



Ervenconsulent advies 2171 HVT: Holtkampsweg, gemeente Hof van Twente

Datum aanvraag : maart 2015

Advies in het kader van : verbouwing schuur tot woning (VAB)

Opgave

De gemeente Hof van Twente verzoekt de ervenconsulent advies uit te brengen met betrekking tot de wens van de initiatiefnemer om een op het erf staande grote houten schuur te verbouwen tot tweede woning op het erf. Een principeverzoek is hiervoor ingediend. Omdat bewoning alleen mogelijk is in een karakteristieke schuur, is aan de ervenconsulent gevraagd te bekijken of de schuur voldoet aan de kenmerken daarvan. Ook wordt gevraagd om advies betreffende de erfinrichting en de verbouwing van het pand.

Een erfbezoek, in gezelschap van een van de initiatiefnemers, hun adviseur, de gemeente Hof van Twente en de ervenconsulent, heeft plaatsgevonden op 19 maart 2015.

Situatie

De boerderij, bekend onder de naam 'n Slaamp, is rond 1925 gebouwd op de overgang van het kleinschalige landbouwgebied op de dekzanden ten noorden van Deldenerbroek, nu oude hoevenlandschap genoemd, naar de vochtige heidegronden ten noordwesten daarvan, die in diezelfde tijd werden ontgonnen ten behoeve van land- en deels bosbouw (nu jonge heide- en broekontginningenlandschap). Met de bijgebouwen, een voormalige veestalling van rond 1930 en een kapschuur, en de hoge bomen rondom, vormt de boerderij een compact erfensemble. In de omgevingsvisie wordt 'donkerte' als een te behouden kwaliteit van de omgeving aangeduid.

In de loop van de afgelopen jaren is er weinig onderhoud gepleegd aan erf en bijgebouwen, waardoor dit deel van het erf een verrommelde indruk geeft.

Advies

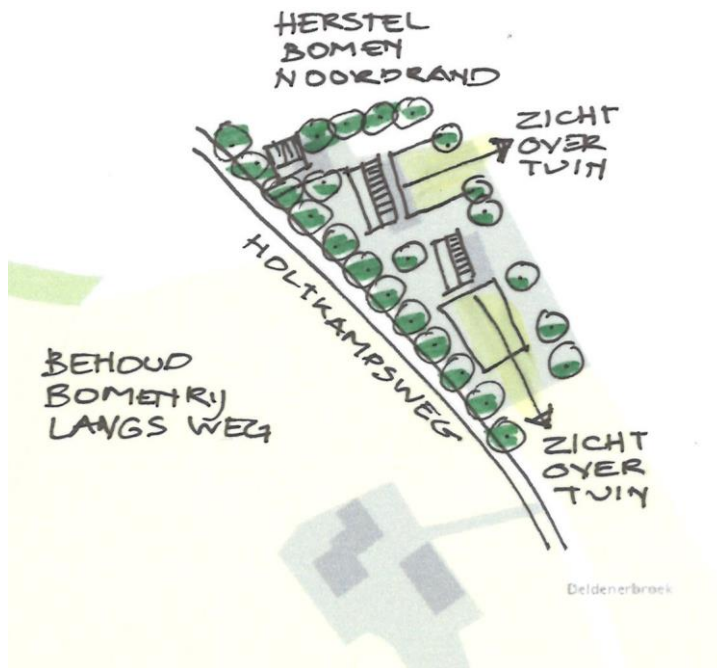
Het erf verdient een opknapbeurt. De boerderij is goed onderhouden en lijkt in oorspronkelijke staat te zijn. De tuin voor de boerderij bestaat uit veel niet-inheemse soorten struiken, maar in eerste instantie is dit niet een aandachtspunt.

De kapschuur ligt omgeven door bomen aan de noordrand van het erf, en kan door enkele aanpassingen (waaronder verwijderen van het asbest dak en vervangen van vervallen onderdelen) in goede, niet persé oorspronkelijke, staat worden teruggebracht. Na restauratie is gebruik als garage en berging heel goed mogelijk. De voormalige veestalling is een groot volume waarin een woning kan worden ondergebracht mits zorgvuldig met de karakteristieken van het gebouw wordt omgegaan. Van de aanwezige bomen en struiken moet stuk voor stuk worden beoordeeld of zij (nog) een meerwaarde voor het erf zijn. Dunning is zeker gewenst en noodzakelijk. Verwijdering van opgeslagen materialen kan met zich meebrengen dat een deel van de grond moet worden afgevoerd in verband met mogelijke vervuiling. Dit moet worden onderzocht.

Enkele randvoorwaarden zijn:

Erf en beplanting

- Behoud de hoofdopzet van het erf:
 - o De voorzijde ligt voor de voorgevel van de boerderij, de rest van het erf is achterkant
 - o De voorzijde is formeler, de achterzijde informeler en natuurlijker
 - o Leg geen tuin aan tussen nieuwe woning en weg, behoud de informaliteit
- Geef het erf meer 'lucht' door dunnen en verwijderen van bomen die
 - o In het midden van het terrein zijn opgeslagen
 - o Elkaar in de weg staan: kies voor behoud van de mooie en sterke exemplaren
 - o Kies voor behoud en eventueel herstel bomenrij langs de weg en aan de noordkant
 - o Meer openheid in de bomenrand is mogelijk aan de oostkant
- Aan de oostkant van de nieuwe woning is een eenvoudige tuinvulling heel goed mogelijk



Gebouw

De schuur heeft zoveel ruimte dat het niet nodig lijkt te zijn een verdieping aan te brengen.

- Behoud de hoofdopzet van het gebouw:
 - Breng aan de wegzijde zo weinig mogelijk en zo klein of onopvallend mogelijke openingen aan.
 - Behoud de gebinten en constructies zoveel mogelijk
 - Behoud het dichte dakvlak aan de wegzijde
 - Behoud de gevelopeningen, deuren en luiken aan de erfzijde;
 - De oostzijde van het gebouw biedt de meeste mogelijkheden voor ingrepen die licht in het gebouw brengen. De door de initiatiefnemer aangedragen referentiebeelden geven de juiste richting in denken over ingrepen aan.

Conclusie

De voormalige veestalling leent zich heel goed voor verbouwing tot woning, mits op een goede manier wordt omgegaan met de karakteristieken van zowel erf als gebouw