



VOORMALIGE GEMEENTEHUIS
VOORSTRAAT 14 - 16 PIERSHIL

redres de bouwkunstmakelaar 
/erfgoed /vintage /architectuur /design





INLEIDING

Aan de Voorstraat in Piershil staat een huis dat veel meer heeft meegemaakt dan de meeste woningen. Hier werd bestuurd, vergaderd, getrouwd en besloten. Mensen kwamen binnen voor gemeentelijke zaken, de raad zat rond de tafel en bruidsparen stapten na hun huwelijk weer naar buiten. Oude foto's tonen het gebouw als gemeentehuis en secretarie, met het bord met openingstijden naast de deur, een bruidspaar op de stoep en gemeentebestuurders rond de vergadertafel. Die publieke geschiedenis is nog altijd onderdeel van het gebouw, maar de functie is inmiddels een heel andere. Voorstraat 14-16 is nu een groot woonhuis met een beschutte tuin, voormalige schuur en een interieur waarin de historische constructie en een eigentijdse manier van wonen naast elkaar bestaan.

Vanaf de straat vermoed je nauwelijks hoeveel gebouw achter de puntgevel schuilgaat. De begane grond loopt bijna 25 meter door. Achter de woonruimten volgt de voormalige schuur en daarboven liggen opnieuw forse zolderruimten. Het ensemble omvat circa 248 m² woonoppervlakte en daarnaast ongeveer 162 m² overige inpandige ruimte. Voorstraat 14-16 is daarom niet alleen interessant vanwege zijn geschiedenis. De combinatie van woonhuis, voormalige publieke functie, agrarische oorsprong, schuur, kapruimten, erf en tuin maakt het een huis waarin heel verschillende vormen van wonen en gebruik naast elkaar georganiseerd kunnen worden.



GESCHIEDENIS

De oorsprong van het complex ligt in het eerste kwart van de negentiende eeuw. Het begon als boerenhuis met een woongedeelte en stal onder een pannenzadeldak. Aan de Voorstraat staat de puntgevel met gemetselde vlechtingen langs de schuine zijden. De agrarische oorsprong is daarmee nog altijd in de hoofdvorm van het gebouw herkenbaar. Later kreeg het pand een publieke functie en werd het gemeentehuis van Piershil. De voormalige boerderij werd daarmee een plek waar het dagelijkse bestuur van het dorp zich afspeelde. De historische foto's geven daar een ongewoon concreet beeld van. Boven de entree stond het opschrift RAADHUIS. Naast de deur hing het bord van de secretarie met de openingstijden voor inwoners. Binnen zien we gemeentepersoneel, bezoekers en een politieagent. Op een andere foto zit de gemeenteraad rond de tafel. Buiten poseert een pasgetrouwd stel voor dezelfde voordeur waar nu gewoon de bewoners binnenkomen. De voormalige raadzaal is in het huidige huis nog aanwijsbaar. Daardoor krijgt ook de indeling betekenis. Sommige ruimten waren ooit niet bedacht als woonkamer of slaapkamer, maar als onderdeel van een openbaar gebouw. Zelfs de voormalige archiefluis bestaat nog, inclusief de zware kluisdeur. Waar vroeger gemeentelijke stukken veilig werden opgeborgen, bevindt zich nu de bijkeuken. Na het vertrek van de gemeente heeft het pand onder meer als politiebureau gefunctioneerd. Uiteindelijk werd het geheel weer woonhuis.

De huidige eigenaren wonen hier inmiddels bijna twintig jaar en hebben het complex in die periode uitgebreid aangepakt. Daarbij is niet geprobeerd om alles naar één historische periode terug te brengen. Veel interessanter is dat tijdens de werkzaamheden steeds is gekeken wat oorspronkelijk was, wat later was toegevoegd en wat behouden, hersteld of opnieuw gemaakt kon worden. Bij het openmaken van constructies kwamen onder meer oude deuren en kranten uit omstreeks 1890 tevoorschijn. Een verdwenen houten balk, waarvan nog duidelijk was waar en hoe hij had gezeten, is opnieuw gemaakt en teruggeplaatst. Latere afsluitingen zijn op verschillende plekken verwijderd, zodat oudere verbindingen en constructies weer zichtbaar werden. Het huis is daardoor geen reconstructie geworden. De verschillende perioden blijven naast elkaar bestaan.







ARCHITECTUUR & ERFGOED

De straatgevel is betrekkelijk sober. Baksteen, een steile puntgevel, verticale vensters en de vlechtingen langs de geveltop vertellen vooral iets over bouwmethode en ouderdom. De architectuur hoeft hier niet harder te roepen dan nodig.

Achter die gevel zit veel meer. De oorspronkelijke langgerekte opzet van wonen en werken achter elkaar onder een kap is nog steeds bepalend. Vanaf de Voorstraat beweeg je steeds verder het huis in. Eerst het voormalige publieke gedeelte, daarna de grote woonruimte, vervolgens de meer praktische ruimten en tenslotte de voormalige schuur, het erf en de tuin.

Een detail dat je pas ziet wanneer je goed kijkt, zijn de houten balken. Veel constructiedelen zijn niet simpelweg ruw gezaagd en uit het zicht weggewerkt. De balken zijn zorgvuldig geschaafd en plaatselijk voorzien van geprofileerde randen. Het is een vorm van aandacht die strikt constructief niet nodig was, maar kennelijk wel belangrijk genoeg werd gevonden om destijds tijd aan te besteden.

Ook in de kap is goed onderscheid zichtbaar tussen oude en later vernieuwde onderdelen. De constructie is daardoor bijna als een bouwgeschiedenis in hout te bekijken. Oude delen zijn niet overal vervangen om alles gelijk te trekken. Waar vernieuwing nodig was, is die juist naast het bestaande zichtbaar gebleven. Hetzelfde geldt voor deuren, kozijnen en andere onderdelen die tijdens de verbouwing zijn teruggevonden of hersteld.

Aan de Voorstraat vormt het historische hekwerk nog een ander klein hoofdstuk. Door het geleidelijk ophogen van de straat waren oude scharnierpunten deels onder het huidige straatniveau terechtgekomen. De hekwerken zijn verwijderd, gestraald, hersteld en teruggeplaatst. Zo'n detail vertelt misschien meer over bijna tweehonderd jaar gebruik dan een perfect nieuw hek ooit zou kunnen doen.



RESTAURATIE

De verbouwing van het huis was geen cosmetische opknapbeurt. Constructies zijn geopend, delen van de kap zijn vernieuwd, oorspronkelijke onderdelen zijn teruggebracht en installaties zijn aangepast aan het huidige gebruik. Daarbij is veel vastgelegd. Foto's van vloeren, constructies en isolatiewerk laten zien wat achter de huidige afwerking zit. Dat is bij een oud huis prettig, omdat een groot deel van het interessante werk uiteindelijk juist niet meer zichtbaar is.

