



Ervenconsulentadvies 2225 STH: Poeleweg 17, IJhorst, Staphorst

Datum: 4 januari 2016
Kader: Rood voor Rood
Fase: Initiatief

Opgave

De gemeente Staphorst heeft de ervenconsulent verzocht om advies uit te brengen over het voornemen van transformatie van het erf Poeleweg 17 te IJhorst. De eigenaar/initiatiefnemer Landschap Overijssel is van plan om de boerderij en het erf te renoveren in combinatie met een gedeeltelijke sloop van opstallen. Het erf wordt vervolgens gesplitst in drie eenheden: twee wooneenheden en een eenheid met de functie van horeca/dagverblijf/bed&breakfast. De initiatiefnemer heeft door bureau Oude Egberink & partners een opzet laten tekenen met een opsplitsing in drie gelijke kavels.

Op 8 december 2015 heeft een veldbezoek plaatsgevonden waarbij de eigenaar de wenselijke situatie heeft toegelicht en waarbij de kenmerken van het erf en het landschap nader zijn verkend. Hierbij waren aanwezig: de heer Dijkstra (namens de eigenaar/initiatiefnemer), de heer Saathof (gemeente) en mevrouw Nij Bijvank van Herel (ervenconsulent).

In 2013 is op verzoek van de gemeente door ons advies uitgebracht over de beeldbepalende waarde van de boerderij. Dit eerdere advies wordt ook bij deze advisering meegewogen (zie bijlage 1).

Beleid gemeente en provincie

Omgevingsvisie

Het erf ligt in het landschap van de jonge heide en broekontginningen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op versterking van de landschappelijke structuur door aanplant van de wegen en randen van de erven. Anderzijds is het behoud van de open ruimten een voorwaarde.

Landschapsplan Staphorst

Het erf ligt in het beekdallandschap van de rivier De Reest. Het beekdal zelf is kleinschalig. Het erf ligt in een uitstulping aan het beekdal, op de overgang van IJhorst naar de Vledders en Leijer Hooilanden, een open weidelandschap en deels natuurgebied. Kenmerkend zijn de hoger gelegen oude bewoningsplaatsen (losse erven en kleine kernen). Het beplantingspatroon in het gebied is gevarieerd, besloten bossages, open weides en plaatselijk houtwallen, losse bomen, bosjes en boomgroepen. Het kavelpatroon is onregelmatig.

Bij nieuwe ontwikkelingen op erven in het algemeen is het wenselijk de structuur van het landschap en het erf te versterken door aanplant van streekeigen erfbeplanting en landschappelijke beplanting. Ook de positionering van gebouwen draagt bij aan de versterking van de streekkenmerken.

Advies

Huidige situatie

Het erf ligt ten zuiden van de kern IJhorst (hoevezwermdorp) op de overgang naar de open ruimte van de hooilanden. Op de uitsnede van 1900 (bijlage 2) is zichtbaar dat het erf bedrijfsmatig op een gunstige locatie lag met ten noorden de es voor akkerbouw en ten zuiden de hooilanden voor begrazing. Het erf vormt een cluster met het erf aan de oostzijde. De sloot/greppel aan de zuidzijde lijkt al langere tijd een grens te zijn met 'het land'. De verkaveling was rond 1900 meer kleinschalig. De hooilanden waren omzoomd met (nuts)hout in de vorm van singels en struweel (hakhoutbeheer). Later is door opschaling veel van deze aanplant verdwenen.

Het huidige erfensemble bestaat uit een boerderij (met symmetrische voorgevel en aan de achterzijde een 'staart'), een grote veeschuur en een kleine schuur. Een (kap)schuur, de mestsilo en de kuilvoerplaten zijn recent verwijderd. Ten zuiden van de boerderij staat een solitaire eik. Eiken zijn beeldbepalend in dit deel van het Reestdal. De west- en noordzijde van het erf zijn vrijwel onbeplant,



de zuid- en oostzijde zijn meer aangeplant met singels en bomenrijen met streekeigen soorten. Deze singels resteren van de eerdere besloten aanleg. De erven hebben van oorsprong een sobere, doelmatige inrichting. Dit erf draagt hiervan nog de kenmerken.

