



## **Ervenconsulentadvies 1848 RLT: Zwolseweg 76, Raalte**

Datum : 17 december 2012  
Kader : vervolgfunctie  
Fase : initiatieffase

### **Opgave en beleidskader**

Dienstverlening Braakman b.v. aan de Zwolseweg 76 te Laag Zuthem vraagt medewerking voor vervolgfunctie op het vrijkomende agrarische bedrijf. Het ligt in de verwachting dat het college hieraan medewerking zal verlenen mits de vervolgfunctie gepaard gaat met de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hierbij om de kwaliteit van het landschap, de kwaliteit van het erfensemble en de (bedrijfs)gebouwen op zich.

Bureau OHO heeft een inrichtingsplan opgesteld. In dit advies toetsen wij dit plan aan de gevraagde te ontwikkelen kwaliteit van landschap en erfensemble. Braakman zelf heeft een principe geschetst voor de wijziging van de gebouwen. Deze schets is besproken met de heer Onderdelinden, secretaris van de welstandscommissie van de gemeente. In dit advies hebben wij de welstandsnota als toetsingskader gebruikt.

### **Provincie Omgevingsvisie**

Het erf is gelegen in het oude hoevelandschap. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op versterking van de kleinschaligheid en afwisseling van het landschap, behoud van reliëf, met name essen en enken.

### **Gemeente Landschapsontwikkelingsplan**

Het erf is gelegen in het dekzandlandschap, oude ontginningen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op versterking kleinschaligheid en versterking afwisseling openheid en beslotenheid. Met name de enken, met steilranden en het reliëf algemeen zijn belangrijk hierin.

### **Advies Erfensemble en landschap**

Het erf is gelegen aan de rand van een kamp (kleine akker). Op de kaarten van rond 1900 is deze langgerekte akker zichtbaar als een verhoogde, open ruimte. Het onderzoek van OHO bevat verschillende kaartbeelden (bijvoorbeeld op pagina 10).

De kern van het erf wordt gevormd door een oude boerderij met bijgebouwen, een moderne bedrijfswoning en verschillende grote schuren en loodsen. Het erf is met name aan de zuidoostzijde fors uitgegroeid met een rij opstallen. Aan deze zijde zijn ook een mestbassin en een omheinde ruimte voor opslag gelegen. Door deze uitbreiding is de heldere structuur van het erf verloren gegaan. De rij met grote schuren staan in contrast met de kern van het erf, de oorspronkelijke boerderij. De witte inrijdeuren versterken dit contrast.

De oostzijde van het erf is ingeplant met een singel en een erfbos van eiken. Dit erfbos is op kaarten van rond 1900 al zichtbaar. Ook de noordzijde is gedeeltelijk met een singel ingeplant. Deze beplanting is streekeigen en draagt bij aan de inpassing van deze zijden van het erf. Ten westen, om het erf, ligt een open weide. Hierdoor is het erf goed zichtbaar vanaf de weg.

Het erf heeft twee toegangen. Vanaf de noordzijde en zuidzijde. Het erf is met de voorzijde gericht op de N-weg van Heino naar Zwolle.

Aan de overzijde van de weg liggen gronden die in eigendom zijn van de familie. Hier staat een oude kapschuur (met damwand) en ligt opslag. De schuur is in slechte staat van onderhoud en de opslag doet afbreuk aan de kwaliteit van het landschap. Nabij de schuur staat een monumentale eik.



Wij stellen bij een vervolgfunctie als voorwaarde:

- Herstel van de erfstructuur aan de zuid en oostzijde van het erf. Breng een heldere structuur aan door de aanplant van losse bomen en een singel nabij de schuren zodat het zichtaccent weer gelegd wordt op de boerderij en de bedrijfswoning:
  - Verwijder het mestbassin
  - Plant een singel rondom de omheinde opslagruimte in aansluiting op de bestaande singel. In het voorstel van OHO wordt dit ook gedaan. Wij stellen als voorwaarde deze opslag buiten te minimaliseren tot opslag direct bij het gebouw en onder de overstek. Een gedeelte van deze ruimte is te gebruiken voor parkeren personeel.
  - Plant een rij bomen aan de westzijde van de verharding als transparant scherm voor de schuren en loodsen (eiken of een rij lindes of kastanjes). In het voorstel van OHO wordt dit ook gedaan. Enkele bestaande bomen kunnen blijven, mits zij in goede staat verkeren.
  - Plant een enkele of dubbele rij bomen langs de zuidelijke entree (eiken). Deze beplanting geeft het erf een passende inbedding gezien vanaf de N-weg. De beplanting onttrekt ook de volumes aan de oostzijde aan het oog.
  - Plant enkele losse bomen nabij het voorerf, de boerderij en bedrijfswoning. Voor de boerderij zijn knotlindes passend. Deze dienen vrij dicht op de gevel geplaatst te worden.
  - Plant een struweelhaag, singel of bomenrij op de locatie van de kuilvoerplaten.
- Behoud en versterk de open ruimte, de oude kamp (enk), aan de noordzijde.
  - Plant aan de noordzijde een struweelhaag met streekeigen plantmateriaal om de open akker te begrenzen en markeren (op de kaartbeelden van rond 1900 is ook beplanting zichtbaar). Zicht op het erf kan blijven door openingen in de haag van struweel of door de hoogte te beperken.
- Behoud en ontwikkel een 'rustig' beeld van het voorerf door het positioneren van de auto's van de medewerkers en de opslag diversen binnen de omheinde ruimte. Een parkeerplaats voor klanten kan blijven, vijf a zes plaatsen. Pas deze parkeerplaats in door een haag van liguster of beuk.
- Behoud de agrarische sfeer van het landschap en erf door het behoud van de open veeweide aan de voorzijde. Het is niet wenselijk deze ruimte als een park in te richten met een vijverpartij en losse bomen. Dit doet afbreuk aan het agrarische karakter van het landschap.
- Water is passend op het erf in natuurlijke laagtes of langs de perceelsranden.
- Bescheiden markering van het erf wat betreft reclame-uitingen. Het is niet wenselijk opvallende belettering aan te brengen op de gevels, of vlaggen te plaatsen. Een bedrijfsbord bij de toegang tot het erf is wel toegestaan.
- Functionele verlichting nabij gebouwen en op het bedrijfserf, Grond gericht. Bij voorkeur verlichting met sensoren.

In de inrichtingsschets wordt de open weideruimte parkachtig ingericht. Dit doet afbreuk aan de agrarische kwaliteit en de landschappelijke structuur. Het landschap geeft geen aanleiding voor de ontwikkeling van een poel midden in dit weiland.

De singels aan de zuidzijde en de bomen nabij de loodsen zijn wel passend. Het voorgestelde assortiment is streekeigen.

• In bijlage 1 is een principe voor de erfstructuur ingevoegd.

### Gebouwen

De loodsen dragen geen kenmerken van streekeigenheid. De witte deuren zijn zeer bepalend in het zicht. De zuidelijke wand van het volume is bepalend in het landschap.

Wij stellen bij een vervolgfunctie als voorwaarde:

- Wijzig de kleurstelling van de deuren van wit naar donkergroen of donkergrijs. Hierdoor zullen de volumes minder opvallen in het landschap.
- Bij uitbreiding, wijziging is de beëindiging van de rij met volumes belangrijk aan de landschapszijde (zuidzijde). Wij stellen als voorwaarde aan deze zijde een lage goot te ontwerpen. Een volume in kapschuur model, bij voorkeur een groot, doorgetrokken dak. Opslag kan onder de doorgetrokken kap.
- Strakke uitvoering, zonder windveren, donker(zwart/grijs) materiaal uit één stuk, kleine metselplint. Hierdoor blijven de volumes eenvoudig en vallen ze minder in het oog.





De optie met de twee kleinere hallen (optie losstaand) geniet sterk de voorkeur. Aandachtspunt vormen daarbij de entreepartijen. Deze dienen zoveel mogelijk tot één geheel te worden gemaakt (overheaddeur en ander deur in één architectonisch vlak) in een gedekte kleurstelling.

Ten aanzien van de hal met aankapping wordt geadviseerd om deze zonder knik in het dak uit te voeren om de eenvoud van het volume te verhogen (kapschuurmodel). De openingen kunnen dan als perforaties in één volume worden beschouwd. Ten aanzien van de kleurstelling wordt geadviseerd zoveel mogelijk donkere tinten te gebruiken. Dit geldt eveneens voor de windveren en evt. andere toevoegingen. Een klein overstek kan positief bijdragen aan de beeldkwaliteit.