De eigenaren hebben oude en nieuwe materialen niet kunstmatig van elkaar proberen te scheiden. In de woonruimte staan historische balken en oude wanden naast een hedendaagse keuken. Modern sanitair is ingebouwd zonder te doen alsof het er in 1850 ook al zat. Bij de beglazing is eveneens gezocht naar een oplossing die past bij een monument. In verschillende vensters is Van Ruysdaelglas toegepast. Dit is dun gelaagd isolerend enkelglas zonder de gebruikelijke lucht- of gasgevulde spouw van dubbelglas. De thermische werking ontstaat onder meer doordat warmtestraling naar binnen wordt teruggekaatst. Het glas kan daardoor een betere thermische prestatie leveren dan conventioneel enkelglas, terwijl de geringe dikte het mogelijk maakt historische kozijnen, roeden en detaillering zoveel mogelijk te behouden.

Dat laatste is bij een huis als dit relevant. Een oud venster bestaat niet alleen uit een gat met glas erin. De afmetingen van kozijnhout, roeden, glasvlak en negge bepalen samen het gezicht van de gevel. Dikke moderne glaspakketten zouden daarin een heel ander beeld geven. Ook installatietechnisch is behoorlijk wat aan het huis gedaan. Naast de reguliere verwarmingsinstallatie zijn meerdere houtgestookte warmtebronnen aanwezig, waaronder een houtkachel met roetfilter en een speksteenkachel. Er is een centraal stofzuigersysteem en het gebouw beschikt over twee afzonderlijke meterkasten: één met een 3-fasenaansluiting en krachtstroom en één met een 1-faseaansluiting.



LICHT EN RUIMTE

De begane grond is voor een belangrijk deel als open woonruimte georganiseerd. Toch is het geen vormloze open plattegrond geworden. De oude constructie, verschillende plafondhoogten, raamopeningen en posities van deuren blijven aangeven waar het ene gebruik overgaat in het andere.

Aan de straatzijde valt het daglicht door de hoge vensters van het voormalige raadhuis naar binnen. Langs de zijgevel zorgen aanvullende vensters voor licht over de lengte van het huis. Verder naar achteren wordt het contact met het erf en de tuin steeds belangrijker.

Daardoor verandert de sfeer terwijl je door het gebouw loopt. Aan de Voorstraat is de relatie met het dorp heel direct. Verder naar binnen wordt het huis besloten en informeel. Helemaal achterin nemen schuur, erf en groen het over.

Op de verdieping zijn de kap en houten constructie nadrukkelijker aanwezig. Schuine dakvlakken, zware balken en diepe raamopeningen maken dat deze ruimten heel anders voelen dan de open begane grond.

De grote zolder boven de voormalige schuur is weer een wereld op zichzelf. Hier is veel volume aanwezig dat op dit moment nog relatief oningevuld is. Niet iedere vierkante meter van een groot huis hoeft immers onmiddellijk een woonkamer of slaapkamer te worden.





DE TOUR

De hoofdentree ligt direct aan de Voorstraat, ongeveer op dezelfde plek waar inwoners zich vroeger bij het gemeentehuis meldden. Je komt binnen in een compacte entree met de trap naar boven. De combinatie van de oude houten vloer, deels zichtbaar metselwerk en de witgeschilderde trap geeft hier direct iets prijs van de verschillende perioden in het huis.



BEGANE GROND





WOONKAMER

Het huis opent zich over vrijwel de volledige lengte van het oorspronkelijke woon- en bestuursgedeelte. Woonkamer, eetgedeelte en keuken vormen samen ongeveer 85 m² leefruimte. De plafondhoogte bedraagt circa 2,75 meter.

De maat van deze ruimte wordt niet alleen bepaald door het oppervlak. De historische balkconstructie blijft overal zichtbaar en verdeelt de lange plattegrond vanzelf in verschillende plekken. Aan de voorzijde ligt een zitgedeelte rond een van de houtkachels, met houten vloerdelen en hoge ramen. Een grote historische foto aan de wand legt bijna letterlijk een verbinding tussen het huidige wonen en de vroegere functie van het gebouw.

Verspreid door het huis zijn meerdere houtgestookte warmtebronnen aanwezig. Een van de houtkachels is voorzien van een roetfilter en daarnaast is er een speksteenkachel. Ze horen bij de verschillende verblijfsplekken in het lange huis en geven de mogelijkheid om naast de centrale verwarming plaatselijk warmte te maken.







KEUKEN

Verder naar achteren liggen de eetruimte en vervolgens de keuken. Door die openvolging ontstaat geen grote zaal waarin alles naast elkaar is gezet, maar een reeks plekken die met elkaar verbonden zijn.

De keuken beslaat ongeveer 14 m² binnen de leefruimte en is duidelijk ontworpen als een plek waar daadwerkelijk wordt gekookt. Centraal staat een fors donker werk- en kookeiland met veel werkblad, een diepe spoelbak, hoge professionele kraan en geïntegreerde kookzone. Aan het eiland kan ook worden gezeten.

Tegen de wand staat aanvullende kastruimte met inbouwapparatuur. De achterwand is uitgevoerd met een verzameling verschillend gedecoreerde tegels. Het donkere werkblad, de witte kasten, hout en de oude balkconstructie vormen samen een interieur waarin oud en nieuw zonder historisch toneelspel naast elkaar staan.

De keuken heeft ramen aan meerdere zijden. Tijdens het koken blijft daardoor niet alleen contact met de woonkamer en eettafel, maar ook met het erf en het groen buiten.

Aansluitend ligt de voormalige archiefkluis van het gemeentehuis, nu in gebruik als bijkeuken. De zware oorspronkelijke kluisdeur is nog steeds aanwezig. Waar ooit gemeentelijke documenten en archiefstukken achter slot en grendel lagen, staan nu voorraad, huishoudelijke apparatuur en andere praktische zaken uit het zicht van de hoofdkeuken. Juist zo'n detail maakt de vroegere functie van het gebouw in het dagelijkse gebruik nog heel concreet.







BADKAMER EN EXTRA RUIMTE

Verder naar achteren volgt een tweede hal met kastruimte, een separaat toilet en een badkamer. De badkamer is eigentijds uitgevoerd met grote donkere vloertegels en een afgesloten douche- en stoomruimte. Daarin zijn een vaste zitbank, een royale douche en een stoomvoorziening opgenomen. Daarmee is dit niet alleen een functionele tweede badkamer, maar ook een plek om na een lange dag even de deur dicht te trekken.

Aan de straatzijde ligt een afzonderlijke kamer van circa 9 m². Deze wordt nu als slaapkamer gebruikt, maar de ligging vlak bij de entree maakt hem net zo geschikt als werkkamer, muziekkamer, praktijk of ontvangstruimte. De hoge ramen zorgen voor veel daglicht en houden de relatie met de Voorstraat.