Het erf is toegankelijk vanaf de oostzijde. De weg voorlangs de boerderij, de Poeleweg, is doodlopend en gaat over in een zandpad. Voor wandelaars is dit pad toegankelijk.

Advies

De (oude) locatie, de relatie van het erf met het naastliggende erf en het omliggende landschap en de eenvoud van de erfinrichting zijn waardevolle kenmerken. Het nog gave hoofdvolume heeft een streekeigen verschijningsvorm (herkenbaarheid). Wij waarderen de renovatie van de boerderij met 'de staart'. Zo blijft een waardevol kenmerk van de streekeigenheid op deze locatie behouden. Door de sloop van de andere opstallen en de verwijdering van de kuilvoerplaten wordt de kleinschaligheid van het erf hersteld.

Bij transformatie is het van belang dat deze waarden in het ontwerp van gebouwen, erf en landschap als ingrediënten worden opgenomen.

Wij adviseren bij transformatie de volgende randvoorwaarden op te nemen.

Landschap en erfensemble

- Herstel van zichten van en naar de erven, de erven liggen solitair of als clusters in deze zone van het beekdal/
- Verkleinen van de schaal van het erf en het omliggende landschap door de aanplant van streekeigen erfbeplanting, singels, bosjes en bomenrijen met plantmaterialen als els, wilg, eik, berk, etc.
- Aanplant van enkele solitaire inlandse eiken.
- Behoud van de transparantie van de erven.
- Behoud van de zuidelijke 'erfgrens': sloot/greppel met beplanting van els, berk. In bijlage 2 is deze 'erfgrens' met een zwarte stippellijn weergegeven. Ten zuiden hiervan geen erf/tuinaanleg laten plaatsvinden. Dat kan in de bestemming worden geregeld.
 - In de luchtfoto uitsnede (bijlage 2) zijn de oudere erven aan de es aangegeven met een rood kruis, het cluster Poeleweg met groene kruizen en de oude singels met een zwarte kronkellijn.
- Behoud van het historische cluster van de erven aan de Poeleweg. De oude en nieuwe erven vormen een eenheid in een 'agrarische' en ingetogen sfeer. Wij zien meerdere modellen voor de transformatie van het erf en haar directe omgeving. De kwaliteit van het huidige cluster Poeleweg op de overgang van hoog naar laag en de ligging van de erven 'aan de es' vormt voor deze modellen het uitgangspunt. In bijlage 3 zijn deze modellen opgenomen:
 - model 1 gaat uit van een toevoeging van twee erven 'aan de es', oriëntatie op de Vledderweg, deels de Poeleweg. Wij hebben twee opties geschetst; optie A en optie B waarbij optie A met voor het zuidoostelijke erf een geïntegreerd bijgebouw, onze voorkeur heeft. Dit nieuwe erf gaat in het zicht een relatie aan met de boerderij Poeleweg 17. Wij adviseren als randvoorwaarde op te nemen dat dit erf/deze woning zo wordt ontworpen dat het in aanzicht een bijgebouw (schuurwoning) wordt bij de te renoveren boerderij van de Poeleweg.
 - model 2 gaat uit van een woning 'aan de es' en een versterking van het cluster Poeleweg aan de zuidzijde op 'de overgang van hoog naar laag'. Ook in dit model adviseren wij als randvoorwaarde op te nemen dat dit erf/deze woning zo wordt ontworpen dat het in aanzicht een bijgebouw (schuurwoning) wordt bij de te renoveren boerderij van de Poeleweg. De schuurwoning dient in relatie te staan met de te renoveren boerderij. De zuidgevel van deze schuurwoning dient in relatie te staan met de voorgevel van de oostelijke boerderij waarbij een kleine overschrijding mogelijk is maar er moet geen 'losstaand' volume ontstaan. Dit model geeft meer doorzicht aan de noordzijde van de boerderij; doet meer recht aan het historische ensemble. Het model is 'luchtiger' en daarmee meer passend op deze locatie qua opzet dan model 1.
- Aanplant van het bestaande erf en de nieuwe erven op streekeigen wijze, ondersteunend aan de erfinrichting en structuur passend bij de modellen.

