

Ervenconsulentadvies 2660 OW: Het Anem 18, gemeente Olst-Wijhe

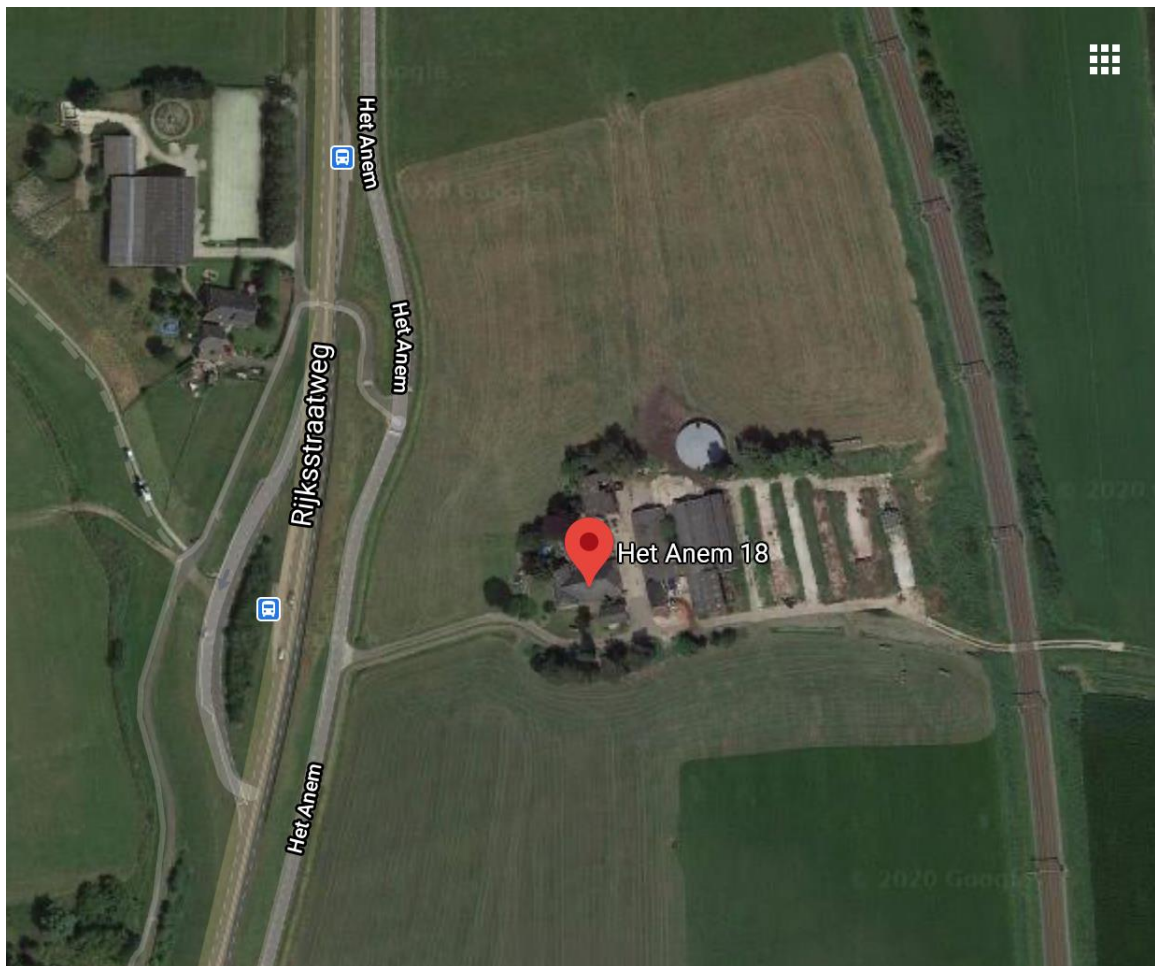
Datum: 30 november 2020
Kader : advies beoordeling karakteristiek boerderij en erf, advies erfstructuur
Fase : initiatief



1. Situatie

Het Anem 18
8131 PA Wijhe
Olst-Wijhe

Het erf genaamd Schaasberg ligt aan het Anem in het buitengebied van Wijhe en is omgeven door weilanden en andere (voormalige) boerderijen. In het westen, achter de Rijksstraatweg, loopt de IJssel. Ten oosten loopt het tracé van de spoorlijn Zwolle-Deventer. Het erf is markant gelegen in het open landschap.

