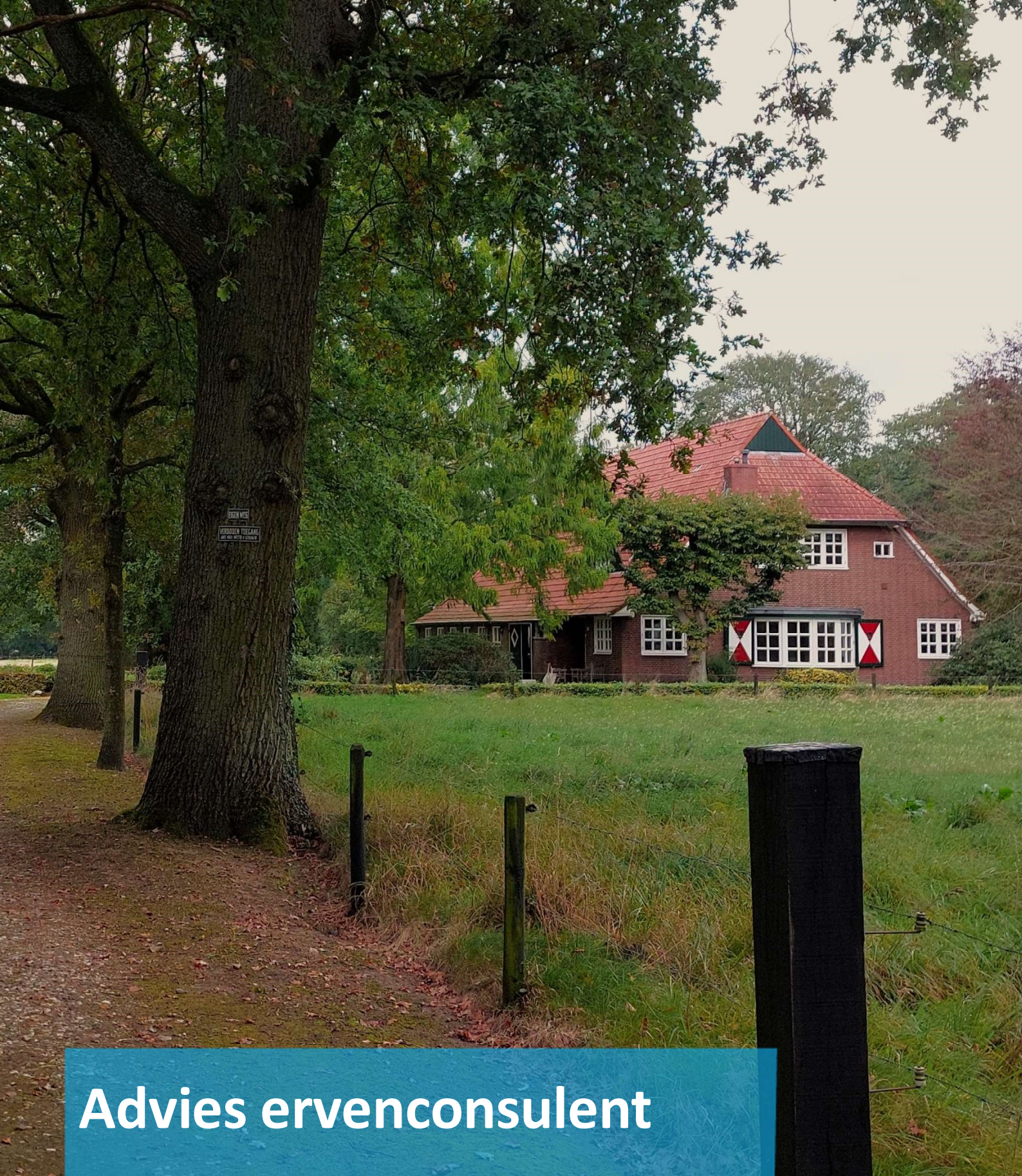


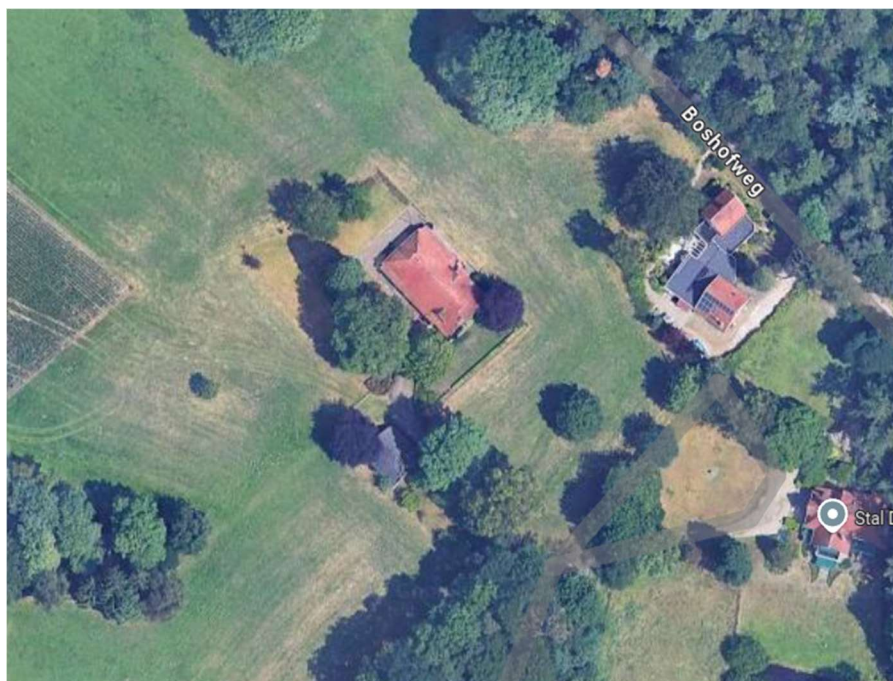
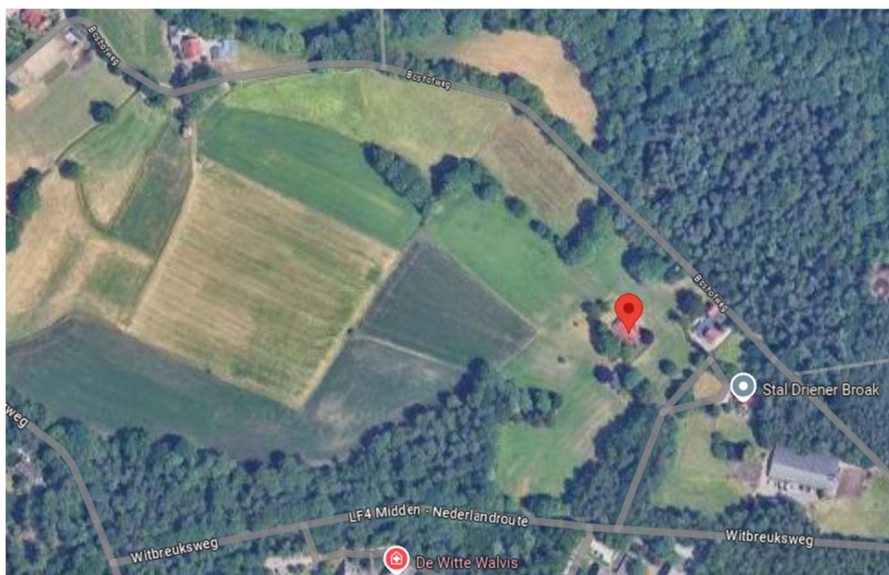


Advies ervenconsulent

Witbreuksweg 204, Enschede

Situatie

Het erf Witbreuksweg 204 is onderdeel van het landgoed Drienerbroek geweest. Het bevindt zich in een bosrijk landschap ten noorden van de UT-campus en ten zuiden van landgoed De Driesprong. Hof Espelo ligt ten oosten van het erf. De boerderij staat aan het eind van een oprijlaan vanaf de Witbreuksweg. Ook vanaf de Boshofweg ten noorden ervan is de boerderij te zien. Met de huizen in de directe omgeving vormt de boerderij geen ensemble maar aan Boshofweg 15 staat het voormalige bijbehorende koetshuis.



