

Ervenconsulentadvies 2530 OW: Ijsseldijk 95, gemeente Olst Wijhe

Datum : 13 juni 2019
Kader : waardering karakteristiek boerderij, advies erfensemble
Fase : initiatief

Opgave

Het erf ligt aan de Ijsseldijk 95. De initiatiefnemer hecht waarde aan het erfensemble en wil dit graag behouden. De wens is de boerderij te splitsen zodat behoud financieel haalbaar wordt en omdat daarmee de mogelijkheid ontstaat met meerdere generaties op het erf te wonen. Na sloop van de opstallen kan op het erf een nieuwe woning worden toegevoegd.

U geeft voor deze splitsing van het erf en het weer bewoonbaar maken van de oude boerderij beleidsmatig een mogelijkheid mits de oude boerderij in de context van het erf 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 waarderingsonderzoek uitgevoerd aangaande de aanduiding karakteristieke erven. Wij gebruiken bij deze beoordeling een eenduidige systematiek. Bij de waarderingsonderzoek gebruiken wij een aantal vooraf vastgestelde criteria. U heeft ons gevraagd om te beoordelen of de boerderij aan Ijsseldijk 95 voldoet aan de criteria en of deze daarmee in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek. Hierbij in aansluiting een advies over de wijze waarop een renovatie of transformatie van boerderij en erf positief zal bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van landschap, erfensemble en gebouw.

Bureau Eelerwoude heeft op aanvraag van de initiatiefnemer een erfplan opgesteld. Dit plan nemen wij mee in de advisering. Wij zijn van mening dat een beoordeling van waarden niet los kan staan van initiatieven die er zijn voor de toekomst.

Advies

Landschap, erfensemble en gebouwen huidige situatie

Het ensemble is relatief jong en bestaat uit een boerderij uit 1925 genaamd Den Korten Oever. De oudere boerderij is afgebrand. De boerderij staat parallel aan de dijk met de achterzijde op het zuiden gericht. Het erf heeft in oorsprong bestaan uit een ensemble met diverse kleinere bijgebouwen op het achtererf. Deze bijgebouwen zijn vrijwel allemaal gesloopt en hebben plaatsgemaakt voor drie grotere volumes.

Op de foto's is te zien dat het erf vroeger meer aanplant had van fruit en enkele losse bomen, waarvan een zwarte populier en een walnoot. Het voorerf was functioneel ingericht met een combinatie van bescheiden sier en nutsgebruik. Tussen een half verhard pad voor de gevel en de (nuts)tuin, fruitgaarde was een houten hek geplaatst. Deze informatie is te halen uit de historische foto's en beschrijvingen die wij hebben ontvangen van de eigenaar. Zie bijlage 1.

Het gehucht beneden Welsum was eerder meer bebouwd met een cluster van arbeiderswoningen van de steenfabriek. Dit cluster lag ter hoogte van het achtererf van de huidige boerderij. In bijlage 1 is een kaartuitsnede opgenomen waarop het cluster zichtbaar is.

Op het achtererf staan een houten veeschuur en een stenen veeschuur met op de kop een kleine stenen melkstal. Aan de westzijde staat een grote werktuigenschuur bekleed met damwand. De gebouwen hebben een ingetogen kleurstelling. De houten schuur, melkstal en boerderij bevatten voor een groot deel asbest.

Het erf is functioneel ingericht met aan de zijden en achterzijde verharding van betonklinkers en asfalt. Het voorerf van de boerderij is ingericht als siertuin met een groot gazon, omzoomd met een haag van liguster. Binnen de haag staat een houten tuinhuisje. Het gazon heeft aan de zijden enkele struikgroepen en borders. Aan de oostzijde grenst het erf aan een grasweide die overloopt in het talud van de dijk. Het erf heeft weinig aanplant.

Het erf heeft één toegang aan de oostzijde vanaf de IJsseldijk. Aan de zijde van de dijk loopt een karrespoor, de oude doorgaande routing. Het erf maakt onderdeel uit van een klein gehucht, Beneden Welsum. De woningen ten zuiden staan meer in een lint structuur.

Het forse volume straalt een bepaalde soberheid uit door de rechthoekige plattegrond, hoog opgetrokken kap met wolfseind en de symmetrische opbouw van voor- en achtergevel. Alhoewel de vensters en luiken van het woongedeelte inmiddels zijn vervangen, is de gevelindeling behouden gebleven. De verschillende - in een enkel geval dichtgemetselde - stalramen in de zijgevels tonen de geschiedenis van het pand. De achtergevel is later voorzien van een grijskleurige cementlaag en de grote stal- of baanderdeuren zijn vervangen door een roldeur, maar net als bij de voorgevel is de gevelindeling nog intact. De boerderij verkeert in redelijke staat van onderhoud. Het uiterlijk en het casco van de boerderij zijn tamelijk gaaf.

