

Concept Ervenconsulentadvies 2437 LS: Austweg 7, de Lutte, gemeente Losser

Datum : juni 2018
Kader : Rood voor rood – principeverzoek

Situatie en opgave

Het erf aan de Austweg 7 bestaat uit een woning, drie grotere en een aantal kleinere bijgebouwen en een groot oppervlak aan kassen, die niet meer in gebruik zijn. Het terrein wordt aan alle zijden omgeven door hoge bomen met veel ondergroei van struiken en kruiden. Voornamelijk aan de oost- en achterzijde van de kassen, maar ook her en der verspreid over het terrein ligt een grote hoeveelheid bijzondere stenen; oude materialen afkomstig van voormalige boerderijen en kerken. Het geheel maakt een enigszins verwaarloosde indruk

De adviseur van de initiatiefnemers vraagt de ervenconsulent, op verzoek van de gemeente Losser, om advies te geven met betrekking tot de kwaliteiten van het erf aan de Austweg 7. Hier zal in het kader van Rood voor rood onder andere het gehele kassencomplex gesloopt worden, waarna men de bestemming van het terrein wil wijzigen naar 'Wonen'. De compensatiewoning wil men bouwen op een andere locatie, het Peulkespad. Hier zal ook sanering plaatsvinden. Op het erf aan de Austweg wordt nu nog geen woning gebouwd, maar ligt wel een bouwrecht voor de komende 5 jaar, afhankelijk van de volledige sanering van een andere voormalige (agrarische) bedrijfslocatie.

Ten behoeve van het principeverzoek is een inrichtingsplan met toelichting opgesteld voor het erf aan de Austweg 7, waarbij uitgegaan wordt van een aantal karakteristieke en dus te behouden gebouwen. Het erf en de gebouwen zijn niet als karakteristiek beschouwd in de door Het Oversticht in 2013 uitgevoerde inventarisatie. De gemeente vraagt een advies van het Oversticht om de gebouwen nu op dezelfde wijze te beoordelen.

Een erfbezoek heeft op 28 mei 2018 plaatsgevonden in het gezelschap van de adviseurs, de ambtenaar van de gemeente Losser en de ervenconsulent.

Advies

Voor het erf zal het een grote verbetering zijn als de verwaarloosde kassen en gebouwen worden afgebroken en het terrein zal worden opgeknapt. Het erf is door zijn ligging, enigszins van de weg en omgeven door hoge bomen, bijzonder. Door de sloop van de kassen ontstaat een grote omsloten ruimte met veel mogelijkheden. Het plan om op termijn een tweede erf toe te voegen aan deze ruimte is goed uitvoerbaar.

Landschap

Heel veel opgaande groen is aanwezig; behoud en versterking hiervan is een goed uitgangspunt. In het voorstel bij het principeverzoek wordt een forse beplanting tussen de twee erven (het bestaande en het te realiseren) voorgesteld. Om het idee van de open ruimte, vooral langs de Bloemenbeek aan de noordkant, beleefbaar te houden is het advies het meest noordelijke deel van de beplanting achterwege te laten.

Erf en gebouwen

De vraag van de gemeente spitst zich toe op het huidige erf. De beoordeling van karakteristieke panden gebeurt aan de hand van de volgende punten:

1. Relatie met het landschap (landschap en erf): Deze relatie is aanwezig, onder andere door de grote oude eiken aan de zuidkant en de eikengaard aan de oostkant van het

erf. Doordat het terrein helemaal omzoomd is door beplanting wordt het voor het grootste deel aan het zicht onttrokken. 0/X, 1 punt

2. Erfstructuur (gebouw en erf): Het grootste en meest beeldbepalende gebouw lijkt ook het oudste gebouw op het erf te zijn. Dit bijgebouw kan in het verleden de boerderij zijn geweest maar duidelijkheid daarover is er niet. Op de topografische kaart van 1957 is op dezelfde plek geen groot volume aangegeven. Wel staat hier al vanaf halverwege de 19^e eeuw een erf aangegeven. Op het erf is een nieuwe woning gebouwd zonder duidelijke relatie met de andere gebouwen. Er is geen sprake van een duidelijke voor- en achterkant van het erf, evenmin van een duidelijke hiërarchie. Dit maakt de erfstructuur lastig herkenbaar. 0/X = 1 punt
3. Streekeigen verschijningsvorm (gebouw): De nieuwe woning, met een samengesteld dak en wolfseinden, is niet streekeigen. De schuurtjes zijn niet streekeigen. Aan de grote schuur zitten streekeigen elementen, zoals de grote dakvlakken, de topgevel en de knik in een van de daken. Er is geen duidelijke voor- en achterkant in dit gebouw. De toevoegingen van de (zand)stenen aan bijna alle gebouwen dragen bij aan een pittoreske sfeer die niet streekeigen is te noemen. 0/X = 1 punt
4. Herkenbaarheid (gebouw): Het silhouet van de grote schuur is typisch Twents waardoor dit gebouw hier hoog scoort. De voormalige functie is niet duidelijk. Van de overige gebouwen is niet goed herkenbaar wat hun functie is geweest. 0/X= 1 punt
5. Mate van gaafheid (gebouw): Gaafheid is bij geen van de gebouwen het geval. 0 = 0 punt
6. Architectuur- en cultuurhistorische waarde (gebouw): door de vele toevoegingen, wijzigingen en aanpassingen aan de gebouwen is hun architectonische waarde laag. Alleen de grote schuur heeft enige cultuurhistorische waarde. 0/X = 1 punt

In totaal scoort dit erf op deze wijze 4 punten (NB niet getoetst door een collega cultuurhistorie).

Conclusie

Voor de ontwikkeling van het erf is het van belang dat niet alle bijgebouwen verwijderd worden. Met name de grote schuur heeft een belangrijke functie voor het beeld. Dit geldt in mindere mate voor de gekoppelde schuren aan de zuidkant van het erf. Behoud of in ieder geval renovatie van deze gebouwen behoedt het erf voor een ongewenste kaalslag. Het inrichtingsvoorstel geeft daarom een goed beeld van de mogelijke toekomstige situatie.