



Ervenconsulent advies 1559 WRD: Dennenweg 3, Zuna, gemeente Wierden

Datum aanvraag : januari 2011
 Advies aan B&W in het kader van : VAB

Opgave

De gemeente heeft de ervenconsulent van Het Oversticht gevraagd advies uit te brengen in verband met de plannen in het kader van de regeling vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

De vraag van de gemeente is tweeledig: komt de boerderij in aanmerking voor verbouwing tot woning, en zo ja, wat zijn de voorwaarden waar het erf aan moet voldoen als op het erf sloop en nieuwbouw plaatsvindt.

Een erfbezoek heeft plaatsgevonden op 13 januari 2011 in gezelschap van ambtenaren van de gemeente Wierden, de adviseur van de initiatiefnemer en de ervenconsulent. Naar aanleiding van het advies heeft een gesprek op het gemeentehuis plaatsgevonden waarna nog enige punten uit het advies zijn aangepast.

Situatie

Het erf bevindt zich in het gebied van dekzanden en natte laagten (natuurlijke laag), in het oude hoevenlandschap aan de rand van een es. Vanuit de Omgevingsvisie is het omringende gebied aangeduid als mixlandschap. Vanuit het oosten is het zicht op de boerderij over de es heel bijzonder. De oude boerderij staat al enige jaren leeg. In de jaren 70 is hiernaast een woning geplaatst, die momenteel wordt verhuurd. Achter de boerderij, ofwel tussen de boerderij en de weg staat een oude schuur die ook niet meer in gebruik is.

Met enige zekerheid is te stellen dat dit de oudste nog gawe boerderij is in de gemeente Wierden. Desondanks is het gebouw enige jaren geleden niet op de lijst van karakteristieke panden terecht gekomen. Dit heeft volgens collega's bij Het Oversticht te maken met de aanwezigheid van de recent gebouwde woning –met twee lagen en een flauwe dakhelling niet passend in het buitengebied–.

Advies

Landschap

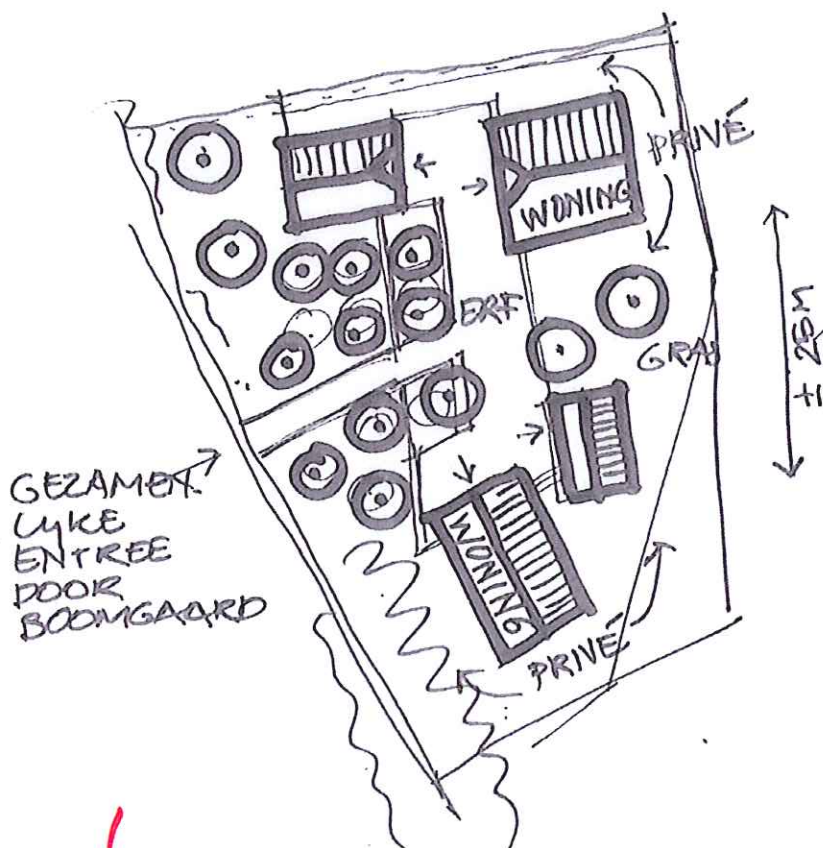
Door de sloop van de nieuwere woning verandert het beeld van het erf vanuit het landschap. Sloop alleen levert een klein erf op zoals het wellicht meer dan honderd jaar geleden in het landschap heeft gelegen. Toevoeging van meerdere nieuwe gebouwen betekent verstening van het landschap op deze locatie. Daardoor is het gewenst te streven naar een zo compact mogelijk erfensemble. De openheid van de directe omgeving, waaronder de es, wordt op deze manier het beste intact gehouden. Het is aan te bevelen verdwenen landschapselementen als singels langs de rand van de es te herstellen.



Erf

Uitgangspunten voor een goede erfinrichting zijn:

- Er is sprake van een hoofdgebouw (de oude boerderij) met meerdere daaraan ondergeschikte gebouwen; de boerderij blijft daarbij het meest beeldbepalende element.
- Nieuwe gebouwen op het erf worden niet voorbij de voorgevel (namelijk de akkerzijde) van het hoofdgebouw gebouwd.
- Er is sprake van één gezamenlijke oprit en een centrale gezamenlijke erfruimte
- Het erf blijft zo compact mogelijk. Afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing (gevel tot gevel) kan variëren van 15 tot 30 meter (zie schets).
- Bij voorkeur worden de nieuwe gebouwen ongeveer loodrecht op de bestaande gebouwen en dus parallel aan de weg gebouwd, zodat de aandacht naar de voorgevel van de boerderij kan blijven uitgaan.
- Privéruimten bij beide wooneenheden worden aan de buitenzijden van de woningen geplaatst zodat privacy gewaarborgd kan worden.
- Tussen gebouwen en weg is ruimte voor een boomgaard met weide. De gezamenlijk erfoprit wordt iets verlegd en loopt door de boomgaard naar het erf. Afspraken zijn nodig over kavelverdeling en beheer.



Een andere optie valt te overwegen: behoud het oude erf, bestaande uit boerderij en schuur, en leg een nieuw erf aan ten zuiden hiervan. Dit heeft echter niet de voorkeur omdat dan een vorm van lintbebouwing ontstaat langs de Dennenweg. Ten zuiden hiervan bevindt zich namelijk weer een erf.

Gebouwen

Het is van groot belang de oude gebouwen (boerderij en schuur) met respect voor de huidige verschijningsvorm te transformeren ten behoeve van een woonfunctie. Behoud van de eenvoudige rechthoekige plattegrond staat daarbij voorop. Ten behoeve van meer daglichttoetreding zal er behoefte zijn aan gaten in het dak; er zijn creatieve oplossingen binnen of net buiten het dakvlak te bedenken.

De nieuwe gebouwen zijn in verschijningsvorm ondergeschikt aan de boerderij. Zij mogen er een 21^e eeuwse interpretatie van zijn met een eenvoudige hoofdvorm, sober materiaal- en kleurgebruik.

Conclusie

De boerderij komt in aanmerking voor transformatie tot woning, mits dit met respect voor de huidige verschijningsvorm gebeurt. Transformatie van het erf door sloop en nieuwbouw is ook mogelijk mits gestreefd wordt naar een compact erf met een duidelijke hiërarchie in de bebouwing.

