

Rood-voor-Rood, transformatie erf Veldzicht



December 2017

Enteldijk 3, Landgoed Beekvliet
te Barchem

ROOD-VOOR-ROOD

Enteldijk 3, Landgoed Beekvliet 7244 NL Barchem

Opdrachtgever(s): Natuurmonumenten
De heer J. Braad
Noordereinde 60
1243 ZS 's Graveland

Rapportnummer: 642

Datum: 19 december 2017, definitief

Opgesteld door:

- Geertjan. Takkenkamp, Bureau Takkenkamp BV, randvoorwaarden en verevening;
- Hans Douwes, SchipperDouwes Architecten, beeldkwaliteitsplan,
- Jessica Cundall, Landschapsontwerp en erfinrichting,

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Uitgangssituatie	6
2.1 Ligging en omgeving	6
2.1 Het Erf Veldzicht	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan	9
Randvoorwaarden	10
3.1 Randvoorwaarden Natuurmonumenten	10
3.2 Gemeentelijk beleid	11
Planbeschrijving	14
4.1 Bouwvolumes	14
4.2 Landschapsontwerp en Erfinrichtingsplan	15
4.3 Beeldkwaliteit gebouwen	22
Verevening	26
5.1 Opbrengsten en kosten	26
5.2 Investerings in de Ruimtelijke kwaliteit	27
5.3 Vereveningsbegroting	29
Bijlagen	30
Bijlage 1: Bouwhistorische verkenning	30
Bijlage 2: Taxatie bouwkaavel	30
Bijlage 3: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde	30
Bijlage 4: Offertes asbestsanering en sloop	30
Bijlage 5: Offertes plankosten	30

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Natuurmonumenten is eigenaar van het landgoed Beekvliet waarin gelegen is het erf “Veldzicht”, aan de Enteldijk 3 te Barchem. Op het erf bevinden zich de voormalige boerderij, nu woning, een tweede dienstwoning en ca. 1.300 m² vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. In het kader van de uitvoering van het Natura2000 plan Het Stelkampsveld heeft verplaatsing van het bedrijf (laatste agrariër Leppink) plaatsgevonden. Het erfpachtrecht (inclusief gebouwen) is na de verplaatsing eigendom geworden van de Provincie Gelderland.

De bij het bedrijf behorende vrijgekomen gronden worden zoveel mogelijk ingezet voor het realiseren van natuurdoelen. Het erf zal via Rood-voor-rood worden getransformeerd naar een knooperf.

De vrijgekomen (te slopen) agrarische bedrijfsgebouwen kwalificeren via Rood-voor-rood voor één compensatiewoning. De boerderij kan worden gesplitst in twee zelfstandige woningen en de tweede bedrijfswoning kan worden vernieuwd.

Natuurmonumenten heeft overleg gevoerd met de gemeente Lochem en op 21 februari 2017 heeft de gemeente bij brief aangegeven dat zij onder voorwaarden in principe bereid is mee te werken aan de transformatie van het erf naar een knooperf met vier woningen.

De gemeentelijke voorwaarden zijn (op hoofdlijnen):

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: er dient door de transformatie sprake te zijn van een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving;
- De functieverandering dient gepaard te gaan met een vorm van verevening door middel van een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Die bijdrage zal zoveel mogelijk plaatsvinden op het erf zelf of in de directe omgeving.

De gemeente heeft gevraagd om een nadere uitwerking van het verzoek in de vorm van een definitief ontwerp. Het definitief ontwerp dient in ieder geval te omvatten:

- Een landschapsplan dat inzicht verschaft in landschappelijke context en investeringen in het omliggend landschap.
- Een erfinrichtingsplan verschaft inzicht in positie van gebouwen, onderscheid privé en openbaar, verharding, ontsluiting, parkeren en beplanting.
- Een bouwplan verschaft inzicht in de gebouwen op hoofdlijnen: vorm, materiaal (hout, baksteen, riet, dakpan) en kleur.
- Het definitief ontwerp is voorzien van een tekstuele toelichting, bij voorkeur onderbouwd met referentiebeelden en sfeerimpressies. In de toelichting wordt ingegaan hoe de uitgangspunten van het FAB beleid zijn vertaald naar het definitief ontwerp en hoe men in het ontwerp is omgegaan met de kenmerken en kwaliteiten van de plek.

- Taxaties en offertes die inzicht geven in de investering in ruimtelijke kwaliteit en de eventuele vereveningsbijdrage in het gemeentelijke sloopfonds.

Het voorliggende rapport met de bijlagen is de nadere uitwerking en bedoeld voor de afwegingen ten aanzien van de definitieve medewerking door de gemeente. Het kan ook dienen als basis voor het op te stellen bestemmingsplan.

Het plan omvat de uitgangspunten, landschapsplan, erfinrichtingsplan en een aanzet voor een beeldkwaliteitsplan. Omdat de te realiseren woningkavels in erfpacht zullen worden uitgegeven zal voor de bestemmingsplanwijziging geen definitief ontwerp van de gebouwen beschikbaar komen. Dit wordt ondervangen door een uitgewerkt beeldkwaliteitsplan dat publiek- en privaatrechtelijk zal worden geborgd.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie: de ligging van het erf, de te slopen schuren, de huidige bestemming

Hoofdstuk 3 geeft de randvoorwaarden die voortvloeien uit het beleid van Natuurmonumenten en Gemeente.

Hoofdstuk 4 is de feitelijke planbeschrijving: het omvat het landschaps- en erfinrichtingsplan en een aanzet voor een beeldkwaliteitsplan.

Hoofdstuk 5 gaat over “de gesloten beurs”: er wordt ingegaan op de kosten, opbrengsten en de verevening.

HOOFDSTUK 2

Uitgangssituatie

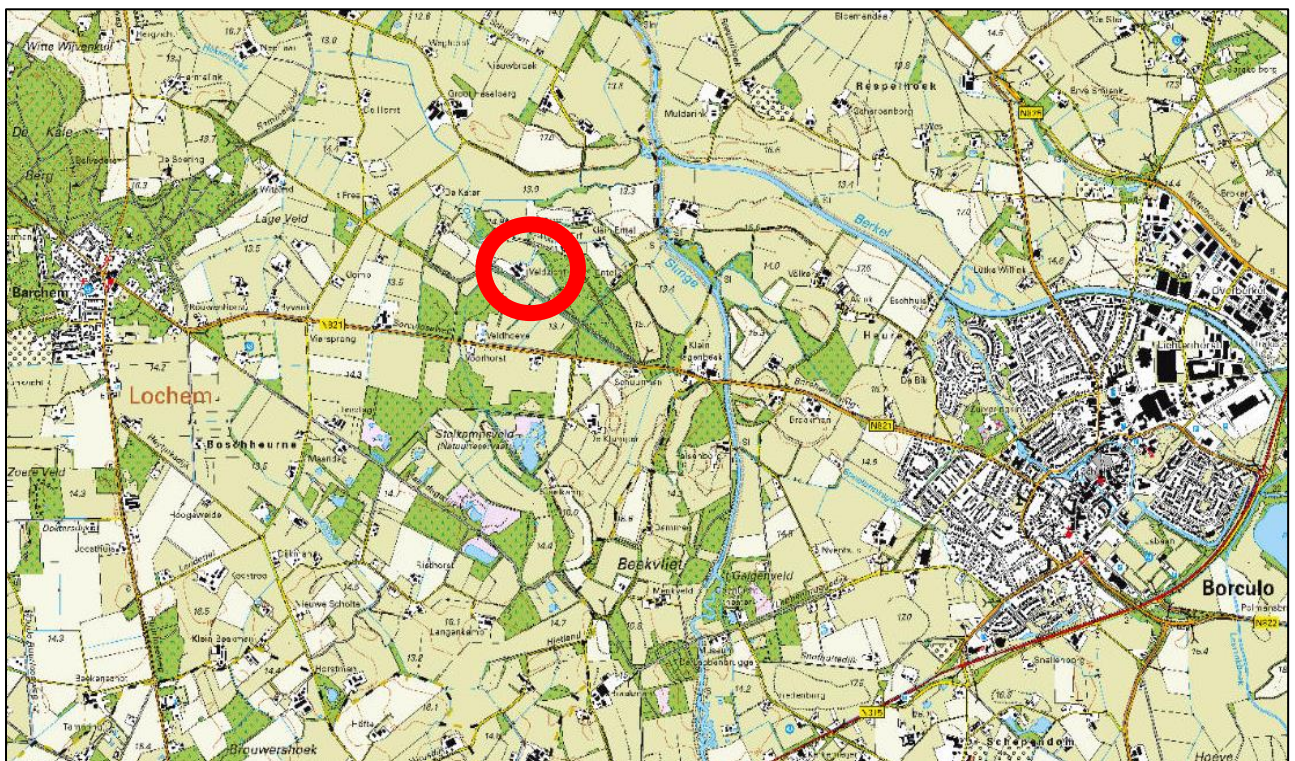
2.1 Ligging en omgeving

Het erf is gelegen aan de Enteldijk 3 te Barchem in het buitengebied van de gemeente Lochem tussen Barchem en Borculo, ten zuidwesten van de locatie waar de Slinge en De Berkel samenkomen.. Het erf maakt onderdeel uit van het landgoed Beekvliet, eigendom van Natuurmonumenten.

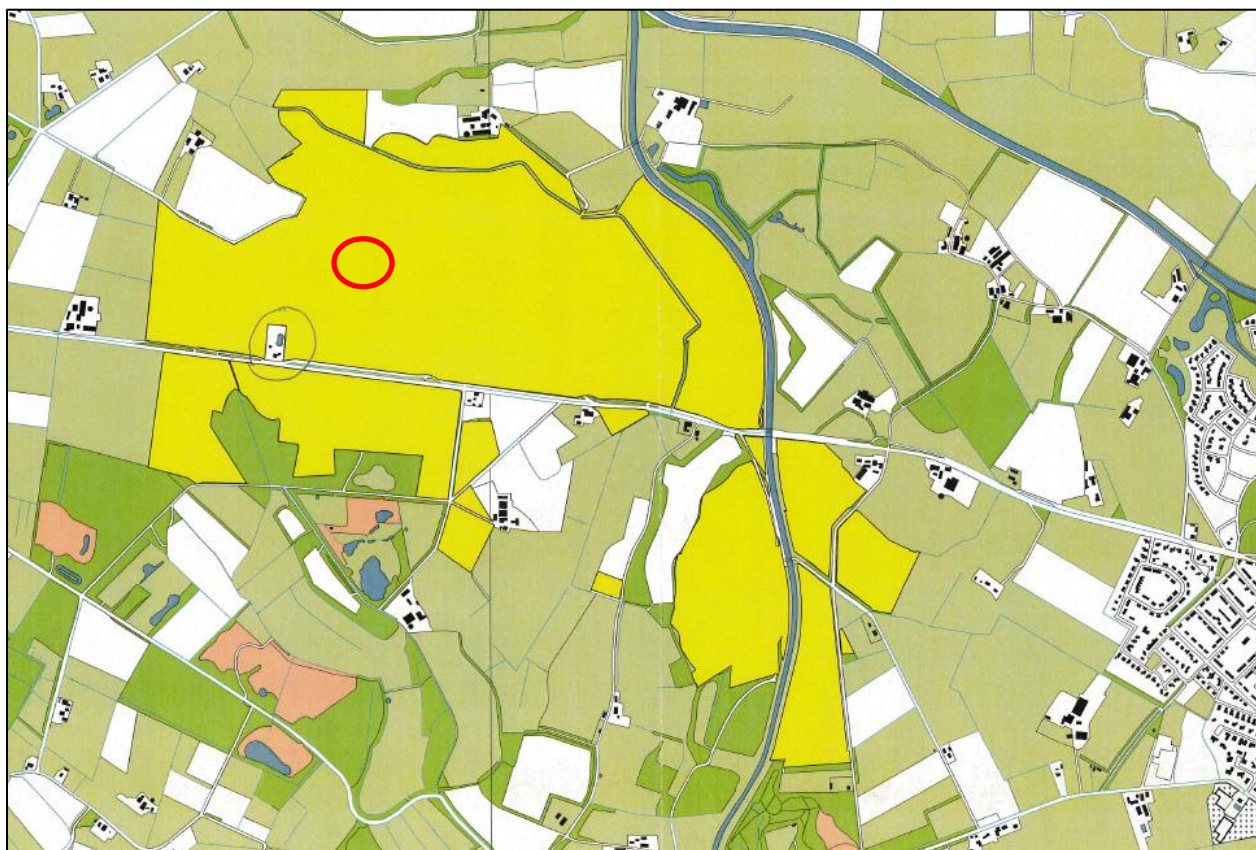
Het landgoed is ontstaan door verwerving van gronden van het voormalige “Erve Entel” waarvan de eerste vermelding dateert uit 1421. Het is eigendom geweest van bekende adellijke families: de Graven van Bronckhorst, Van Limburg Stirum, Van Bylandt.

