

HET OVERSTICHT



Gemeente Dalfsen
t.a.v. mevrouw L. van Dam
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Ingekomen gemeente Dalfsen					
Datum: 23 MRT 2011					
Nr: 1465		Ontvangstbev. j			
Afdeling Revisie					
B & W datum:					
	B	W	W	W	S
V.K.A.					
Be spreken					
Beoord					
B & W besluit:					Re...
					Cie

Zwolle, 21 maart 2011
Kenmerk: 011 1573 DS

Betreft: Welsumerweg 16, Welsum, gemeente Dalfsen
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte mevrouw van Dam,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht advies uit te brengen over de Welsumerweg 16 te Dalfsen.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandsc commissie te worden beoordeeld.

Conclusie

Gezien de aanwezige cultuurhistorische waarden en de primaire doelstelling van de regeling Rood voor Rood stellen wij als voorwaarde een optie van hergebruik uit te werken. De boerderij met bakhuis en enkele houten bijgebouwen zijn niet monumentaal maar door de ensemblewaarde en het streekeigen karakter, niet aan te merken als landschapsontsierend. Door sloop gaat cultuurhistorische kwaliteit verloren. Het Stimuleringsprogramma Reanimatie agrarisch erfgoed en het project Streekeigen Huis en erf zouden de initiatiefnemer hierbij kunnen stimuleren.

Nieuwbouw kan tevens ruimtelijke kwaliteit toevoegen, mits gebaseerd op de kenmerken van de streek. Deze insteek vormt ook een optie.

Wij waarderen het hergebruik van de grote stenen kapschuur. Het aanpassen van deze schuur door het aanbrengen van streekeigen materiaal draagt zeer bij aan de kwaliteit.

Wij adviseren de eikenrij aan de zijde van het erf en de es aan te vullen. Zo wordt de rand van de es versterkt.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hodgachtend,

drs. ing. D.H. Baalman, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



Ervenconsulentadvies 1573 DS: Welsumerweg 16, Welsum, Dalfsen

Datum : 14 maart 2011
Kader : Rood voor Rood
Fase : initiatief

Opgave

De initiatiefnemers willen het erf aan de Welsumerweg 16 herontwikkelen als woonerf. Zij stellen voor de boerderij met verschillende bijgebouwen te slopen en op het erf twee nieuwe woningen van 750 m³ te bouwen. Eén van deze woningen wordt gesplitst in twee wooneenheden. Het erf wordt verdeeld in drie gelijke kavels. De grote schuur aan de noordzijde van het erf wordt behouden. Deze schuur zal bedrijfsmatig gebruikt gaan worden.

De aanvraag wordt gedaan vanuit de provinciale regeling Rood voor Rood. Deze regeling heeft primair tot doel de sloop van landschapsontsierende bebouwing en heeft ook als doel de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit in het landschap en op erven in de meer brede zin.

De gemeente vraagt ons te adviseren over het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit op het erf. Op 8 februari heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Hierbij was ook het adviesbureau Eelerwoude aanwezig.

Advies

Beschrijving en waardering landschap en erfensemble

Landschap en erfinrichting

De boerderij is met de voorzijde naar de es gelegen, de achterzijde naar de weg. De weg is beplant met eiken. De voorzijde van het erf grenst aan de open es. Het voorerf is traditioneel ingericht met een siertuin bestaande uit een gazon met borders, een conifeer, een nutstuin, enkele vruchtbomen (halfstam) en een lange waslijn. Het erf is vrij open. Grote bomen en hagen ontbreken aan deze zijde.

Aan de zuidzijde en aan de rand van de es staan enkele markante eiken. Het elektriciteitshuisje is ingebed in een erfbosje. Aan de noordzijde staan populieren en enkele eiken. Eén van de eiken verkeert in slechte staat.

Het erf is verzorgd en goed onderhouden, doch door de veelheid aan opslag van bouw materiaal is het erf niet overzichtelijk. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van het erf en het landschap.

Situatie rond 1900

Op uitsneden van de kaart van rond 1900 is te zien dat het erf meer was ingebed in een beplanting met losse bomen. De huidige eiken zijn restanten van deze rijbeplanting.

Beschrijving en waardering gebouwen

Hoewel bij het veldbezoek niet expliciet benoemd, gaan wij in het advies in op de cultuurhistorische, architectonische waarde van de gebouwen op het erf. Dit omdat de regeling Rood voor Rood primair tot doel heeft de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Bij een hoge waardering stellen wij als voorwaarde de mogelijkheid tot hergebruik van gebouwen na te gaan.

Het provinciale stimuleringsprogramma *Reanimatie agrarisch erfgoed* biedt de mogelijkheid tot financiële ondersteuning in de ontwerpfase bij transformatie van erven. Een van de voorwaarden hierbij is dat het totaalontwerp door een architect en landschapsarchitect wordt opgesteld. Ook moet op het erf een economische bedrijfsfunctie zijn. Er is mogelijk ook uitvoeringssubsidie voor transformatie van agrarische gebouwen.