De groene setting rondom de boerderij

Opgave

De initiatiefnemer heeft het perceel aan de Witbreuksweg 204 gekocht om in de boerderij te gaan wonen. Daarvoor zijn aanpassingen aan het gebouw en aan het erf nodig. Vanwege de monumentale waarde van de 'Jan-Jansboerderij' (OLTHA-boerderij, zie waardestelling) moeten wijzigingen zorgvuldig en met respect voor het monument plaatsvinden. Bovendien wensen de eigenaren een kapschuur en een gastenverblijf op het terrein te bouwen. De bestaande vervallen schuur zal worden gesloopt.

De initiatiefnemer heeft Het Oversticht gevraagd om naast een onderzoek naar de karakteristieke waarden een ervenconsulentadvies op te stellen over de voorgenoemde ontwikkeling. De adviseur erfgoed en de landschapsarchitect/ervenconsulent van Het Oversticht hebben het erf op 23 september 2024 bezocht, samen met de initiatiefnemer.

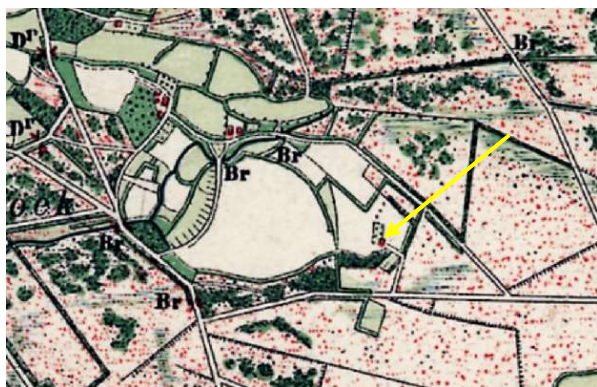
In een apart advies van Het Oversticht (Witbreuksweg 204. Onderzoek karakteristieke waarden) is de oude boerderij beschreven en gewaardeerd. In dat advies wordt ingegaan op de vraag wat de karakteristieke waarden van het gebouw zijn. Dit advies van de ervenconsulent gaat in op de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de nieuwe inrichting van het erf, met respect voor de aanwezige waarden.

Begin 2025 is er weer overleg geweest, nu over het door de architect gemaakte voorstel voor de erfinrichting. Naar aanleiding van dat overleg is zijn voorstel iets aangepast. Het is aan het eind van in dit advies opgenomen.

Analyse

Kaartenstudie

Het erf ligt 'verscholen' in het landschap ten noorden van de campus van de UT, ten westen van Hof Espelo en ten zuiden van het landgoed Het Sterrenbos.



Rond 1900



rond 1975



Rond 2023

Op de drie uitsneden van de topografische kaart (www.topotijdreis.nl) is te zien hoe de omgeving van de boerderij in bijna twee eeuwen tijd is veranderd. De es ten westen van het erf is nog altijd goed herkenbaar. Ook het wegenpatroon is vrijwel niet veranderd. De huidige boerderij is in 1928 in de plaats gekomen van de boerderij die er rond de eeuwwisseling stond, en iets ten noorden daarvan gebouwd. Het erf is aangegeven met een gele pijl. Zie voor een uitgebreidere kaartenstudie het 'Onderzoek karakteristieke waarden'. In het onderzoek wordt dieper ingegaan op landschap, erf en gebouw.

Kenmerken en waardering

Landschap

Het omringende landschap is bosrijk waardoor de locatie van het erf een bijzonder karakter heeft, aan de rand van de nog altijd aanwezige hoger liggende es en aan het einde van een oprijlaan met grote eiken. De omgeving is zeer waardevol, zowel cultuurhistorisch als ecologisch, en mede daardoor recreatief aantrekkelijk.

