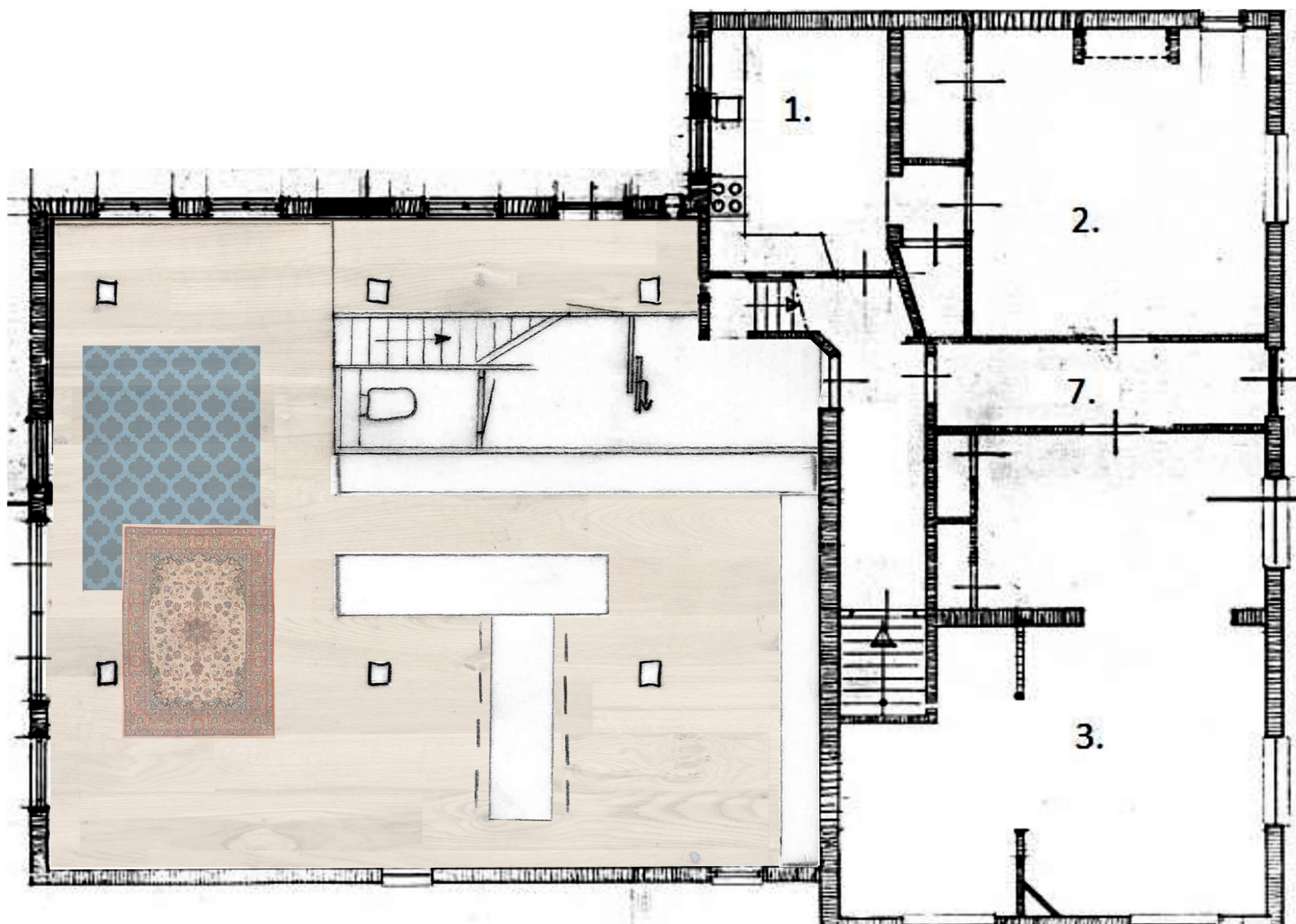
Het voorhuis blijft grotendeels zoals het nu is, het achterhuis wordt veel grondiger aangepakt en gemoderniseerd. De uitstraling van het achterhuis wordt veel moderner. Het voorhuis is los inzetbaar van het achterhuis, dit kan een geheel andere functie dienen.

