



Ervenconsulentadvies: 2336 RLT, Butzelaarstraat 67, gemeente Raalte

Datum: 21 september 2017
Kader: basis KGO, wijziging bouwvlak
Fase: initiatief

Opgave

De initiatiefnemers willen het gehele erf aan de Butzelaarstraat 67 een ruimtelijke impuls geven. Oude opstallen worden gesloopt en de voormalige (woon)boerderij, aangemerkt als karakteristiek, wordt opgeknapt. Na sloop is er recht op herbouw van de bijgebouwen.

De gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling mits de transformatie van het gehele erf bijdraagt aan de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, het erf en de gebouwen. Het huidige bouwperceel is vrij krap bemeten. Het vlak geeft, na sloop van de huidige bijgebouwen, te weinig ruimte voor een goede plaatsing van de twee of drie nieuwe bijgebouwen. De gemeente geeft aan open te staan voor een kleine wijziging in het vlak. Dit advies geeft de ruimtelijke motivering voor deze mogelijke wijziging.

Op 19 september 2017 heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig de beide eigenaren en de heer R. Ekkelenkamp, ambtenaar van de gemeente.

Beleid

Omgevingsvisie (provincie)

Het erf ligt in het gebied van de stuwwallen, het essenlandschap. Als ontwikkelingen plaatsvinden in dit landschap, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem, afwisseling van beekdalen en ruggen. De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het landschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de groenstructuur en routes, en aan de samenhang van de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en routes.

Het gebied is aangeduid als donkertegebied.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP) (gemeente)

Het erf ligt in het zandlandschap, dekzandvlakte. Bij ontwikkelingen wordt ingezet op de versterking van de structuurdragers van lanen met erven en de es complexen. Ontwikkelen van geleidelijke overgangen van dorp naar landelijk gebied door middel van karakteristieke landschapselementen. Bij erfontwikkeling in het algemeen wordt ingezet op de versterking van de kenmerken van de erven, passend bij de deelgebieden.

**Advies****Landschap, erfensemble en gebouwen***Huidige situatie, beschrijving*

Het erf is gelegen aan de straat en vrij open van opzet, de gebouwen zijn goed zichtbaar. Het cluster van bijgebouwen is compact en ligt op het achtererf van de oude boerderij. De gebouwen staan vrij dicht op de weg. Het erf is in westelijke richting gegroeid. Aan de oostzijde van de boerderij heeft nog een bakhuis gestaan.

De boerderij is karakteristiek voor de streek. De boerderij verkeert in middelmatige staat van onderhoud, maar biedt perspectief voor renovatie. De boerderij is aangeduid als karakteristiek in de inventarisatie van Het Oversticht in 2009: landschap, streekeigen, erf en herkenbaarheid. De woning is niet karakteristiek, maar heeft een neutrale uitstraling in het gehele ensemble.

Aan de zuidzijde staat een rij beeldbepalende eiken. Voor de gevel staan drie (knot)lindes. De oostzijde is besloten door inheemse struiken en een vruchtboom. Aan de westzijde staat een kersenboom.

Advies**Landschap, erfensemble en gebouwen**

Wij adviseren ruimtelijk positief over de transformatie van het erf. Zonder een passend hergebruik is de kans groot dat de boerderij verder in verval raakt. De eigenaren zetten zich in voor een herstel van het erfensemble in een ingetogen, agrarische sfeer. De uitstraling blijft landelijk. Dat draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Landschap en erfensemble

Bij de transformatie van dit erf adviseren wij:

- Ontwikkeling en behoud van een compact erf met een informele, landelijke sfeer:
 - Na sloop van de bijgebouwen ontstaat er ruimte op het middenerf voor nieuwbouw. Het huidige bouwperceel heeft niet voldoende diepte voor de positie van een schuur van circa 20 bij 8 meter bij de nieuwere woning. De schuur komt voor de voorgevel van deze woning te staan. Dit is ruimtelijk gezien niet wenselijk. Wij adviseren een plaatsing meer noordelijk. De bijgebouwen/het bijgebouw bij de boerderij zijn/is passend nabij deze schuur. Bij voorkeur los gestrooid en bij voorkeur twee of drie losse volumes. Het kleine volume nabij de deel (achterzijde van de boerderij) zal 'luwte' geven op het erf. In de schets in de bijlage is dit als principe aangegeven (de schets is niet op schaal, het gaat om de locatie van de volumes).
 - Een tweede toegang is mogelijk, met behoud van de eiken.
- Behoud van een functionele bestrating. Afwisseling in klinker, half verharding, gras.
- Behoud van een functionele erfinrichting met een bescheiden siertuin bij de boerderij, passend bij de bouwperiode:
 - Behoud en versterking van de groene randen van het erf. Behoud van de monumentale bomen op het erf (eiken en lindes). Wij adviseren een deskundige de bomen te laten inspecteren. De bomen zijn waardevol te behouden in de setting van het erf.
 - Behoud van de openheid van het erf. Een afwisseling van enkele hagen, (houten)hekwerken en rasters. Het boerenerf niet geheel omhagen. Bij de nieuwere woning is een tuin passend waar het accent meer op een siertuin ligt, een gazon omzoomd met borders.
 - Aanplant van enkele losse jonge bomen en struikgroepen met streekeigen soorten op het erf: sleedoorn, Gelderse roos, veldesdoorn, wilde liguster, kardinaalshoed, meidoorn. Als boom een linde, eik of walnoot. Behoud van de bestaande fruitboom op het voorerf, wanneer in goede staat en eventueel aanvulling met ander hoogstam fruit. Landschap Overijssel heeft veel informatie erfinrichting.
- Voorkom onnodige lichthinder van het buitengebied.
- Verschraling van de weilanden rond het erf (intensief maaien bij de boerderij en op afstand extensief), gericht op een hogere natuurwaarde voor flora en fauna. Aanleg van takkenhopen (natuurlijke beschutting) op het erf.
- Aanplant van losse bomen op de perceelscheidingen. Dit is niet alleen landschappelijk waardevol, maar ook voor flora en fauna. Het landschap was vroeger meer besloten.
- Aandacht voor een natuurlijke afvoer van het oppervlaktewater, vasthouden van overtollig water op het erf (buffer) op lage plekken.



Opstallen

Bij deze transformatie adviseren wij:

- Behoud van de agrarische uitstraling van de boerderij en opstallen bij renovatie en nieuwbouw. Wij adviseren de Monumentenwacht Flevoland Overijssel in te schakelen voor onafhankelijk advies bij deze renovatie. Zij kunnen adviseren over herstel van de gevels en het dak, welke mogelijkheden er zijn voor renovatie en restauratie. In Salland komen daken met riet en pannen voor. De toepassing is afhankelijk van de bouwperiode en het type boerderij. Veel oude boerderijen zijn met riet gedekt (destijds het goedkoopste materiaal). De Monumentenwacht kan helpen bij afweging in keuzes van streekeigenheid, cultuurhistorie en kosten van renovatie;
- Toepassen van hoogwaardig en duurzaam materiaal;
- Een variatie in typen bijgebouw: kapschuur, schuur met zadeldak, kippenhok, etc. gebouwen qua type passend op de plek. Bijvoorbeeld een kippenhok op het zuiden (ergens op het erf, gericht op de zon) en een hooiberg of klein schuurtje bij de deel van de boerderij (achterzijde). Bij de oude boerderij zijn meerdere bijgebouwen passend.

Conclusie

De herontwikkeling van het erf sluit aan bij de ambities van het beleid. Wij adviseren de opstallen in noordelijke richting te verschuiven ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van het gehele erfensemble en het landschap. Het erfensemble dient compact te blijven met een losse strooiing van een variatie van gebouwen. Een klein volume op het voorerf van de boerderij, type kippenhok is passend.

Wij adviseren een erfinrichting met een streekeigen, landelijke uitstraling. Behoud van een open erfstructuur. Bij de boerderij een bescheiden siertuin op het voorerf en zij-erf aan de zijde van het weiland (toekomstige tuin). Streekeigen soorten voor aanplant en behoud van de monumentale bomen.

← **Noord**

