

Dingshofweg 7
8121 RE Olst
Olst-Wijhe

Opgave

Het erf ligt aan Dingshofweg 7 en 7a ten oosten van Olst. De initiatiefnemer hecht waarde aan het erfensemble en wil dit graag behouden. De boerderij wordt nu al dubbel bewoond door familie. In de toekomst wil de initiatiefnemer het voorhuis verkopen aan zijn dochter.

U staat als gemeente positief tegenover splitsing van boerderijen omdat dit, onder ruimtelijke randvoorwaarden, vaak meer mogelijkheden biedt voor een duurzaam behoud van landschap en erven. U 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.

Splitsing van deze boerderij is beleidsmatig mogelijk, mits de oude boerderij in de context van het erf en het landschap wordt aangeduid als karakteristiek.

In opdracht van verschillende Overijsselse gemeenten heeft Het Oversticht waarderingsen uitgevoerd aangaande de aanduiding karakteristieke erven. Ook in uw gemeente zijn erven bezocht en beoordeeld. Wij gebruiken bij deze beoordeling een eenduidige systematiek. Bij de waarderingsen gebruiken wij een aantal vooraf vastgestelde criteria. Dit erf is destijds niet op een lijst opgenomen om te worden beoordeeld.

U heeft ons gevraagd om te beoordelen of de boerderij aan de Dingshofweg 7 en 7a voldoet aan de criteria en of deze daarmee in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek.

Advies

Landschap, erfensemble en gebouwen huidige situatie

Beschrijving

Het eerste erf ten noordoosten van huis en erf (voormalige havezate) De Dingshoff, even ten noorden van de huidige nummer 7, is zichtbaar op topografische kaarten vanaf 1917 als er een aantal percelen bosschages en eikenhakhout ten noordoosten worden gekapt en als akkerland in cultuur worden gebracht. Het erf ten zuiden daarvan verschijnt omstreeks 1932 op de topografische kaart als nog een perceel hakhout wordt omgezet in bouw- of weiland.

Het erf is altijd vrij bescheiden geweest in opzet, qua maat en wat architectonische uitstraling betreft. Een hallenhuistype, gedekt met riet, dus geen grote T-boerderij (een zogenaamde IJsselhoeve), maar een eenvoudige Sallandse hoeve. De boerderij had een bijgebouw aan de achterzijde, een fruitgaard aan de noordzijde en perceelscheidingen met rijen bomen. Deze opzet is kenmerkend voor de streek: een combinatie van fruit, grasland en akker.

In de jaren '50 zijn er enkele bescheiden schuren bijgebouwd. Toen is waarschijnlijk ook de fruitgaard aan de noordzijde verwijderd. De bomenrijen (vaak nutshout) zijn ook in deze tijd verdwenen.

Tegenwoordig is aan de voor- en zuidzijde is een tuin ingericht, maar ook nu nog is de relatie met het landschap aanwezig. Het is een open zij- en achtererf. Aan de voorzijde is het erf chiquer geworden door aan aanleg met sierborders. Een open gazon is wel gebleven, waardoor de boerderij vanaf de weg nog goed waarneembaar is. Bij de boerderij staat een

knotboom en rode paardenkastanje als markante solitairen. Dit past ook bij een (voormalig) agrarisch erf. Het erf is functioneel verhard met een betonklinker. Er ligt geen sierklinker en de erftoegangen zijn ook open en niet afgescheiden met hekwerken. Eerder zal het erf ook transparant geweest zijn, mogelijk half verhard met een karrespoor.

Ten zuiden is een natuurtuin in het weiland aangelegd, die vanaf 2011 op de topografische kaarten zichtbaar is. Door een streekeigen singel is deze onttrokken aan het zicht. Bij de weide staat een houten hek. Vroeger was er ook meer hoge landschappelijke aanplant.

De boerderij heeft een streekeigen opzet met een rechthoekige plattegrond, een bouwlaag en een zolderverdieping onder een met riet gedekt zadeldak met wolfseinden. Gevels zijn opgetrokken in baksteen boven een grijs geschilderde en gecementeerde plint. Het voorhuis van de boerderij biedt een gaaf aanzicht vanaf de Dingshofweg. De boerderij heeft een kenmerkende voorgevel met 5 vensterassen met op de begane grond van links naar rechts drie hoge staande vensters, de voordeur met bovenlicht en een kleiner vensters. De muurankers markeren de hoogte van de zoldervloer markeren. Er boven zijn twee liggende vensters vrijwel tegen de dakrand aangebracht. Alle vensters zijn van hout met wit geschilderde kozijnen en donkergroen geschilderde ramen.

