

Advies 1674 OW: Erveweg 26, Olst Wijhe

Datum : 3 november 2011

Kader : herbestemming VAB

Fase : initiatief

Opgave

In het kader van een transformatie van het erf aan de Erveweg 26 in Welsum vraagt de gemeente de ervenconsulent te adviseren over de transformatiemogelijkheden van gebouw en omliggend erf. Het betreft hier een erf met 'karakteristieke boerderij' die wordt omringd door twee utilitaire bouwwerken die onderdeel vormen van het fruittelerbedrijf. De initiatiefnemer wil de oude karakteristieke appelschuur herbestemmen tot een woongebouw.

De gemeente vraagt de ervenconsulent te adviseren over deze opgave. Op 15 september heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Hierbij waren de heer De Muinck (gemeentelijk ambtenaar), mevrouw Nij Bijvank van Herel (ervenconsulent) en de heer Onderdelinden (adviseur ruimtelijke kwaliteit) aanwezig.

Landschapsbeleid

Provinciaal omgevingsvisie

Het erf is gelegen in het rivierenlandschap. Als ontwikkelingen plaatsvinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het gevarieerde patroon van lanen, singels/hagen, agrarische percelen, boomgaarden en bebouwing.

Gemeentelijk landschapontwikkelingsplan

Het erf is gelegen in het rivierenlandschap: oeverwal. Voor dit landschap geldt als uitgangspunt versterken van de kleinschaligheid van het landschap, geleidelijke overgang van dorp naar landelijk gebied door aanplant van structuurdragers als hoogstamboomgaarden, weg,-erf en kavelbeplanting.

Advies

Huidige situatie

Erfensemble en gebouwen

Het totale erfensemble is karakteristiek voor de streek. Het erf is ingebed in een gaarde van fruitbomen (productie). Het ensemble bestaat uit een boerderij met appelschuur en loods. De boerderij ligt met de achterzijde naar de weg, iets gedraaid. De boerderij is een type 'IJsselhoeve' (T-boerderij) met een fraai voorhuis. Het onderscheid met het sobere authentieke achterhuis is nog goed waarneembaar.

Erfstructuur

Het voorerf bestaat uit een siertuin met solitair, omgeven door een haag van beuk. Het achtererf is functioneel, meer stenig, ingericht. Langs de weg staat een hoge haag van conifeer als afscheiding voor de fruitgaarde. Deze haag is niet streekeigen en doet afbreuk aan de kwaliteit van landschap en erf. Ook de bolacacia's bij de entree van het erf zijn niet streekeigen en minder passend. De weg langs het erf wordt begeleid door iepen.

Gebouwen

Appelschuur

Evenwijdig aan de boerderij staat een oude karakteristieke (naoorlogse) appelschuur. Deze schuur is van bijzondere waarde voor de streek en voor het erf: er zijn weinig van dergelijke exemplaren in deze staat meer aanwezig in de nabije omgeving. De schuur draagt bij aan het karakter van de IJsselstreek als fruitteeltgebied. De staat van onderhoud is goed.

De gebruiksfunctie komt tot uiting in de robuuste uitstraling van het gebouw door de grote metselwerkvlakken, het heldere dakvlak en slechts enkele gevelopeningen voorzien van grote deuren en roosters. De dakrandafwerking is sober, maar op sommige plekken verouderd of minder fraai opgeknapt. De openingen zijn vrijwel allemaal dichtgemetseld. De aanbouw doet afbreuk aan het totale volume.

Loods

Ten oosten van deze twee gebouwen staat een nieuwere schuur voorzien van donkere beplating. Aan de achterzijde is de schuur met houten planken bekleed. De schuur is niet karakteristiek, maar doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het ensemble. De staat van onderhoud is goed. De witte overheaddeuren doen wel afbreuk aan de kwaliteit.

Advies

Bij de transformatie van het erf is het van belang de karakteristieken van het landschap, het erf en de gebouwen te versterken. Wij adviseren daarbij het volgende:

Erfstructuur

- Aan de zuidkant van de appelschuur dient het open karakter tussen de gebouwen gehandhaafd te blijven. Een hoge scheiding is hier niet passend. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van zowel de boerderij als de schuur. Voor de privacy kan gebruik gemaakt worden van matglas aan deze zijde van de appelschuur.
- Wij adviseren de haag van conifeer aan de zijde van de weg te vervangen door een haag van beuk en els. Een hoge haag van els ter afscheiding van de fruitgaard en een lagere beuk ter afscheiding van de tuin. Binnen deze haag kan de privé tuin van de woning in de appelschuur haar invulling krijgen. Wij adviseren de bolacacia's te verwijderen. Een solitair als linde, kastanje, walnoot, fruitboom, kers of eik is meer passend als aanvulling op het erf.

In bijlage 2 is een schets opgenomen voor het erf nabij de woning in de appelschuur.