Ook het project *Streekeigen Huis en Erf* zou de initiatiefnemer kunnen stimuleren enkele bijgebouwen te herstellen.

Boerderij en bakhuis

De boerderij is niet monumentaal. Renovatie van gevels is zichtbaar en kozijnen zijn vervangen. De boerderij verkeert in redelijke tot goede staat van onderhoud en draagt de kenmerken van de streek. Het bakhuis is karakteristiek, oogt origineel en is in goede staat van onderhoud. Boerderij en bakhuis zijn niet als landschapsontsierend aan te merken.

Schuren

Op het erf staan diverse schuren van steen en hout. De kleine stenen schuur op het voorerf draagt geen streekeigen kenmerken. Deze schuur is als landschapsontsierend aan te merken: de schuur heeft een gesloten karakter (voormalige varkensstal) een hoge stenen gevel, asbest dak en deuren van plaatmateriaal. De schuur heeft niet voldoende kwaliteit voor een transformatie.

De grote stenen schuur aan de zijde van het erf draagt ook geen streekeigen kenmerken. Ook deze schuur heeft een hoge stenige gevel, de deuren zijn van metaalkleurig plaatmateriaal en het dak bestaat uit platen met asbest. De vorm doet echter agrarisch aan, een kapschuur. De schuur is in goede staat van onderhoud. De schuur leent zich door zijn vorm voor een transformatie. Gezien vanuit de mogelijkheid tot transformatie merken wij deze schuur niet aan als landschapsontsierend.

De houten schuren zijn ondersteunend aan het erfensemble. Zij zijn passend op een agrarisch erf in dit landschapstype. Hoewel niet allen in goede staat van onderhoud zijn zij vanuit de waarde van het ensemble niet als landschapsontsierend aan te merken. Herstel, waarna functioneel gebruik, is mogelijk. Het project 'Streekeigen huis en Erf' biedt mogelijkheden voor subsidie voor herstel van enkele van deze schuren.

Advies

Wij stellen als voorwaarde gezien bovengenoemde waarden een optie van hergebruik van boerderij en/of bijgebouwen uit te werken:

- De boerderij met bakhuis en enkele houten bijgebouwen zijn niet monumentaal maar door de ensemblewaarde, streekeigenheid, niet als landschapsontsierend aan te merken. Sloop is mogelijk, maar niet bij voorbaat acceptabel. Hierdoor gaat ruimtelijke kwaliteit verloren. Behoud van de boerderij, het bakhuis en enkele karakteristieke bijgebouwen, door renovatie in combinatie met eigentijdse nieuwbouw, is dan ook een alternatief dat onderzocht moet worden. De karakteristieke bijgebouwen kunnen als bijgebouw gebruikt worden. De boerderij zou overlangs gesplitst kunnen worden in twee wooneenheden. Op de deel kan worden gewoond, de gevels kunnen meer 'geopend' worden. Evt. zijn twee toegangen mogelijk vanaf de weg om de twee wooneenheden meer privé te bieden.
- Het hergebruik van de stenen schuur aan de noordzijde van het erf waarderen wij. Het voorstel tot het aanpassen van deze schuur met meer streekeigen materiaal draagt daar zeer bij aan de kwaliteit. Bij deze schuur kan een nieuwe woning worden gebouwd. Deze woning kan gericht worden met de voorzijde naar de Welsumerweg. Zo is zicht op de 'klant' die het erf oprijdt. Het onderbrengen van de opslag op het erf in deze schuur draagt zeer bij aan herstel van ruimtelijke kwaliteit.

Een ander optie omvat de sloop van de boerderij en (enkele) bijgebouwen. Enkele bijgebouwen zouden hersteld kunnen worden waarna een duurzaam gebruik mogelijk wordt. De twee kleine kapschuurtjes 'onder' de twee monumentale eiken en de schuur op het zijerf nabij de weg lenen zich hier voor. De laatstgenoemde schuur zou op een andere plek op het erf herbouwd kunnen worden. De twee kleine schuurtjes zijn mooi gelegen onder de eiken.

Nieuwbouw van de woningen kan zowel traditioneel als eigentijds. Bij beide opties is een zorgvuldige uitwerking in architectuur, materialisering en kleurgebruik een vereiste. De gebouwen moeten zich voegen in het lint aan de Welsumerweg. Bij voorkeur een eenvoudige hoofdvolume met zadelkap. Ingetogen in kleurgebruik en toepassing van materialen.

