

## **Ervenconsulentadvies: 2325 KP, Wittensteinse Allee 6, gemeente Raalte**

Datum: 28 maart 2017  
Kader: renovatie erf en ontwikkeling nieuw erf (KGO)  
Fase: initiatief

### **Opgave**

De boerderij aan de Wittensteinse Allee 6 staat al heel lang leeg en raakt in verval. Onlangs heeft zich een initiatiefnemer gemeld die zich wil inzetten om de markante boerderij en het erf te renoveren. De boerderij is niet streekeigen, maar als bijzonder aan te merken vanuit de geschiedenis van het landgoed Wittenstein. Het is tevens heel positief voor de omwonenden dat het erf wordt herontwikkeld.

U heeft aangegeven dat in relatie met deze renovatie naast de boerderij, onder ruimtelijke randvoorwaarden, een nieuw erf ontwikkeld kan worden. U vraagt de ervenconsulent te adviseren over deze randvoorwaarden alsook de randvoorwaarden voor de inpassing van het te renoveren erf.

### **Het advies**

Landgoed Wittenstein is een oud landgoed. Het dateert van rond 1600. De structuur, de lanen en markante bomen resteren nog. Het is nu veel kleiner dan destijds. Er behoorden meerdere erven bij. Het verhaal gaat dat een eigenaresse destijds 3 boerderijen heeft laten bouwen, elk in een eigen stijl. Dit is er 1 van. Deze boerderij komt uit Brabant (koeien staan 'dwars' op de deel, anders dan wij hier gewend zijn). Langs de Allee verderop staat een meer streekeigen type boerderij en bij de aanleg zelf, dichterbij de oorspronkelijke huisplaats staat weer een ander type. Op de plek van de havezate is halverwege de 20<sup>e</sup> eeuw een huis gebouwd.

Wij adviseren de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) voor het bestaande erf en de directe omgeving in te zetten op de aspecten van:

- behoud van het 'bijzonder' karakter/aanzicht van de boerderij. De boerderij is niet streekeigen, maar behoort bij 'het verhaal' van landgoed Wittenstein. Door behoud blijft deze bijzonderheid van deze plek zichtbaar. Een nieuwe woning zou dit teniet doen.
- behoud van de erfelementen als knotbomen (lindes voor de gevel en de knotes aan de zijde), enkele fruitbomen, hagen aan de voorzijde. Herstel van het grintpad voorlangs de boerderij. Aanplant van nieuwe solitairen als enkele fruitbomen aan de zuidzijde en westzijde nieuwe erf, een lindeboom op het 'middenerf' om een verbinding te maken van het bestaande met het nieuwe erf.
- behoud en ontwikkeling van een sobere en doelmatige inrichting van erf. Afwisseling (half)verharding, geringe verlichting, afwisseling van erfscheidingen (haag, eenvoudig houten hekwerk, gaas/draad met palen en delen open laten). De erftoegang kan worden verhard, bij voorkeur ook hier hergebruik van materiaal. Hierdoor wordt het erf minder snel een nieuw woonerf. Blijft de oude sfeer behouden. Inpassing van de paardenbak op een 'losse' wijze, ingetogen kleurstelling houten hekwerk en een haag en/of enkele struikgroepen. Een strak geknpte haag benadrukt juist de vorm van de bak en daarmee wordt hij meer markant in het landschap. Geen verlichting bij de bak.
- herontwikkeling van het bestaande ensemble van bijgebouwen in relatie met de boerderij. Hergebruik van materialen waar mogelijk. Dit is een erf/boerderij-eigen traditie.
- herstel van een eikenrij (inlandse eik/bruine beuk) langs de Zuidwendige weg (gedeelte noordzuid). Op oude kaarten zijn langs deze weg bomen zichtbaar. De bomen stonden in 1850 aan de westzijde van de weg, maar dat is nu niet in eigendom. Ruimtelijk gezien kan ook aan de oostzijde worden aangeplant. Op de uitsnede van 1900 zijn aan deze zijde bomen zichtbaar. De Zuidwendige weg heeft aan de zuidzijde, naar men zegt, geen laanbeplanting gekend, wel een meidoornhaag, singel en mogelijk enkele losse bomen. Herstel van een meidoornhaag langs de Zuidwendigeweg (gedeelte zuid). Verspreid enkele bomen in een rij (inlandse eiken/lindes, linde nabij het erf). In bijlage 1 zijn oude kaartbeelden opgenomen.