In de voorgestelde opzet van Oude Egberink & partners staat de zuidelijk nieuwe woning 'los' gepositioneerd van het historische cluster. In combinatie met de positionering van de noordelijke woning ontstaat zo een rij van volumes die een gelijkwaardige erfinvulling krijgen. Dit doet geen recht



aan de kwaliteit van deze landschappelijke locatie, het historische cluster en de waarde van de te renoveren boerderij. Ook geeft het geen eigen kwaliteit aan de twee nieuwe woningen. Het voorstel voldoet niet aan de ruimtelijke randvoorwaarden die wij in dit advies benoemen. Ook valt het zuidelijke deel binnen de natuurbestemming waarin een dergelijk gebruik van een wooninvulling niet wenselijk is.

Erfstructuur en erfinrichting

- Behoud van de eenvoud en doelmatigheid van de erfinrichting.
- Bij model 2 behoud van een informele, streekeigen en transparante aanleg van erf aan de zijden van de woning. Een terras(tuin) aansluitend aan de woning, een gazon met enkele losse struiken/losse bomen ten westen, ten zuiden en ten oosten. Een fruitgaarde als overgang naar het weiland. Aan de noord- en zuidzijde nabij de woning een haag van veldesdoorn, liguster of beuk ter afscheiding privé.
- Een informeel, transparant karakter van het gehele ensemble als overgang van het cluster/het erf naar het landschap. Beplanting en ensemble van bebouwing zijn ondersteunend aan elkaar, de beplanting als onderdeel van het geheel. De beplanting is transparant, vormt geen geheel afgesloten kader, geeft op enkele plekken een inbedding aan de woning en erfprivacy waar nodig.
- Aanleg van een type verharding dat past bij de sfeer van een landelijke omgeving, ingetogen qua uitstraling en functioneel. Bij voorkeur een variatie in (half)verharding.
- Behoud van 'donkerte': minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor en laag bij de grond.
- Ontwerp van een 'natuurlijk' hoogteverschil.

Gebouwen

- Bouwen in relatie met de andere boerderijgebouwen (hoofdvorm, kleur en materiaal), met een eigentijdse detaillering. Afwisseling van open en gesloten gevels. Ontwikkeling van kloeke gebouwen (eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige vorm, grote (gesloten) kap).
- Zorgvuldig *onder architectuur* ontworpen woning. Hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik en ontwerp.
- Het integraal meeontwerpen van bijgebouw(en), bijgebouw met kap, bij meerdere bijgebouwen variatie in het type.

Wij adviseren bij transformatie een bouwhistorisch onderzoek als onderlegger voor het ontwerp te laten opstellen. De Monumentenwacht Flevoland-Overijssel zou hierbij kunnen ondersteunen.

Conclusie

Sloop

De gebouwen op het erf zijn niet monumentaal, de huidige boerderij 'met staart' draagt wel streekeigen kenmerken. Wij waarderen de renovatie van de boerderij en het erf. Door sloop van de grote veeschuur, verwijdering van de mestsilo en kuilvoerplaten ontstaat de mogelijkheid de kleinschaligheid van het cluster weer te herstellen. Door de nieuwe activiteiten wordt dit historische erf weer een 'levend' onderdeel van IJhorst.

