

**Mevrouw P. Pasveer**  
**Bevrijdingsweg 2**

**xx**

**Cc: College van Burgemeester en Wethouders, gemeente Olst-Wijhe, t.a.v. mevrouw B. Bartelds**  
**Postbus xxx, Olst-Wijhe**

**Zwolle, 20 december 2017**  
**Kenmerk: 148.17/ MVD**  
**Betreft: Advies erf Bevrijdingsweg 2**

**Projectnummer: 17352**  
**Inlichtingen bij: mevrouw drs. M. van Damme**

### **Inleiding**

De gemeente Olst-Wijhe heeft het bestemmingsplan voor het buitengebied geactualiseerd. Belangrijk in het beleid van de gemeente is de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied en het behoud hiervan. De actualisatie is dan ook mede aangegrepen om in het bestemmingsplan, door middel van vermelding van zogenaamde 'karakteristieke panden', de oorspronkelijke kwaliteiten van de bebouwing in het buitengebied beter te behouden. Tevens kan door vermelding van karakteristieke panden en erven uitvoering gegeven worden aan provinciale regelingen, zoals bijvoorbeeld het VAB beleid. Een inventarisatie van de karakteristieke panden heeft inmiddels plaatsgevonden.

### **Opgave**

In opdracht van de gemeente heeft Het Oversticht in 2009 deze inventarisatie uitgevoerd. Het buitengebied is geïnventariseerd op basis van een samengestelde veldwerklijst. De panden en erven zijn beoordeeld op basis van vooraf vastgestelde criteria. In aanvulling op de reeds voorgedragen karakteristieke panden en op basis van dezelfde criteria heeft de gemeente gevraagd om na te gaan of het erf aan de Bevrijdingsweg 2 eveneens in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek.

Het Oversticht heeft 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
- architectuur- en cultuurhistorische waarde

Voor een nadere toelichting op de selectiecriteria wordt verwezen naar het rapport *Gemeente Olst-Wijhe, Karakteristieke panden en erven. Deel 1 Het buitengebied, 2009*.

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 erf met gebouwen minimaal vier punten scoorde, is het voorgedragen pand karakteristiek.

Het erf aan de Bevrijdingsweg heeft 5 punten toebedeeld gekregen en komt dus in aanmerking als karakteristiek erf. Hierna volgt een motivering van de waardering en een aanvullend advies.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

ir. A. Buijs, directeur  
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teammanager

## Resultaten

Op 6 december 2017 is het erf bezocht door twee adviseurs van Het Oversticht. Op locatie is gesproken met de eigenaar. Onderstaande toelichting geeft de resultaten van het veldbezoek weer.

### *Korte historische beschrijving*

Het erf maakt deel uit van een cluster van drie erven, die in de middeleeuwen zijn ontstaan. Vermoedelijk dateert dit erf al uit 1300. De drie erven, de zogenaamde kloostererven het Steenen Kruis, Eikelhof en Schuttendaal, hoorden lange tijd bij landgoed en buitenplaats De Eikelhof. Het erf aan de Bevrijdingsweg resteert als enige van deze drie. De boerderij heeft een hoge sporenkap, die functioneel was voor het drogen van landbouwgewassen. Het erfensemble bestaat uit een boerderij met parallel een stenen schuur en een aantal jongere bijgebouwen. Op de kaartuitsnede van 1865 is het oudste ensemble van boerderij en schuur al zichtbaar. Later zijn meerdere volumes van steen en hout toegevoegd. Ook bevindt zich op het erf nog een gemetselde aardappelkelder met bakstenen tongewelf.



Links uitsnede topografische kaart circa 1865 en rechts uit omstreeks 1895 (Topotijdreis).

### *Beschrijving erfensemble en gebouwen*

De boerderij heeft een fors volume en een markante, hoge kap. Deze kap is onder de latere (mogelijk asbest houdende) dakpanplaten nog gedekt met riet. Het gemetselde casco dateert uit het begin van de twintigste eeuw, mogelijk uit de jaren dertig, en heeft tijdens de naoorlogse wederopbouwperiode veel aanpassingen ondergaan. Zo is de zijgevel aangepast, onder andere met betonnen stalramen met ventilatiestrook. Ook de andere gevels zijn later diverse malen gewijzigd. De bovenramen in de voorgevel zijn later aangebracht om het voorste gedeelte van de zolder geschikt te maken voor bewoning. Ondanks deze aanpassingen is de boerderij nog goed herkenbaar als agrarisch bedrijf. Dit betreft vooral de hoofdvorm, de kap en de voor-, achter- en linker zijgevel van de boerderij. De markante hoofdvorm is architectonisch en cultuurhistorisch waardevol en neemt een beeldbepalende plek in in de omgeving.