Het erf Enteldijk 3, op de topografische kaarten ook wel aangeduid als “Veldzicht”, is aan het begin van de 19^e eeuw nog onbebouwd. In 1890 is op het perceel een nieuwe boerderij gebouwd.

Voor een uitgebreidere geschiedschrijving wordt verwezen naar de bouwhistorische verkenning (ARCX, oktober 2016, bijgevoegd als bijlage 1).



Figuur 2.1: ligging van het erf in de omgeving



Figuur 2.2: Landgoed Beekvliet, eigendommen Natuurmonumenten (geel)

2.1 Het Erf Veldzicht

Het erf heeft op dit moment een omvang van ca. 1,5 hectare (bron: Ruimtelijkeplannen.nl, maat bouwvlak).

De gebouwen en hun historie zijn beschreven in de bouwhistorische verkenning (bijlage 1). Op dit moment zijn op het erf aanwezig:

- Boerderij, bouwjaar 1964;
- Tweede bedrijfswoning, voormalige stal, bouwjaar 1953, verbouwd 1985;
- Ligboxenstal met aanbouw aan boerderij, bouwjaar 1973, uitgebreid en deels vernieuwd in 1995; oppervlakte ca. 700 m²;
- Ronde meststalo, bouwjaar 1985; niet in slooppoppervlakte meegeteld;
- Jongveeststal en werktuigenberging, bouwjaar 2009; de oppervlakte van dit gebouw is 866 m²;
- Kippenschuren en garage, bouwjaar ca. 1960; oppervlakte van de twee schuren ca. 270 m², de daken bestaan uit asbesthoudende plaat.
- Houten berging, bouwjaar ca. 1995, oppervlakte ca. 25 m².

De conclusie van het bouwhistorisch onderzoek is als volgt:

“De cultuurhistorische waarde van de boerderij Enteldijk 3 in Barchem is zeer beperkt. Vanwege de geringe ouderdom van de gebouwen en de ingrijpende veranderingen na 1964 kan in materiële zin niet meer van een historisch complex met architectuurhistorische-, bouwhistorische- en/of gebruikswaarden gesproken worden. Ook de ruimtelijk-situationele

waarden zijn beperkt. De hoofdvorm van de boerderij vormt samen met de contour van de voormalige varkensschuur en in combinatie met de aansluiting van een bosweg aan de noordzijde van het perceel nog wel een ruimtelijke verwijzing naar de oorspronkelijke karakteristiek van het erf. Dit ensemble is echter fors aangetast.”

Beelden van het erf:



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het object ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie”. Dat plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 mei 2015. In het bestemmingsplan is het erf bestemd als “enkelbestemming agrarisch met waarden”, dubbelbestemming Archeologie 5 (deels) en 6 (deels), Gebiedsaanduiding: beschermingszone natte natuur, Gebiedsaanduiding Landschapstype kleinschalig kampenlandschap, Gebiedsaanduiding extensiveringsgebied. De oppervlakte agrarisch bouwperceel (bestemmingsvlak) is 1,5 hectare.

Hieronder een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan:



Figuur 2.3: Uitsnede verbeelding

HOOFDSTUK 3

Randvoorwaarden

3.1 Randvoorwaarden Natuurmonumenten

Door de afdeling Vastgoed van Natuurmonumenten is in december 2016 een randvoorwaardendocument voor de herontwikkeling van het erf opgesteld (Natuurmonumenten, Wineke Allersma, 20 december 2016). De in het document opgenomen randvoorwaarden worden hieronder weergegeven en zijn, samen met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, leidend voor het landschaps- en erfinrichtingsplan en voor het beeldkwaliteitsplan voor de gebouwen.

Randvoorwaarden Natuurmonumenten

Ten aanzien van een mogelijke nieuwe erfindeling wordt geadviseerd de oude infrastructuur, die nu geheel overbouwd en verdwenen is, weer in ere te herstellen en ook de oude situering en oriëntering van de gebouwen als uitgangspunt en inspiratiebron te gebruiken. Door het herstel van de oude infrastructuur aan de noordzijde van het erf en de huidige - tevens historische oriëntering van het erf ten opzichte van de Enteldijk, ontstaat automatisch een soort eigenheid van de plek.

De toekomstige functieverandering van erf is primair gericht op een meervoudige woonbestemming. Vanuit de gemeente Lochem is er beleidsmatig ruimte voor een viertal woningen op het erf. Voorgesteld wordt een erf te ontwikkelen met één hoofdvolume en meerdere kleinere bouwvolumes, waarbij een zekere hiërarchie op het erf wordt gevormd, welke karakteristiek is voor voormalige agrarische erven. Het bouwvolume van de huidige boerderij (in de huidige toestand of in de vorm van nieuwbouw) kan hierbij de 'rol' van hoofdgebouw krijgen, aangevuld met kleinere bouwvolumes in de uitstraling van schuurwoningen en secundaire bijgebouwen. De hiërarchie tussen de verschillende bouwwerken kan bepaald worden door de maat en schaal van de diverse bouwvolumes, maar ook door diversiteit en verschil in materiaalgebruik. Door de gewenste kleinschalige inrichting van het erf en de wenselijke relatie tussen erf en omgeving, is een kleinschalig 'knooperf' als herinrichting van het erf, goed denkbaar.

Randvoorwaarden voor het erf en de gebouwen

- Behoud en herstel van de oude infrastructuur van de toegangsweg aan de zuidzijde (Enteldijk, primair) en aan de noordzijde (secundair) naar het erf.
- Zoek in de erfinrichting aansluiting bij de historische en streekeigen erfinrichting en de samenhang met het landschap eromheen.
- Een bescheiden 'knooperf' met een heldere structuur tussen een 'hoofdgebouw', overige kleinere bouwvolumes en voor het overige, in vorm en functie, bijgebouwen.
- Kies voor de gebouwen steenachtige materialen en/of hout toepassingen (geen kunststoffen).

- Hoofgebouw in steenachtig materiaal. Overige woningen in de vorm van schuurwoningen, uitvoering bij in steenachtig materiaal en/of in hout al dan niet op een steenachtige plint.
- Hoofgebouw omvat een tweetal woningen, kleinere bouwvolumes één woning per bouwvolume. In de schets twee kleine bijgebouwen toegevoegd als gezamenlijke schuur voor alle woningen en gezamenlijke overkapte parkeervoorziening.

Randvoorwaarden voor de aankleding van het erf en de omgeving

- Geen grote vlakken van hetzelfde erfmateriaal (bijvoorbeeld geen grote vlakken beton- of klinkerbestrating). Zorg voor een sober, maar afwisselend materiaalgebruik voor bestratingen, half verhardingen en/of onverharde delen.
- Een sobere, eenvoudige erfinrichting, passend bij de karakteristiek van de plek en passend in het gedachtengoed van een voormalig agrarisch erf.
- Sobere en eenvoudige erfafscheidingen bij de keuze van afrasteringen, hekken en/of hagen.
- Gebruik voor de aankleding van het erf streekeigen hagen, bomen en ander plantmateriaal.
- Erfbegrenzing van de privé domeinen door middel van (een) lage haagstructuur/structuren.

Randvoorwaarden eigendom en beheer, privaatrechtelijk

Natuurmonumenten zal de vier bouwmogelijkheden na de juridische realisatie niet verkopen maar in erfpacht uitgeven. Voor de planvorming heeft dat de volgende consequenties:

- Natuurmonumenten bouwt niet zelf de woningen. Bij de uitgifte in erfpacht zal de erfpachter de woning realiseren. De erfpachter zal de vrijheid hebben om, binnen de kaders van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, zelf het bouwplan te ontwikkelen en dient zelf de vergunningen aan te vragen. Er zal dus in het kader van het bestemmingsplan nog geen sprake zijn van een definitief ontwerp van de gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan zal daarom concrete randvoorwaarden dienen aan te geven en moet bindend in het bestemmingsplan worden opgenomen of worden vastgesteld als uitwerking van de welstandsnota.
- In de erfpachtaakte zullen concrete en afdwingbare voorwaarden moeten worden opgenomen ten aanzien van de realisering en instandhouding van de erfinrichting en het voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarmee wordt de realisering en de kwaliteit van de plannen zowel publiekrechtelijk (bestemmingsplan, welstandsnota) als privaatrechtelijk (erfpachtaakte) geborgd.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor erftransformaties is (hoofdzakelijk) vastgelegd in het Beleidskader FAB 2015 en “Nieuwe erven II, handreiking ruimtelijke kwaliteit”.

Beleidskader FAB 2015

In dit beleidskader zijn de voorwaarden en kaders voor deelname aan de Rood-voor-rood regeling vastgelegd. Voor het project Enteldijk 3 zijn van belang de in hoofdstuk 2 van het beleid opgenomen “Algemene voorwaarden functieverandering naar wonen of werken” en hoofdstuk 3 “Mogelijkheden voor functieverandering naar wonen”.

Belangrijke algemene uitgangspunten zijn:

- De functieverandering mag naburige agrarische bedrijven niet in hun ontwikkeling beperken; de ontwikkeling mag ook geen negatief effect hebben op N2000.
- De functieverandering dient per saldo een positieve bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de omgeving; er dient sprake te zijn van verevening, alleen sloop is niet voldoende. Initiatieven worden getoetst aan “Nieuwe erven II”.
- Gezamenlijke ontsluiting voor alle op het erf aanwezige woningen;
- Bij de functieverandering wordt de gehele voormalige agrarische bedrijfskavel herbestemd en zo mogelijk verkleind; alle overtollige bebouwing (uitgezonderd monumentale en karakteristieke) wordt gesloopt.
- Mogelijkheid voor één groter bijgebouw, 150 m², indien de eigenaar een perceel van tenminste 1 hectare moet onderhouden.

Belangrijke voorwaarden ten aanzien van functieverandering naar wonen:

- Minimale oppervlakte te slopen vrijkomende bebouwing: om in aanmerking te komen voor functieverandering is 1.000 m².
- Er ontstaat één bouwrecht.

Nieuwe Erven deel II, handreiking ruimtelijke kwaliteit

Dit beleid geeft de kaders voor de transformatie van het erf en de relaties die het (nieuwe) erf met haar omgeving dient aan te gaan.

Samenvattend worden voor de ontwerp-opgave de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd.

Landschap

1. Erfbeplanting dient bij te dragen aan de karakteristiek van het landschap.
2. Toevoegingen buiten het erf die bijdragen aan de karakteristiek van het landschap (verevening).

Erf

1. Eén ensemble van gebouwen, verzameling gebouwen die een eenheid vormen.
2. Erf compact van omvang, bebouwing compact, oppervlakte tuinen beperkt (max huidige erf).
3. Het erf heeft één hoofdingang, evt. tweede ingang is ondergeschikt en komt uit op centrale ruimte.
4. Het erf heeft een collectieve ruimte, toegangen naar wooneenheden vanaf het “plein”.
5. Onderscheid vóór en achterkant van het erf, representatieve zijde is voorerf. Achtererf functioneler.

6. Beplanting zorgt voor structuur en eenheid. Randen van het erf omkaderen met landschappelijke, inheemse beplanting. Geen “opdeling erf” door beplanting.
7. Behoud van aanwezige waardevolle beplanting/bomen.
8. Bestrating: beperkt oppervlak, juiste situering, juiste materialen.
9. Duidelijke begrenzing privé tuin, verantwoorde afscheiding.
10. Parkeren uit het zicht, bij voorkeur in kapschuur.

