

Ervenconsulentadvies 2497, Cellenweg 14, gemeente Raalte

Datum: 28 februari 2019
Kader: woonerf, renovatie. Basisinspanning.
Fase: initiatief

Opgave

De eigenaar heeft verbouwplannen voor een karakteristieke boerderij aan de Cellenweg 14 te Heeten. Het betreft gedeeltelijk sloop (aangebouwde schuur) en verbouw van het hoofdvolume. In aanvulling op het ensemble wil de eigenaar een nieuwe steltenberg bouwen. Op het achtererf staat een burgerwoning. Deze woning is ook in eigendom van de eigenaar. De eigenaar heeft een architect ingeschakeld voor de uitwerking van de plannen.

Op 23 november 2017 is al een advies uitgebracht aan andere initiatiefnemer waarbij er binnen het bestaand volume werd verbouwd. De inhoud van dit advies is ook nog steeds van toepassing op deze verbouwing en kan ter aanvulling worden benut.

De gemeente heeft in een vooroverleg aangegeven dat zij positief is over deze ontwikkeling en dat zij hieraan wil meewerken middels een wijzigingsplan. In dit kader worden wij gevraagd te adviseren over deze verbouwplannen en de erfinrichting voor het aspect cultuurhistorie, landschap, erf en gebouwen. Op 28 januari jongstleden heeft een erfbezoek plaatsgevonden waarbij de eigenaar, architect en gemeenteambtenaar aanwezig waren.

Beleid

Gemeente

Landschapontwikkelingsplan

Het erf ligt in het zandlandschap op een dekzandrug. Bij nieuwe ontwikkelingen is het wenselijk het landschap te verdichten met streekeigen aanplant van landschappelijke elementen als bossages, bomenrijen, lanen en singels. Voor de erven in het algemeen geldt als uitgangspunt dat bij herontwikkeling de relatie tussen erf en landschap hersteld moet worden door middel van een aanplant passend bij het landschap en het erf (structuur en assortiment). Indeling in een voor- en achtererf, een streekeigen erfinrichting, handhaven en benutten van oude elementen, onderscheid in oude erven en jongere erven.

Advies

Landschap, erfensemble en gebouwen

Ontwikkeling en huidige situatie, beschrijving

Het erf is aan de oostzijde (achtererf) verbonden met de Cellenweg. De weg is beplant en bestaat voornamelijk uit markante eiken en wat berken en elzen. De weg heeft een landschappelijk karakter. De weg is bestraat met een 'karrespoor'. Bij de toegang staan eenvoudige houten landhekken.

Het erfensemble bestaat uit een cluster van een karakteristieke boerderij met aangebouwde stenen schuur. De boerderij wordt gedateerd uit het jaar 1883. De schuur wordt vanwege de slechte staat verwijderd. Op het achtererf staat een burgerwoning

Voor de voorgevel van de boerderij staan markante knotbomen (linde), fruitbomen en enkele buxusbollen. De knotbomen zorgden voor de beschutting van zon. De lindes zijn aangevuld met jongere exemplaren.

Het erf ligt nu vrij solitair in het landschap. Op de uitsnedes van 1900 en 1930 is te zien dat het erf vroeger meer 'verankerd' was. Ook aan de westzijde werd het erf langere tijd ontsloten. Het voorerf was toen veel meer zichtbaar dan nu. Aan de oostzijde was het erf ingebed in bossages. Veel landschappelijke aanplant is verdwenen ten behoeve van de optimalisering van de landbouw. De naam Hooge Kampen duidt op een kleinschalig landschap met akkers (kampen) en lager gelegen weiden.

Het erf zelf heeft weinig aanplant en bestaat uit wat struikopslag aan de noordzijde. Deze aanplant is achterstallig in onderhoud. Rond de burgerwoning zijn borders aangeplant. De woning heeft een aangebouwde veranda.

Landschap, erfstructuur

Wij adviseren als basisinspanning bij deze ontwikkeling:

Landschap

- Versterking van de overgang van het erf naar het landschap. Het erf heeft nu niet veel streekeigen aanplant en de aanplant is achterstallig in onderhoud. De eigenaar heeft het perceel direct rond de boerderij in eigendom en kan niet veel inzet plegen voor de versterking van de kleinschaligheid van het landschap. Het duurzame behoud van de aanplant langs de toegangsweg draagt wel bij aan de verankering in het landschap.