Door de slaapkamer en badkamer op de begane grond kan een belangrijk deel van het woonprogramma bovendien gelijkvloers worden gebruikt.





INPANDIGE SCHUUR

De voormalige schuur/garage meet circa 8 x 9 meter en omvat ongeveer 70 m². De hoogte bedraagt bijna drie meter. De ruimte heeft nog nadrukkelijk het karakter van een werkgebouw: zichtbare balken, gemetselde en gepleisterde wanden, grote houten deuren en een robuuste vloer.

Hier kunnen daadwerkelijk meerdere auto's, motoren of projecten naast elkaar staan. De huidige inrichting met werkbank, fietsen, gereedschap en technische apparatuur laat vooral zien dat dit geen symbolische garage is. Voor iemand die restaureert, verzamelt, bouwt of maakt, is dit een volwaardige werkruimte.

Ook grotere spullen kunnen rechtstreeks via het erf naar binnen. De brede, met grind verharde oprit loopt vanaf de Voorstraat langs het huis naar achteren en wordt aan de straat afgesloten met een hoog smeedijzeren hek. Parkeren op eigen terrein is daardoor mogelijk zonder dat daarvoor de tuin hoeft te worden gebruikt. De oorspronkelijke verdiepingsconstructie van de schuur was deels open. Later zijn extra balken aangebracht en is een volledige vloer gemaakt, waardoor boven deze ruimte nog een omvangrijk bruikbaar volume is ontstaan.







EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping omvat ongeveer 117 m² woonoppervlakte en voelt daardoor nauwelijks als een conventionele slaapverdieping.

EERSTE VERDIEPING





ZITKAMER

Aan de voorzijde ligt een zitkamer met tweede keuken van ongeveer 48 m². Hier komt de kapconstructie nadrukkelijker in beeld. Zware houten spanten, schoren, vloerdelen en het beschoten dak bepalen de ruimte.

De tweede keuken is geen kleine pantry. Er is een bar- en werkblad met zitplaatsen, kastruimte en ingebouwde apparatuur. Een vrijstaande rode retrokoelkast staat bijna als meubel in de ruimte. De houten fronten en werkbladen sluiten aan bij de zichtbare kapconstructie, waardoor deze keuken een veel informeler karakter heeft dan de keuken beneden.

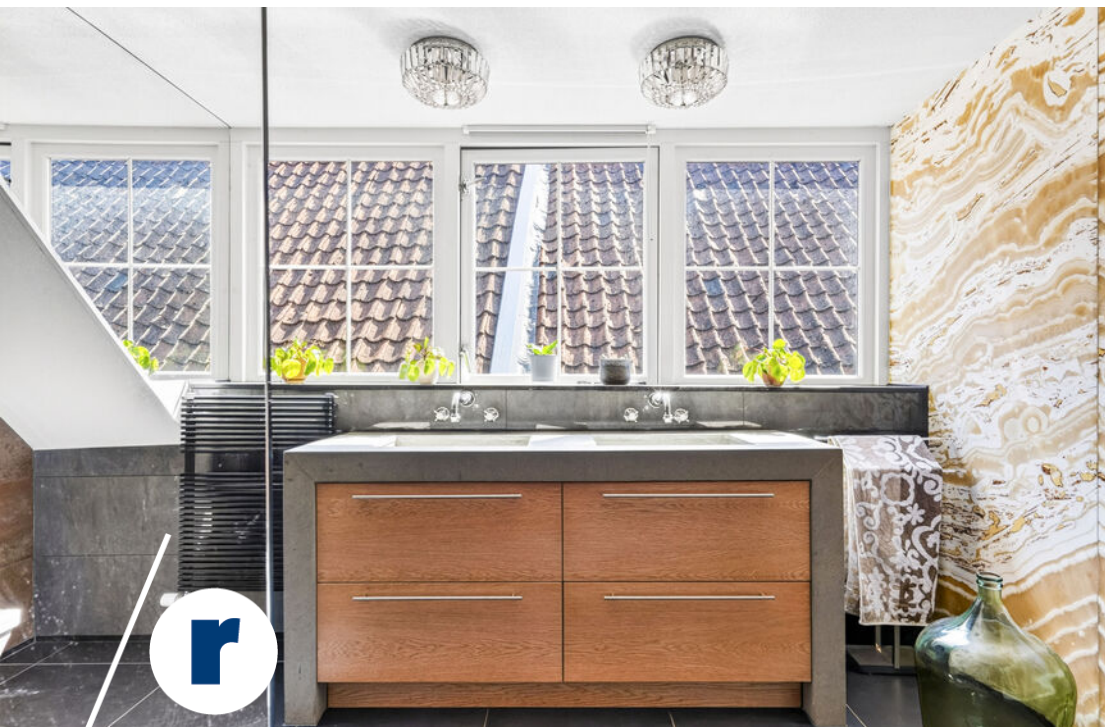
Deze ruimte kan daardoor echt als tweede woonkamer functioneren. Koken, zitten, werken en zelfstandig verblijven kunnen hier gecombineerd worden. Voor oudere kinderen, inwonende ouders of gasten die langer blijven geeft dat veel meer vrijheid dan alleen een eigen slaapkamer.





BADKAMER

Achter de zitkamer ligt een royale badkamer van circa 12 m². De ruimte krijgt veel daglicht door een brede reeks ramen en is uitgevoerd met donkere vloer- en wandafwerking. Centraal staat een groot maatwerk wastafelmeubel met twee waskommen en twee kranen. De combinatie van hout, donker steen en de sterk getekende natuurstenen wand geeft de badkamer een heel ander karakter dan het sanitair beneden.





SLAAPKAMERS

Vanuit de centrale hal zijn drie slaapkamers bereikbaar. De eerste slaapkamer is ongeveer 13 m² groot. De twee andere slaapkamers meten ieder circa 17 m². De kamers hebben houten vloeren en worden sterk bepaald door de schuine kap en de aanwezige balkconstructie.

In twee kamers is de hoogte benut met slaapvides. Via houten ladders bereik je een verhoogde slaapplaats, terwijl beneden vrijwel het volledige vloeroppervlak beschikbaar blijft voor een bureau, kast, bank of speelruimte. Daardoor bestaat zo'n kamer feitelijk uit twee gebruiksniveaus.

De brede dakkapel aan de zijzijde brengt bovendien veel daglicht binnen en vergroot de bruikbaarheid van de verdieping aanzienlijk.