Erf en Gebouwen

Het erf bestaat uit de boerderij en een schuur. Eén van de vanaf het erf zichtbare woningen deed vroeger dienst als koetshuis (zie waardestelling) maar maakt nu ook zichtbaar geen deel uit van het erf. Langs de oprijlaan staan hoge oude eiken waardoor het erf een statige indruk maakt. Die statigheid wordt nog versterkt door de beplanting op het erf zelf; door de vorige eigenaar zijn – ongeveer in de jaren '80 - onder andere een watercipres (*Metasequoia glyptostroboides*), een mammoetboom (*Sequoiadendron giganteum*) en meerdere rhododendrons geplant. Hierdoor is er meer sprake van een villa- dan een agrarisch karakter.

Aan de voorzijde ligt de tuin: gras opgesloten door een kiezelpadje voor het huis langs en een lage beukenhaag evenwijdig daaraan langs de weide, en wat sierbeplanting aan weerszijden. De rhododendrons domineren. Aan de noordzijde loopt de beplanting van rhodo's vlak langs de gevel waardoor het terras bij de openslaande deuren niet gebruikt kan worden.

Een afrastering staat op twee meter afstand van de noordgevel; die moet niet altijd zo dicht langs de gevel hebben gestaan omdat de staldeuren dan geen functie kunnen hebben gehad.

Advies

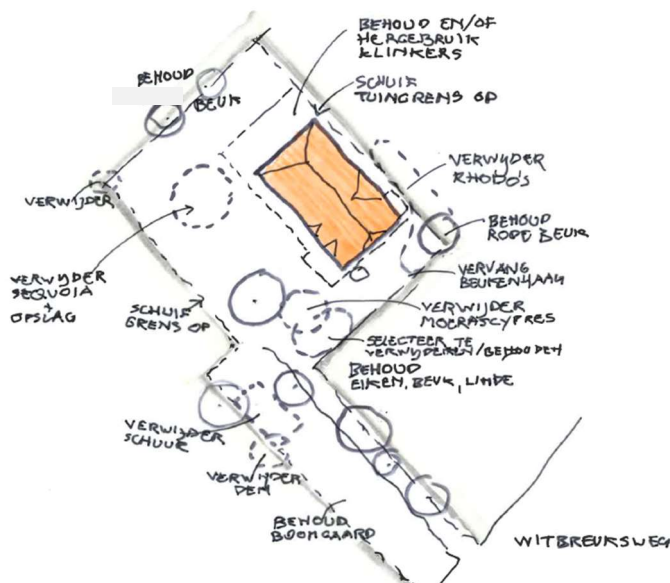
Landschap

Het waardevolle landschap rondom het erf blijft ook bij wijzigingen op het erf zoveel mogelijk intact. Zichtlijnen blijven aanwezig of worden zelfs versterkt door een betere relatie tussen erf en landschap.

Erf

De opbouw van het erf kan bij de nieuwe ontwikkeling in stand gehouden worden. Vóór de voorgevel is nog steeds plek voor een eenvoudige siertuin, de boomgaard blijft op dezelfde locatie, en aan de achterzijde is veel ruimte voor buitenactiviteiten – spelen, zitten etc.

Behoud van de grote bomen is belangrijk. Zij geven het erf karakter. Toch kunnen enkele exemplaren worden verwijderd en worden vervangen. Dit geldt voor de watercipres naast de voordeur; de boomkroon strijdt met die van de grote eik ernaast. De grote Sequoia, aan de zuidwestkant van de boerderij, is als boomsoort waardevol maar nog niet erg oud. De boom is in ongeveer 40 jaar tijd al heel groot geworden. Omdat uit onderzoek van de Monumentenwacht blijkt dat deze boom bijdraagt aan vochtproblemen van het gebouw, is het verstandiger deze boom te verwijderen en te vervangen door een (groot exemplaar van een) inheemse boom, die in de toekomst mag uitgroeien tot een gezichtsbepalend element op het erf. Verwijderen van de opslag hiernaast maakt ruimte voor een nieuwe erfindeling.