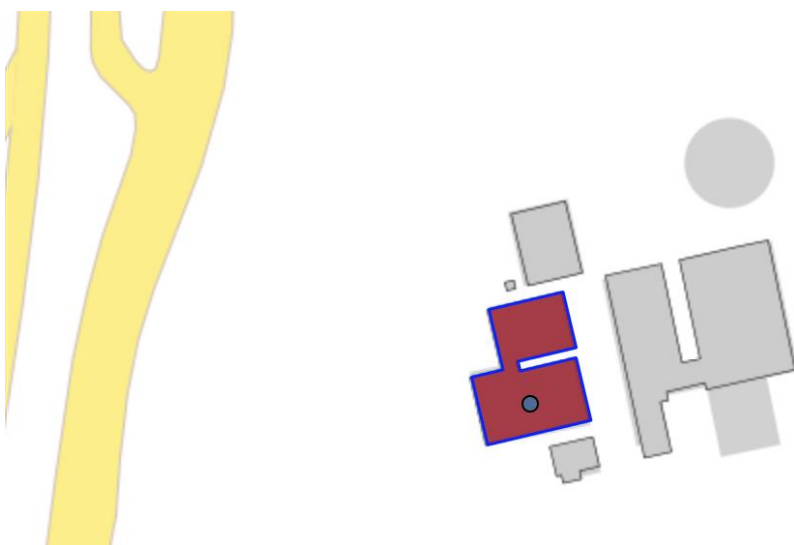




Links uitsnede kaart voor 1860, rechts omstreeks 1865 (Topotijdreis).



Links uitsnede kaart ca. 1890, rechts omstreeks 1925 (Topotijdreis).



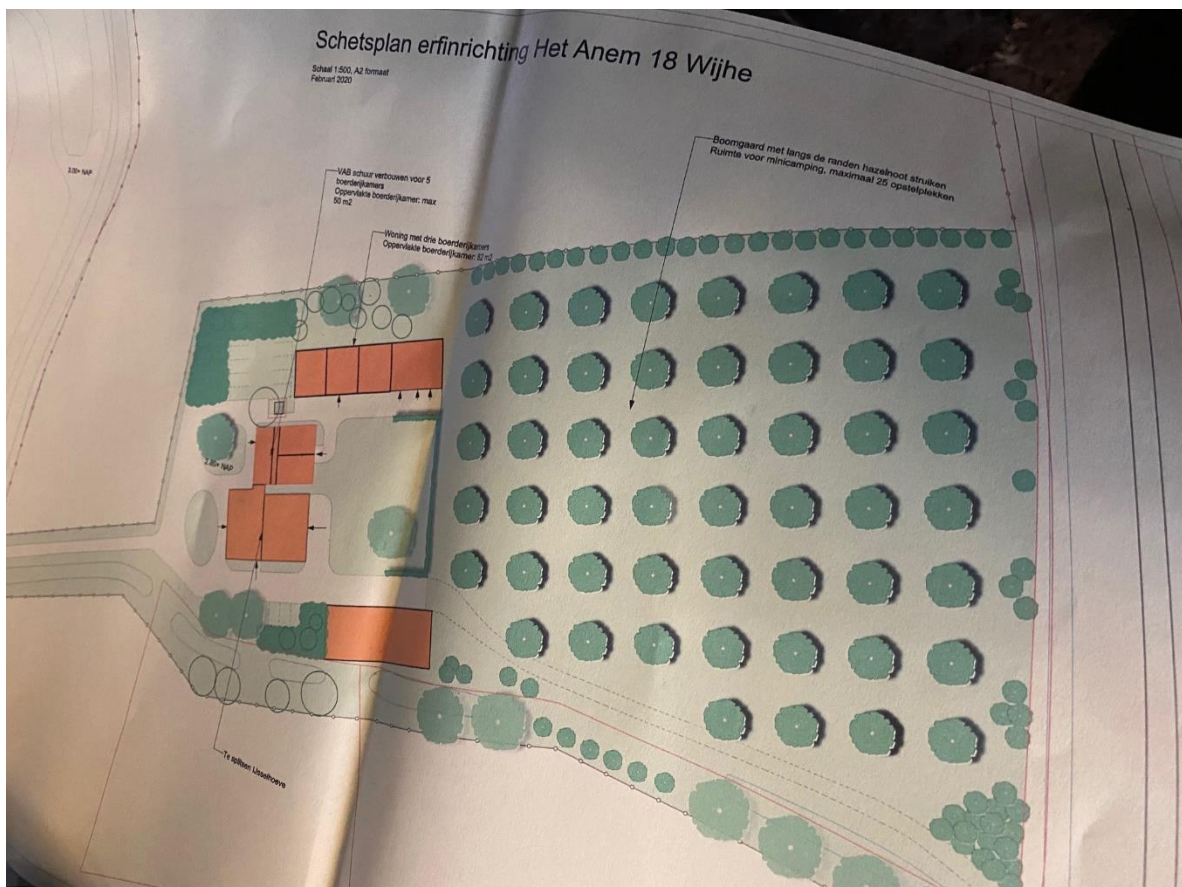
Volgens de BAG viewer dateert het rood gemarkeerde gebouw uit 1916.

