

Ervenconsulentadvies 2572 RLT: Slikkebaardweg 1, gemeente Raalte

Datum : 5 november 2019
Kader : waardering karakteristiek stenen schuur en advies erfstructuur
Fase : initiatief

Opgave

Het erf ligt aan de Slikkebaardweg 1 in de buurtschap Slikkebaard. De initiatiefnemer hecht waarde aan de plek en wil graag in de stenen schuur gaan wonen. De schuur is nu in gebruik voor opslag. De gemeente geeft voor deze transformatie beleidsmatig een mogelijkheid mits het volume wordt aangeduid als karakteristiek.

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

In opdracht van verschillende Overijsselse gemeenten heeft Het Oversticht waarderingen uitgevoerd aangaande de aanduiding karakteristieke erven. Wij gebruiken bij deze beoordeling een eenduidige systematiek. Bij de waarderingen gebruiken wij een aantal vooraf vastgestelde criteria. Deze waardering is geen bouwkundig onderzoek naar de fysieke staat van het gebouw.

U heeft de ervenconsulent gevraagd om te beoordelen of de stenen schuur aan de Slikkebaardweg 1 voldoet aan de criteria en of deze daarmee in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek. Ook heeft u gevraagd of advies kan worden gegeven over de erfstructuur bij herontwikkeling van de schuur naar wonen.

Beleid

Provincie

Omgevingsvisie

Het erf ligt in het oude hoevelandschap. Bij veranderingen moet worden voortgebouwd op de kenmerkende structuren van het agrarische cultuurlandschap: kleinschalig en verspreid liggende erven. Het contrast tussen de landschappen moet behouden en ontwikkeld worden.

De donkerte is een kwaliteit die gekoesterd moet worden.

Gemeente

Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het erf ligt in het zandlandschap op een dekzandrug. Bosstroken, lanen en reliëf van enken met randbeplanting zijn bepalend. De historische erfensembles zijn van grote waarde in het gebied. Het beleid is er op gericht bij ontwikkelingen het landschap te verdichten en de erven

een heldere erfstructuur te geven in een voor- en achtererf en streekeigen beplanting aan te brengen. Erf en landschap lopen vloeiend in elkaar over.

Advies waardering stenen schuur

Landschap, erfensemble en gebouwen huidige situatie

Het erfensemble bestaat uit een boerderij, een stenen schuur en een houten bijgebouw. De inrichting van het erf en het landschap aansluitend is besloten door aanplant van hagen, singels, boomgroepen en losse bomen en de tuininrichting rond de boerderij. Onlangs is er naast de schuur een houten carport geplaatst, die niet van waarde is voor het ensemble.

De boerderij is mogelijk vernoemd naar een herberg die heeft gestaan aan de Twentseweg. Boerderij Slikkebaard lijkt in 1792 gesticht te zijn (Bron: Oud Boerenland). In ieder geval staat de boerderij aangegeven op de kadastrale kaart van 1832. Hier hoorde 1,7 hectare akkerbouwland bij.

In 1973 is de schuur aangepast, zo blijkt uit bouwtekeningen. Mogelijk zijn de gevels destijds geheel nieuw opgetrokken met 'restauratiesteen', hergebruikte bakstenen, met een volle cementvoeg. De asymmetrisch ingedeelde achtergevel met lage baanderdeuren en een vierkant venster, kreeg na aanpassing centraal geplaatste, bredere en hoge baanderdeuren. Aan de voorgevel werd de schoorsteen verwijderd en de grupdeur versmald. In de linker zijgevel werd de reeks staldeuren vervangen door ramen, de rechter zijgevel bleef vrijwel gelijk. Ook de boerderij lijkt in die tijd gewijzigd te zijn.

Waardering stenen schuur

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 pand karakteristiek.

Het pand op zichzelf zien wij niet los van de inrichting van het erf. Daarom wegen wij ook deze aspecten mee in de beoordeling.

Het erf met de stenen schuur aan de Slikkebaardweg 1 beoordelen wij als volgt:

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 'positief' in deze waardering. Het erf ligt op een historische plek en het ensemble ligt ingebed in het kleinschalige kampenlandschap. Door de aanplant rond de boerderij is de relatie met het landschap minder sterk.

De erfstructuur en erfinrichting scoort 'positief'. Het erf is in de basis nog agrarisch, maar door de veelheid van sieraanplant rond de boerderij is de ingetogen sfeer deels verloren gegaan.

De streekeigenheid is 'positief' beoordeeld. Het volume is gewijzigd, maar nog goed herkenbaar als een schuur behorend bij een boerderij in deze streek.