Wij adviseren de eikenrij aan de zijde van het erf en de es aan te vullen met nieuwe eiken. Zo wordt de rand van de es versterkt. Het elektriciteitshuisje kan door de aanplant van struiken worden ingepast. Een aanplant van hoogstamfruit, hagen, een singel en enkele solitair op het erf is passend (streekeigen plantmateriaal). Door deze aanplant kan de nieuwe en te behouden bebouwing worden ingepast. Zo blijft het erf een geheel. De populieren kunnen worden verwijderd.

Het advies is in twee schetsen bijgevoegd. Eén schets geeft de optie weer van hergebruik, de tweede schets de optie van sloop en nieuwbouw. Een combinatie van de opties behoort tot de mogelijkheden.

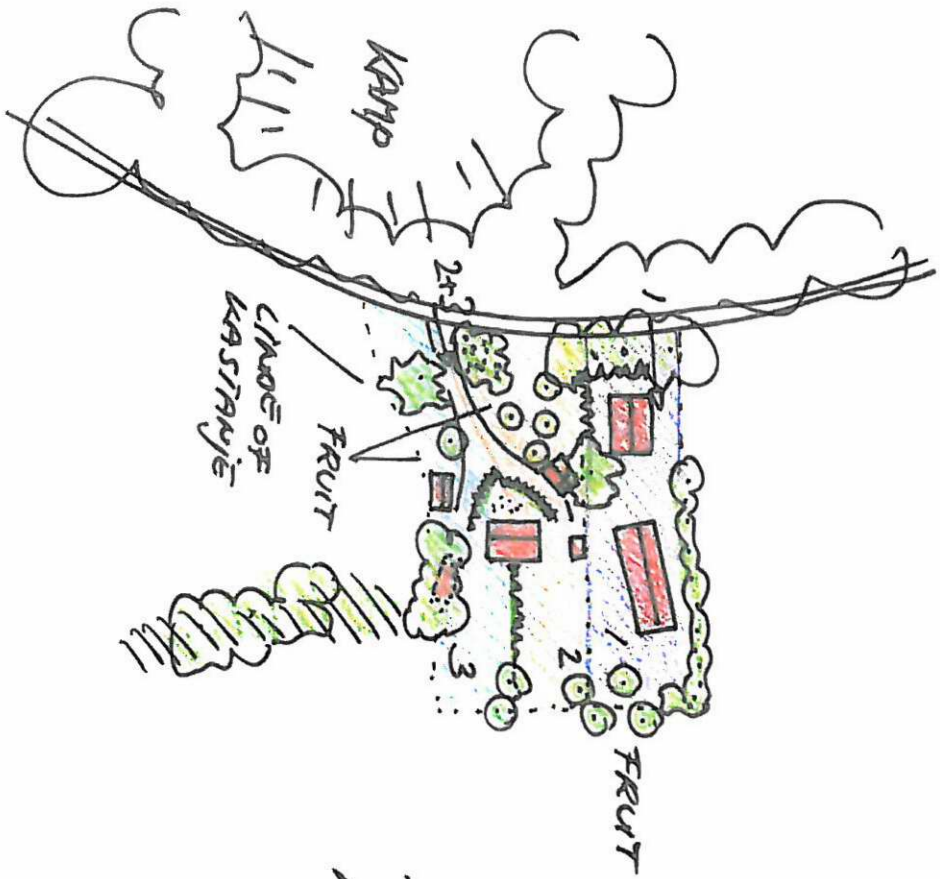
Conclusie

Gezien de aanwezige cultuurhistorische waarden en de primaire doelstelling van de regeling Rood voor Rood stellen wij als voorwaarde een optie van hergebruik uit te werken. De boerderij met bakhuis en enkele houten bijgebouwen zijn niet monumentaal maar door de ensemblewaarde en het streekeigen karakter, niet aan te merken als landschapsontsierend. Door sloop gaat cultuurhistorische kwaliteit verloren. Het Stimuleringsprogramma Reanimatie agrarisch erfgoed en het project Streekeigen Huis en erf zouden de initiatiefnemer hierbij kunnen stimuleren.

Nieuwbouw kan tevens ruimtelijke kwaliteit toevoegen, mits gebaseerd op de kenmerken van de streek. Deze insteek vormt ook een optie.

Wij waarderen het hergebruik van de grote stenen kapschuur. Het aanpassen van deze schuur door het aanbrengen van streekeigen materiaal draagt zeer bij aan de kwaliteit.

Wij adviseren de eikenrij aan de zijde van het erf en de es aan te vullen. Zo wordt de rand van de es versterkt.



SCENARIO

KIEUWBOUW
 WONING-SCOOP
 ROERDE RIJ

EV. BEHOUD/
 HERBERUK
 BIJBOUWEN

EEN ANALISE
 AKTASIAS VAN
 HET HUIS IS
 RUIHTEGE OOK
 EEN GOEDE PONTIS
 -SPERTING OER CENSRE

↑ NOORD
 ZANDER SCYAK