2. Opgave

De familie [REDACTED] heeft het veebedrijf recent beëindigd. Zij willen graag het erf ontwikkelen tot de functie wonen met ook de recreatieve functie van boerderijkamers (8 in totaal). De ontwikkeling gaat over korte en langere termijn.

De huidige opstallen op het achtererf en de kuilvoerplaten worden verwijderd. Het eerste plan is om in de naastgelegen stenen schuur 5 boerderijkamers te realiseren. Vervolgens worden op het erf twee nieuwe volumes toegevoegd. Aan de noordzijde, op de locatie van de oude kapschuur, een volume voor 3 boerderijkamers en bijgebouwfunctie en aan de zuidzijde een grote werkschuur.

Op langere termijn zal de boerderij gesplitst worden in twee wooneenheden.



Voor het erf is een inrichtingsplan opgesteld door [REDACTED]. Deze inrichting geeft aan op welke wijze herstel van het erfensemble, de erfaanplant en de erfinrichting zou kunnen plaatsvinden. In het kader van de regeling Rood voor Rood en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zijn deze investeringen nodig, in balans met de mogelijkheden voor nieuw gebruik van het erf en de opstallen. Hiervoor is de eigenaar in overleg met de gemeente en provincie.

Voor de splitsing van de boerderij is het een voorwaarde dat de boerderij wordt beoordeeld als karakteristiek. In opdracht van de gemeente heeft Het Oversticht eerder waarderungen uitgevoerd over de aanduiding karakteristieke erven. Mogelijk is dit erf destijds niet geïnventariseerd, omdat het niet op de aangeleverde lijst van te waarderen erven stond.

De gemeente vindt het van belang dat waardevol agrarisch erfgoed behouden kan blijven en dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. De gemeente staat positief tegenover splitsing van boerderijen of erven omdat dit, onder ruimtelijke randvoorwaarden, vaak meer mogelijkheden biedt voor een duurzaam behoud van landschap en erven.

3. Advies

Voor dit advies heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Wij hanteren voor deze beoordeling dezelfde eenduidige systematiek van de eerdere inventarisatie. Bij de waarderungen gebruiken wij een aantal vooraf vastgestelde criteria. Wij beoordelen de boerderij niet op zichzelf, maar in relatie tot het gehele erfensemble en het omringende landschap. Ook wegen wij deze boerderij en het erf in relatie tot de andere gewaardeerde erven.

Het erf komt al lange tijd voor op historische kaarten en kende een steeds wisselend ensemble van boerderij en bijgebouw(en). Het huidige ensemble bestaat in de kern uit een dwarshuis boerderij met de voorgevel georiënteerd op het Anem. Volgens de Basis Registratie Gebouwen (BAG) dateert het hoofdhuis uit 1916, al lijkt een vergelijkbaar volume ook op de topografische kaart van ca. 1890 zichtbaar. In de boerderij is een inscriptie te vinden met het jaartal 1891 (en de initialen [REDACTED]). Parallel aan het dwarshuis, maar iets terug ten opzichte van de voorgevel van de boerderij, staat een schuur, die met een tussenlid met de boerderij is verbonden. Ten noorden van deze schuur staat een houten bijgebouw. Achter de boerderij met schuur staan twee bijgebouwen met de nok haaks op de deel; een schuur met betonnen stalramen en met een kleine lage aanbouw aan de zuidzijde en een langgerekte lage aanbouw aan de noordzijde, en daarachter een jongere kapschuur.

Het erf ligt in het komlandschap van de rivier de IJssel. Kenmerkend is het open karakter van het weidelandschap. Langere tijd was het erf omgeven met fruitgaardes die in de streek op de vruchtbare gronden veel voorkwamen. Op de uitsneden van Topotijdreis is dit goed te zien. De gaardes zijn gerooid in de jaren '60. Aanplant bestaat nu uit verspreid gelegen singels, bomenrijen en bosjes.