Te nemen maatregelen mbt begrenzing en beplanting (schets december 2024; in 2025 zijn veel maatregelen al genomen). NB ten behoeve van de bouw van het gastenverblijf zal de es op de noordwestgrens worden gekapt. De beuk blijft behouden.

Gebouwen en erf

In dit advies wordt een aantal aanbevelingen geschetst om de relatie tussen erf en gebouw te optimaliseren. In bijgaande schets zijn een paar voorstellen gedaan over de inrichting van de tuin, waarin een grasstrook met een moestuin ernaast zou kunnen worden aangebracht.

Rondom de boerderij zijn meerdere vakken met bloeiplanten mogelijk (struiken, vaste planten en/of eenjarigen, voorjaars- en zomerbollen, bij voorkeur inheems/streekeigen/passend bij boerderijkarakter). Aan de noordwestzijde zal de gevel een ingetogen uitstraling behouden en kan de verharde ruimte worden verkleind. Hier is ruimte voor speelgras in combinatie met gedeeltes extensief beheerd gras (kruidenrijk grasland). Belangrijk is het behoud van een informeel karakter

De initiatiefnemers willen de bestaande schuur slopen en een kapschuur bouwen. Bij aanpassing van de huidige tuingrens is daar ruimte voor ten noorden van de huidige schuur (en ongeveer op de plek van de voormalige boerderij). Een eenvoudige kapschuur van zwarte houten planken zal het minst afbreuk doen aan het monument. Zie erf schets architect van de initiatiefnemer.

Verlichting en verharding

Alle verlichting op het erf moet zo sober mogelijk zijn, laag bij de grond of vanaf de gevels en naar beneden gericht.

Maak voor de terrassen rondom het gebouw zoveel mogelijk gebruik van de aanwezige klinkers. Halfverharding is het meest passend voor de oprit en de erf ruimte tussen voordeur en schuur, en voor het pad naar het gastenverblijf.

Beplanting

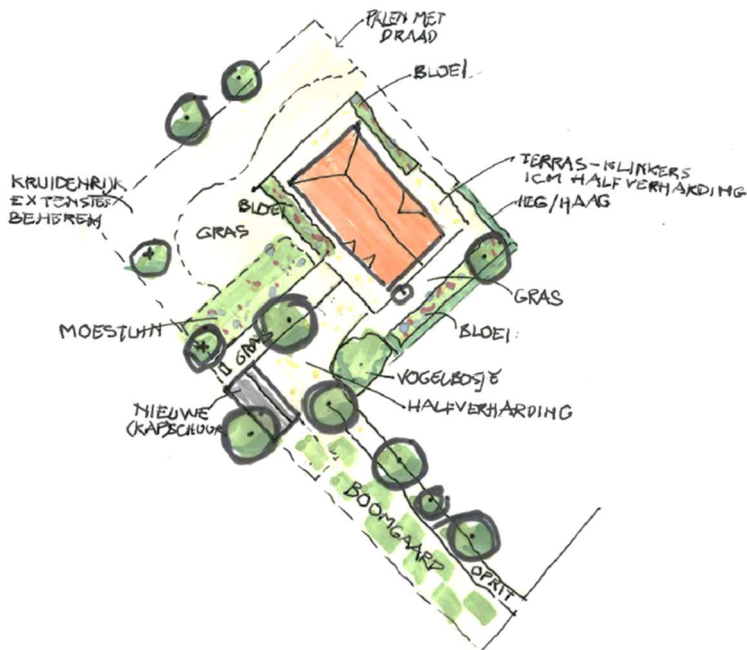
De aanwezige beplanting blijft zoveel mogelijk behouden, op de al aangegeven bomen en struiken na. Er is ruimte voor een nieuwe versterkende aanplant:

- Bomen
Kies inheemse of ingeburgerde bomen: Hollandse linde (*Tilia xeuropaea*), tamme kastanje (*Castanea sativa*), of walnoot (*Juglans regia*). Maat 16-18 of groter als mogelijk.
- Struiken
Vogelbosje: inheemse/streekeigen soorten als hazelaar, sleedoorn, veldesdoorn, kardinaalsmuts, Gelderse roos.
- Vaste planten (border)

'Boerenplanten', dus eenvoudige en stevige soorten, die ook geschikt zijn als bijen- en vlinderplanten zoals herfstasters, koninginnekruid, lavendel, rozemarijn, marjolein, salie, sedum

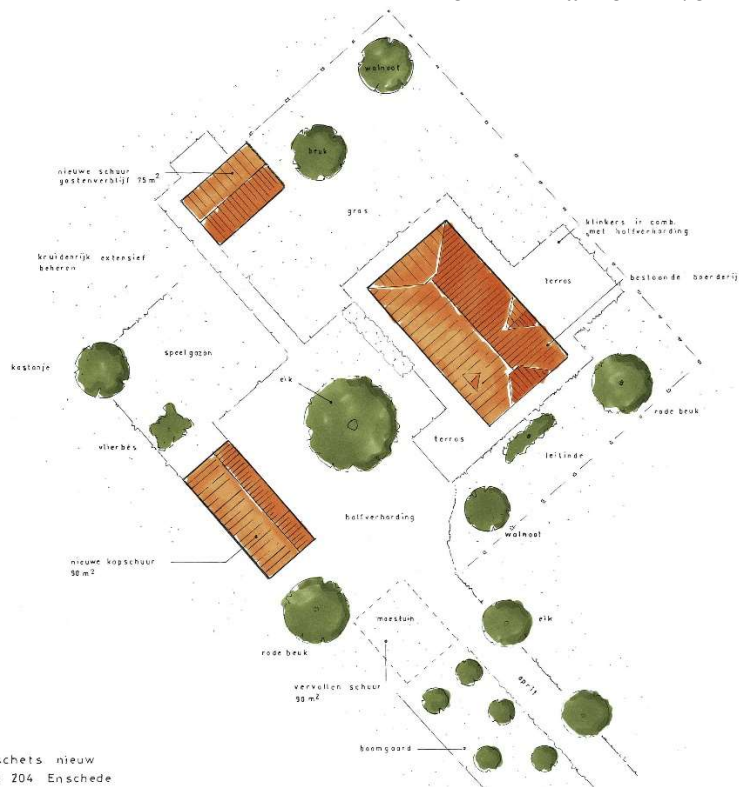
- Overige: voorjaars- en zomerbollen: zogenaamde stinzenplanten zijn heel geschikt om in het gras te planten: onder andere sneeuwklonk, crocus, kleinbloemige narcis, tulp (ecologische bollen). Ook heel geschikt om het bloeiseizoen te verlengen (en dus geschikt voor insecten).
- Kruidenrijk grasland/bloemenweide aan de noordzijde van de woning: zaadmengels van de Cruyjdthoeck zijn heel geschikt (<https://www.cruyjdthoeck.nl/openbare-ruimte/aanleg-en-beheer/mengselwijzer/>).

Erfschets



Deze schets is een uitwerking van de ruimtelijke randvoorwaarden. Het is geen ontwerp voor de erfinrichting en voor de aanleg van landschapselementen. In deze schets (december 2024) is het gastenverblijf nog niet opgenomen.

1 : 300



BUREAU ANNO 1998
Bouw- & Ontwerp



Erfinrichtingschets nieuw
Witbreuksweg 204 Enschede

Besproken erf schets architect (maart 2025)

Colofon

Titel

Advies ervenconsulent
3082 ES Witbreuksweg 304 Enschede

Datum

December 2024/maart 2025

Opdrachtgever

Familie [REDACTED]

Opdrachtnemer

Het Oversticht
Postbus 531
8000 AM Zwolle

Vragen over dit advies

Anneke Coops

[REDACTED]
[REDACTED]