

Ervenconsulentadvies 2866 OW: Veldweg 4, Welsum, gemeente Olst Wijhe

Datum : 21 juli 2022
Kader : advies beoordeling karakteristiek boerderij en erf
Fase : initiatief



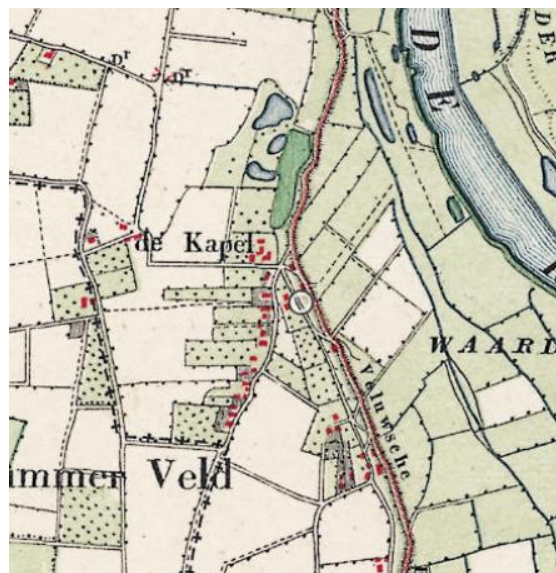
Veldweg 4, Olst-Wijhe

1. Situatie

Tussen de Ijsseldijk en de Veldweg ligt aan Veldweg nummer 4 een oude boerderij met bijgebouwen en een nieuwere woning (1959). Het erf maakt onderdeel uit van een kleine buurtschap die zich kenmerkt door de sierteelt op de akkers. De oude boerderij is nu in gebruik als schuur.

Het erfensemble is aan alle zijden ingebed in een aanplant met opgaande bomen en struiken. De oude boerderij staat iets gedraaid ten opzichte van de Veldweg, de woning staat parallel. Aan de noordkant van het erf staat een kleine kapschuur met gesplitst dak. Vanaf de Veldweg en de dijk is de oude boerderij vanwege hoog opgaande bomen een groot deel van het jaar nauwelijks te zien. Aan de voorzijde van de oude boerderij ligt op het zuiden een terras met een moestuin en staat een kas. In de noordwesthoek van het perceel is een jaar of 20 geleden een boomgaard aangelegd, omzoomd met een struikensingel. Tussen de woning en de Veldweg is een besloten siertuin aangelegd. Het perceel is ruim 3.300 m².

Het erf ligt in het rivierenlandschap van de Ijsselvallei. Dit landschap is langs de dijken kleinschalig met verspreid clusters van boerderijen. Het landschap ten westen is meer grootschalig en vrij open van karakter. Deze percelen liggen in het kommenlandschap waarin voor de bedijking klei is afgezet. De gronden waren goed geschikt voor een gemengde landbouw en tot de jaren '60 in gebruik als weides, akkers en fruitgaarden. Het landschap van het Welsumerveld had een onregelmatig karakter. Een aantal wegen waren ook beplant. De uiterwaarden waren ook onderdeel van de agrarische bedrijvigheid. De perceelsgrenzen waren beplant met (knot)bomen en hagen.



Omgeving van het erf in de huidige tijd en rond 1900: zichtbaar het bebouwingslint aan de Veldweg met de afwisseling van fruitgaarden, weides en akkers. De structuur van de bebouwing is lange tijd hetzelfde gebleven (Bron: topotijdreis).



Situering boerderijensemble Veldweg 4 met oude boerderij, woning, kas en kleine kapschuur, Welsum (Bron: Google Earth).

2. Opgave

De eigenaar van het erf aan Veldweg 4 in Welsum wil de oude boerderij, die nu alleen een schuurfunctie heeft, herbestemmen tot woning. Daar komt ook de wens vandaan het erf te splitsen in twee permanente woonbestemmingen. Dit is mogelijk mits de boerderij in de context van het erf en landschap wordt beoordeeld als karakteristiek.

De gemeente Olst Wijhe 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 transformatie en herontwikkeling van erven omdat dit, onder ruimtelijke randvoorwaarden, vaak meer mogelijkheden biedt voor een duurzaam behoud van landschap en erven. In opdracht van de gemeente heeft Het Oversticht in 2008 waarderingen uitgevoerd aangaande de aanduiding karakteristieke erven (met latere aanvullingen in 2011). Mogelijk is dit erf destijds niet gewaardeerd omdat het niet op de lijst van te waarderen erven stond.

De gemeente heeft de ervenconsulent naar aanleiding van deze erfontwikkeling gevraagd om te beoordelen of de boerderij aan de Veldweg 4 voldoet aan de criteria en of daarmee in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek. Voor dit advies heeft een veldbezoek plaatsgevonden op 5 juli 2022.