Het erf is aan de noord- en zuidzijde ingeplant met streekeigen singels. Het achtererf, aan de oostzijde, is vrij open. De voorzijde, aan de westzijde, bestaat uit een bescheiden siertuin met enkele markante solitairen als walnoot, beuken, eik, ginkgo, conifeer en een suikeresdoorn. Als beeldbepalende struiken een oude hoge buxushaag (aangetast door de schimmel) en een magnolia. Voor de voorgevel ligt gras met aan de noordzijde een kleine border. Langs de gevel ligt een grindpad. Op het voorerf staat een lange waslijn. Het terras ligt voor de stenen schuur, naast het voorhuis aan de noordzijde. Deze zijde, alsook de stenen schuur worden aan het oog onttrokken door de grote beuk op de hoek van de stenen schuur, de eik en de walnoot. De grote beuk en eik staan beide dicht op de gevels.

Waardering boerderij en erf

Wij hebben de bebouwing en het erf beoordeeld op basis van de volgende criteria:

- Relatie met het landschap
- Erfstructuur en erfinrichting
- Streekeigen verschijningsvorm
- Herkenbaarheid en mate van gaafheid
- Architectonische- en cultuurhistorische waarde

Voor een nadere toelichting op deze selectiecriteria kunt u met ons contact opnemen. Wij hebben deze criteria niet opgenomen in dit advies. Een object kan per criterium worden gewaardeerd als 'zeer positief' (twee punten), 'positief' (een punt), 'neutraal' (geen punt) of 'negatief' (min een punt). Wanneer het minimaal vier punten scoort, wordt de boerderij beoordeeld als karakteristiek.

Beoordeling

Het erf aan Het Anem 18 beoordelen wij als volgt:

Relatie met het landschap	*
Erfstructuur en erfinrichting	0
Streekeigenheid	*
Herkenbaarheid en gaafheid	*
Architectonische- of cultuurhistorische waarde	**

Wij concluderen dat de boerderij in de context van het *erf en het landschap* 'positief scoort'. Het ensemble van hoofd en bijgebouw is markant in het open landschap. De aanplant met enkele singels aan de zijde is passend bij de erven in dit gebied. Hoewel het voorerf achterstallig is in onderhoud, en niet alle losse bomen van grote waarde zijn, kan worden gesteld dat enkele solitaireren passen bij de sfeer van de grote stijlboerderijen in dit gebied.

De *erfstructuur en erfinrichting* scoort 'neutraal'. In de huidige situatie is het erf achterstallig in onderhoud waardoor de eenheid en kwaliteit verloren is gegaan. Het erf heeft nog wel duidelijk een indeling in een voor- en achtererf.

De *streekeigenheid* scoort 'positief'. Het erf voegt zich in de sfeer van de markante erfensembles in de IJsselstreek. De architectuur is minder rijk gedetailleerd dan de IJsselhoeven die in het rivierdal gelegen zijn, maar op zichzelf voldoende bijzonder van waarde.

De *herkenbaarheid en gaafheid* van de boerderij en het erf scoren 'positief'. De boerderij en de naast gesitueerde schuur zijn nog goeddeels intact. Zeker de voorgevel en voor een groot deel ook de achtergevel van het hoofdgebouw zijn gaaf. Zowel in de achtergevel van de boerderij als de schuur, beide met wolfseind, zijn jongere schuifdeuren aangebracht, maar de oorspronkelijke gevelindeling is nog goed herkenbaar.

De *architectonische- of cultuurhistorische waarde* van het hoofdgebouw en de schuur scoren 'zeer positief'; het is duidelijk dat het hier om een oudere dwarshuisboerderij gaat, die jonger is dan het erf zelf, en waarvan het voorhuis duidelijke stijlkenmerken vertoont van rond de eeuwwisseling van de vorige eeuw (1890-1910). Dat geldt ook voor het interieur (schouw, tegels, stucplafond, vensterluiken binnenzijde). De architectonische waarde van de bijgebouwen zijn echter 'neutraal'.

3.1 Landschap

Landschap, erfensemble en gebouwen advies

Bij veranderingen op het erf adviseren wij vanuit de kenmerken en waarden van het landschap en het erfensemble de volgende randvoorwaarden op te nemen:

- Voor de renovatie van de schuur kan redelijk veel vrijheid worden genomen bij het aanpassen van de (zij)gevels qua indeling. Gebruik de bestaande openingen in de zijgevels voor daglicht, maak openingen om binnen te komen.
- Behoud van de indeling van de voorgevel met uitzondering van het grotere keukenkozijn (bijvoorbeeld dubbele tuindeuren of een meer passend kozijn). Achtergevel intact houden. Zonder aanpassingen is het mogelijk hier voldoende daglicht binnen te krijgen. Deuren in geopende stand vastzetten, pui erachter met een middeler/stiepel.
- Dakramen kunnen geplaatst worden in de grote kap, tussen de beide kappen in. Gebruik de gebintconstructie met bovenplaten en sporen als basis. Herstellen waar nodig en verder intact laten. Renovatiedakplaat toepassen zodat er geen dik pakket ontstaat. Zo blijven de windveren ook acceptabel wat de hoogte betreft.
- Vloeren mogen er helemaal uit, een geïsoleerde betonvloer aanbrengen. Voorzetwanden plaatsen met isolatie.
- Aan de voorkant van de schuur ter hoogte van het keukenkozijn, zit een ruimte ingedeeld met een schouw. Behoud deze ruimte. Maak er een volwaardige keuken van in de nieuwe situatie met hergebruik van de schouw.
- Behoud en herstel van streekeigen singels/erfbosje om de luwte op het erf te waarborgen. Opschonen singels. Aan de achterzijde in aanvulling enkele losse bomen als wilg of els. Enkele struweelhagen. Behoud van de openheid van erf naar het landschap, geen aaneengesloten aanplant om het erf. Het voorstel van aanplant van hoogstamfruit is passend bij het landschap en het erf. Het geeft ook een meerwaarde voor de biodiversiteit. Dit zou ook aan de zijde van het erf kunnen plaatsvinden. Het voorstel is nu alleen aan de achterzijde.

- Herstel van het voorerf met enkele sierinvullingen als enkele solitair, gazon, enkele sierborders. Met een bescheiden insteek, passend bij detailleringen van het huis:
 - De eik en suikeresdoorn kunnen worden gekapt. De eik staat vrij dicht op het voorhuis en draagt niet bij aan het karakter van het erf, wat deels sierlijk is. De suikeresdoorn verkeert in slechte staat. Op het voorerf is na kap van deze bomen plaats voor een nieuwe beeldbepalende solitair als linde, esdoorn. Een siersoort, maar ook niet te verrijkend.
 - Op langere termijn kap van de beuk nabij de stenen schuur wanneer deze het gebouw aantast. Op korte termijn vrijzetten van de jonge beuk in de struikgroep aan de noordzijde, als opvolger van de huidige beuk. In aansluiting hierop vrijzetten van de walnoot aan de noordzijde.
 - Verwijderen van de buxus en vervanging door andere bloeiende sierstruiken, passend bij een eenvoudige 'Engelse' sierstijl. Nabij de magnolia zou ook een border aangelegd kunnen worden als scheiding met de zijtuin. Het voorerf openhouden, eventueel aanplant van bolletjes in het gazon.
 - Behoud van het bescheiden grindpad om het huis. Het is niet wenselijk het voorerf geheel in te richten met gazon, borders en grintvakken omdat de detaillering, sierlijkheid van de architectuur vrij bescheiden is. Anders dan enkele IJsselhoeven in de omgeving die meer kenmerken dragen van Jugendstil in het interieur en exterieur. Daar zijn rijker gedetailleerde Engelse tuinen meer passend.
- Onderscheid in een voor- en achtererf. Transparantie naar het landschap. Afwisseling in typologie en materialisering van de bijgebouwen. Hiërarchie op het erf met de boerderij en stenen schuur als kern.
- Afwisseling van (half)verharding en gras/zand. Bescheiden verlichting. Dit sterkt het agrarische erf karakter.
- Behoud van extensieve delen op het erf ten behoeve van de biodiversiteit, 'overhoekjes', natte zones, takkenrillen, etc. Plaatsen van nestkasten. Natuurinclusief bouwen en verbouwen.

4. Conclusie

De wens tot de splitsing van het erf past in uw beleid dat gericht is op het behoud van cultuurhistorie en de ontwikkeling van de leefbaarheid van het platteland. Splitsing draagt positief bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden en geeft een sociaal en maatschappelijke impuls.

Op basis van de criteria die wij hanteren voor de aanduiding karakteristiek kunnen wij concluderen dat de boerderij in de context van het erf voldoende (5) punten heeft toebedeeld gekregen en daarmee als karakteristiek beoordeeld kan worden.

De stenen schuur moet in hoofdvorm behouden blijven. Met name de zijgevels hebben de meeste mogelijkheden voor wijziging. De kap kan op enkele plekken, tussen de beide kappen in, worden geopend. Behoud van ruimte met de schouw en gebinten.

Voor de transformatie van het erf adviseren wij bij de herinrichting het voorerf een vernieuwing te geven in de traditie van de dwarse voorhuizen, een verrijkte stijltuin met enkele markante solitaires, gras en enkele borders met sierheesters. Deze boerderij is minder rijk gedetailleerd dan andere IJsselhoeven. Dit gegeven moet ook in de uitwerking van het voorerf afleesbaar zijn.

Aanplant van hoogstamfruit om het erf om de oorspronkelijke setting te herstellen.