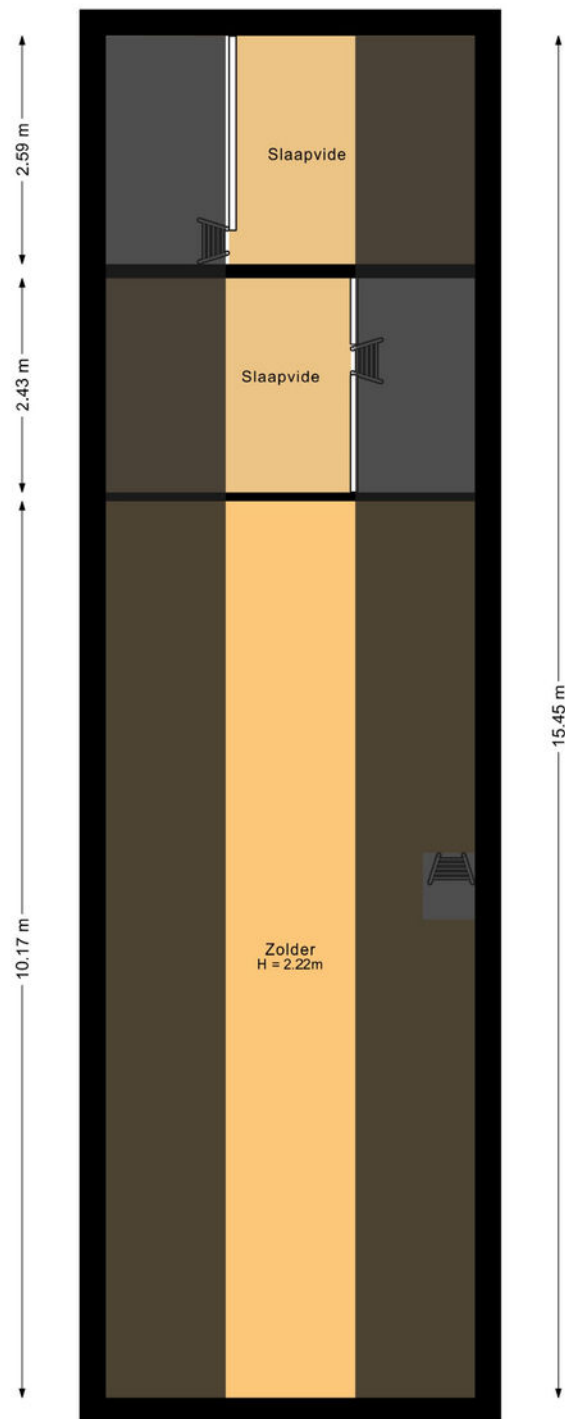


HOBBY RUIMTE

Achter de slaapkamers ligt de grote ruimte boven de voormalige schuur. Deze meet ongeveer 70 m² vloeroppervlak en is grotendeels open gehouden.

Dit is een van die ruimtes waarvoor je eigenlijk pas na een bezichtiging een bestemming gaat bedenken. Atelier, ontwerpstudio, bibliotheek, muziekrimte, archief, werkplek of verzameling passen hier allemaal zonder dat daarvoor een reguliere woonruimte hoeft te verdwijnen.

De constructie blijft hier nadrukkelijk zichtbaar en maakt de oorspronkelijke opzet van de schuur goed begrijpelijk. Met aanvullende daglichtopeningen aan de achterzijde zou het gebruik nog verder kunnen worden geïntensiveerd. Vanwege de rijksmonumentale status vraagt zo'n ingreep vanzelfsprekend om een zorgvuldig ontwerp en de benodigde toestemming.



ZOLDER

Boven het voorste woondeel ligt nog een afzonderlijke lange kapzolder. Deze is ongeveer 15,5 meter lang en 4,2 meter breed. Door de schuine dakvlakken telt niet het volledige vloeroppervlak mee als gebruiksoppervlakte; circa 23 m² is als overige in pandige ruimte gemeten. De centrale beloopbare zone is ongeveer 1,5 meter breed en heeft een hoogte van circa 2,22 meter. Aan weerszijden loopt het dak laag door, waardoor langs de randen veel praktische bergruimte ontstaat. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapvides. Daarmee is ook hier de hoogte van de kap benut. De zolder hoeft dus niet uitsluitend als opslagruimte te functioneren, maar biedt ook mogelijkheden voor incidenteel slapen, hobby of andere functies waarvoor geen volledige stahoogte over de gehele breedte nodig is. Vooral hier wordt de lengte van het oude gebouw goed voelbaar. De kap loopt ruim vijftien meter door en de opeenvolging van balken, spanten en dakvlakken maakt de oorspronkelijke langgerekte bouwvorm bijna tastbaar.



ERF EN TUIN

Vanuit het woonhuis en de voormalige schuur kom je op het erf. Direct achter en naast het huis ligt een verhard gedeelte met oude klinkers en grind. Onder de grote bomen is een beschut terras gemaakt. De monumentale bakstenen gevels van het achterste bouwdeel vormen hier de achtergrond.

Verder naar achteren wordt het terrein steeds groener. De tuin is volwassen en lommerrijk, met grote bomen, gras, hagen en een kleine kas. De boomkronen vormen op sommige plekken bijna een dak boven het erf, terwijl verderop juist open plekken met zon ontstaan.

Het aardige is het contrast met de voorkant van het huis. Aan de Voorstraat staat het voormalige gemeentehuis vrijwel direct aan het trottoir, midden in de oude dorpsstructuur. Achter het smeedijzeren hek loopt het perceel ineens diep door en ontstaat een groene buitenruimte waar van de straat weinig meer merkbaar is.



De twee percelen omvatten samen 790 m². De verhouding tussen huis, schuur, erf en tuin sluit nog altijd aan bij de oorspronkelijke opzet van het complex. Het erf is niet alleen buitenruimte om naar te kijken, maar ook praktisch onderdeel van het gebruik van huis en schuur.