Wij hanteren voor deze beoordeling dezelfde eenduidige systematiek als in 2008. Bij de waarderings gebruiken wij een aantal vooraf vastgestelde criteria. Wij beoordelen de boerderij niet op zichzelf, maar in relatie tot het gehele erfensemble en het omringende landschap. Ook wegen wij deze boerderij en het erf in relatie tot de andere gewaardeerde erven in de gemeente.

3. Advies

Ontwikkeling erf en erfensemble

Het ensemble bestaat in de kern uit de oude boerderij met gietijzeren muurankers die het jaartal 1783 verbeelden. Het volume is opgetrokken uit steen metselwerk, dat aan de voorzijde en grotendeels zijkanten van een witte stuclaag is voorzien. Het pand heeft een met riet gedekt zadeldak met wolfseinden met aan de voorzijde een uilenbord. Kenmerkend is het grote gesloten dakvlak met lage gootlijn. Aan de linkerkant zit een verspringing in het dak en in de hoogte van de gootlijn, die aan de voorkant hoger is. Bouwhistorisch onderzoek heeft naar voren gebracht dat het gedeelte voor de verspringing later aan het achterste gedeelte is gebouwd. Het achterste deel is dus ouder dan 1783 en vermoedelijk al gebouwd rond de 17^e eeuw.¹ Van binnen is het volume nu onverdeeld; de houten gebintstructuur is bij binnenkomst direct in zijn geheel zichtbaar.

Al in 1832 wordt de boerderij als volume geduid op de kadastrale minuutplan. De boerderij ligt op de rivierkleigronden verscholen aan de westzijde van de IJsseldijk. Ingesloten in een kruispunt van wegen en paden aan de noordzijde van het erf. De boerderij heeft ruimtelijk, door de ligging en draaiing ten opzichte van de andere bebouwing, een bijzondere positie ingenomen. De boerderij met bijgebouwen was mogelijk eerder beter zichtbaar dan nu. Er was wel aanplant, zoals de kaartuitsnedes laten zien, maar minder besloten.

In de nabije omgeving, langs de dijk en langs de latere Veldweg, staat meer bebouwing; destijds is er al sprake van een kleine buurtschap. Volgens de oorspronkelijke aanwijzende tafels behoort in 1832 alleen het perceel aan de noordzijde (no. 537) tot dezelfde eigenaar als de boerderij (no. 536). Op de minuutplan zijn twee bijgebouwen te zien (geel gekleurd). Het rondvormige bijgebouw is zeer waarschijnlijk de waterput; uit mondelinge overlevering blijkt dat men vanuit de omgeving hierheen kwam om water te halen. Deze plek had dus ook een sociaal-maatschappelijke functie als 'ontmoetingsplek'.

¹ Wim Jansen, *Een dagje IJsselhoeven*, mei 2011.
Ervenconsulentenadvies Veldweg 4, Welsum



Op het kadastrale minuutplan van 1832 (links) is het kavel met de oude boerderij duidelijk te zien. Ook zijn er twee bijgebouwen (in geel) getekend, waaronder een waterput. Het perceel was anders begrensd dan in de huidige situatie (rechts) (Bron resp.: RCE, perceelloep.nl).

De topografische kaart van 1865 geeft een beter beeld van het landschap. Er is nog slechts een bijgebouw zichtbaar, ongeveer op de plek van de huidige kapschuur. Het is onbekend of de waterput op de topografische kaarten niet is ingetekend of dat deze reeds was verdwenen.



Topografische kaart uit 1865.
(Bron: topotijdreis.nl)

Topografische kaart uit 1917.

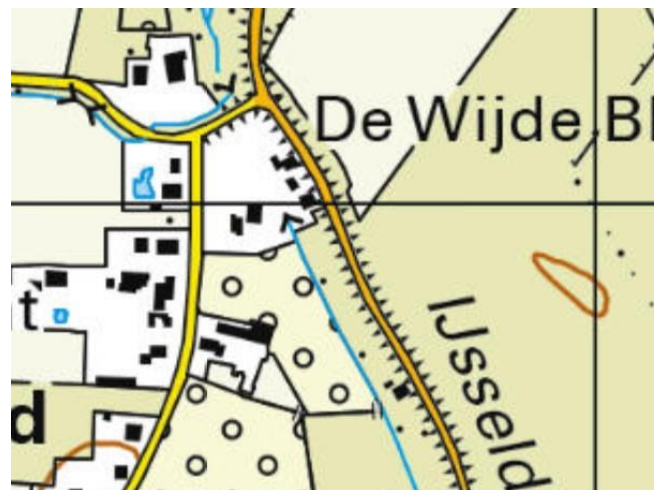
In het begin van de twintigste eeuw wordt een toegangsweg aangelegd vlak langs de noordkant van de boerderij, tussen de onderdijkse weg aan de oostkant en de Veldweg aan de westkant. Het bijgebouw moest daarvoor wijken. Door de loop van de tijd wijzigt de perceelsindeling vervolgens nog meerdere malen, de weg aan de noordkant verdwijnt weer, de toegangsweg naar Veldweg 4 komt aan de Veldweg te liggen en eind jaren '50 wordt er een nieuwe woning bijgebouwd en verliest de oude boerderij haar woonfunctie. Tot in de jaren '70