Intern is de deel nog grotendeels gaaf en duidelijk herkenbaar. Ook de indeling van het woongedeelte, dat wil zeggen de structuur met hal en kamers, is vrijwel ongewijzigd. Wel zijn er in de loop van de tijd enkele verbouwingen geweest, waarbij bijvoorbeeld de bedsteden zijn verbouwd tot kast en de keuken is gemoderniseerd.

Waardering boerderij en erf

Het erf en de bijgebouwen verkeren in een redelijke staat van onderhoud. Wij hebben de bebouwing en het erf beoordeeld op basis van de volgende criteria:

- relatie met het landschap
- erfstructuur en erfinrichting
- streekeigen verschijningsvorm/architectonische- en cultuurhistorische waarde
- herkenbaarheid en mate van gaafheid

Een element kan per criterium worden gewaardeerd als 'zeer positief' (twee punten), 'positief' (een punt), 'neutraal' (geen punt) of 'negatief' (min één punt). Wanneer het minimaal vier punten scoort, wordt het voorgedragen pand karakteristiek.

Voor een nadere toelichting op deze selectiecriteria kunt u met ons contact opnemen. Wij hebben deze criteria niet opgenomen in dit advies.

Het erf aan de Ijsseldijk 95 beoordelen wij als volgt:

Beoordeling

Relatie met het landschap	*
Erfstructuur en erfinrichting	*
Streekeigenheid	*
Herkenbaarheid en gaafheid	*

Wij concluderen dat de boerderij in de context van het erf voldoende (4) punten heeft en wordt daarmee als karakteristiek beoordeeld.

De relatie met het landschap scoort 'positief' in deze waardering. Het erf, met name het volume van de boerderij, is markant in de open ruimte. Het volume is fors in vergelijking met een aantal naast gelegen bescheiden woonerfjes in het lint en verspreid nabij. Bij sloop van het volume zal de markante verschijning verloren gaan en zal daarmee de waarde verminderen.

De erfstructuur en de erfinrichting scoren 'positief'. Het ensemble heeft in de huidige opzet een duidelijke hiërarchie in een voor en achtererf, aanwezig in de typologie van de bebouwing en de invulling van de erfinrichting. Het erf heeft door de bescheiden tuinaanleg aan de zijde en voorzijde haar agrarische, functionele, karakter behouden.

De streekeigenheid/ de architectonische- of cultuurhistorische waarde van het hoofdgebouw is 'positief'. De boerderij heeft cultuurhistorische waarde als onderdeel van opeenvolgende boerderijen aan 'Den Korten Oever', zoals dit gebied langs de IJssel in vroegere tijden heette. Ook de intrek van Theunis Nieuwenhuis en Gerritje van Essen als nieuwe bewoners van de in 1925 door brand verwoest en opnieuw opgebouwde boerderij kan worden aangemerkt als cultuurhistorische waarde (bron: G158 Den Korten Oever). De streekeigenheid/ architectuurhistorische waarde wordt bepaald door het sobere karakter van het volumineuze hoofdgebouw, dat zich uit in de rechthoekige plattegrond, langgerekt hoofdvolume, de symmetrische opbouw van voor- en achtergevel, de strakke vormgeving van de deuren, vensters en luiken, en het hoge wolfsdak met twee hoge schoorstenen uitgevoerd in schoon metselwerk. De boerderij is typologisch streekeigen vanwege de opzet als langhuisboerderij met voorhuis en bedrijfsgedeelte.

De herkenbaarheid en gaafheid van de boerderij is wat uiterlijk betreft redelijk en daardoor 'positief' beoordeeld. De ramen en luiken zijn vervangen en niet van waarde maar de gevelindeling is daarbij wel behouden. Intern is de deel enigszins verbouwd, maar de gebintconstructie met korbelen, hildes, en de open zolder met slieten zijn nog intact. Ook de kapconstructie en de dekking met pannen op riet zijn behouden. Het woongedeelte heeft eveneens in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, maar de indeling heeft grotendeels zijn oorspronkelijke opzet, en er zijn nog paneeldeuren en twee schouwen aanwezig. De bedstedes zijn verbouwd tot kast.

Landschap, erfensemble en gebouwen advies

Het erf scoort in de waardering niet hoog, maar behoud van het 'agrarisch' erf en de boerderij als markant volume aan de dijk is ruimtelijk gezien wel wenselijk. Het plan van de initiatiefnemer draagt ruimtelijk en sociaal maatschappelijk positief bij aan de gemeenschap.

De aanvulling van het erf met streekeigen aanplant van een fruitgaarde en enkele losse bomen draagt ruimtelijk bij aan de inbedding van het erf. Een nieuw volume, eigentijds in de vorm van een schuurwoning, versterkt het ensemble.

Door de continuering van een pad kan een wandeling worden gemaakt vanaf de camping door het land, langs het oude lintje Boven Welsum en langs de kolk weer terug. Dit geeft voor de recreanten een grote meerwaarde. Ook geeft het een positieve reuring in het lint.