Gebouwen

1. Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw (sober).
2. Bijgebouwen (zowel woningen als schuren) vormgeven als stal of schuur.
3. Historische of waardevolle kenmerken of gebouwen behouden.

Met alle randvoorwaarden en uitgangspunten is rekening gehouden bij het ontwerp van het nieuwe Erf Veldzicht.

HOOFDSTUK 4

Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt als eerste ingegaan op de te slopen bebouwing en de daaruit voortkomende nieuwe bouwvolumes.

In paragraaf 2 volgt de landschapsanalyse en het landschaps- en erfinrichtingsplan. Paragraaf drie is een eerste aanzet voor een beeldkwaliteitsplan voor de gebouwen.

4.1 Bouwvolumes

De te slopen oppervlakte vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing is 1.860 vierkante meter. Deze slooppoppervlak geeft recht op één bouwrecht voor een vrijstaande woning met een inhoud van 600 m³ en een bijgebouw van 75 m².

De bestaande boerderij heeft een inhoud van 1.800 m³. Deze woning kan op grond van het gemeentelijke beleid worden gesplitst in twee woningen met een gezamenlijke inhoud gelijk aan de bestaande.

De tweede bedrijfswoning heeft een inhoud van 850 m³. Deze woning kan worden herbouwd met het bestaande volume.

De bijgebouwen dienen op grond van de gemeentelijke regelgeving vrijstaand te worden gebouwd. Omdat aansluitend aan het erf een weiland voor het hobbymatig houden van dieren kan worden toegerekend aan één van de woningen, kan één bijgebouw worden vergroot naar 150 m². Zoals eerder vermeld worden de woningen in erfpacht uitgegeven. Op dit moment kan daarom niet worden gegarandeerd dat de toekomstige erfpachters ook daadwerkelijk interesse hebben in het beheer van de aanliggende weide. In het plan is rekening gehouden met beide opties.

Voor het ontwerp van het knooperf moet dus worden uitgegaan van de volgende bouwvolumes:

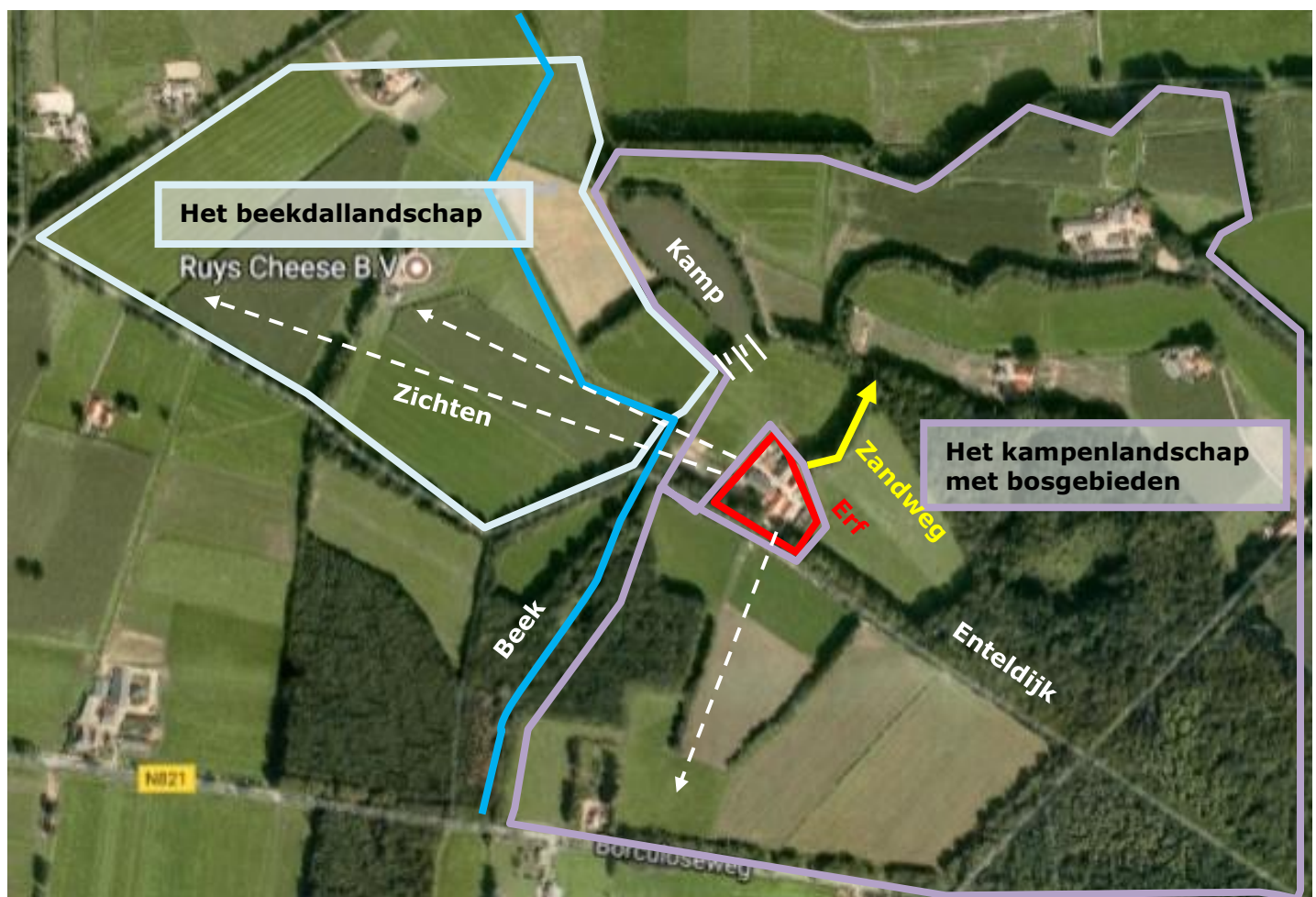
- Dubbele woning, 2^e kap, met een totale inhoud van 1.800 m³. Dat is dus 900 m³ per woning, of een andere verdeling als daar aanleiding voor is (1300-500 bijvoorbeeld).
- Woning als vervanging van de 2e bedrijfswoning met een inhoud van 850 m³.
- RvR compensatiewoning met een inhoud van 600 m³.
- Bij alle woningen één schuur van 75 m², waarvan één vergroot naar 150 m²: dus 3 schuren van 75 m², 1 schuur van 150 m². De bijgebouwen moeten verplicht vrijstaand worden gerealiseerd. Voor het geval één van de woningen behoefte heeft aan het gebruik van tenminste 1 hectare aanliggende grond, wordt de schuur van 150 m² verkleind naar 75 m².

4.2 Landschapsontworp en Erfinrichtingsplan

Het landschap

Het Landschap in de omgeving

Het erf aan de Enteldijk te Barchem ligt op de grens tussen een kampenlandschap en een beekdallandschap. In de directe omgeving liggen ook bos en natuurgebieden. Eenmansessen, weilanden en bospercelen wisselen zich af; het landschap is zeer gevarieerd. Het kampenlandschap is kleinschalig van karakter en de percelen zijn omringd door houtwallen. Het beekdallandschap is daarentegen relatief open van karakter. Het algehele landschap heeft een grillige structuur. Perceelranden volgen de kronkelige loop van de beken en de organische vormen van de hogere gelegen eenmansessen.



Figuur 4.1: ligging van het erf in het landschap

Het landschap ten noordwesten van het erf

Ten noordwesten van het erf is het verschil tussen het kampenlandschap en de aangrenzende weilanden van het beekdal goed waarneembaar. Een intacte eenmanses, waarvan de stijrand nog gaaf is, wordt grotendeels omgrensd door een houtwal (deels in verval). De stijrand is duidelijk zichtbaar vanaf het erf. Ook de andere percelen van het kampenlandschap zijn omgrensd door (vervallen) houtwallen waardoor het geheel een kleinschalige indruk maakt.

Vanaf de noordzijde van het erf loopt een zandweggetje naar het bos, om vervolgens met een bocht richting de eenmanses te gaan. Het weggetje heeft aan weerszijde een eikenrij en deze maken onderdeel uit van de groene structuur van het kampenlandschap. Het zandweggetje verbindt het erf met het bos en met het kampenlandschap. In het begin van de 20e eeuw liep het zandweggetje door tot aan de Enteldijk. Door de uitbreiding van het erf is deze verbinding verloren gegaan.

De weilanden van het beekdallandschap worden door slechts enkele volwassen bomen gemarkeerd en zijn meer open van karakter dan de percelen van het kampenlandschap. Door de openheid zijn er verre uitzichten vanaf het erf het landschap in.

Het landschap ten oosten van het erf

Hier is het bos de meest dominante landschapselement. Het weiland aan deze kant van het erf wordt door het bos omkaderd.

Het landschap aan de zuidkant van het erf

Het kampenlandschap is aan deze kant een combinatie van bospercelen en weilanden. Het is wat opener van karakter dan het kampenlandschap ten noordwesten van het erf. Het is de bedoeling om dit gebied te vernatten als onderdeel van de maatregelen in het kader van het N2000 gebied Beekvliet/Stelkampsveld.

Conclusie

Het meest waardevolle landschap ligt ten (noord)westen van het erf waar de overgang tussen van het kampenlandschap naar het beekdallandschap goed waarneembaar is. Bij de nieuwe erfinrichting dient rekening te worden gehouden met deze overgang in landschapstypen. Indien mogelijk het contrast versterken.

Vooraf bijzonder is het zandweggetje dat het erf met het landschap verbindt. Ook hier geldt de regel: handhaven en waar mogelijk versterken.

Functionies van het nieuwe erf

Naast de landschappelijke waarden van het erf en de directe omgeving is de leefbaarheid van het erf een belangrijk uitgangspunt. Privéruimte/tuinen voor alle vier woningen en een effectieve scheiding onderling en van de collectieve ruimte dienen zorgvuldig te worden ontworpen.

Andere mogelijke functies, naast het wonen, zijn er ook. Natuurmonumenten geeft aan dat er ruimte beschikbaar gesteld kan worden om paarden te houden, of bijvoorbeeld een gezamenlijke moestuin te beginnen. Ook al zijn deze functies geen concrete uitgangspunten, de mogelijkheid wordt in het nieuwe inrichtingsplan opgenomen. Zo wordt de meest passende inrichting, voor zowel de bewoners als het landschap, meteen vastgesteld.

Ten slotte wordt de verhoging van de recreatieve waarde van het erf op prijs gesteld. Een voor de hand liggende mogelijkheid om dit doel te bereiken is het zandweggetje bij het erfontwerp te betrekken als wandelroute.

