



Rw
18 MRT 2013

Gemeente Olst-Wijhe
t.a.v. de heer M. Korte
Postbus 23
8130 AA Wijhe

Zwolle, 15 maart 2013
Kenmerk: 013 1945 OW

Betreft: Bremmelerstraat 16, gemeente Olst-Wijhe
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte heer Korte,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht advies uit te brengen over de Bremmelerstraat 16 te Olst-Wijhe.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandscommissie te worden beoordeeld.

Conclusie

Splitsing van het hoofdgebouw geeft een extra mogelijkheid het erf voor wonen optimaal te benutten en draagt daarmee bij aan het behoud van de kwaliteit van erf en landschap. Transformatie van de boerderij is mogelijk mits de bestaande kenmerken behouden blijven. Behoud van de hooiberg is een voorwaarde, verplaatsing is mogelijk (zone nabij de deel). De huidige situering van deze hooiberg en de houten kapschuur en de huidige verdeling van het gebruik geven een vrij beperkte mogelijkheid voor het ontwikkelen van een woonruimte(privé-eenheid) op de deel.

Wij stellen als voorwaarden voor de erfstructuur de heidere indeling in een voor- en achtererf te behouden. Een tweede toegang door de fruitgaarde is mogelijk mits in een halfverharding (karrenspoor).

De beuk is monumentaal in het ensemble. Wij stellen als voorwaarde deze te behouden.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,


drs. ing. D.H. Baalman, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



Ervenconsulentadvies 1945 OST: Bremmelerstraat 16, Olst Wijhe

Datum : 11 maart 2013
Kader : splitsing boerderij
Fase : initiatief

Opgave

Het erf van mevrouw H.A. Wegman - De Haan is gelegen aan de Bremmelerstaat 16, ten zuiden van Lierderholthuis. Het erfensemble is in de inventarisatie 'Waardering karakteristieke panden' (Het Oversticht 2012), opgenomen als waardevol. De waarden zijn gelegen in: het ensemble van hoofd en bijgebouw dat de kenmerken draagt van de Sallandse streek, het hoofdvolume (T-boerderij, een 'Jsselhoeve'), het bijgebouw (zomerhuis), de hooiberg als agrarisch bijgebouw, de herkenbaarheid en gaafheid van de erfstructuur (voor- en achtererf) en de gebouwen. Er wordt als extra aanvulling genoemd in de inventarisatie onderzoek te doen naar het voordragen als gemeentelijk monument.

De gemeente vraagt de ervenconsulent te adviseren over de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. De mogelijkheid tot splitsing van de boerderij en de mogelijkheid tot bewoning van het zomerhuis gaat gepaard met een inzet in ruimtelijke kwaliteit voor het erf als geheel. De karakteristieke uitstraling moet behouden blijven.

Advies

Huidige situatie landschap en erfensemble

Het erf is zeer markant gelegen in het open landschap aan de rand van de zandkop (ook wel Nes genoemd). De boerderij is gebouwd in 1851, het zomerhuis in 1900. Ten oosten van de weg ligt het jongere erf 'De kleine Nes', dat met dit erf een waardevol cluster vormt (gebouwd in 1925). Beeldbepalend is de laan van eiken aan de Lierderholthuisweg.

Het erfensemble bestaat uit een hoofdboerderij met een zomerhuis, met op zij- en achtererf een kapschuur, stenen schuur, hooiberg en houten schuur. Het erf heeft één erftoegang aan de noordzijde. De gebouwen verkeren in redelijke tot goede staat van onderhoud. Het voorerf is aan de zuidzijde gedeeltelijk ingericht als siertuin met hierin een houten tuinhuis. Voor de voorgevel een rand met sierbeplanting en een groot gazon. Aan de noordzijde een kleine omhaagde weide. Op de hoek van de boerderij staat een monumentale beuk. Het achtererf is ingericht met diverse bijgebouwen, een functionele verharding en een omhaagde fruitgaarde. Bij veel erven in deze streek komen deze kenmerken voor. De erfstructuur en erfinrichting is streekeigen en daarmee waardevol. De solitaire beuk is monumentaal vanwege zijn maat en plek op het voorerf. De beukenhaag op het achtererf is vrij hoog (1,75 tot 2,00 meter) en ontnemt gedeeltelijk het zicht op het erfensemble.