### **Conclusie**

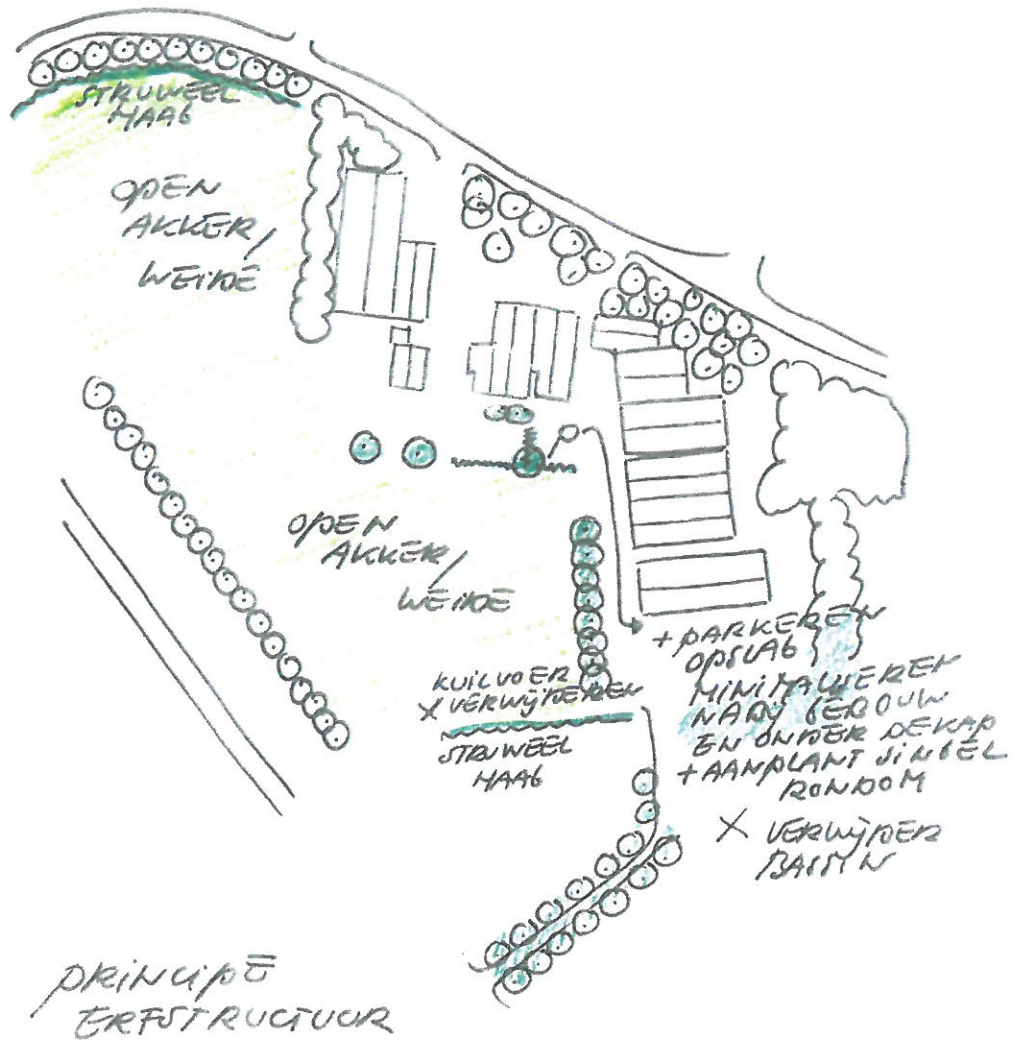
**Wij adviseren positief over een vervolgfunctie op dit erf mits de agrarische sfeer wordt hersteld en de structuur van het erf en haar direct omliggende gronden wordt versterkt. Wij stellen als voorwaarden zowel in het landschap als op het erf streekeigen aanplant in de vorm van singels, losse bomen en rijen bomen aan te brengen. Behoud van een open weideruimte is daarbij tevens uitgangspunt.**

**De inrichtingsschets zoals ingediend voldoet nog niet geheel aan de benoemde voorwaarden. De inrichting is parkachtig.**

**Wij stellen als voorwaarden voor de gebouwen het zuidelijke volume met een lage goot te ontwerpen, de deuren te wijzigen in een donkere kleurstelling en de kapschuur (en opslag) aan de overzijde van de N-weg te verwijderen. De optie met de twee kleinere hallen (optie losstaand) geniet sterk de voorkeur. Aandachtspunt vormen daarbij de entreepartijen. Ten aanzien van de hal met aankapping wordt geadviseerd om deze zonder knik in het dak uit te voeren om de eenvoud van het volume te verhogen (kapschuurmodel).**



Bijlage 1: principe erfstructuur



ZWOLSEWEG 76  
RAAUE HEINO