Gebouwen

- Renovatie en restauratie op een streekeigen wijze, waarbij nieuw en oud op harmonieuze wijze samengaan. De ingediende plannen getuigen hiervan. Op erven is gelaagdheid heel kenmerkend. In het ensemble, de gebouwen en ook in de structuur en inrichting:
 - wij adviseren positief over sloop van de aanbouw vanwege de slechte staat. Het mag zichtbaar zijn dat een aanbouw is weggehaald. De aanheling van de muur kan traditioneel, maar ook op eigentijdse wijze. Mogelijk in combinatie met hergebruik van materialen wat passend is op een erf.
 - wij adviseren positief over het behoud van het riet op het dak.
 - wij stellen als randvoorwaarde bij de uitwerking van de plannen contact te leggen met de Monumentenwacht Flevoland Overijssel of Stichting Sallands Erfgoed. Zij kunnen onafhankelijk advies uitbrengen over de aanpak van de verbouw van de boerderij.
- De herbouw van een bijgebouw is passend. De eigenaar gaf aan dat voormalige eigenaren hebben aangegeven dat er op het erf meerdere bijgebouwen stonden. Herbouw geeft een meerwaarde aan het erfensemble, het agrarische karakter. Het is niet noodzakelijk historiserend te bouwen. Ook hier mag het eigentijdse zichtbaar zijn. Met gebruik van streekeigen vormen, kleuren en materialen. Tenzij goed te achterhalen is wat er heeft gestaan. Dan kan vanuit die kennis ontworpen worden.
- Inpassing van de burgerwoning in het ensemble. De huidige woning met veranda is vrij dominant in het aanzicht. Wij adviseren de aanleg rond de woning eenvoudig te houden en de woning een 'schuur uiterlijk' te geven. Ook kan streekeigen aanplant aan deze zijde van het erf het zicht op de deel van de oude boerderij meer richten.

Erfstructuur en inrichting

- Versterking van de eenvoud van de erfinrichting, het agrarische (nuts)karakter:
 - behoud van de knotlindes aan de voorzijde van de boerderij. Deze zijn onlosmakelijk verbonden met de karakteristieke boerderij. Mogelijk kan landschap Overijssel advies geven over de wijze van behoud van deze markante leibomen.
 - behoud van de buxusbollen, deze zijn passend bij het erf, komen bij erven vaker voor.
 - behoud van de nutsbomen op het erf (inspectie van de huidige staat van de vruchtbomen), in aanvulling aanplant van nieuwe nutsbomen als appel, peer, kers en walnoot. Landschap Overijssel kan hierbij adviseren. Het idee van het aanplanten van

een fruitgaarde aan de zuidzijde van het erf is passend. Op de uitsnede uit 1930 en 1955 zie je ook stippen staan die mogelijk duiden op een fruitgaarde.

- erfscheidingen in afwisseling: streekeigen (struweel)hagen, palen met draad/schapengaas. Op plekken gras tot aan de gevel. De huidige houten landhekken zijn passend.
- accent op landschappelijke beplanting en nutsbeplanting (vruchten, bloemen), beperkte aanplant met siersoorten (bij het voor- en zijerf van de boerderij).
- Behoud van 'donkerte'. Dat wil zeggen: minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor (tegen de gevel) en wanneer wenselijk ter aanvulling verlichting laag bij de grond.
- Zonnepanelen integreren in de daken van de bestaande of nieuw te bouwen volumes. Bij voorkeur niet op de boerderij. Of inpassen op het erf in aansluiting op de gebouwen met bijvoorbeeld een streekeigen haag/struweel of kruidenrijk bloemenmengsel op het perceel (op het bouwvlak).
- Aanvullend adviseren wij voor de natuurwaarden de aanleg van takkenhopen/snoeiafval (natuurlijke beschutting) op het achtererf. Aandacht voor een natuurlijke afvoer van het oppervlaktewater, vasthouden van overtollig water op het erf (buffer) op lage plekken. Minimaliseren van erfverharding, verhard bij de gebouwen en elders bij voorkeur halfverharding of zand/gras. Hergebruik van materialen is passend bij een erf.

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling is passend in uw beleid. Wij adviseren positief over de insteek van de renovatie van de karakteristieke boerderij en het ensemble als geheel. Oud en nieuw moeten hierbij goed samengaan. Dit is eigen aan een erf. Wij adviseren in dit stadium de Monumentenwacht Flevoland Overijssel of Stichting Sallands Erfgoed in te schakelen voor een onafhankelijk advies.

Wij waarderen dat de eigenaar het streekeigen karakter wil behouden en waar mogelijk herstellen. Wij adviseren als ruimtelijke randvoorwaarden op te nemen dat de oorspronkelijke structuur van het ensemble wordt hersteld. De burgerwoning is in deze situatie te dominant en moet beter worden ingepast in het geheel. Dit kan door het versterken van het 'schuur karakter' of door streekeigen aanplant. In aanvulling hierop herstel van het streekeigen karakter van het erf.

Bijlage 1: erfschets (dit is geen ontwerp maar een verbeelding van de ruimtelijke randvoorwaarden)



Bijlage 2: uitsnede 1900, 1930, 1955



1900



1930



1955

Bijlage 2: referenties verlichting, hekken en erfinrichting (Voorst, Gelderland en Diepenveen)



Verlichting



Hekwerken



Erfinrichting met gemaaid gras(pad), verharding in afwisseling, aanplant, fruit en extensief kruidenrijk gras