Advies

Splitsing geeft de mogelijkheid het grote erf met de forse boerderij, het zomerhuis en de bijgebouwen voor het wonen optimaal te benutten. Op deze wijze wordt het behoud van het erfensemble als geheel bevorderd. Dit draagt bij aan de kwaliteit van erf en landschap. Renovatie, restauratie en nieuwbouw op het erf is mogelijk mits de bestaande kenmerken, benoemd in de inventarisatie en dit advies behouden blijven.

Voorwaarden gebouwen

- Behoud van het erfensemble van hoofdgebouw met zomerhuis parallel en een variatie van bijgebouwen op zij- en achtererf.
- Behoud van de karakteristieke kenmerken van de T-boerderij, het zomerhuis en de hooiberg. Deze volumes zijn afzonderlijk waardevol. De deel van de boerderij kan bewoonbaar worden gemaakt door aan de zuid- en westzijde gevelopeningen te maken. Ook in het dak kunnen vensters worden aangebracht. Een combinatie van een lichtopening in het dak met hieraan gekoppeld een open gevel is ook mogelijk. Veel boerderijen hebben een dergelijke transformatie ondergaan. De hooiberg kan verplaatst worden, in een zone die gelegen is nabij de deel op het achtererf.

- Behoud van een variatie van bijgebouwen op het zij- en achtererf (type, vorm, materiaal). De kapschuur, stenen schuur en houten schuur zijn als volume op zichzelf niet waardevol, maar dragen wel bij aan de kwaliteit van het ensemble. Verplaatsen, sloop en herbouw is mogelijk. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden voor een inrichting van het erf met meerdere wooneenheden. De stenen schuur vertoont scheuren in de gevel.

Voorwaarden erfstructuur en erfinrichting

Bij een bewoning van het erf door meerdere families is de ruimtelijke opgaven gelegen in de indeling van privé-ruimten waarbij toch een eenheid van het erf wordt behouden. Voor dit erf is de opgave lastig omdat direct nabij de deel een hooiberg en kapschuur staan. Het vrije zicht en de lichtinval is beperkt, de mogelijkheid voor een privé- buitenruimte is niet optimaal. Mede ook omdat de hooiberg en de kapschuur worden gebruikt door de bewoners van het hoofdhuis en het zomerhuis. Loop- en rijlijnen doorkruisen de ruimte direct achter de deel.

In de bijlage is een schets toegevoegd waarin een advies wordt gegeven voor de erfinrichting bij splitsing in drie eenheden. Voorstel is de hooiberg te verplaatsen ten behoeve van zicht vanuit de deel (eenheid drie). De kapschuur te herbouwen meer zuidelijk op het erf, ten behoeve van zicht vanuit de deel (eenheid drie). De stenen schuur kan gesloopt worden. Voor eenheid één en drie is gedeeltelijk recht van overpad. De fruitgaarde zou ook door eenheid drie gebruikt kunnen worden.

Bij de inrichting stellen wij als voorwaarden:

- Behoud van de beuk bij de voorgevel. Snoeien van takken die over het dak hangen is mogelijk. De beuk is monumentaal in het ensemble en veel voorkomend in de streek en op IJsselerven. Wij adviseren deskundig advies in te winnen over een duurzaam behoud. Wij stellen als voorwaarde op een andere locatie op het erf een nieuwe solitair aan te planten die de beuk in de toekomst kan vervangen.
 - Een aanplant van knotlindes voor de zuidgevel is ook passend (geen leilindes). Deze lindes stonden op de zuid- en westgevel voor beschutting van het hoofdhuis tegen de zon. De lindes worden op hoogte geknot en vormen geen belemmering voor het hoofdhuis.
- Behoud van de heldere indeling in een voor- en achtererf. Voor een bescheiden siertuin met een groot gazon voor de voorgevel met enkele borders/loss sierstruiken, aan de zijde in combinatie met een nutstuin (weide, moestuin). Achter een werk-erf met streekeigen beplanting (singel, boomgroep), een fruitgaarde (deels omhaagd). Het is niet wenselijk de hagen hoger dan 1,50 meter te laten worden.
- Een tweede erftoegang is mogelijk door de fruitgaarde mits in een halfverharding (karrenspoor) uitgevoerd.
- Behoud van de eenvoud en de transparantie van de inrichting van het erf.