Vanuit deze gedachte is het ontwerp gemaakt. Er zijn verschillende mate van privacy in de woning gemaakt. De binnenplaats geeft een veilig gevoel aan de bewoner. De benedenverdieping bestaat uit een grote gezamenlijke leefruimte. Boven zijn verschillende hoeken gemaakt om even terug te trekken en wil de bewoner echt even op zichzelf zijn dan trekt hij (of zij) zich terug in zijn eigen unit. Zoals een kind zich terugtrekt in een hutje, even alleen zonder prikkels.

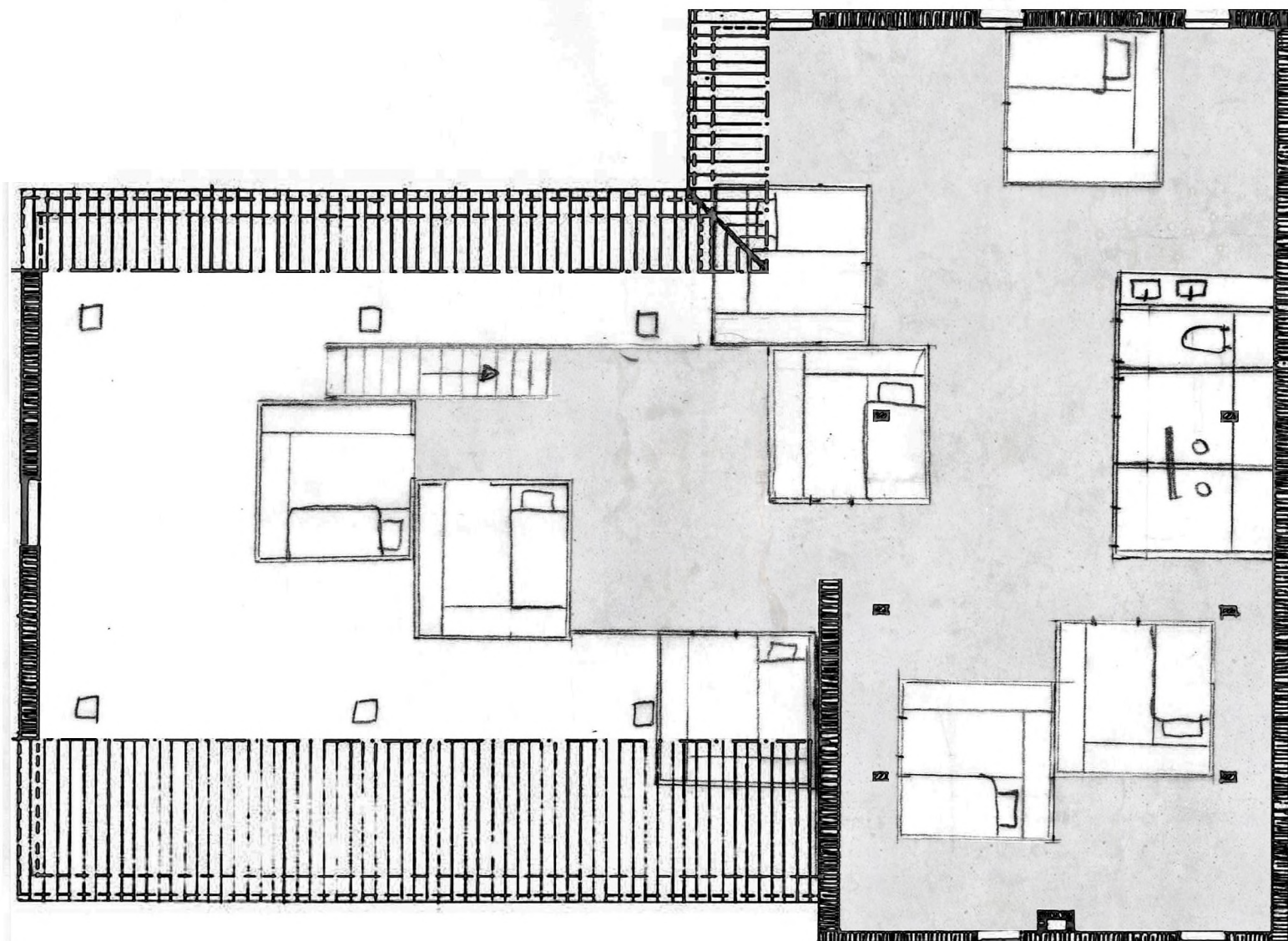




PLAN I "units"



PLAN I "units"