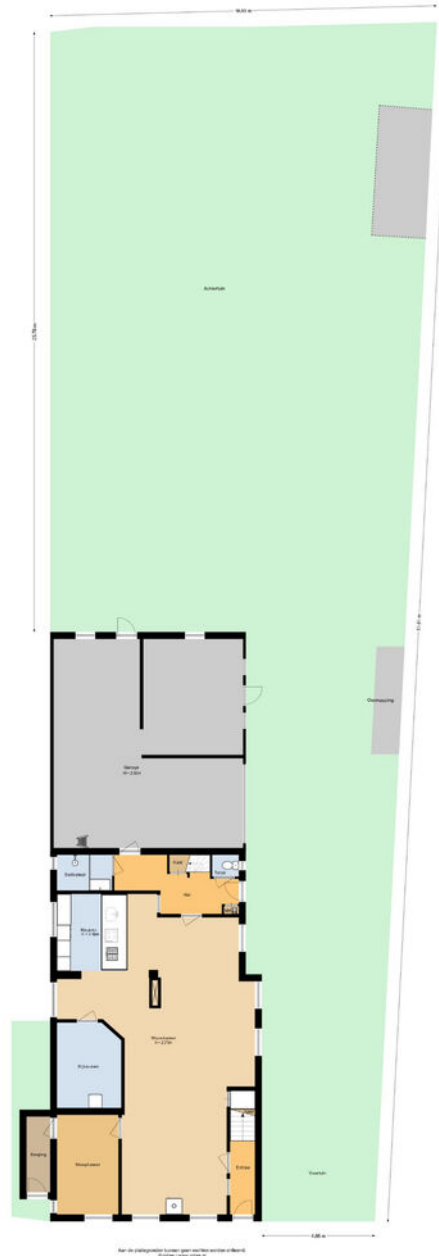
BESTEMMING/ MOGELIJKHEDEN

Het complex wordt als woonhuis gebruikt. De omvang en bestaande indeling maken verschillende manieren van wonen en werken voorstelbaar. Dat betekent niet automatisch dat ieder denkbaar gebruik planologisch is toegestaan. Voor formele woningsplitsing, zelfstandige bewoning van afzonderlijke delen of ingrijpende wijzigingen aan het rijksmonument moet steeds afzonderlijk worden bekeken wat mogelijk is.

Splitsing in twee zelfstandige woningen lijkt op papier aantrekkelijk omdat er voldoende gebouw aanwezig is. Ruimtelijk is dat minder eenvoudig. De verschillende bouwdelen delen hun ontsluiting en erf. Een juridische splitsing kan daardoor juist leiden tot een situatie waarin bewoners voor toegang, parkeren of buitenruimte van elkaar afhankelijk worden.

Gebruik binnen één eigendom ligt veel vanzelfsprekender. De bestaande indeling biedt daarvoor al behoorlijk veel zelfstandigheid. Boven bevindt zich een eigen zitkamer en keuken, meerdere slaapkamers en sanitair, terwijl de begane grond als volledig woonprogramma functioneert.

PERCEEL



GEBRUIK EN LIGGING

GEBRUIK EN MOGELIJKE VERDERE ONTWIKKELING

Voor een groot gezin is het programma ruim. Gemeenschappelijk wonen kan zich grotendeels op de begane grond afspelen, terwijl kinderen boven een eigen domein hebben.

Ook voor een samengesteld gezin werkt die verdeling goed. Niet iedereen hoeft voortdurend dezelfde badkamer, zitkamer of keuken te gebruiken.

Meerdere generaties kunnen hier onder één dak wonen zonder onmiddellijk een tweede voordeur en juridische splitsing nodig te hebben. Ouders, volwassen kinderen of langdurige gasten kunnen meer zelfstandigheid krijgen terwijl het ensemble één geheel blijft.

Voor een ondernemer of zelfstandige liggen weer andere combinaties voor de hand. Een kantoor of praktijk kan aan de straatzijde worden georganiseerd. De woning blijft daarachter privé en de grote schuur biedt ruimte voor voorraad, werkplaats, materialen of verzameling.

Een kunstenaar, ontwerper of maker kan de schuur gebruiken voor werk dat thuis normaal gesproken al snel te groot of te onhandig wordt. Op de verdieping erboven kan een stillere studio of presentatieruimte ontstaan.

Voor een verzamelaar is er simpelweg veel kubieke meter beschikbaar. Auto's, motoren, meubels, kunst, boeken, muziekapparatuur of andere verzamelingen hoeven hier niet permanent tussen het dagelijkse wonen te staan.

De meest voor de hand liggende toekomst hoeft daarmee helemaal geen grote verbouwing te zijn. Het huis functioneert nu al met veel woonruimte, veel bergruimte, een grote tuin en voldoende plaats om gezin, werk, hobby en gasten naast elkaar te organiseren.

PIERSHIL, HOESCHES WAARD EN ROTTERDAM

Piershil ligt aan de westzijde van de Hoeksche Waard in Zuid-Holland. Het is een oud voorstraatdorp waarvan de oorspronkelijke structuur nog goed herkenbaar is. Voorstraat, dijk, kerk en het voormalige havengebied liggen dicht bij elkaar; daarachter begint vrijwel direct het open polderland.

Dat landelijke beeld kan de indruk wekken dat Piershil ver van de stad ligt. In de praktijk valt dat behoorlijk mee. Via Nieuw-Beijerland en Oud-Beijerland bereik je de N217 en vervolgens de A29. Rotterdam-Zuid ligt per auto op ongeveer 25 minuten en het centrum van Rotterdam op ongeveer een half uur, afhankelijk van verkeer.

Ook richting het zuiden is de ligging interessant. Via de A29 en A4 zijn West-Brabant en de regio Antwerpen rechtstreeks bereikbaar. Breda ligt grofweg binnen drie kwartier rijden en Antwerpen binnen ongeveer een uur tot vijf kwartier, afhankelijk van route en verkeer. Piershil ligt daardoor niet alleen onder Rotterdam, maar ook op een logische positie binnen de as Rotterdam, West-Brabant en Antwerpen.

Met het openbaar vervoer is er een rechtstreekse busverbinding met Rotterdam Zuidplein. Vanaf daar sluit de metro aan op onder meer Rotterdam Centraal, het centrum en andere delen van de stad.