Bij de splitsing van de boerderij en transformatie van het erf als geheel adviseren wij vanuit de kenmerken en waarden van het landschap, het erf en de boerderij de volgende randvoorwaarden op te nemen:

- behoud van de huidige vorm en oriëntatie van het volume. De boerderij is hierin afwijkend ten opzichte van veel andere grotere boerderijen in de omgeving. Een bouwkundige inspectie zal inzicht moeten geven in welke mogelijkheden er zijn voor transformatie van de boerderij. Wij adviseren waar mogelijk behoud van de bestaande indeling en fysieke verschijningsvorm. Wijzigingen met respect voor de bestaande kenmerken van hoofdvorm, gevelindeling, kapconstructie, materialisering en kleurstelling.
- behoud en versterking van de structuur van het oude erfensemble van hoofd- en bijgebouwen, voor- en achtererf. Behoud van de sobere (agrarische) streekeigen erfinrichting door gebruik van passende erfelementen en erfbeplanting:
 - zorgvuldige renovatie en restauratie van de oude boerderij en het erf. De boerderij lijkt in redelijke goede staat voor renovatie. Hiervoor kan onafhankelijk advies worden ingewonnen bij Stichting IJsselhoeven, Monumentenwacht Flevoland Overijssel en Sallands Erfgoed. Eigentijdse toevoegingen 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 en erven.
 - behoud en versterking van een agrarische uitstraling van het ensemble en de erfstructuur. Het grote boerderijvolume als basis:

- ontwerpen aan een eenvoud van de erfinrichting, herkenbaarheid in een voor- en achtererf.
 - ontwerpen aan een erfstructuur met een variatie aan gebouwen, afwisseling in type en maat. Het erf kent van oorsprong meer variatie in gebouwen om de boerderij.
 - ontwerpen aan de inbedding van de te behouden burgerwoning als onderdeel van het lint. De oude opzet van de arbeiderswoningen kan ter inspiratie dienen. Met in contrast het erf met haar eigen hiërarchie.
- behoud van het karrespoor onder aan de dijk.
 - behoud en versterking van de agrarische sfeer en sobere erfinrichting met aanplant van streekeigen soorten:
 - behoud van het open karakter van het erf, de bescheiden siertuin voor de gevel, eventueel in combinatie en/of aanvulling met een nutstuin (bloementuin, moestuin), fruitgaarde, kleine (dier)weides, etc. op het zij- en achtererf. Het achtererf functioneel ingericht. Bij deze erfinrichting kan inspiratie worden gehaald uit de oude foto's en verhalen. Zoals het advies voor aanplant van een zwarte populier en walnoot. De populier is bedreigd en kenmerkend voor dynamische rivierdalen (zacht ooibos/uiterwaarde is een natuurlijke groeiplaats). Herintroductie kan een ecologische verrijking zijn.
 - een variatie in functionele (half)verharding, gras, zand. Bescheiden verlichting, bij voorkeur met sensor tegen de gevel. Afwisseling van streekeigen hagen en transparante erfscheidingen (gekloofde palen met gaas en/of draad) en enkele sobere houten of ijzeren hekwerken (toegangen van weide). Het is niet wenselijk het gehele erf met hagen in te planten. Op de oude foto's zie je houten hekwerken.

Conclusie

De wens tot de splitsing van het erf past in uw beleid dat gericht is op het behoud van cultuurhistorie en de ontwikkeling van de leefbaarheid van het platteland. Splitsing draagt positief bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden en geeft 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 de boerderij voldoende (4) punten heeft toebedeeld gekregen en daarmee als karakteristiek beoordeeld kan worden. De waardering scoort net voldoende. Maar omdat het plan van de initiatiefnemer ruimtelijk en sociaal maatschappelijk positief bijdraagt aan de gemeenschap zijn wij positief over transformatie. Opsplitsing geeft hierbij meer mogelijkheden.

Wij adviseren positief over de splitsing van het erf onder voorwaarde dat de oorspronkelijke sfeer van het erf, de structuur en erfinrichting behouden blijft. Wij adviseren als ruimtelijke randvoorwaarden een zorgvuldige transformatie van de boerderij en het erf met behoud en/of herstel van de oorspronkelijke, agrarische, kenmerken. Een eigentijdse insteek getuigt hierbij van de gelaagdheid van erven en boerderijen.

Bijlage 1:



1930, een ensemble met forse boerderij en een variatie aan bijgebouwen



Voorerf met houten pomp, pad in halfverharding, klinkers aan de lange zijde



Fruitgaarde aan de voorzijde en houten afrastering als erfscheiding, (kleinvee)schuurtjes aan de zijde





Kadastrale kaart 1880, binnen de cirkel het erf en ten zuiden de arbeiderswoningen