Enteldijk 3, Schetsontwerp 11-12-2017

Indicatieve schaal 1:500 @ A4



Erf Veldzicht, schetsontwerp (figuur 4.2)

Legenda bij het schetsontwerp

Gebouwen

1,2 2[^]1 woning (1800m³)

1a,2a Schuren (2x75m²)

3 Woning (850m³)

3a Schuur (150m²)

4, 4a **Alternatief voor 3 en 3a:** indien geen schuur van 150 m², positie woning 850 m³ met schuur van 75 m²

5 Woning (600 m³, compensatiewoning)

5a Schuur (75 m²)

Bestaande begroeiing

6 Perenboom

7 Eiken langs de Enteldijk

8 Eiken rijen aan beide kanten van het bestaande zandweggetje

Nieuw te planten

9 Walnoot

10 Eik

11 Perenboom

12 Inheemse struiken: Hazelaar, Meidoorn, Gelderse roos, Hulst

13 Beukenhaag. Langs inrit en boomgaard.

14 Beukenhaag 120cm

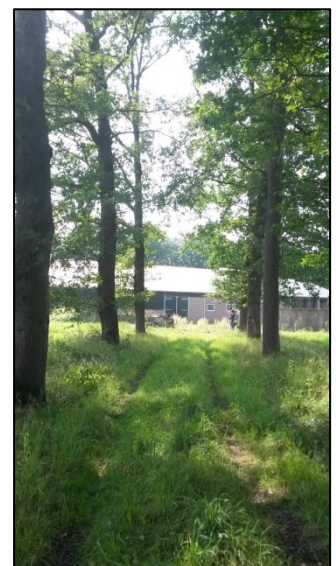
15 Meidoornhaag 120cm

16 Gezamenlijke voortuin voor woningen 1 en 2.

Verhardingen

17 Inrit en weggetje over het erf. Staat in verbinding met het bestaande zandpad. Karrenspoor van half verharding.

18 Verharding naast de schuren. Gebakken klinkers eventueel in combinatie met grind/split .



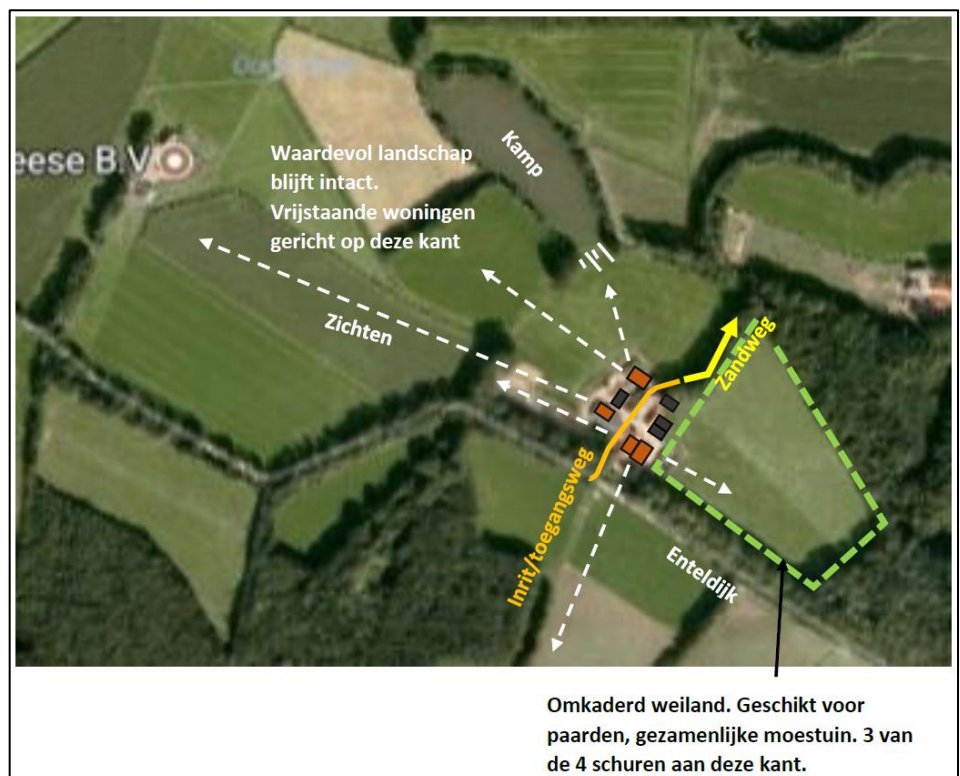
Figuur 4.3: Te herstellen recreatieroute

Toelichting nieuwe inrichting

(nummers corresponderen met schets en legenda)

Hoe passen de nieuwe functies in het landschap?

- De vrijstaande woningen worden georiënteerd op het waardevolle landschap aan de noordwestkant van het erf. De grootste vrijstaande woning geniet van het fraaiste punt (3).
- Drie van de vier schuren (waarvan 2 onder 1 dak) komen aan de andere kant, de oostkant, van het erf te staan. Mochten deze schuren gebruikt worden om paarden te stallen dan sluiten de schuren goed aan op het omkaderde weiland. Het omkaderde weiland is namelijk een zeer geschikte ruimte om paarden te houden omdat het verscholen in het landschap ligt. Indien schuur 3a niet wordt gerealiseerd omdat er geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om dieren te houden op de omkaderde weide, dan wordt een kleinere schuur 4a gebouwd en schuift woning 3 iets op naar de positie die aangeduid is als 4 om ruimte te maken voor die kleinere schuur 4a bij de woning (3 en 3a vervallen dan uiteraard).
- Ook voor een gezamenlijke moestuin is het omkaderde weiland een geschikte plek. Om dit weiland te gebruiken als een collectieve ruimte waar verschillende activiteiten plaats kunnen vinden wordt het waardevolle landschap aan de noordwest kant ontlast.
- Het zandweggetje komt in directe verbinding met de inrit van het erf te liggen en loopt als een semi-verhard weggetje over het erf (17). Het weggetje dient als toegangsweg voor de woningen, maar ook als wandelpad. Wandelaars kunnen dus over het erf lopen. Het erf en landschap worden duidelijk in verbinding met elkaar gebracht en de recreatieve waarde van het erf wordt verhoogd.



Figuur 4.4: nieuw erf in landschap

De erfstructuur

De woningen en schuren staan in een centrale, collectieve ruimte. Deze ruimte kan worden ingevuld met bomen, lage beplanting en/of een moestuin. Het toegangsweggetje, oftewel het wandelpad, loopt door de centrale ruimte en wordt dus een gezellig middelpunt van het erf.

Aan de buitenkant van het erf vinden de privéruimtes van de woningen hun plaats. Hagen en inheemse struiken omgrenzen de privéruimtes en vormen een duidelijke maar natuurlijke scheiding tussen de privéruimtes en de centrale ruimte. Waar de tuinen overgaan in het landschap worden er geen hagen of struiken aangeplant.

Omdat alle gebouwen rondom één centrale ruimte staan wordt er een duidelijk, samenhangend erf gecreëerd. Door de korte afstanden tussen de gebouwen hebben de gebouwen sterke ruimtelijke relaties met elkaar en heeft het erf een compacte omvang. Het erf en de vier woningen hebben één ontsluiting op de Enteldijk.

Het hoofdgebouw, de twee onder een kap woning, staat aan de Enteldijk, in de vorm van een T-boerderij. Deze staat op de bestaande plek van het huidige hoofdgebouw. Omdat alle andere gebouwen achter dit hoofdgebouw staan is er een duidelijke hiërarchie van gebouwen op het erf.

Groen op het erf

Rondom het erf zijn er veel waardevolle groene elementen; de eikenrijen langs het zandweggetje, en die langs de Enteldijk. Op het erf zelf zijn er geen waardevolle groene elementen, alleen een merkwaardige oude perenboom (5) die vlakbij de inrit staat. Hoewel niet het fraaiste exemplaar van een hoogstam fruitboom, kan deze eventueel bewaard blijven in de nieuwe inrichting.

Nieuw aan te planten bomen, waaronder een peer (11), een walnoot (9) en een eik (10), worden naast de schuren geplant om een gunstige bezonning van de woningen te behouden. De bomen staan aan de landschapskant van de schuren waardoor het erf een groene rafelige rand krijgt, kenmerkend voor een erf in een kampenlandschap. De te planten inheemse struiken (hazelaar, hult, Gelderse roos, Kardinaalshoed en vlier), zullen aan deze rafelige rand bijdragen.

Bij woningen 1, 2 en 5 worden beukenhagen aangeplant. Daarentegen, om de overgang van het erf naar het zandweggetje en landschap te benadrukken, wordt bij woning 3/4 een meidoornhaag geplant.

De voortuin (16) van het erf die tussen de woningen 1 en 2 en de Enteldijk ligt dient een gezamenlijk beeld te vormen; deze tuin wordt het visitekaartje van het erf.

Verhardingen op het erf

Doel is de oppervlakte verharding zoveel mogelijk te beperken. Het toegangsweggetje/wandelpad wordt daarom als twee rijsporen van half verharding aangelegd (karrenspoor). Bovendien wordt er geen 'rotonde' aangelegd die de woningen en schuren verbindt, maar worden er drie verharde plaatsen aangelegd. Deze plaatsen kunnen met gebakken klinkers aangelegd worden, eventueel in combinatie met grind of split.



Perenboom naast een schuur



Fruitboomgaard



Oprit/toegangsweg van half verharde rijsporen



Gebakken klinkers voor de schuren



Meidoornhaag waar het erf gaat het landschap aan de noordkant van het erf

Figuur 4.5: sfeerbeelden

4.3 Beeldkwaliteit gebouwen

schipperdouwesarchitectuur



Erf | Enteldijk 3 te Barchem | Herinrichting • 06 | 12 | 2017



De Fute 4 | 7491 AL Delden

[074] 76 000 88

06-517 867 14

info@schipperdouwes.nl

www.schipperdouwes.nl

schipperdouwesarchitectuur

bestaande situatie



schipperdouwesarchitectuur

Architectonische uitgangspunten

Op basis van de uitgangspunten van NM zijn er ter plekke nog enkele bevindingen geconstateerd. De weer aan te leggen route om het erf loopt beter over het erf in plaats van eromheen. Daarmee wordt voorkomen dat er een begrenzing komt aan de kavelzijde van twee woningen naar het landschap. Tevens wordt er zo voldaan aan de verschijning van een knooperf welke wordt gedefinieerd door de gebouwen van het erf aan een doorlopende weg. Door de vorm van de hoofdmasa op het erf te maken in een T-boerderij ontstaat er meer verscheidenheid in woonprogramma en wordt voorkomen dat er een gedeelde woonboerderij ontstaat met een woning gericht op noord en het binnenerf. De wijze van verdelen van de woningen op het erf garandeert voor alle woningen de optimale verkaveling met privé-groen.

De materialisering van de gebouwen heeft een rangorde. Uitgangspunt in detaillering en materiaalgebruik is een eenvoudige en sobere uitstraling. De hoofdbebouwing (boerderij) wordt uitgevoerd met baksteen en rode pannen (conform bestaand). Gevels optrekken in baksteen in donkere bruin/rood nuance kleurstelling met een niet te opvallende (grijze) voeg. Daken voorzien van rood gesmoorde gebakken pannen.

De overige bebouwing is ondergeschikt en heeft een ingetogen karakter. Voor deze woningen betekent dit donkere steenachtige materialen voor gevel en dak, waarbij aangetekend dat een donkere matte dakafwerking ook in zink zou kunnen. Voor de bijbehorende schuren geldt dat deze eveneens donker in hout dienen te worden opgetrokken. Bijgebouwen en schuren zijn functioneel qua uiterlijk en ten alle tijde ondergeschikt qua maatvoering en volume. Het gebruik van kunststof materialen en volkern plaatmateriaal is niet toegestaan. Indien hemelwaterafvoeren toegepast worden, deze niet in PVC uitvoeren maar bijvoorbeeld in zink.