De herkenbaarheid en gaafheid van de stenen schuur is 'positief' beoordeeld. De gevels hebben wijzigingen ondergaan, maar het hoofdvolume is vrijwel ongewijzigd en door het materiaalgebruik, bakstenen gevels met rieten dak, is de oorspronkelijke uitstraling nog goed herkenbaar. Het dak is nog vrijwel geheel gesloten. Door de verbouwing in 1973 is een deel van de herkenbaarheid van de agrarische functie verdwenen, aangezien de reeks staldeuren toen zijn verwijderd.

De architectonische- of cultuurhistorische waarde van het erfensemble is 'zeer positief'. Het erf met de bouwvolumes van boerderij en schuur is van grote waarde op deze plek.

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

Landschap, erfensemble en gebouwen advies

Bij de splitsing van het erf, het bewoonbaar maken van de schuur, adviseren wij vanuit de kenmerken en waarden van het landschap, het erf en het gebouw de volgende randvoorwaarden op te nemen:

- behoud en nabij de boerderij herstel van het agrarische karakter van het erfensemble:
 - herstellen van de oorspronkelijk meer ingetogen sfeer van het erf. Herstel van de erfstructuur van een voor- en achtererf en de relatie van het ensemble met het omliggende landschap door het verwijderen van sieraanplant en erfinrichting rond de boerderij.
 - aanleg van een bescheiden tuin/terras bij de stenen schuur.
 - behoud en herstel van de landschappelijke aanplant als hagen, singels, boomgroepen en losse bomen. De linde voor de boerderij is aan te merken als karakteristiek.
 - bescheiden verlichting van wegen en erfdelen. Bij voorkeur verlichting met sensor en dicht bij de grond of tegen de gevel.
- zorgvuldige renovatie en onderhoud van de stenen schuur:

- hiervoor kan onafhankelijk advies worden ingewonnen van de Monumentenwacht Flevoland Overijssel en Sallands Erfgoed. Eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk, mits met respect voor de historische waarden uitgevoerd. Zij 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 ensembles. Wij adviseren als randvoorwaarde op te nemen dat een bouwinspectie plaatsvindt alvorens de renovatieplannen worden uitgewerkt.
- een deel nieuwbouw kan hiervan onderdeel zijn. Dit is afhankelijk van de hoeveelheid kubieke meters die zijn toegestaan in het bestemmingsplan.
- de net gerealiseerde carport detoneert op het erf, ook omdat het hout van de constructie nog nauwelijks door de tijd is vergrijsd. Wij adviseren als randvoorwaarde bij deze transformatie naar wonen een totaalontwerp te maken waarin eventuele aanvullende ruimte voor wonen en de ruimte voor stalling in een geheel worden ontworpen met respect voor de bestaande schuur.

In de bijlage zijn deze voorwaarden verbeeld.

Conclusie

De wens tot wonen, de splitsing van het erf, past in uw beleid dat gericht is op het behoud van cultuurhistorie. Splitsing draagt positief bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling geeft ook een sociaal en maatschappelijke impuls. Het erf heeft fysiek voldoende ruimte voor splitsing voor de functie wonen.

Op basis van de criteria die wij hanteren voor de aanduiding karakteristiek kunnen wij concluderen dat stenen schuur voldoende (6) punten heeft toebedeeld gekregen en daarmee als karakteristiek beoordeeld kan worden. Wij adviseren positief over de verandering naar de functie wonen onder voorwaarde dat er een zorgvuldige renovatie/restauratie plaatsvindt. Eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk met respect voor de historische kenmerken. Wij adviseren als randvoorwaarde op te nemen dat een bouwinspectie plaatsvindt alvorens de renovatieplannen worden uitgewerkt.

Voor het erf en het omliggende landschap adviseren wij het agrarische karakter te versterken door verwijdering van sieraanplant aan de zijden van de boerderij, de zichtrelatie met het omliggende landschap te versterken. Behoud en waar mogelijk nieuwe aanplant van hagen, singels, boomgroepen en losse bomen. Behoud van de eenvoud van de erfinrichting. Een bescheiden tuin/terras bij de schuur.

Bijlage 1: uitsnede 1925, kleinschalig kampenlandschap



Op deze uitsnede is het ensemble van boerderij en schuur te zien. Het landschap is kleinschalig op de zandrug. Kenmerkend zijn de verspreide erfclusters met nutsaanplant (fruitgaarde, moestuin), de singels en bomenrijen, het plaatselijk reliëf.

Bijlage 2: verbeelding van de randvoorwaarden

