



Ervenconsulentadvies 2584 KP: Oude Wetering 113, gemeente Kampen

Datum : 21 januari 2020
Kader : advies kenmerken en waarden landschap, erfensemble, advies erfstructuur
Fase : initiatief

1. Situatie

Het erf ligt aan de Oude Wetering in Mastenbroekerpolder. De oude polder kenmerkt zich door de strakke ontginningslijnen van wegen en water, gericht op de kerken in de omgeving. Het erfensemble ligt op een grote terp en bestaat uit een los woonhuis gericht op de weg, een aangebouwde schuur, een kapschuur en een stenen schuur. Aan de noordzijde staat een kleine betonnen silo. Op een bouwtekening uit 1976 is te zien dat er aan de noordzijde nog een kleine veeststal, hooiberg, twee kleine bergingen en twee silo's stonden. In 1978 is de schuur aan de zuidzijde gebouwd. De betonplaat van de kleine veeschuur ligt er nog. In 1958 is het nieuwe, statige voorhuis, geplaatst. Het heeft duidelijk de kenmerken van een woning uit die tijd. Op enkele andere plekken in de polder staan dergelijke huizen. Het is niet op te maken uit de tekening of een deel van de oude boerderij hiervoor is gesloopt.

Het erf is open van karakter. Voor het huis ligt een bescheiden siertuin met een solitaire esdoorn. Aan de noordzijde wordt het erf begrensd met een singel van elzen, aan de zuidwestzijde een gemengde streekeigen singel langs een klein gedeelte van de schuur. Bij de kapschuur wat opslag van streekeigen struiken. Om het gehele erf ligt een sloot. Het erf heeft een toegang over een brug en een dam. De dam wordt incidenteel gebruikt. Het erf heeft weinig verharding. De paden en ruimte tussen de schuren is verhard met beton.



2. Opgave

Het erf is verkocht en gaat over van de bestemming agrarisch naar wonen. De initiatiefnemer hecht waarde aan het erfensemble en wil dit graag behouden door alle opstallen een hergebruik te geven. Het aangebouwde gedeelte aan de kapschuur wil de initiatiefnemer slopen.

Op dit perceel is het bestemmingsplan Buitengebied 2014 van toepassing. Er geldt een bestemming Agrarisch Agrarisch Bedrijf en de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 3 en Waarde Landschap. Er is een functieaanduiding intensieve veehouderij opgenomen.

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 het landschap, de erven en gebouwen. De gemeente staat positief tegenover transformatie van erven omdat dit, onder ruimtelijke randvoorwaarden, vaak meer mogelijkheden biedt voor een duurzaam behoud van landschap en erven.

De gemeente geeft in een reactie op het principebezoek als voorwaarden aan dat bij de wijziging van bestemming de karakteristiek van de bebouwing en de complexiteit van het voormalige boerenerv niet mag worden aangetast en dat niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.

Het aantal m² aan bijgebouwen dient overeenkomstig de bestemming Wonen te komen. Mocht de eigenaar willen afwijken van de toegestane vierkante meters aan bijgebouwen dan dient een partiele herziening van het bestemmingsplan te worden aangevraagd met daarbij een goede motivering. Er dient bij zowel een wijzigingsprocedure als een partiele herziening van het bestemmingsplan een erfinrichtingsplan te komen. Daaruit moet blijken dat er een plus in de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd en dat rekening is gehouden met de karakteristieken van het landschap en de erven in de Mastenbroekerpolder.

3. Advies

In opdracht van verschillende Overijsselse gemeenten heeft Het Oversticht waarderings uitgevoerd aangaande de aanduiding karakteristieke erven. Wij maken bij dit advies gebruik van deze criteria. U heeft de ervenconsulent gevraagd om te adviseren over de kenmerken en waarden van het erf, in aansluiting hierop een advies voor de inrichting van het erf op hoofdlijnen. De beschrijving van waarden en kenmerken kan worden gebruikt als motivering om af te wijken van de te behouden m²'ers en als basis voor de uitwerking van het erfinrichtingsplan.

3.1 Waardering landschap, erfensemble en gebouwen

Het erf en de bijgebouwen verkeren in redelijk tot slechte staat van onderhoud. 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 het voorgedragen boerderij/erf karakteristiek en is daarmee aan t merken als waardevol voor behoud en of herontwikkeling.

Het erf aan de Oude Wetering 113 beoordelen wij als volgt:

3.2 Beoordeling

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

Wij concluderen dat het erf voldoende (6) punten heeft en wordt daarmee als karakteristiek beoordeeld.

De relatie met het landschap scoort 'zeer positief' in deze waardering. Het erf heeft een herkenbare inbedding in het polderlandschap. De grasterp, de sloot rondom en de erfbeplanting zijn een waardevol onderdeel.

De erfstructuur en erfinrichting en de streekeigenheid van het erf en het erfensemble scoren 'positief'. Het ensemble heeft een duidelijke hiërarchie in een voor en achtererf, aanwezig in de typologie van de bebouwing en de erfinrichting. De bijgebouwen zijn uit verschillende tijdslagen. Met name de woning uit de jaren '50, de oude schuur en de kapschuur zijn hierin van streekeigen waarde. De veestal aan de zuidzijde scoort hierin minder hoog. Deze schuur is ruimtelijk wel van waarde.