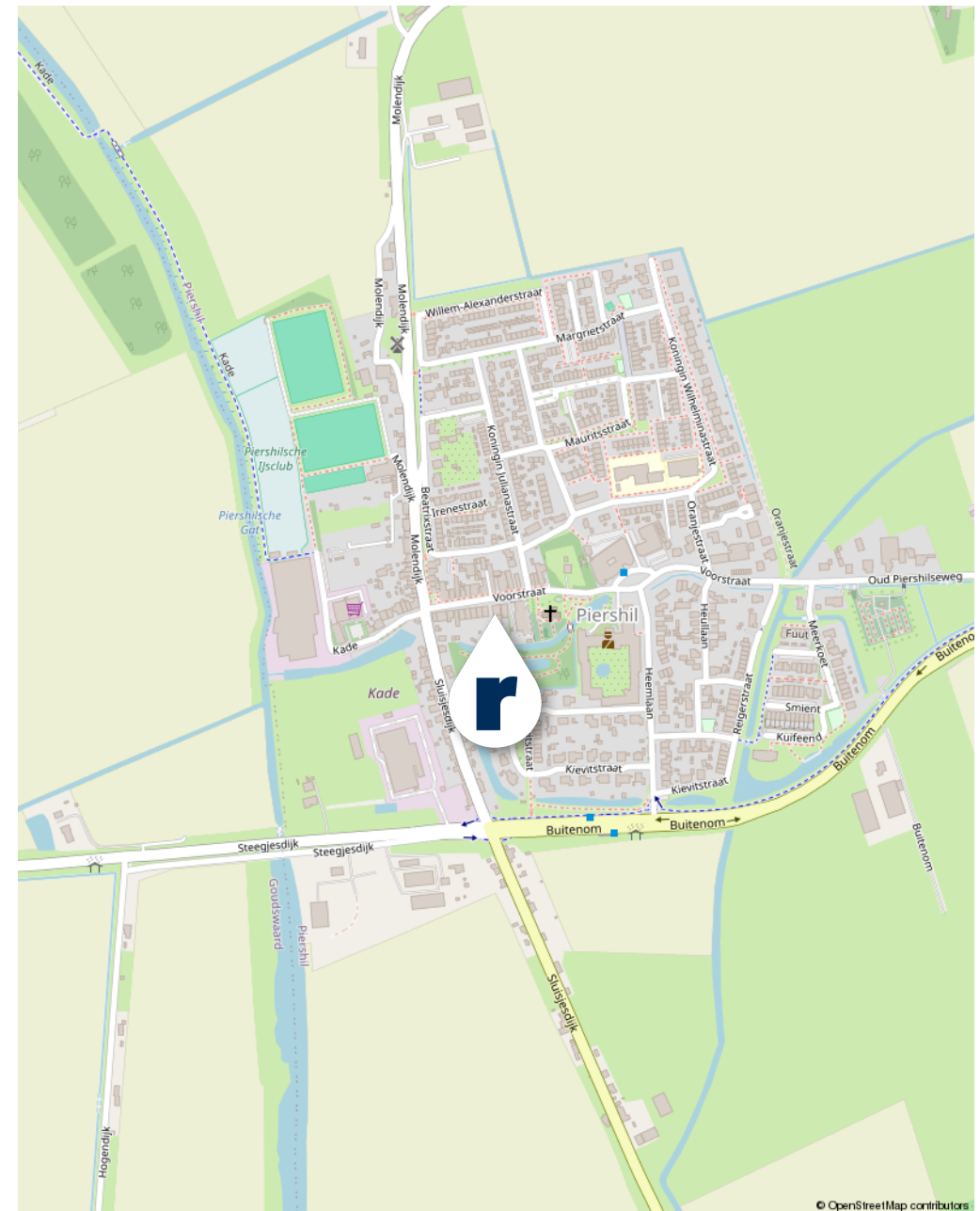
Voor dagelijkse voorzieningen is Oud-Beijerland het regionale centrum van de Hoeksche Waard. Daar zijn winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en medische voorzieningen aanwezig.

De ligging is daarmee interessant voor iemand die niet dagelijks midden in Rotterdam hoeft te wonen, maar de stad zakelijk of sociaal wel binnen bereik wil houden. Zodra je de A29 achter je laat en Piershil binnenrijdt, verandert de schaal snel: een dorp tussen dijk en polder.

KADASTRALE KAART



LIGGING



BOUWKUNDIGE STAAT, BODEM EN ENERGIELABEL

BOUWKUNDIGE STAAT

Het gebouw is voorafgaand aan de verkoop integraal bouwkundig bekeken. Voor een complex met een vroeg-negentiende-eeuwse oorsprong is het beeld behoorlijk overzichtelijk. De meeste onderdelen verkeren in goede tot redelijke conditie. Funderingen, vloeren, binnenwanden, kozijnen, trappen en een groot deel van de installaties vragen geen grote correctieve ingrepen.

De belangrijkste onderhoudspost zit bij het hellende dak. De dakafwerking is ouder maar functioneel. Bij de aansluiting van de nokvorsten wordt geadviseerd deze na te zien en waterkerend af te dichten. Daarnaast zijn kleinere onderhoudspunten aanwezig bij hemelwaterafvoeren, een ruit en kitwerk.

De verwarmingsinstallatie functioneert, maar bevindt zich technisch aan het einde van de gebruiksduur. Daarmee ontstaat voor een toekomstige eigenaar tegelijk een logisch moment om de verwarmingsinstallatie en verdere verduurzaming gezamenlijk te bekijken.

BODEM

Ook de bodemgeschiedenis is onderzocht. Op een beperkt gedeelte van het terrein is in het verleden een plaatselijke verontreiniging met lood aangetroffen. Daarnaast werd zeer lokaal zink vastgesteld. Het betreffende gedeelte met verhoogde loodwaarden beslaat ongeveer vier bij negen meter.

Het onderzoek concludeerde dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dat geen saneringsverplichting bestaat. Het bestaande gebruik als woonperceel is hierdoor niet belemmerd. Wanneer in het betreffende gedeelte in de toekomst grond wordt ontgraven of afgevoerd, moet uiteraard rekening worden gehouden met de aangetroffen waarden.

ENERGIELABEL & VERDUURZAMING

De woning heeft energielabel D. Het dak is volledig geïsoleerd en bij de beglazing is gezocht naar oplossingen die passen bij de historische kozijnen. In verschillende vensters is Van Ruysdaelglas toegepast. Dit dunne gelaagde isolerende enkelglas werkt anders dan conventioneel dubbelglas. Er zit geen brede lucht- of gasgevulde spouw tussen twee glasplaten. De thermische werking ontstaat onder meer door het reflecteren van warmtestraling. Daardoor kan de thermische prestatie ten opzichte van gewoon enkelglas worden verbeterd zonder de oorspronkelijke kozijnen en roeden ingrijpend aan te passen. Bij het bepalen van een energielabel worden ramen en beglazing meegenomen in de energieprestatie. De waardering is daarbij afhankelijk van de aantoonbare thermische eigenschappen van glas en kozijn. Bij specifieke monumentale glassoorten kan de daadwerkelijke werking niet altijd één op één terugkomen in de standaardcategorieën waarmee een energielabel wordt berekend. Het energielabel is hier daarom vooral een gestandaardiseerde berekening en niet de volledige beoordeling van alle maatregelen die in het monument zijn getroffen.

Voor warm tapwater is een zonneboiler van circa 300 liter aanwezig. Deze is gekoppeld aan de cv-installatie. De regeling is zo ingericht dat de cv-ketel niet onnodig blijft bijverwarmen wanneer de zonneboiler voldoende temperatuur levert. Daarnaast is een centraal stofzuigersysteem aanwezig. Het huis beschikt over twee meterkasten: één met een 3-fasenaansluiting en krachtstroom en één met een 1-faseaansluiting. De 3-fasenaansluiting vormt, afhankelijk van de gekozen laadinstallatie en beschikbare capaciteit, een logische basis voor een laadpunt voor een elektrische auto. De aanwezigheid van twee afzonderlijke meterkasten kan bovendien praktisch zijn wanneer woon- en zakelijk gebruik van het gebouw naast elkaar bestaan. Verdere verbetering is vooral denkbaar bij vloer en delen van de gevel, aanvullende kierdichting, ventilatie en op termijn de verwarmingsinstallatie. Bij een rijksmonument is niet het hoogste theoretische isolatiegetal automatisch de beste oplossing. Vochttransport, historische materialen, detaillering en ventilatie moeten in samenhang worden bekeken.