Nieuwbouw

Ruimtelijk zien wij meerdere modellen voor de herontwikkeling van het cluster. Nieuwbouw van woningen/bijgebouwen is mogelijk mits de volumes zich voegen nabij de te renoveren boerderij, de sfeer van het erfcluster en het agrarische landschap; in positionering, vormgeving, materialisering, kleurstelling en de erfinrichting. De te renoveren boerderij met haar oorspronkelijke kleinschaligheid van erf en landschap vormt de basis van waaruit ontworpen dient te worden.

De voorgestelde opzet van Oude Egberink & partners voldoet niet aan de ruimtelijke voorwaarden die vanuit de waarden van het huidige erf, de boerderij en het landschap worden gesteld.



Bijlage 1: advies beeldbepalende waarde boerderij, 2013

Gemeente Staphorst
t.a.v. de heer E. Saathof
Postbus 2
7950 AA Staphorst

Zwolle, 19 december 2013
Kenmerk: 2.191.13/rs

Betreft: advies Poeleweg 17 te IJhorst
Inlichtingen: ir. I.M. Nij Bijvank - van Herel

Geachte heer Saathof,

U heeft ons gevraagd te adviseren over beeldbepalende, streekeigen waarde van de boerderij aan de Poeleweg 17 te IJhorst. Deze boerderij verliest zijn agrarische functie. Er ligt een initiatief een zorgfunctie op het erf te ontwikkelen.

Voor 'De Streek' heeft Staphorst beleid ontwikkeld voor K-panden, zodat in één operatie een afweging van cultuurhistorische waarden van erven heeft plaatsgevonden. Voor het buitengebied is dat niet gebeurd. Hier is dus hoogstens een individuele afweging mogelijk per vraag en per financiële- of RO- regeling.

Bij de beoordeling gebruiken wij dezelfde criteria als destijds zijn toegepast bij het maken van de lijst van K-panden: relatie erf-landschap, erfstructuur, erfinrichting, herkenbaarheid/streekeigen verschijningsvorm, gaafheid en architectonische waarde.

Wij hebben de boerderij vanaf de buitenzijde bekeken en gewaardeerd. Hoewel de boerderij nabij de kern van IJhorst is gelegen, zijn de locatie en de relatie van het erf met het landschap waardevol. Het hoofdvolume heeft een streekeigen verschijningsvorm. De boerderij is niet overeenkomstig de meeste boerderijen in 'De Streek' maar past bij de boerderijtypen die in het Reestdal voorkomen, zowel in Overijssel als Drenthe: boerderijen met 'staarten' (aangebouwde, smallere houten stal).

De boerderij is heel herkenbaar. Het volume is gaaf. De gevelopeningen in de zijgevels zijn gewijzigd, maar niet dusdanig dat de contour gewijzigd is of dat er veel afbreuk aan de boerderij is gedaan. De voorgevel is gaaf en lijkt origineel te zijn. Mogelijk bevindt zich nog een oude kern in de boerderij (constructie o.i.d.). Wij adviseren bij transformatie een bouwhistorisch onderzoek als onderlegger voor het ontwerp te laten opstellen.