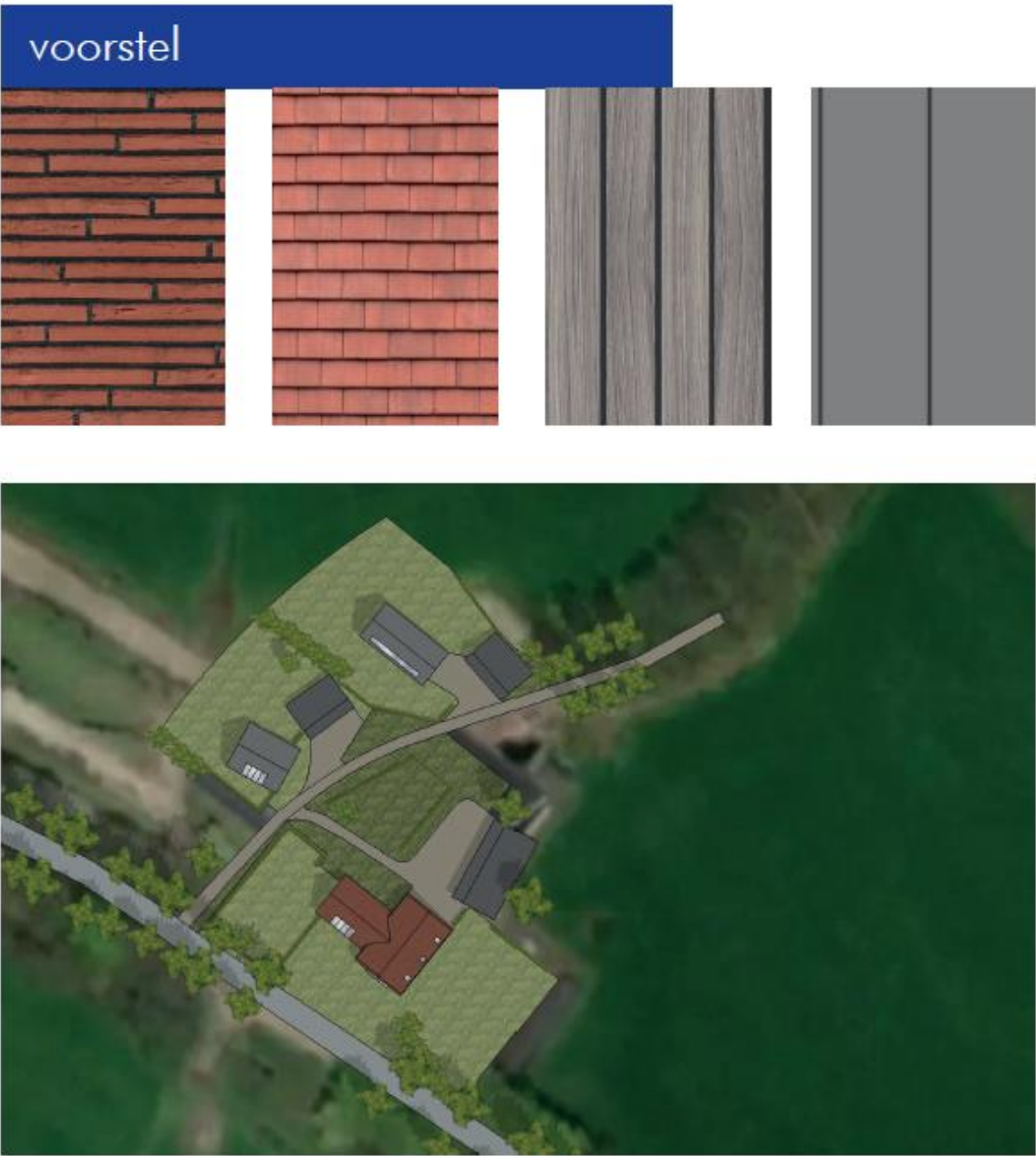
Duurzame technieken en energiezuinig bouwen, mits passend vormgegeven, worden aangemoedigd. Opwekking van energie doormiddel van zonnepanelen kan een goede oplossing zijn indien deze worden mee ontworpen in het dakvlak, de boerderij uitgesloten. Dakbedekking kan worden uitgevoerd als zonnepaneel, of deze worden verzonken in het dakvlak aangebracht. Het erf wordt niet aangesloten op het gasnetwerk.



referentiebeelden



schipperdouwesarchitectuur



HOOFDSTUK 5

Verevening

Hoofdstuk 4 heeft aangegeven hoe de verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit in kwalitatieve zin vorm krijgen bij de erftransformatie. Op grond van het gemeentelijke beleid dient ook de kwantitatieve onderbouwing te worden geleverd.

In dit hoofdstuk worden kosten en baten op een rij gezet, resulterend in een vereveningsbegroting die als tabel aan het einde van dit hoofdstuk is ingevoegd. Voor de verevening is gebruik gemaakt van de toelichting in het Beleidskader FAB (hoofdstuk 6), de opzet is op hoofdlijnen conform de rekenmethode (bijlage 2 Beleidskader FAB).

5.1 Opbrengsten en kosten

Opbrengst: waarde van de bouwkaavel

Bij de erftransformatie zullen vier woningen een plaats krijgen op het erf. Drie daarvan zijn woningen die ofwel al bestaand zijn, ofwel op grond van bestaand beleid zonder rood-voor-rood gerealiseerd zouden kunnen worden. Voor de verevening moet daarom worden uitgegaan van één toe te voegen woning.

De waarde van de woningbouwkaavel van 1.000 m² is getaxeerd door H. Tijink. De waarde is vastgesteld op € 135.000,=.

Kosten

De kosten bestaan uit onderstaande posten:

- Inbrengwaarde bouwkaavel, getaxeerd zie bijlage 2, 1.000 m² tegen € 15,=.
- 30% gecorrigeerde vervangingswaarde, getaxeerd zie bijlage 3, waarde is (ruim) € 273.000,=.
- Sloopkosten en asbestsanering, hiervoor zijn bij drie bedrijven offertes opgevraagd (bijlage 4 en onderstaande tabel). Als kosten is het gemiddelde van de drie offertes genomen;

ASBESTSANERING EN SLOOP	sanering	Sloop	zand
Bedrijf	asbest		suppletie
Bekke	€ 5.500	€ 52.995	NIET
Dusseldorp	€ 9.900	€ 45.600	€ 13.850
Hoogeboom	€ 6.734	€ 36.089	€ 16.065
Gemiddeld	€ 7.378	€ 44.895	€ 14.958
BTW 21%	€ 1.549	€ 9.428	€ 3.141
Totaal voor verevening	€ 8.927	€ 54.323	€ 18.099

- Bouwrijp maken: voordat de kavel kan worden uitgegeven zullen de aanwezige nutsvoorzieningen moeten worden geherstructureerd en gesplitst. Het kostenbedrag is een (voorzichtige) schatting.
- Plankosten: het bedrag aan plankosten is tot stand gekomen op basis van de offertes van Bureau Takkenkamp en SchipperDouwes Architectuur (zie bijlage 5).
- Leges bestemmingsplanwijziging: dit bedrag is een schatting, nader af te stemmen met de gemeente.

5.2 Investerings in de Ruimtelijke kwaliteit

De investeringen in ruimtelijke kwaliteit volgen deels uit het ontwerp en deels uit de reden waarvoor de bedrijfsverplaatsing heeft plaatsgevonden.

1. Landschapsverbetering/inpassing

In het landschapsonwerp is aangegeven hoe het erf wordt ingepast en aan welke voorwaarden de inrichting van de erven moet voldoen. De kosten van de erfinrichting zijn ingeschat op basis van ervaringscijfers op € 10.000,= per erf. Hierin is niet begrepen de inrichting van de privé-tuin.

2. Recreatie

De aanleg van het karrespoor over het erf zorgt voor de aansluiting van het achterliggende pad op de Entelijk waardoor een doorgaande route ontstaat. Het karrespoor wordt aangelegd met brekerzand op een fundering van gebroken puin. Ervaringscijfers geven een kostenraming van € 85,= per strekkende meter.

3. Natuurontwikkeling

Door de verplaatsing van het agrarisch bedrijf komt ca. 15 hectare landbouwgrond beschikbaar voor herinrichting in het kader van het Natura2000 gebied “Stelkampsveld”. De betreffende gronden zijn daarbij deels begrensd als PAS-gebied (gronden ten zuiden van de Borculoseweg en gelegen binnen het Natura 2000-gebied) en deels als SKNL-gebied (gronden ten noorden van de Borculoseweg en gelegen buiten het Natura 2000-gebied).

De plannen voor de herinrichting van de landbouwgronden zijn nog in de onderzoeksfase. In oktober 2017 is een Ecohydrologisch onderzoek in concept gereed gekomen. Onderstaande is een samenvatting van de voorstellen. Omdat het hier nog gaat om een concept-rapport is het rapport niet als bijlage bijgevoegd, maar eventueel wel in te zien.

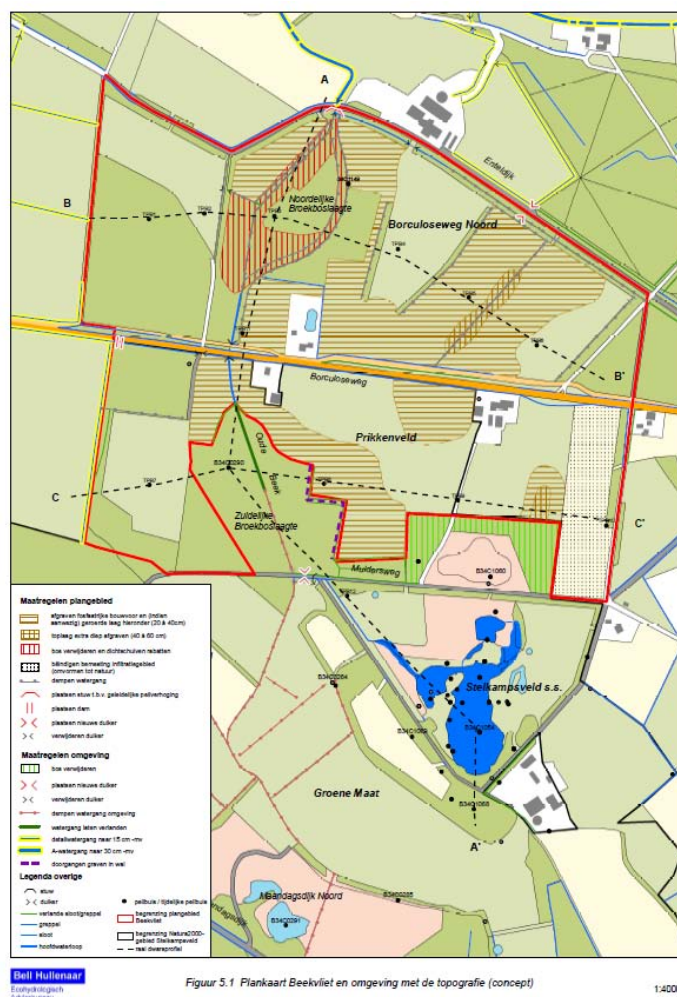
Doelstellingen van het plan zijn:

- Het leveren van een bijdrage aan het herstel van het hydrologische systeem van het Natura 2000-gebied Stelkampsveld, met name ten behoeve van de instandhouding en kwaliteitsverbetering van de kern van het Natura 2000-gebied (Stelkampsveld s.s.) en meer specifiek de hier aanwezige ecologisch waardevolle grondwaterafhankelijke habitattypen.
- Herstel van het hydrologische systeem en optimaal herstel / ontwikkeling van met name grondwaterafhankelijke natuurtypen en ecologisch waardevolle gradiënten in het deelplangebied zelf. Het gaat

hierbij om dotterbloemgrasland, blauwgrasland, heischraal grasland en een klein ven met bijhorende overgangen.

Plan op hoofdlijnen:

- Herstel hydrologisch systeem: dempen sloten, afvoerniveau van de Oude Beek en de aanwezige laagten verhogen zodat het natuurlijke systeem van overlooplaagten weer gaat werken.
- Herstel / ontwikkeling van ecologisch waardevolle natuurtypen (dotterbloemgrasland, blauwgrasland, heischraal grasland en een vennetje): de (voormalige) landbouwgronden worden verschaald. Hiertoe wordt de fosfaatrijke toplaag (bouwvoor en indien aanwezig ook de geroerde laag hieronder) afgegraven. Het gaat hierbij om een afgravingsdiepte die uiteenloopt van doorgaans 20 tot 40 cm. Afgraven zal alleen plaatsvinden in de lage delen en op de flanken van de laagten, niet op de dekzandruggen.
- Alle maatregelen worden uitgevoerd binnen het cultuurhistorisch /landschappelijk waardevolle raamwerk en ook de huidige wandelroutes blijven ongewijzigd.



Figuur 5.1, inrichtingsplan Natuurontwikkeling

De kosten voor de natuurontwikkeling zijn nog niet bekend. Voor een deel zullen zij worden vergoed door bijdragen van de provincie Gelderland (Natura 2000, GNN). Een deel van de kosten zal door de eigenaar zelf moeten worden gedragen. De eigen bijdrage van Natuurmonumenten zal zonder meer een substantieel bedrag zijn. Vooralsnog is het als PM in de vereveningsbegroting opgenomen.

5.3 Vereveningsbegroting

De onderstaande tabel is de vereveningsbegroting. Geconcludeerd kan worden dat de kosten en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (samen ruim € 290.000,=) de private baten (€ 135.000,=) ver overschrijden.

De balans slaat daarmee ver door ten gunste van het publieke belang. Die doorslag zal toenemen indien de investeringen in de natuurontwikkeling zullen worden meegenomen.