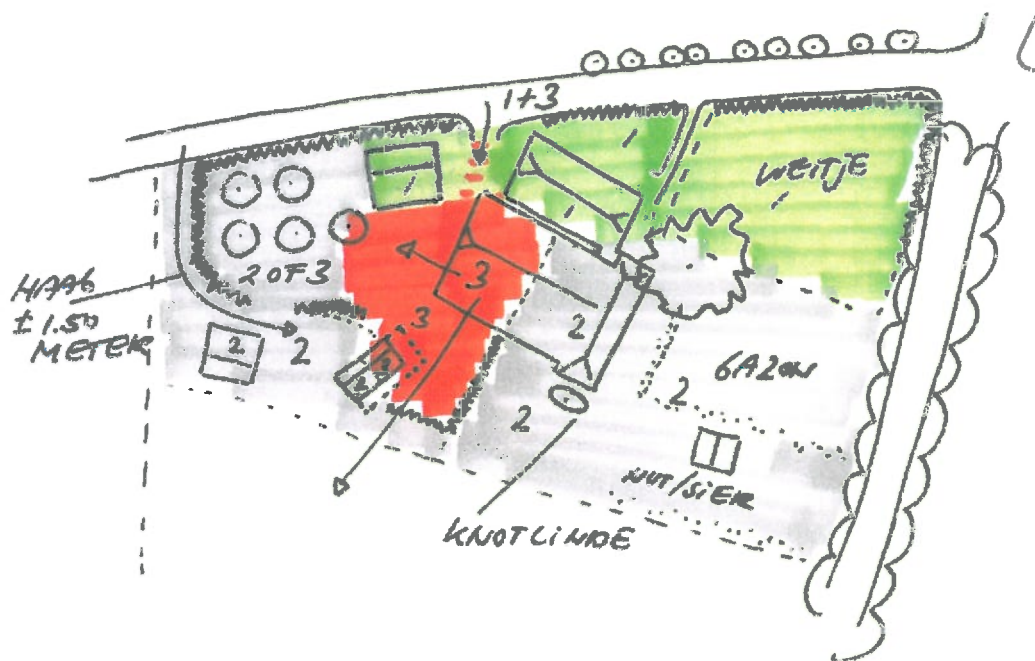
Conclusie

Splitsing van het hoofdgebouw geeft een extra mogelijkheid het erf voor wonen optimaal te benutten en draagt daarmee bij aan het behoud van de kwaliteit van erf en landschap. Transformatie van de boerderij is mogelijk mits de bestaande kenmerken behouden blijven. Behoud van de hooiberg is een voorwaarde, verplaatsing is mogelijk (zone nabij de deel). De huidige situering van deze hooiberg en de houten kapschuur en de huidige verdeling van het gebruik geven een vrij beperkte mogelijkheid voor het ontwikkelen van een woonruimte(privé-eenheid) op de deel.

Wij stellen als voorwaarden voor de erfstructuur de heldere indeling in een voor- en achtererf te behouden. Een tweede toegang door de fruitgaarde is mogelijk mits in een halfverharding (karrenspoor).

De beuk is monumentaal in het ensemble. Wij stellen als voorwaarde deze te behouden.

Bijlage 1: erfschets bij splitsing in drie eenheden (voorstel)



1, 2, 3 : EENHEDEN op ERF
(BINNEN EN BUITEN)

BREMMELERSTRAAT 16
VOORSTEL BIJ
SPLITSING 3
EENHEDEN