WAAROM DIT PAND?

MEER DAN EEN WOONHUIS

Voorstraat 14-16 uitsluitend vergelijken met andere vrijstaande woningen in de Hoeksche Waard vertelt weinig. Daarvoor is er te veel gebouw, te veel geschiedenis en te veel verschil tussen de afzonderlijke ruimten.

Het woonoppervlak bedraagt circa 248 m², maar daarnaast is nog ongeveer 162 m² overige inpandige ruimte aanwezig. Juist die tweede categorie maakt het huis voor sommige kopers interessanter dan een conventionele villa van dezelfde prijs.

Een garage/schuur van ongeveer 70 m², een grote verdieping daarboven en een lange kapzolder hebben een andere betekenis voor iemand die auto's verzamelt, meubels restaureert, kunst maakt of een bedrijf vanuit huis runt dan voor iemand die uitsluitend vier slaapkamers en een ruime woonkamer zoekt.

Wie naar vergelijkbaar aanbod zoekt, komt daardoor net zo gemakkelijk uit bij een woonboerderij, herenhuis met koetshuis, voormalige school of klein bedrijfsgebouw met woning.

Ook de locatie hoort bij die vergelijking. De hoeveelheid gebouw en grond bevindt zich hier op een ander prijsniveau dan bij eenzelfde programma in Rotterdam, Delft, Haarlem of het Gooi. Daar staat tegenover dat je bewust kiest voor de Hoeksche Waard en het wonen in een dorp.

Voorstraat 14-16 valt daardoor eigenlijk tussen de gebruikelijke categorieën. Het is een groot woonhuis, maar ook een voormalig openbaar gebouw, een oud agrarisch ensemble, een werkplek en een huis met veel meer inpandige ruimte dan een reguliere woning doorgaans heeft.

TIEN REDENEN

1. Het complex begon als boerenhuis uit het eerste kwart van de negentiende eeuw en werd later gemeentehuis van Piershil.
2. Historische foto's tonen de secretarie, gemeenteraad en huwelijken in en voor het gebouw.
3. De voormalige raadzaal en archiefkluis zijn in het huidige huis nog herkenbaar.
4. Het huis omvat circa 248 m² woonoppervlakte en ongeveer 162 m² overige inpandige ruimte.
5. De oorspronkelijke houten constructie bevat zorgvuldig geschaafde balken met geprofileerde randen.
6. Tijdens de restauratie zijn oorspronkelijke onderdelen teruggevonden, hersteld en plaatselijk opnieuw aangebracht.
7. De voormalige schuur/garage meet ongeveer acht bij negen meter en biedt daadwerkelijk ruimte voor werk, verzameling of meerdere voertuigen.
8. De verdieping heeft een eigen zitkamer, keuken, badkamer en slaapkamers en kan daardoor relatief zelfstandig worden gebruikt.
9. Het dak is volledig geïsoleerd en er zijn onder meer Van Ruysdaelglas, een zonneboiler, meerdere houtkachels en een speksteenkachel aanwezig.
10. Achter de bebouwing ligt een diep, lommerrijk perceel van 790 m², terwijl Rotterdam-Zuid op ongeveer 25 minuten rijden ligt.



KORTOM

Aan de Voorstraat staat aan de buitenkant nog altijd het voormalige gemeentehuis van Piershil. Daarachter gaat een veel ouder en groter gebouw schuil.

Een boerenhuis werd raadhuis, later politiebureau en uiteindelijk woonhuis. Iedere periode heeft iets achtergelaten. De puntgevel en lange kap, de voormalige raadzaal, de zware deur van de archiefluis, geschaafde balkconstructies, oude deuren, latere toevoegingen en het huidige wooninterieur horen inmiddels allemaal bij hetzelfde gebouw.

Met circa 248 m² woonruimte, ongeveer 162 m² overige inpandige ruimte, een grote voormalige schuur en 790 m² grond is het bovendien geen huis dat uitsluitend van zijn geschiedenis hoeft te leven.

Er kan worden gewoond, gewerkt, verzameld, gemaakt en gelogeed zonder dat iedere activiteit dezelfde ruimte hoeft te delen.

Technisch zijn de belangrijkste aandachtspunten vooraf in beeld gebracht en aan comfort en verduurzaming is door de huidige eigenaren al veel gedaan. Verdere stappen vragen vanwege de monumentstatus om gerichte keuzes in plaats van een standaardpakket.

En misschien is dat uiteindelijk de eenvoudigste manier om Voorstraat 14-16 te begrijpen: aan de straat staat het oude gemeentehuis. Daarachter staat vooral ontzettend veel huis.

GEGEVENS

Adres	Voorstraat 14 - 16
Plaats	Piershil
Vraagprijs	Zie www.redres.nl
Bouwjaar	1890
Woonoppervlakte	248
Inhoud	1498 m ³
Perceel oppervlakte	790 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	3
Monumentstatus	Rijksmonument
Energielabel	D
Bouwkundig onderzoek	Ja
Verduurzamingsonderzoek	Ja

© 2026, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.



MONUMENTENPORTAAL (NMp)

Het **Nationaal Monumenten portaal** (NMp) is een initiatief van de Nationale Monumentenorganisatie (NMo) en zet in op het online toegankelijk maken van monumenten voor het publiek. Het NMp brengt monumentenaanbod en -vraag samen op één plek. Het NMp beoogt daarmee de monumentenmarktplaats van Nederland te worden. Het is de plek waar iedereen, altijd terecht kan voor het vinden van:

- Monumenten die te koop of te huur zijn
- Overnachtings-, en evenementenlocaties in monumenten
- Activiteiten in en rondom monumenten en
- Praktische tips voor eigenaren

Om dit bijzonder initiatief mogelijk te maken heeft Redres de afgelopen jaren actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het platform. Redres is als Bouwkunstmakelaar de allereerste door de Nationale Monumenten organisatie geselecteerde **NMo-Monumentenmakelaar** die haar aanbod publiceert op de website van NMp.

Op deze manier kunnen wij ons naast onze specifieke - zeer goed bezochte - website van Redres nog beter onderscheiden als dé erfgoed- en monumentenmakelaar van Nederland.