De achtergevel van de deel is enigszins aangepast; de staldeuren zijn vervangen, de deeldeuren zijn voorzien van een transparante pui en het metselwerk is op enkele plekken ingeboet (dichtgezette kleine stalramen?). De rechter zijgevel is vrijwel in tact. Tegen de linker zijgevel is een nieuwe aanbouw opgetrokken of een bijgebouw met een nieuw tussenlid met de boerderij verbonden. Toch biedt de boerderij een vrij gave indruk.

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 Dingshofweg 7 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 net voldoende (5) punten heeft en wordt daarmee als karakteristiek beoordeeld.

De boerderij is kenmerkend en redelijk gaaf. De hoofdvorm boerderij nog goed herkenbaar. Streekeigen uitstraling, hallenhuis met riet. Bij de boerderij schuren (jaren '50 en '60 is het erf gegroeid). Markante bomen als knotlinde en kastanje.

De voortuin is wel chiquer dan vroeger; de erfinrichting is aangepast aan de voorzijde, maar de boerderij en het erf hebben nog wel een sterke relatie met het landschap door haar openheid. Ook de erfstructuur (hiërarchie van gebouwen en een voor- en achter) is nog goed herkenbaar.

Landschap, erfensemble en gebouwen advies

In aansluiting hierop vraagt u 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 gebouwen. De siertuin kan iets vereenvoudigd worden en wat meer een agrarische uitstraling krijgen door enige nutsbeplanting aan te brengen.

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 net voldoende (5) punten heeft toebedeeld gekregen en daarmee als karakteristiek beoordeeld kan worden.

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 oorspronkelijke, agrarische kenmerken. Een eigentijdse insteek getuigt hierbij van de gelaagdheid van erven en boerderijen.

Bijlage 1: beeldmateriaal







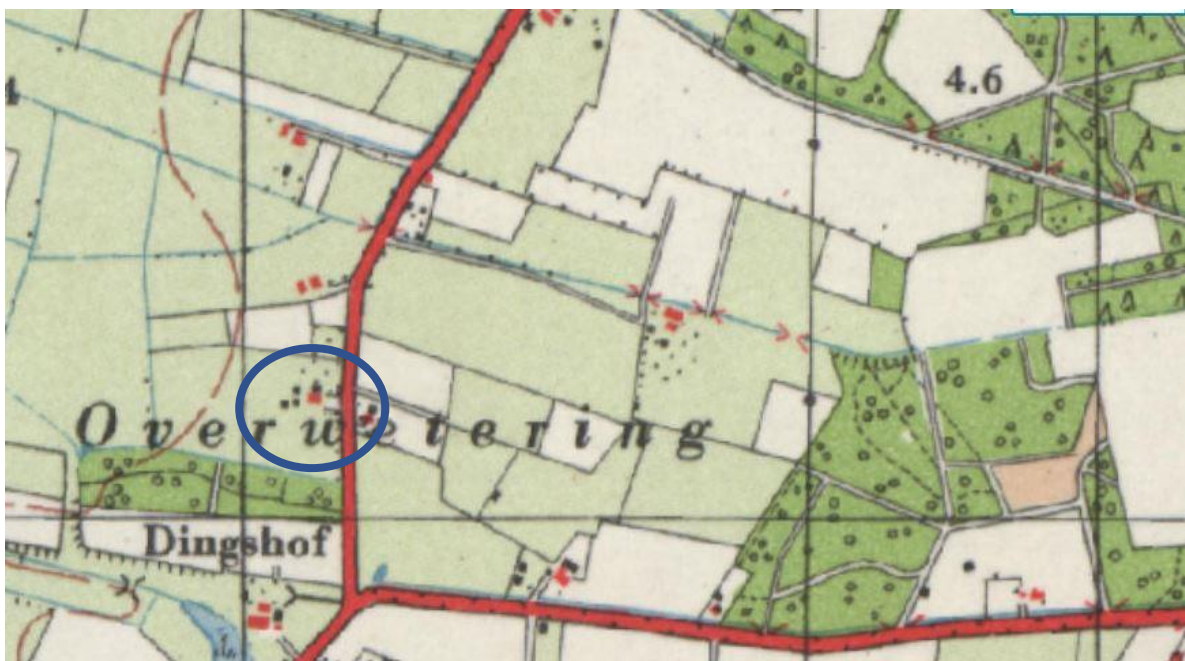
Topografische kaart voor 1916 (Topotijdreis)



Topografische kaart ca. 1917 (Topotijdreis)



Topografische kaart ca. 1932 (Topotijdreis).



Topografische kaart ca. 1957 (Topotijdreis).