Het erf heeft door de bescheiden tuinaanleg aan de zijde en voorzijde haar agrarische, functionele, karakter behouden. De kalverweide aan de noordzijde is kenmerkend. Mogelijk is bij de bouw van de woning de oorspronkelijke bescheiden tuinaanleg verdwenen. Soms kwamen er op de grotere terperven patronen met buxus voor. Mogelijk was er op het erf meer aanplant van hoogstamfruit.

De herkenbaarheid en gaafheid van de boerderij is wat uiterlijk betreft, ondanks wijzigingen, gaaf en daardoor als 'positief' beoordeeld. De markante boerderij woning is bijzonder. De architectonische- of cultuurhistorische waarde van het hoofdgebouw is 'positief'.

Behoud van dit cultuurhistorisch waardevolle erfensemble, onder ruimtelijke randvoorwaarden, is wenselijk. In het advies worden deze randvoorwaarden toegelicht.

3.3 Advies landschap, erfensemble en gebouwen

Bij herontwikkeling van het erf adviseren wij vanuit de kenmerken en waarden van het landschap, het erf en de gebouwen positief over het behoud van meerdere opstallen dan vanuit de woonbestemming mogelijk is. Het erf ligt markant in het open landschap. Het erf heeft een forse terp (dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 3 en Waarde Landschap). Een ensemble met meerdere gebouwen is ruimtelijk wenselijk en vanuit de erfontwikkeling ook verklaarbaar. Ook de gelaagdheid van het oude naar het nieuwe erf is van waarde. Behoud van de gebouwen uit de verschillende tijdslagen, met hierbij nieuwe toevoegingen, is passend.

Wij adviseren hierbij de volgende randvoorwaarden op te nemen:

- behoud en versterking van de structuur van het oude erfensemble van hoofd- en bijgebouwen, voor- en achtererf. Behoud van de sobere (agrarische) streekeigen erfinrichting door gebruik van passende erfelementen en erfbeplanting;
 - zorgvuldige renovatie en herontwikkeling van de oude boerderij, het voorhuis en de kapschuur. Eigentijdse toevoegingen geven een meerwaarde aan het ensemble. Zij laten zien dat het erf en de gebouwen zich steeds weer aanpassen aan de nieuwe functies en gebruiken, dit is kenmerkend voor boerderij en erven.
 - het aangebouwde deel van de kapschuur adviseren wij te verwijderen, Hierdoor wordt de oude opstal weer beter zichtbaar en de graszijde van de terp hersteld;
 - de stenen schuur aan de zuidzijde kan ook deels worden ingekort. Deze schuur is vanuit de cultuurhistorie niet van waarde, maar wel ruimtelijk. Hij geeft luwte aan het middenerf.
 - behoud en versterking van de agrarische sfeer en erfinrichting met aanplant van streekeigen soorten:
 - behoud van de bescheiden siertuin voor de voorgevel van de woning. Behoud van de markante solitair. Aanvulling van het erf met een nutstuin (bloementuin, moestuin), fruitgaard, kleine weides, etc. Het erf functioneel ingericht. Ook de 'binnenruimte' tussen de boerderij en zuidelijke schuur kan worden heringericht.
 - Behoud en aanvulling van de sloot en de beplanting aan de zijden van het erf: knotwilgen, enkele streekeigen solitaires, aanvulling van de singel aan de zuidzijde en de bomenrij van elzen aan de noordzijde. Behoud van de transparantie van het erf. Principe van 'gras tot aan de gevel'.
 - een variatie in functionele (half)verharding, gras, zand, eenvoudige klinker en/of beton. Bescheiden verlichting, bij voorkeur met sensor en tegen de gevel. Enkele sobere houten of ijzeren hekwerken als toegang tot de weide.

In bijlage schets zijn de benoemde ruimtelijke voorwaarden weergegeven.

De wens tot herontwikkeling van het erf past in uw beleid dat gericht is op het behoud van cultuurhistorie en de ontwikkeling van de leefbaarheid van het platteland. Op basis van de criteria die wij hanteren voor de aanduiding karakteristiek kunnen wij concluderen dat de boerderij/het erf voldoende (6) punten heeft toebedeeld gekregen en daarmee als karakteristiek beoordeeld kan worden.

Bij herontwikkeling van het erf adviseren wij vanuit de kenmerken en waarden van het landschap, het erf en de gebouwen positief over het behoud van meerdere opstallen. Het erf ligt op een forse terp markant in het landschap. De erfstructuur en inrichting zijn streekeigen. De herontwikkeling van het erf en het ensemble met meerdere gebouwen is onder benoemde ruimtelijke randvoorwaarden mogelijk.

4. Aanvullend advies

Voor de begeleiding en planuitwerking heeft [REDACTED] Citadel Company ingehuurd. Dit advies wordt met hen afgestemd.

5. Colofon

Titel: Ervenconsulentenadvies 2584 KP, Oude Wetering 113
Datum: 21 januari 2020
Opdrachtgever: [REDACTED]

Opdrachtnemer: Het Oversticht – [REDACTED]
Aan de Stadsmuur 79-83
8000 AM Zwolle
[REDACTED]@hetoversticht.nl
[REDACTED]

6. Bijlage: voorstel erfstructuur en inrichting