- aanleg van een informatie- en zitplek op de hoek bij de ingang van de laan (fiets en wandelroute). Dit kan zijn een paal met een scanoptie waarbij digitaal informatie kan worden verkregen of een klein paneel met informatie over landgoed Wittenstein (historie bewoning en aanleg), historie gehucht Zuideinde. De plek op een veilige locatie positioneren in de laan of in het weiland.

Deze ontwikkeling biedt de mogelijkheid voor het bouwen van een nieuwe woning in het lint. Deze woning dient met respect voor de waarden van het bestaand erf te worden gepositioneerd en ontworpen. Zo blijft het unieke karakter van dit stukje landschap, het landgoed, en het erf behouden.

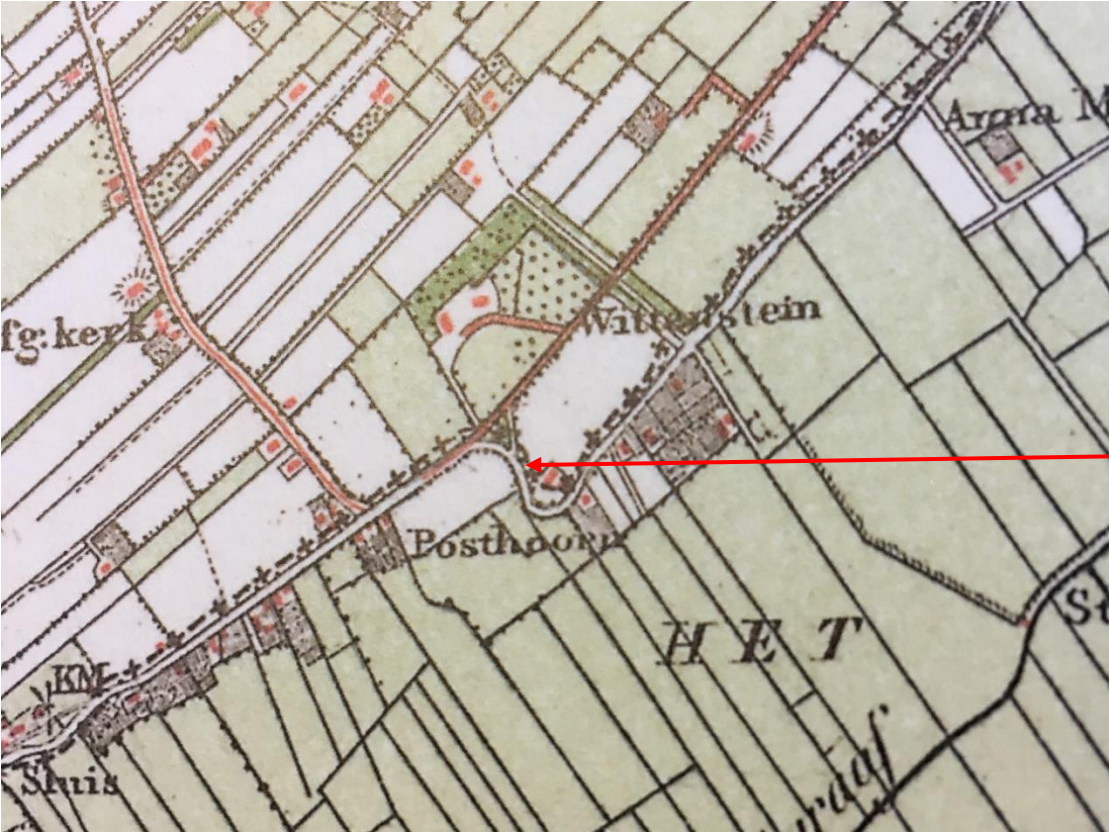
Wij adviseren als randvoorwaarden voor de nieuwbouw op te nemen:

- ontwerp van een eigentijdse schuur/erfwoning haaks op de weg. Behoud van een optimaal doorzicht naar de achtergelegen weide. Plaatsing voorgevel woning ter hoogte van de achtergevel van de boerderij.
- ontwerp in een eenduidige hoofvorm, rechthoekige plattegrond, gesloten kap (zadeldak of type kapschuur) bij voorkeur met kleine overstek. Zonnepanelen integreren in het dak. Dak met donkere pan of golfplaat of een ander passend materiaal, gevels met houten delen en een donkere gemetselde plint. Gesloten karakter aan de westzijde. Ondergeschikt aan de boerderij.

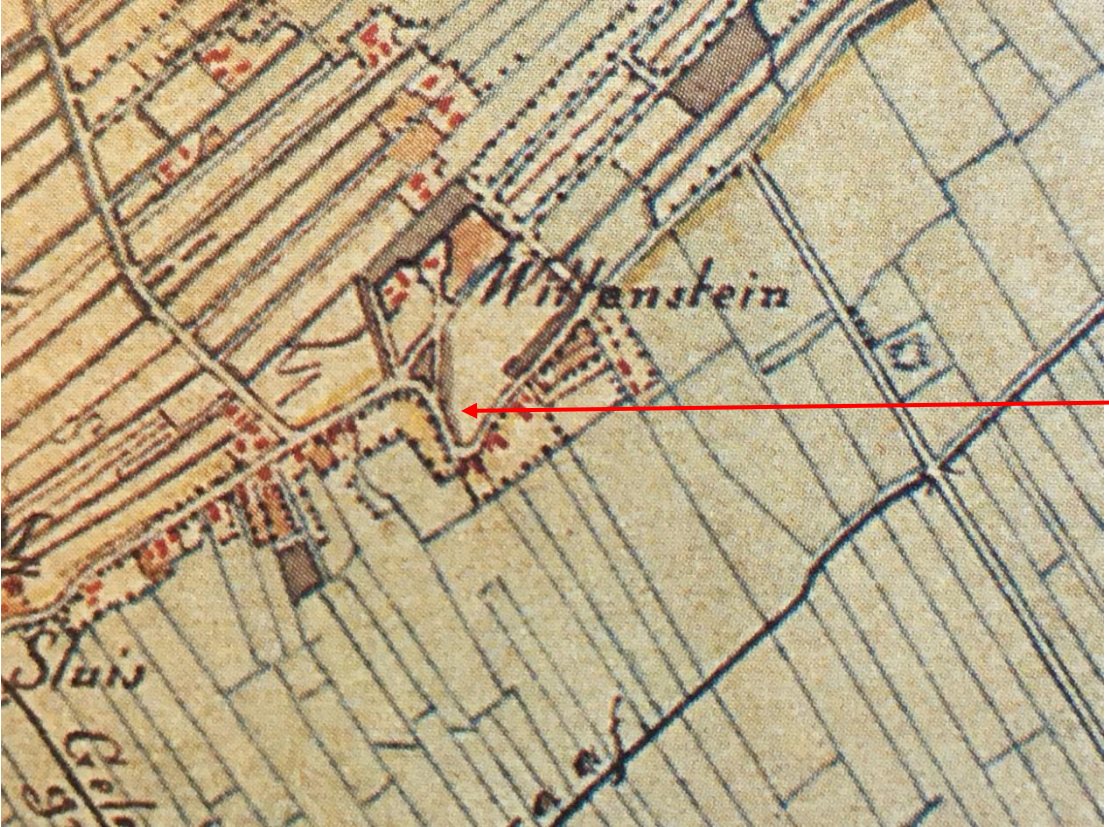
Deze randvoorwaarden zijn aanvullend op de randvoorwaarden in de welstandsnota.

In de schets in bijlage 2 zijn de bovengenoemde punten verwerkt.

Bijlage 1: uitsnede kaarten 1900 en 1850: herstel laan (pijl)



1900



1850