Vereveningsbegroting Rood-voor-rood				
Enteldijk 3 te Barchem				
			Kosten	Opbrengsten
omschrijving	Aantal	€ /eenheid	bedrag	bedrag
Kosten				
Getaxeerde waarde bouwkaavel	1			135.000
inbrengwaarde bouwkaavel	1		15.000	
30 % gecorrigeerde vervanginswaarde			81.938	
sloopkosten			72.421	
asbestsanering			8.927	
bouwrijpmaken, verleggen kabels/leidingen			25.000	
plankosten			30.298	
leges bestemmingsplanwijziging			5.000	
		totaal	238.585	
te investeren in ruimtelijke kwaliteit				
Investerings ruimtelijke kwaliteit				-103.585
Recreatie, aanleg karrespoor	150	85	12.750	
Erfinrichting en tuinrichting	4	10000	40.000	
Natuurontwikkeling Beekvlid, deel leppink			PM	
Onderzoeken ten behoeve van Natuurontwikkeling			PM	
		Totalen	52.750	-156.335

Bijlagen

Bijlage 1: Bouwhistorische verkenning

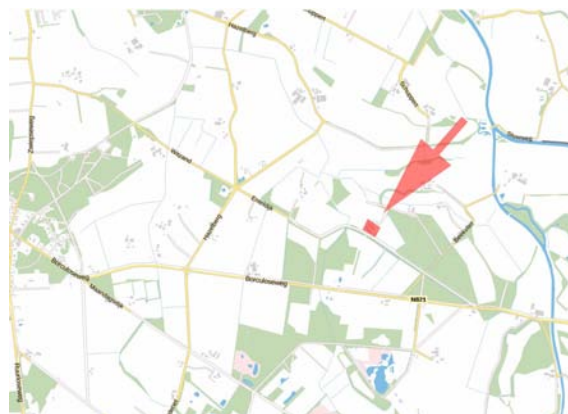
object: Enteldijk 3 Barchem
ARCX rapport: 0919
onderwerp: bouwhistorische verkenning
bezoekdatum: 10 augustus 2016
rapportage: 6 oktober 2016, totaal 13 pagina's
opdrachtgever: Natuurmonumenten
opgesteld door: H.P. Boer ING en J. Vromen MA

De boerderij Enteldijk 3 in Barchem vormt een onderdeel van het landgoed Beekvliet en is in eigendom van Natuurmonumenten. Het complex heeft sinds kort geen agrarische bestemming meer en wordt tijdelijk bewoond. De stallen staan leeg. Deze locatie zal in de toekomst een nieuwe bestemming moeten krijgen. Aan ARCX is gevraagd om de bouwgeschiedenis van de gebouwen inzichtelijk te maken en te bepalen in hoeverre nog cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waarmee bij veranderingen rekening gehouden moet worden. Bij dit onderzoek - uitgevoerd in samenwerking met Belfort monumenten en cultuurhistorie uit Doetinchem - is bij de gemeente Lochem het bouwdoossier geraadpleegd, is historisch beeld- en kaartmateriaal bekeken en is het in- en het exterieur van de gebouwen opgenomen.

De onderzochte locatie ligt in de gemeente Lochem, in het buitengebied tussen Barchem en Borculo, een klein stukje ten zuid-westen van de plaats waar de Slinge in de Berkel stroomt.



Voorgevel van de boerderij.



Situering van het complex op een topografische ondergrond van het Kadaster.

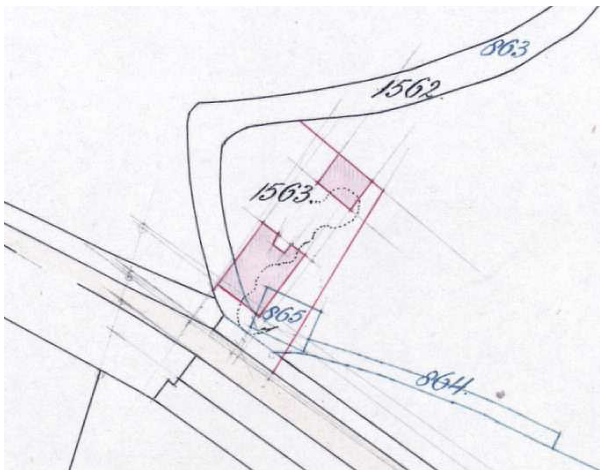


Uitsnede uit het Kadastrale minuutplan van 1832 met daarop de dan nog onbebouwde locatie van de onderzochte boerderij.

1890

In 1832 wordt het bezit door de Van Bylandts verkocht aan de Zutphense houthandelaar Jan Derk Langenberg en Johanna Maria Adriana von Knuth, die een nieuw zomerverblijf lieten bouwen. Zij hadden zojuist kasteel 'De Ehze' bij Almen verkocht en vonden in erve Entel een geschikte belegging. Het echtpaar Langenberg breidt in de loop van de 19e eeuw het Entel uit tot wat thans het landgoed Beekvliet is. Na de opheffing van de Marken Zwiep en Boschheurne in 1843 slagen zij er in hun grondgebied aanzienlijk te vergroten [J. Harenberg, Beekvliet tussen Barchem en Borculo, in: Schoutambt van Lochem (1996) 39, p. 97-100]. In ieder geval in 1890, maar mogelijk al na 1832, zijn zij ook eigenaar van het huidige perceel Enteldijk 3. Hier laat weduwe Knuth in 1890 een nieuwe boerderij bouwen met achtergelegen schuur.

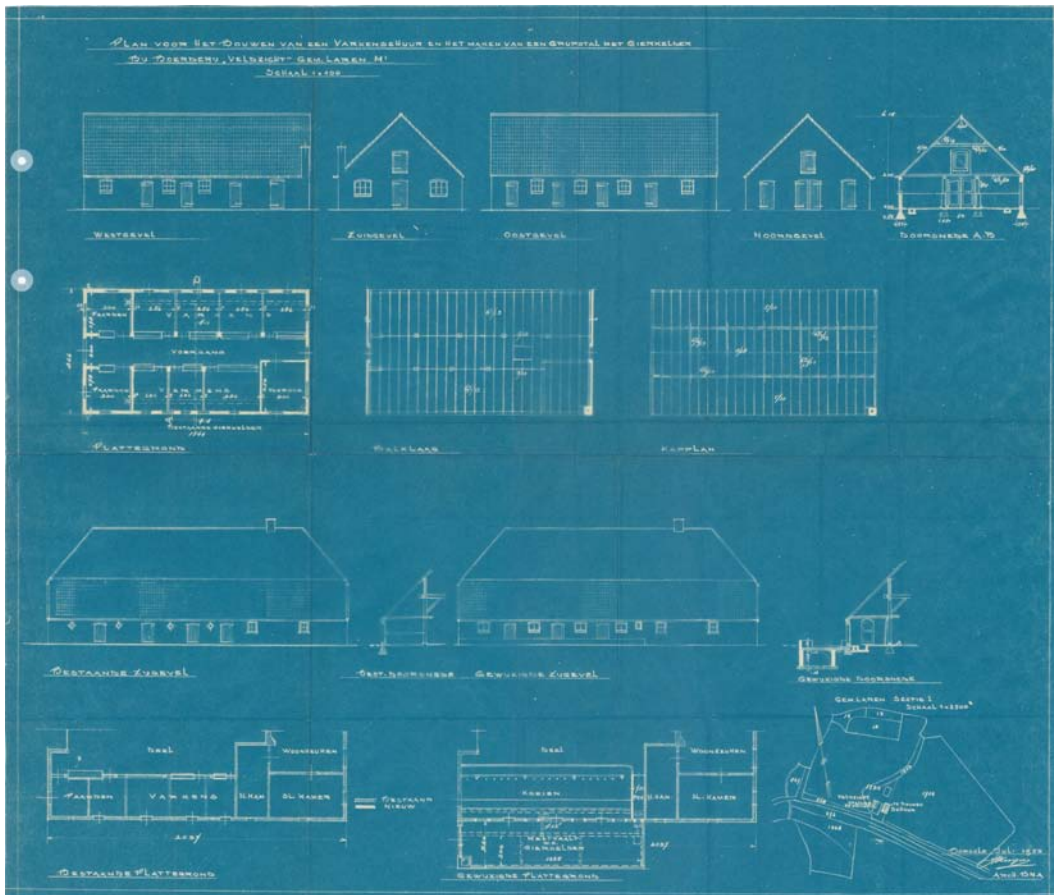
De vergroting van het grondgebied van landgoed Beekvliet gaat tot in de 20e eeuw gestaag door. In 1895 erven de zusters Johanna Maria en Anna Geertruida van de Kastele het landgoed. Zij laten in 1902 het huidige Huis Beekvliet bouwen als nieuw zomerverblijf. In 1950 vervalt het noordelijke deel van het landgoed, met Huis Beekvliet aan Johanna Jacoba Edzardina Cornelia Rauwenhoff. Op dit moment wonen hier Arnold Edzard Gelderman en Maria Lisca van Everdingen. Het zuidelijk deel werd in 1979 aan Staatsbosbeheer verkocht.



Gedeelte van een Kadastrale hulpkaart uit 1890 met daarop in rood de nieuw gebouwde boerderij aan de Enteldijk. De boerderij is aan de achterzijde uitgevoerd met een terugliggende baander, een zogenaamde 'onderschoer'. Achter op het erf staat een vrijstaande schuur.



1953

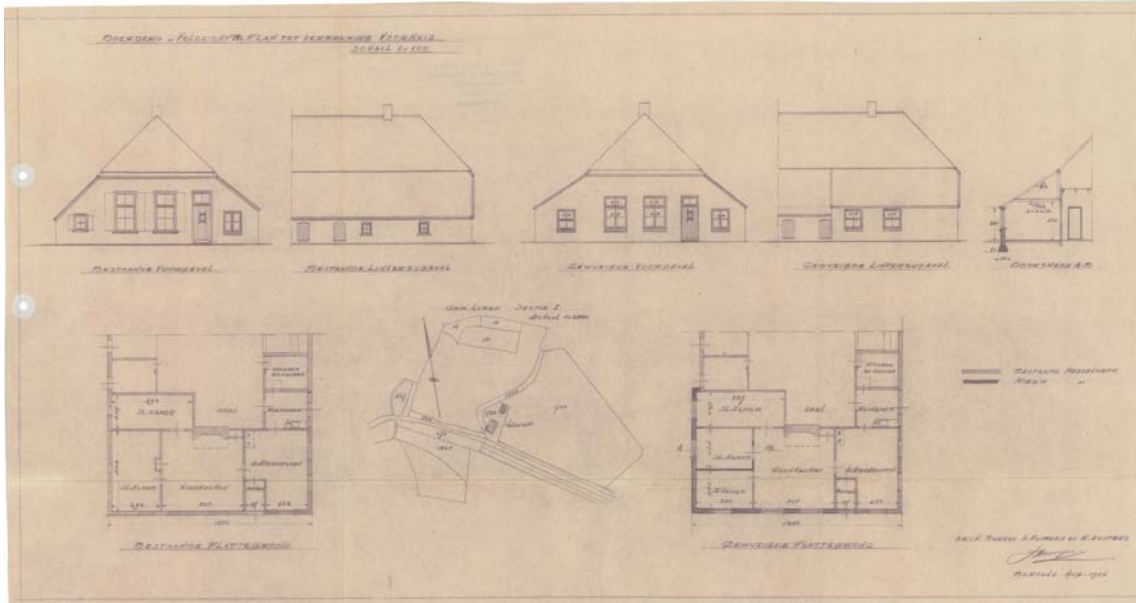


Het vroegste bouwplan in het gemeentelijke bouwdoos betreft de bouw van een varkensschuur aan de oostzijde van de boerderij in 1953. Naast zes hokken werd de nieuwe ruimte ingedeeld met aan de zuidzijde een voerhok met stookplaats voor de sopketel en aan de noordzijde twee paardenstallen.

Het plan bevat ook een kleine aanpassing aan de bedrijfsruimte van het hoofdgebouw, aan de westzijde wordt een mestvaalt met daar onder een gierkelder aangelegd, behorend bij de nieuwe grupstal in het aangrenzende deel. Op de getekende doorsnede hiervan is te zien dat de boerderij voorzien was van een hoofddraagconstructie met traditionele ankerbalkgebinten.