Conclusie

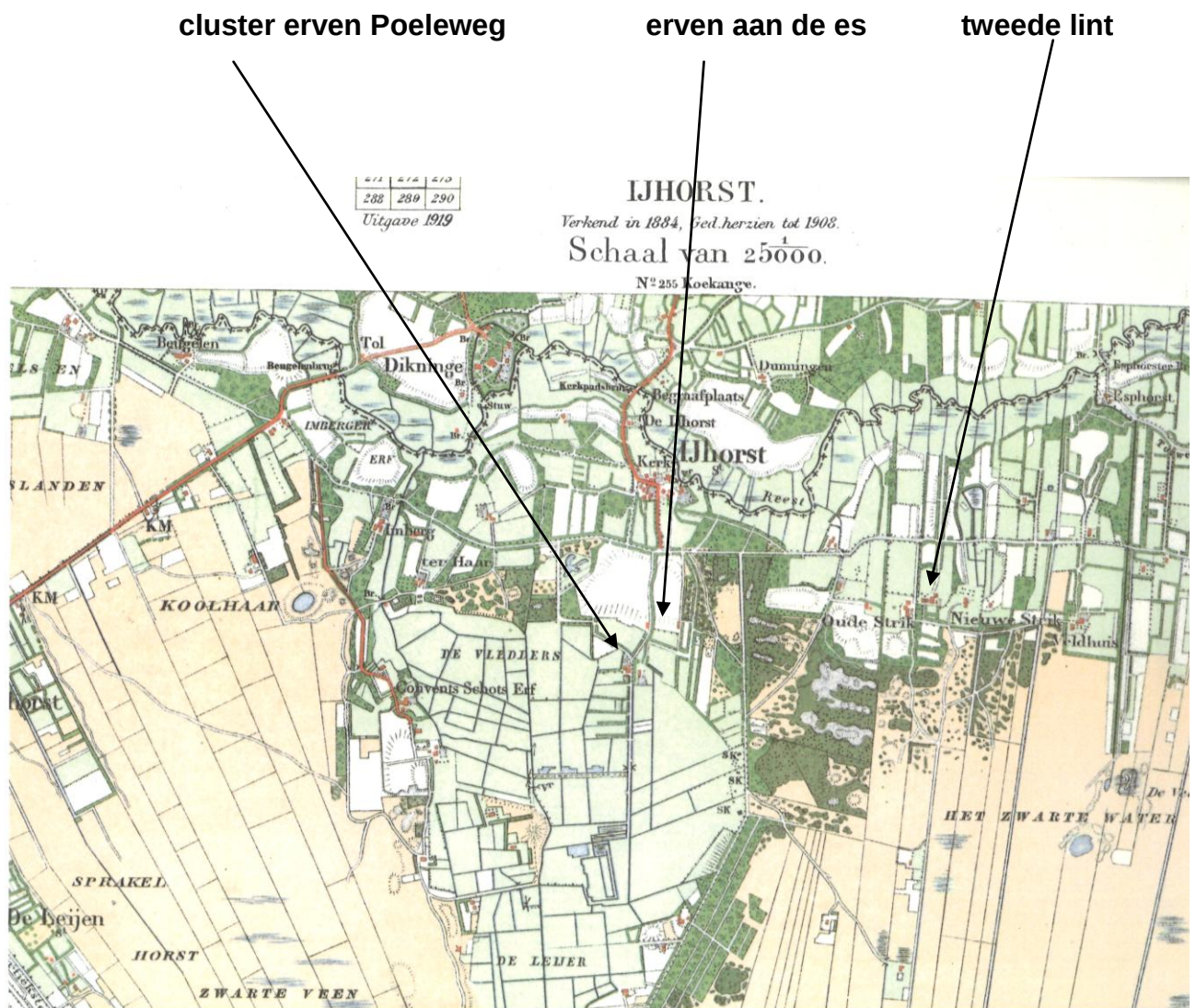
Staphorst heeft geen lijst K-panden voor het buitengebied. Voor de waardering hebben wij een individuele afweging gemaakt op de criteria als destijds zijn toegepast bij het maken van de lijst van K-panden.

De locatie en de relatie van het erf met het landschap zijn waardevolle kenmerken. Het hoofdvolume heeft een streekeigen verschijningsvorm (herkenbaarheid). Het volume is gaaf. Mogelijk bevindt zich nog een oude kern in de boerderij. Wij adviseren bij transformatie een bouwhistorisch onderzoek als onderlegger voor het ontwerp te laten opstellen.

Hoogachtend,

dis. ing. D.H. Baanman, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider

2225 STH, 4 januari 2016







Bijlage 3: model 1 optie A en B

A

B





Bijlage 3: model 2 met lijnbebouwing naastgelegen boerderij