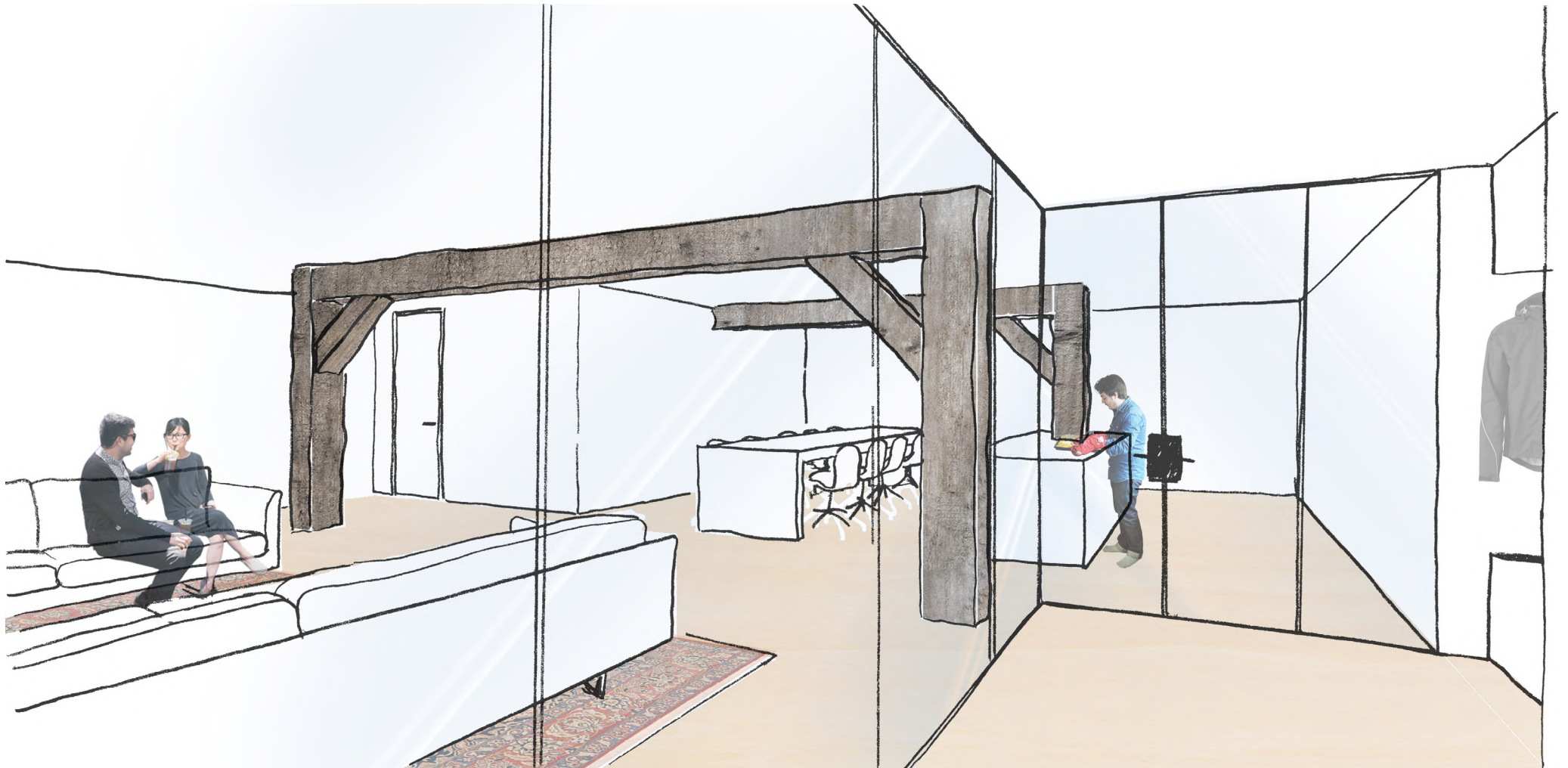


PLAN II “centraal”

Centraal

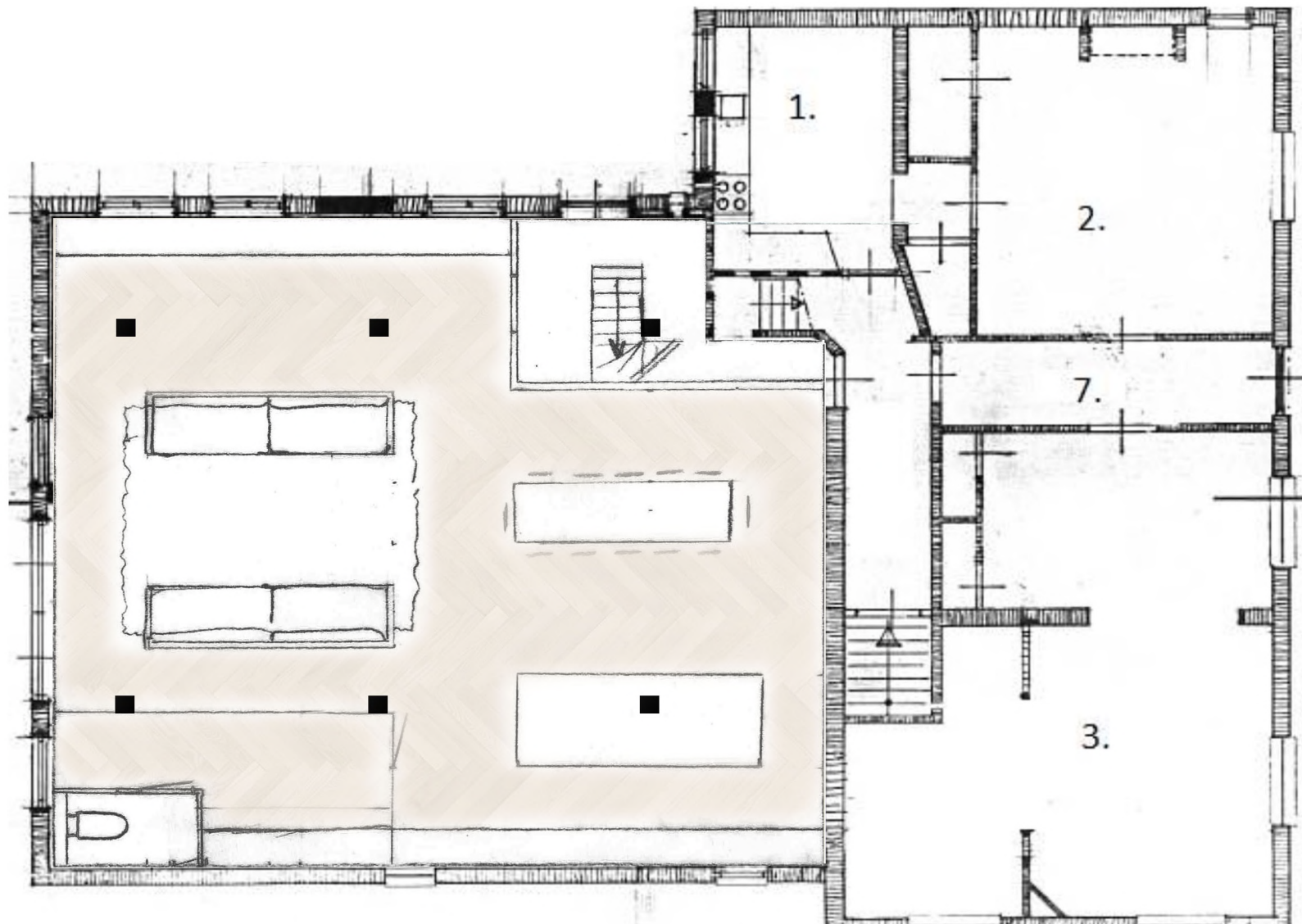
In dit tweede ontwerp gaan we uit van een nieuwe functie voor de woning als gezinsvervangend tehuis, zelfstandig wonen onder begeleiding of een mantelzorgwoning.