1956

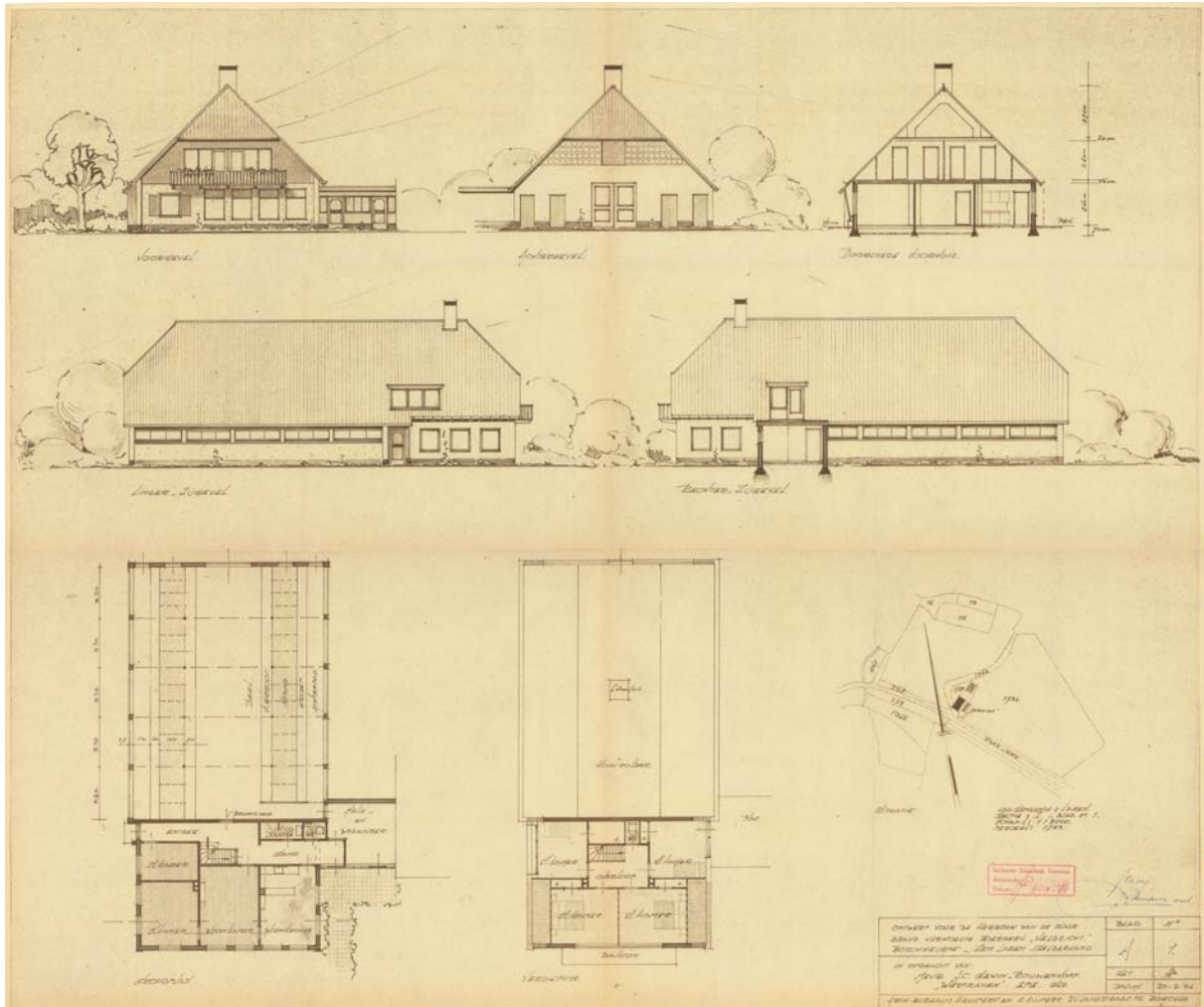


In 1956 heeft het woongedeelte van de boerderij nog een traditionele indeling met centraal aan de voorzijde de 'heerd' en links en rechts daarvan kleinere vertrekken (een slaapkamer en een 'achterkeuken'). Een bouwplan uit dat jaar betreft een kleine uitbreiding aan de westzijde zodat aan deze zijde een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden. Dit vormde tevens aanleiding om een groot deel van de voorgevel, inclusief de vensters te vernieuwen.

1964



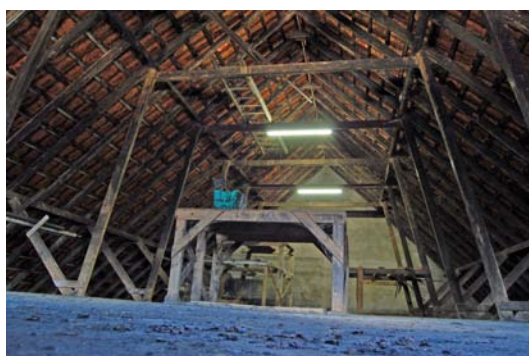
In december 1963 breekt ten gevolge van kortsluiting brand uit in de boerderij. Daarbij gaat het gehele gebouw verloren (mondelinge mededeling toenmalige pachter Jan Nijhuis). Kort daarna vindt wederopbouw plaats, met speciale zorg voor de brandveiligheid. Het nieuwe woongedeelte wordt met een brandmuur gescheiden van het bedrijfs gedeelte en krijgt op de begane grond een woon- en slaapvertrek voor inwonende ouders. Op de verdieping komen slaapkamers met aan de voorgevel een balkon en de woning krijgt moderne sanitaire voorzieningen. De vloer in het bedrijfs gedeelte wordt uitgevoerd met zware betonnen balken, stalen kolommen en holle baksteenvloeren. De houten daksporen worden ondersteund door gordingen en lichte houten gebinten. Bij de nieuwbouw wordt het woongedeelte via een tussenlid verbonden met de varkensschuur uit 1953.



Bouwtekening van de nieuwe boerderij uit februari 1964.



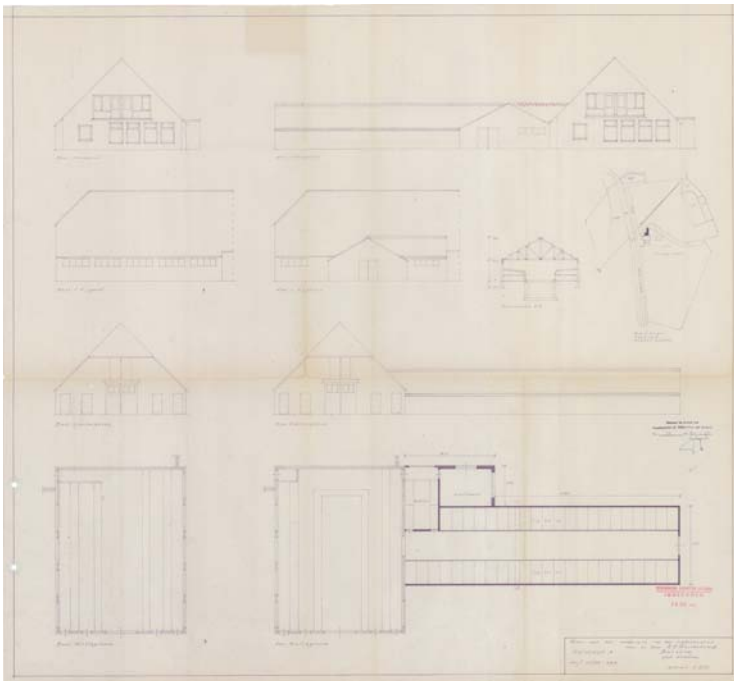
Overzicht van de bedrijfsruimte van de boerderij, uitgevoerd met holle baksteenvloeren.



Overzicht van de kapconstructie.



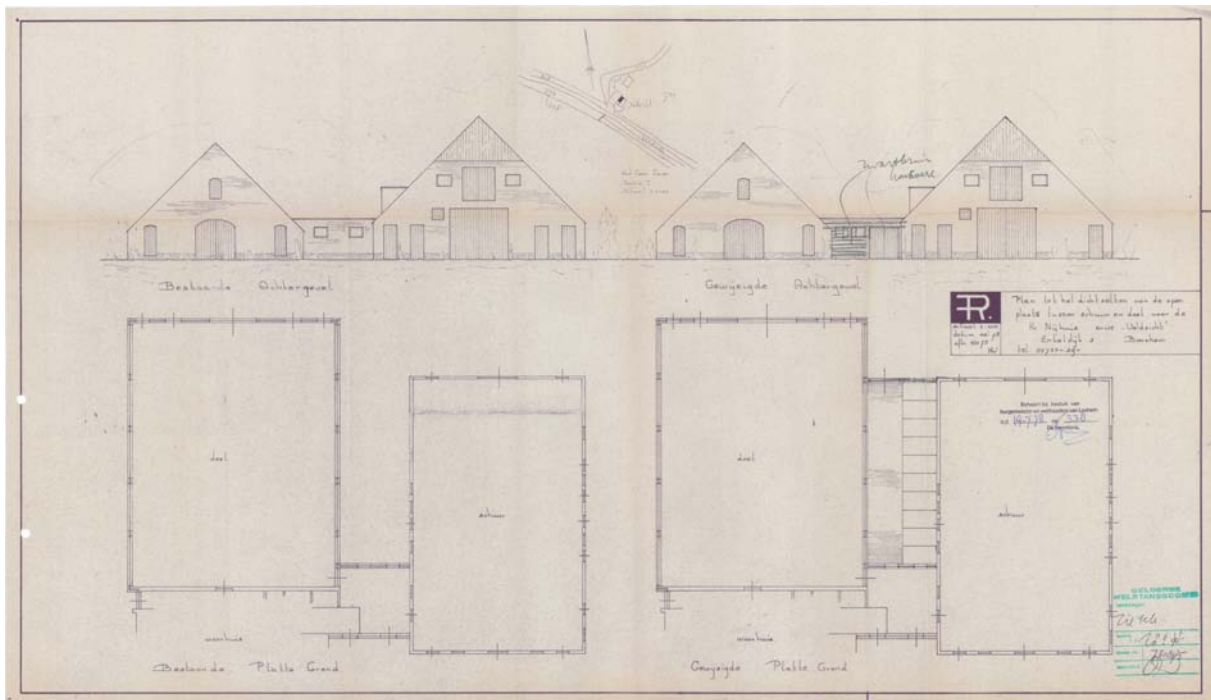
1973



In 1973 vindt een ingrijpende modernisering plaats waarbij aan de westzijde van een boerderij een ligboxenstal aangebouwd wordt en tevens de stalindeling van de oorspronkelijke bedrijfsruimte betrokken wordt. Op de overgang tussen het oude en het nieuwe gebouw wordt een melkstal en een vertrek voor de plaatsing van de melktank gemaakt.