is fruit aan de noordzijde van de oude boerderij zichtbaar. Dit wordt gerooid, maar later weer opnieuw aangeplant.

De weg onderlangs de dijk wordt als doorgaande route in '76 opgeheven. Langs deze oude route met sloot staan nu knotwilgen.



*Topografische kaart uit 1962, waarop de nieuwe toegangsweg vanaf de Veldweg te zien is.
(Bron: topotijdreis.nl)*



Topografische kaart uit 2019, huidige situatie.

Ondanks de verschillende wijzigingen in de oorspronkelijke structuur is de oorspronkelijke situering en inbedding van de oude boerderij nog herkenbaar op de kaartbeelden.

Bijgevoegde historische foto's geven een indruk van de boerderij in verschillende perioden. Op de historische foto uit 1925 is de boerderij te zien met rechts daarvan bebouwing waarschijnlijk aan de Ijsseldijk. Het erf is sober ingericht met aan de voorzijde een (half)verharde voorruimte gescheiden van het moestuinperceel met een eenvoudig houten hekwerk. Langs de moestuin een pad naar de weide/akker. Aan de achterzijde zijn (fruit)bomen zichtbaar.

Het volume en de indeling van de voorgevel destijds wijken nauwelijks af van de huidige situatie. Wel zijn bijvoorbeeld de oorspronkelijke ramen met roeden verdwenen en de luiken, evenals de schoorsteen. Op de foto uit 1925 lijkt de gevel reeds gepleisterd, al is dat niet met zekerheid te zeggen.



Deze historische foto uit circa 1925 geeft een goede indruk van de boerderij in die tijd. De ramen waren voorzien van luiken en op het dak stond een hoge schoorsteen.

Een andere historische foto, gemaakt nadat de nieuwe woning in 1959 was gerealiseerd, geeft een globale indruk van de erfinrichting in die tijd. Rechts naast de oude boerderij staat een eenvoudige bakstenen schuur met pannen dak. Links op de foto de kas die nu nog op het erf staat en de waslijnen. De hoge schoorsteen lijkt hier al verwijderd en de voorgevel is gedeeltelijk met begroeiing bedekt.



Deze historische foto, gemaakt nadat de nieuwe woning in 1959 was gebouwd. Tussen de dijk en de kas staan verspreid wat fruitbomen. De aanplant aan de Veldweg bestaat uit een grote (rij) bomen.



De fruitgaarde van ongeveer 20 jaar oud aan de noordzijde. De zuidzijde met zicht op de moestuin, kas en de walnoot.



Oude kenmerken in de boerderij: links de telmerken, rechts de oude kleuren.



De oude erftoegang waar het bijgebouw en de put hebben gestaan. Rechts zichtbaar een deel van de kleine kapschuur. Op de rechterfoto de achterzijde van de oude boerderij.

Waardering boerderij en erf

Het erf, de oude boerderij, woning en bijgebouwen verkeren in een goede 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
- Herkenbaarheid en mate van gaafheid
- Architectonische- en cultuurhistorische waarde

Deze criteria zijn ook gebruikt in het eerdere onderzoek ten behoeve van de lijst K-erven. Voor een nadere toelichting op deze selectiecriteria verwijzen wij u naar dit onderzoek, of u kunt direct met ons contact opnemen.

Een object kan per criterium worden gewaardeerd als 'zeer positief' (twee punten), 'positief' (een punt), 'neutraal' (geen punt) of 'negatief' (min een punt). Wanneer het minimaal vier punten scoort, wordt de boerderij beoordeeld als karakteristiek.

Beoordeling

Het erf aan Veldweg 4 beoordelen wij als volgt:

Relatie met het landschap	0
Erfstructuur en erfinrichting	*
Streekeigenheid	*
Herkenbaarheid en gaafheid	*
Architectonische- of cultuurhistorische waarde	**

Wij concluderen dat de boerderij in de context van het erf en het landschap ruim voldoende (5) scoort om als karakteristiek beoordeeld te worden.