Gebouwen

- De appelschuur heeft genoeg volume om te worden getransformeerd tot woonhuis. Het grondvlak van 9x21 en de hoge wanden, zijn groter dan modaal. Mogelijk kan er een extra functie in de vorm van een atelier aan huis worden toegevoegd. Wij adviseren de ingang op de 'kop' te maken aan de oostzijde.
- Het volume van het appelschuur dient zo min mogelijk te worden aangetast. In de bijlage staan een aantal suggesties voor transformatiemogelijkheden. De houten schuur aan de westzijde van de appelschuur is van weinig waarde en doet afbreuk aan het geheel. Deze kan worden verwijderd.
- De nieuwere schuur is nog goed bruikbaar. Wij adviseren deze te gebruiken als dubbele garage en opslagruimte voor beide woonhuizen. Daarbij dienen de slechte onderdelen te worden gerenoveerd. Passend materiaal is donker hout of metalen zwarte potdeksel profielplaten. Tevens dient de kleur van de overheaddeuren te worden veranderd en afgestemd op de kleur van de gevels.

In bijlage 1 staan diverse adviezen ten aanzien van de transformatie van de appelschuur.

Conclusie

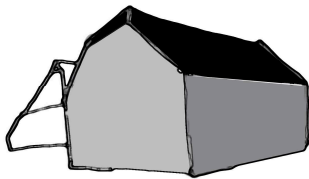
Een transformatie van de appelschuur tot woning waarderen wij zeer. De schuur is nog gaaf en draagt bij aan de eigenheid van deze IJsselstreek. De nieuwere schuur kan gerenoveerd worden en hergebruikt al gecombineerd bijgebouw.

Wij stellen als voorwaarde de coniferen haag te vervangen door een haag van beuk langs de tuin en een haag van els langs de fruitgaard. In aanvulling is een solitair op het achtererf passend.

Bijlage 1 Transformatiemogelijkheden appelschuur

Uitgangspunt voor de transformatie is behoud van het eenvoudige volume. Vanuit de functionele achtergrond had dit gebouw weinig openingen nodig. In die hoedanigheid is het ook duidelijk herkenbaar als functioneel gebouw. Het volume is groot genoeg voor het realiseren van een woonhuis met mogelijk extra functies zoals een atelier aan huis. Voor de transformatie gelden de volgende uitgangspunten:

- Respecteer het bestaande eenvoudige volume. Toevoegingen zijn in principe niet toegestaan, behoudens een verlenging van het volume.
- De dakranden/goten dienen te worden vervangen, passend bij het abstracte volume.
- Openingen voor de toetreding van daglicht worden in eerste instantie in bestaande openingen gecreëerd.
- Indien er extra daglicht nodig is, wordt dit gedaan door een eenvoudig heldere ingreep
 - Dakvlak: geen dakkapellen, maar gecentreerde loggia, of raampartij vlak in het dakvlak
 - Muurvlak: 1 heldere gecentreerde ingreep.
- Indien aan de zuidzijde lichttoetreding in bestaande openingen wordt gecreëerd, maar dit privacyproblemen oplevert kan gebruik gemaakt worden van translucet glas zoals melkglas of rodeca.



Uitgangspunt: helder volume.



Vervangen dakrand



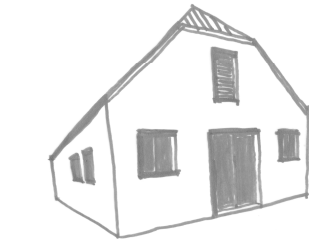
Gebruik maken van openingen



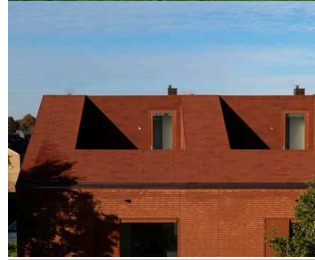
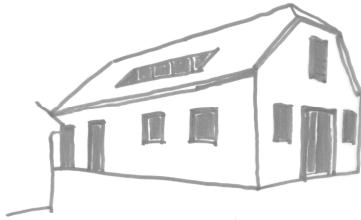
Translucet Glas (Rodeca)

Op de volgende pagina staan enkele voorbeelden hoe dit kan worden toegepast.

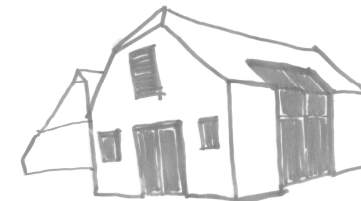
Het Overzicht - Ervenconsulent



Het gebruiken van
bestaande
openingen.



Minimale ingrepen in
het dak voor de
toetreding van licht.



Een heldere ingreep
voor lichttoetreding.

Referenties voor alternatieve transformatiemogelijkheden



Een nieuwe toevoeging erbij, geïnspireerd op bestaande contour



Een snede naar binnen, met behoud van de contour
Bron: Renzo Piano

Nieuw volume, in bestaande contour.

Bijlage 2: erf schets