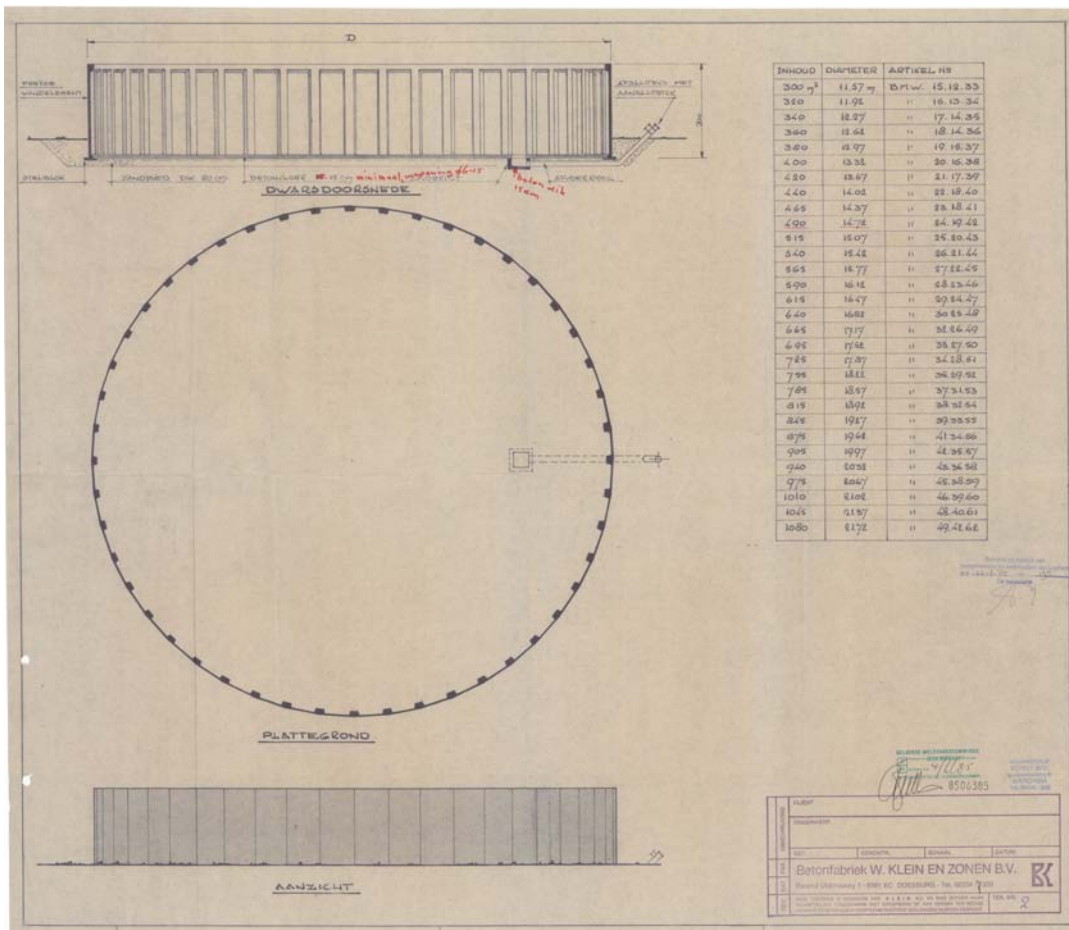
1978



In 1978 wordt de varkensstal omgebouwd tot jongveestal en wordt het bestaande tussenlid naar achteren uitgebreid. Deze ruimte wordt ingevuld als melkveestal. Beide delen worden voorzien van mestkelders en veeroosters en krijgen een geheel nieuwe stalinrichting.

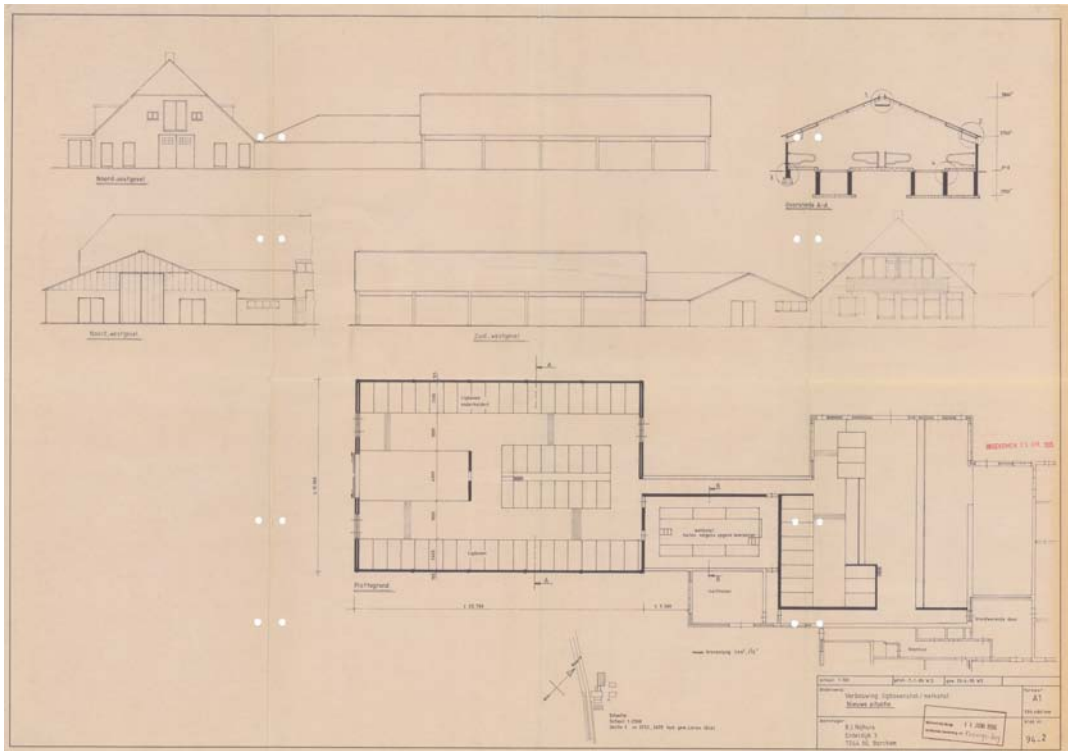


1985





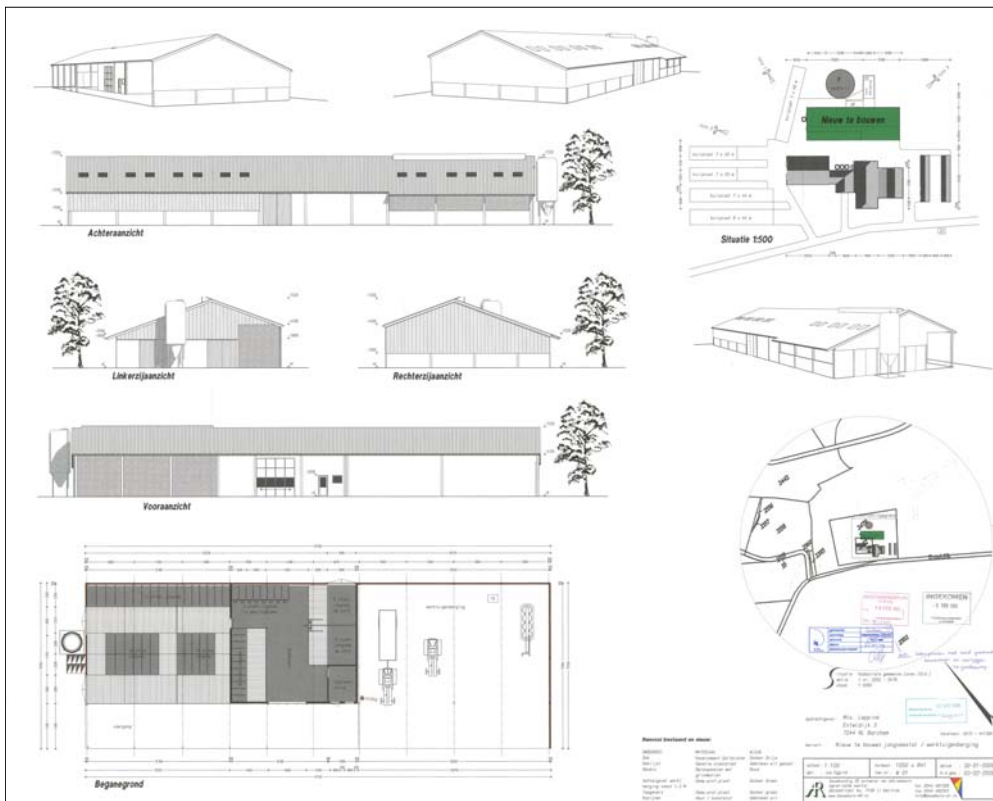
1995



In 1995 wordt de ligboxenstal vernieuwd en daarbij een stuk vergroot. De bestaande melkstal blijft in het in 1973 gebouwde deel maar wordt wel een flink stuk groter.



2009



Met de bouw van een jongveestal annex werktuigenberging aan de noordzijde van het erf krijgt het complex de huidige omvang.



overige gebouwen



Aan de oostzijde van het erf staan twee voormalige kippenschuren en een garage. Achter op het erf staat een houten berging met gevels opgebouwd uit latwerk. Deze berging is naar schatting niet ouder dan 20 jaar. De kippenschuren zijn ouder, mogelijk uit de jaren '50 of '60. Deze hebben later gediend als veestalling en opslagruimte, waarbij zowel de inrichting als de constructie en buitenschil ingrijpend aangepast en vernieuwd is.

Aan de westzijde van het erf liggen nog een aantal kuilvoerplaten die in de jaren '80 en '90 gerealiseerd zullen zijn.

conclusie

Het boerderijcomplex Enteldijk 3 in Barchem is aan het eind van de 19e eeuw ontstaan. Uit deze periode bleven geen gebouwen of onderdelen daarvan bewaard. De voormalige varkensstal, gebouwd in 1953 is van de huidige bebouwing het oudste deel. Na een grote brand in 1964 is de boerderij vernieuwd en daarna nog een aantal malen uitgebreid tot een groot melkvee complex, ingericht voor de intensieve veehouderij. De gebouwen aan de zuidzijde van het erf zijn steeds verder met elkaar verbonden waarbij bestaande bedrijfsruimten uitgebreid werden met nieuwbouw. De zo ontstane stalruimten zijn meerdere keren opnieuw ingericht. Op deze wijze is met maximale inzet van bestaande ruimten de bedrijfsefficiëntie gemaximaliseerd en aangepast aan nieuwe eisen en moderne technieken.

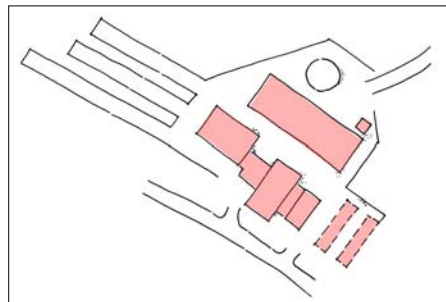
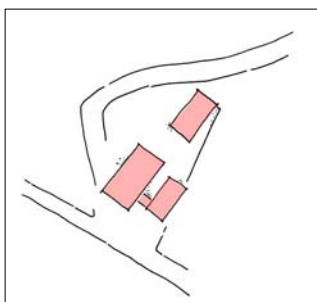
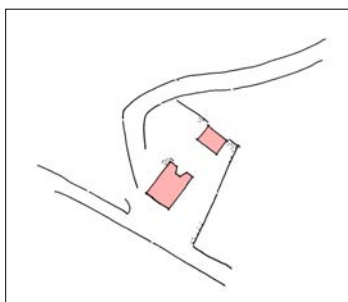
De noordzijde van het erf heeft een ander karakter, deze wordt ingenomen door de forse nieuwbouw van een stal/berging uit 2009. Transport is verregaand gemechaniseerd, waartoe het erf grotendeels verhard is met een ruime inrit naar de openbare weg.

De hier boven geschetste bouwgeschiedenis is zeer representatief voor de ontwikkeling van de intensieve melkveehouderij in de afgelopen decennia. In het geval van Enteldijk 3 waren de verschillende veranderingen dusdanig ingrijpend dat de historische opzet, groei en het gebruik van het complex vrijwel niet meer herkenbaar zijn. Om hoofdzakelijk bedrijfseconomische redenen is de traditionele erfopbouw, bestaande uit vrijstaande zelfstandige gebouwen en functies rond de boerderij verlaten. De aandacht voor de architectonische vormgeving van de gebouwen was daardoor ook minimaal.

De cultuurhistorische waarde van de boerderij Enteldijk 3 in Barchem is zeer beperkt. Vanwege de geringe ouderdom van de gebouwen en de ingrijpende veranderingen na 1964 kan in materiële zin niet meer van



een historisch complex met architectuurhistorische-, bouwhistorische- en/of gebruikswaarden gesproken worden. Ook de ruimtelijk-situationele waarden zijn beperkt. De hoofdvorm van de boerderij vormt samen met de contour van de voormalige varkensschuur en in combinatie met de aansluiting van een bosweg aan de noordzijde van het perceel nog wel een ruimtelijke verwijzing naar de oorspronkelijke karakteristiek van het erf. Dit ensemble is echter fors aangetast.



Schetsmatige weergave van de ruimtelijke ontwikkeling van het erf van Enteldijk 3. Links de situatie in 1890, midden kort na 1964 en rechts na 2009. De ruimte heeft zich sterk in de breedte ontwikkeld ten koste van de oorspronkelijke ontsluitingsweg in noordelijke richting.