De *relatie met het landschap* scoort 'neutraal' in deze waardering. De relatie van de oude boerderij met het landschap is door de hoge, doorgegroeide, aanplant verloren gegaan. Met name vanaf de Veldweg is de boerderij niet meer zichtbaar. Het zicht vanaf de dijk is een deel van het jaar op de oude boerderij nog wel aanwezig. Ook door de positie van de nieuwere woning, vrij dicht op de boerderij en met eigen stijkenmerken, is de oude markante, solitaire context deels verloren gegaan. Dit kan bij herinrichting hersteld worden.

De *erfstructuur en erfinrichting* scoort 'positief'. De erfstructuur en inrichting zijn in verschillende periodes gewijzigd, maar is op hoofdlijnen nog goed herkenbaar. Vooral door de toevoeging van de nieuwere woning en de aanleg van de tuin hierbij, en de wijziging van de toegangen is de oorspronkelijke opzet enigszins aangetast. Maar het verschil in een voor- en achtererf is nog duidelijk zichtbaar. De tuin heeft een 'natuurlijk' karakter.

De *streekeigenheid* scoort 'positief'. Het erfensemble heeft in opzet een streekeigen karakter met een boerderij omzoomd met een bescheiden siertuin en nutstuin aan de voorzijde, fruit op het achtererf omzoomd met streekeigen struiken/haag en een klein bijgebouw op het achtererf. De kleine kapschuur op zichzelf is niet bijzonder.

Het erf voegt zich in de sfeer van de markante erfensembles in de IJsselstreek. De boerderij is wat betreft architectuur dan wel minder rijk gedetailleerd dan die van de IJsselhoeven met jugendstil kenmerken uit circa 1900 (zoals veel in het rivierdal te vinden), maar is in bouwstijl wel streekeigen te noemen voor de boerderijen met een oudere oorsprong.

De *herkenbaarheid en gaafheid* van de boerderij en het erf scoren 'positief'. Het erf is nog duidelijk een 'agrarisch' erf. De sfeer, eenvoudig ingericht en functioneel (nuts karakter), is behouden gebleven. Ook het oorspronkelijke karakter van de boerderij is nog duidelijk herkenbaar en de hoofdvorm van de boerderij is relatief gaaf. Door de wijzigingen in de loop van de tijd is een deel van de oorspronkelijke detaillering aangetast. De grootste wijziging heeft echter plaatsgevonden in het interieur, waarbij de gehele indeling en scheiding tussen voor- en achterhuis is verdwenen.

De *architectonische- of cultuurhistorische waarde* scoort 'zeer positief' op cultuurhistorie; het is duidelijk dat het hier gaat om een erf en boerderij met een rijke historie. Met name de rol die het erf in de historie heeft gehad als 'ontmoetingsplek' vanwege de waterput is van sociaal maatschappelijke waarde voor de streek, en is bepalend geweest voor de ontwikkelingsgeschiedenis van Welsumerveld. Ook de nog af te lezen gelaagdheid in de opbouw van het pand zoals uit het bouwhistorische verkenning [Jansen, 2011] blijkt, is waardevol. De architectonische waarde van de boerderij wordt daarnaast bepaald door het vrij forse volume en de sobere detaillering. Waardevol zijn o.a. de oude geveldelen, het grote gesloten dakvlak met (grotendeels) lage gootlijn en de oude delen van de gebintstructuur.

3.4 Proces na K- duiding

Wij adviseren voor het vervolg een goede afstemming met eigenaar, adviseur(s) en gemeente over de verdere planuitwerkingen in relatie tot deze splitsing, toekenning bestemming wonen. Het is belangrijk de waarden in een vroeg stadium te bespreken en over de planuitwerkingen inhoudelijk contact te houden. Vanuit deze waardering kunnen wij hierin ondersteunen wanneer wenselijk.

4. Conclusie

De wens tot de splitsing en herontwikkeling van de boerderij tot wonen, past in het gemeentelijk beleid dat gericht is op het behoud van cultuurhistorische waarden en de ontwikkeling van de leefbaarheid van het platteland. Het erf heeft fysiek voldoende ruimte voor splitsing. Oude structuren kunnen hierbij inspiratie geven. De toekenning van de functie 'wonen' voor de oude boerderij onder voorwaarden van behoud en herstel van de benoemde oorspronkelijke karakteristieken van boerderij en erfstructuur, zal een meerwaarde geven aan de oude boerderij op zichzelf en haar context.

Op basis van de criteria die wij hanteren voor de aanduiding karakteristiek kunnen wij concluderen dat de boerderij in de context van het erf en landschap voldoende (5) punten heeft toebedeeld gekregen en daarmee als karakteristiek beoordeeld kan worden.

Voor het vervolg van het proces adviseren wij een goede afstemming met eigenaar, adviseur(s) en gemeente over de verdere planuitwerkingen in relatie tot de gestelde waarden.