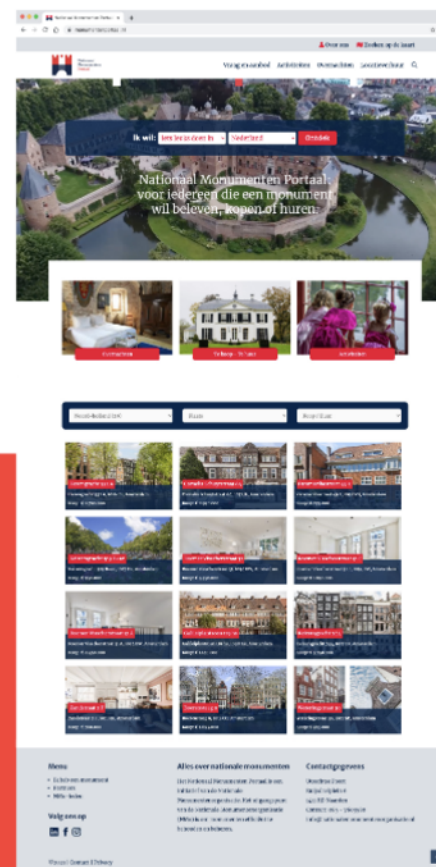
nationaalmonumentenportaal.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale Monumentenorganisatie
Utrechtse Poort
Rijksdamplein 6
1411 RD Naarden

085 - 7603580
info@nationaalemonumentenorganisatie.nl

Welkom op het Nationaal Monumenten Portaal

De Nationale Monumentenorganisatie (NMo) heeft het Nationaal Monumenten Portaal (www.monumentenportaal.nl) in het leven geroepen omdat monumenten beleefd moeten worden en blijven. Op het Monumentenportaal tref je honderden monumenten aan waarin je kunt wonen, logeren, eten, vergaderen, die je kunt bezoeken, waar je omheen kunt wandelen en fietsen, waar kinderen zich kunnen uitleven en waar je de stilte kan opzoeken. Daarnaast kun je monumenten bekijken die te koop of te huur staan.

Het Monumentenportaal wordt maandelijks bezocht door duizenden bezoekers die op zoek zijn naar een monument om te kopen, huren of beleven.

Beleef monumenten het hele jaar door!
www.monumentenportaal.nl

REGELINGEN RESTAURATIE EN ONDERHOUD RIJKSMONUMENTEN

In Nederland zijn circa 62.000 gebouwen met de status 'rijksmonument'. Ongeveer de helft van deze gebouwde rijksmonumenten (31.548) behoort tot de categorie 'woningen en woningbouwcomplexen', gevolgd door de categorie 'boerderijen, molens en bedrijven' (9.921) en 'kastelen, landhuizen en parken' (5.585). (data Erfgoedmonitor 2020) Voor oude panden die zijn opgenomen in het rijksmonumentenregister zijn er vanuit rijksregelingen tegemoetkomingen mogelijk in de vorm van subsidies of laagrentende leningen. Het zijn rijksregelingen voor de kosten die bijdragen aan de instandhouding van de monumentale onderdelen van een rijksmonument.

Eigenaren van woonhuizen met de status van rijksmonument kunnen de onderhouds- en restauratiekosten financieren met een laagrentende lening bij het Nationaal Restauratiefonds of een met subsidie die verstrekt wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Informeer welke regeling voor u het aantrekkelijkst is.

- **Woonhuissubsidie:** De woonhuissubsidie bedraagt 38% van de subsidiabele instandhoudingskosten. Jaarlijks kan tussen 1 maart en 30 april een aanvraag worden gedaan voor de Subsidie Woonhuismonumenten. Deze subsidie vervangt de vroegere fiscale regeling voor aftrek van monumenten. Met de subsidie kunnen eigenaren onderhoud deels financieren, zoals bijvoorbeeld schilderwerk, goten en regenpijpen repareren, dakherstel, voegen repareren, kozijnen herstellen en de fundering repareren. Welke kosten dat precies zijn staat in de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Eigenaren kunnen elk jaar na afloop van het onderhoud subsidie aanvragen. bouwwaarde. Per jaar is dat 0,5%.

- **Laagrentende lening:** De Restauratiefonds-hypotheek is een annuïteitenlening met een lage rente. De hoogte van de hypotheek wordt onder meer bepaald door de onderhoudskosten aan uw rijksmonument.
- **Subsidie voor overige rijksmonumenten.** Staat uw object met een andere beschrijving dan die van woonhuis in het rijksmonumentenregister, bijvoorbeeld als molen, boerderij, kasteel of landhuis, dan is er de Instandhoudingssubsidie. Met deze subsidie financiert u een gedeelte van het onderhoud van uw monument. Het gaat hierbij om sober en doelmatig onderhoud, op basis van een instandhoudingsplan, over een periode van 6 jaar. Het maximum te ontvangen totale subsidiebedrag is 3% van de herbouwwaarde.

"Woonhuis: rijksmonument of zelfstandig onderdeel dat in oorsprong is vervaardigd voor bewoning of dat voor meer dan de helft van het oppervlakte voor bewoning in gebruik is. Met dien verstande dat niet als woonhuis wordt aangemerkt een gebouw dat deel uitmaakt van een geregistreerd museum, een kerkgebouw, kasteel, paleis, hoofdhuis van ene buitenplaats, landhuis, gebouw van liefdadigheid, molen, gemaal, agrarisch gebouw of watertoren."



Woonhuissubsidie

De subsidie voor rijksmonumenten met een woonfunctie

In het kort



Van **1 maart tot en met 30 april** kunnen particuliere eigenaren van rijksmonumenten met woonfunctie jaarlijks een aanvraag indienen voor de woonhuissubsidie via het **portaal** van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Wat heeft u nodig?

De aanvraag dient u digitaal in en daarvoor heeft u **Digi-D** nodig.



Gespecificeerde facturen waarop het jaar van uitvoering van de werkzaamheden is vermeld.



Maak altijd **foto's van vóór en na** de werkzaamheden.



Als de **totale kosten** hoger zijn dan € 70.000,- vraag dan voor de start van de werkzaamheden eerst een **inspectierapport** aan.



Subsidiabele onderhoudskosten

Op cultureelerfgoed.nl leest u wat subsidiabel is, hieronder een aantal voorbeelden:

1 Dak

Dakbedekking, goten, hemelwaterafvoeren

2 Gevel

Metsel- en voegwerk, pleisterwerk, natuursteen

3 Fundering en constructie

Fundering- en grondwerk

4 Kozijnen

Ramen, deuren en glaswerk

5 Constructies

Hout- metaal- en betonwerk, incl. stut- en sloopwerk

6 Binneninrichting

Monumentaal interieur; plafonds, trappen

7 Schilderwerk

8 Terrein en Beplanting

Monumentale groenaanleg, hekwerk



9 Overige

Adviseurs; bouwtechnisch, constructief, bouwhistorisch, kleuronderzoek

Voor welke eigenaren?

- Particuliere eigenaar
- NSW-aandeelhouders



van de **instandhoudingskosten** van monumentale onderdelen wordt gesubsidieerd.

Hulpmiddelen



Samenvatting Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten



Checklist Woonhuissubsidie

Wilt u meer weten?

Op onze **website** vindt u meer informatie.





CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78
E info@redres.nl
W www.redres.nl

© 2026, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.





VERWONDEREN



VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed / vintage architectuur / design