De begane grond de centrale plek in het huis waar iedereen samen komt en samen leeft. De eerste verdieping heeft een centrale hal die als een as de privevertrekken verdeeld. Het is een ruime gang die op verschillende manier gebruikt kan worden door alle bewoners. Meer prive dan de begane grond maar wel voor alle bewoners toegankelijk. Elke bewoner heeft zijn eigen kamer om zich terug te trekken. De douches zijn aparte cabines maar wel gecentreerd bij elkaar voor de beste efficiëntie qua gebruik en schoonmaken.

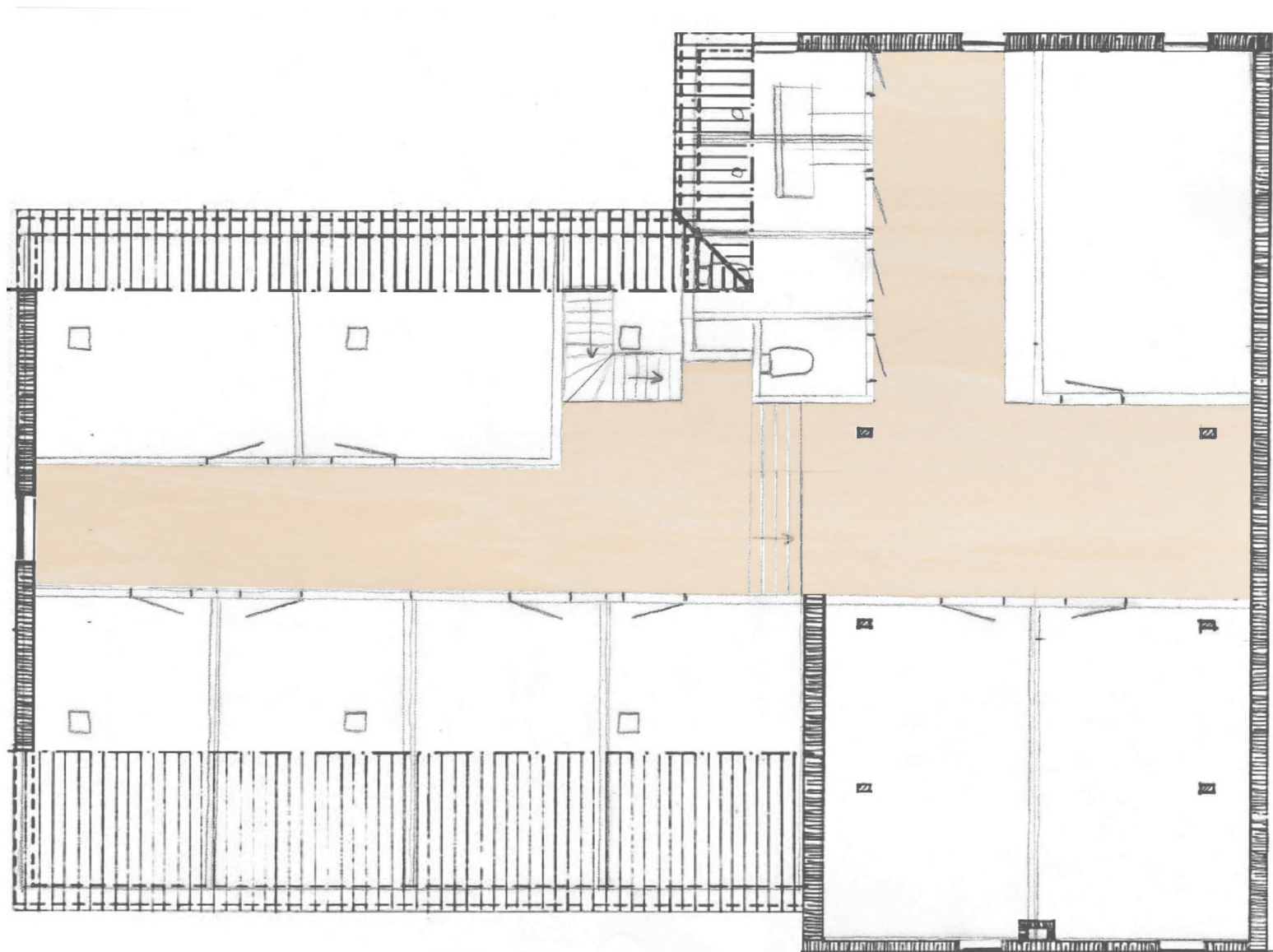




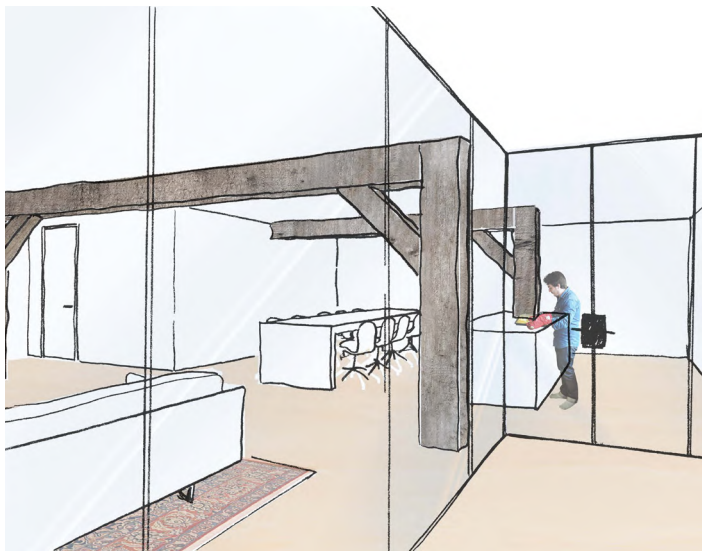
PLAN II "centraal"



PLAN II "centraal"



Conclusie



Kansen

Deze karakteristieke boerderij in Oeffelt geeft vele kansen tot het ontwikkelen van een uniek project. Het karakter van dit gebouw is bijzonder te noemen. Deze geschiedenis is nooit te vangen in een nieuwbouw project. In samenwerking met de rustige locatie op deze prachtige plek met een binnenplaats, een grote schuur en een groot stuk grond schept vele mogelijkheden. Hier kan op diverse wijze invulling aan gegeven worden.

Als u interesse heeft in dit project neem dan contact op met Reliplan voor een bezichtiging op locatie. Mocht u beslissen tot aankoop over te gaan dan helpt Patina interieurarchitectuur u graag met een ontwerp naar uw specifieke wensen op maat gemaakt.

Patina interieurarchitectuur
06-57235578
www.patina-interieur.nl
info@patina-interieur.nl