Typisch Sallands is de parallelle situering van de stenen schuur. Deze is waardevol vanwege de gave hoofdvorm, het gesloten dakvlak en de rietenkap. De gevels hebben de nodige wijzigingen ondergaan maar verder nog redelijk gaaf. De schuur is architectonisch en cultuurhistorisch van waarde en vertegenwoordigt ensemblewaarde met de naast gelegen boerderij.

De aardappelkelder met tongewelf verkeert in goede staat en heeft een hoge cultuurhistorische waarde.

### *Beschrijving landschap, erfstructuur en erfinrichting*

Het erf ligt op een hoogte in het relatief kleinschalige landschap van het agrarische gehucht De Eikelhof. Kenmerkend zijn de rechte structuren van de lanen, beplant met eiken. Op oude kaarten is te zien dat het erf lange tijd aan de noordzijde door een laan werd ontsloten. In de huidige situatie geeft de Bevrijdingsweg vanaf de westzijde een toegang.

Het erf is lange tijd in gebruik geweest als kwekerij. Om het erf de gewenste luwte te geven zijn aan de zijden hagen en singels aangeplant. Het voorerf en het gedeelte van het erf tussen de boerderij en de weg is ingericht met een grote siertuin en een vijver.

Door deze inrichting is de relatie van het erf met het landschap minder sterk. Het oorspronkelijke verschil in de inrichting van een voor en achtererf is hierdoor ook verloren gegaan. De boerderij is door de sieraanplant minder goed zichtbaar. De functie van nutsbeplanting voor de kwekerij is wel passend bij de sfeer van een agrarisch erf.

### *Aanvullende informatie*

Naar aanleiding van de bevindingen tijdens het veldbezoek is contact gelegd met de heer W. Jansen, bouwkundig adviseur. In opdracht van de Stichting IJsselhoeven heeft hij recent een inspectie gedaan van deze boerderij. Uit deze eerste inspectie blijkt dat de boerderij en het erf, mogelijk van historische waarde zijn. De telmerken op de zeer zware eiken gebinten van de boerderij lijken erop te wijzen dat deze constructie veel ouder is dan het huidige bakstenen casco. De naaldhouten sporenkap dateert mogelijk uit de 1844. De naastgelegen stenen schuur is waarschijnlijk gebouwd omstreeks 1850 met hergebruik van oudere gebinten.

De aardappelkelder komt op de kadastrale kaart uit 1811 al voor. Vermoedelijk stamt deze kelder uit het midden van de achttiende eeuw. De kelder met tongewelf heeft volgens de heer Jansen een grootte waarvan er geen tweede bestaat in Overijssel, een unieke kelder.

### **Beoordeling**

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

In vergelijking met de waardering van andere erven in de gemeente scoort deze boerderij op de punten relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting en gaafheid vrij laag.

Vanwege de aanvullende kennis dat de boerderij de enige overgebleven kloosterboerderij is van het voormalige landgoed De Eikelhof en vanwege de fysieke verschijningsvorm met de hoge kap kan wel worden gesteld dat deze boerderij een bijzondere waarde vertegenwoordigt. Het hoofdgebouw is van waarde als bijzondere boerderij in deze omgeving en heeft hoge zeldzaamheidswaarde. Samen met de naast gelegen schuur en de aardappelkelder vormt het een waardevol ensemble met een hoge cultuurhistorische waarde.

De huidige eigenaresse wil de boerderij gefaseerd en onder begeleiding van deskundigen terugbrengen naar een meer oorspronkelijke staat. Zo wil zij bijvoorbeeld het rieten dak herstellen. Dit zal zeker bijdragen aan de opvallende en zeldzame verschijningsvorm van deze kloosterboerderij. Wij adviseren als randvoorwaarden bij deze transformatie het verbeteren van de erfinrichting door het versterken van de agrarische uitstraling (minder siertuin) en de relatie met het landschap. Het herstel van de rieten kap van het hoofdgebouw is een pre.

Foto's veldwerk 6 december 2017



