

20220112

KORT VERSLAG LOCATIEBEZOEK

ANNEN

Annerstreek 65

Karakteristiek pand



Senior adviseur Cultureel Erfgoed
Gemeente Aa en Hunze

Aanwezig

Eigenaar

Adviseur

Situatie

Het pand Annerstreek 65 te Annen is aangewezen als karakteristiek pand binnen de gemeente Aa en Hunze. Het betreft een voormalige keuterboerderij, bestaande uit een voorhuis met achterliggende schuur. Aan de zijde van de Nijedijk is een losstaande berging/garage aanwezig; deze valt echter niet onder de aanduiding 'karakteristiek'.

Het pand ligt aan een zandpad dat de Nijedijk (richting Annermoeras) verbindt met het verharde gedeelte van de Lage weg/Annerstreek (richting Zuidlaren). De ligging is bijzonder op de overgang van de lintbebouwing langs de Zuidlaarderweg en de Hondsrug naar het open landschap van het veengebied. Daarbij is aan het zandpadgedeelte dit pand de enige bebouwing aan de open landschapszijde. Door de open ligging in het landschap is het pand alzijdig zichtbaar vanuit de openbare ruimte.



Zicht vanuit het open landschap langs de Nijedijk richting Annerstreek

De boerderij kenmerkt zich in zijn contour met een doorlopende nok over voorhuis en schuur, pannendak, schoorsteen aan de voorzijde van het voorhuis, opvallend lage goten t.p.v. het schuurgedeelte en de sobere bouw, waarbij toch op detailniveau enige verfijning is toegepast (o.a. gootklossen).



Voor- en linkerzijgevel



Achterzijde schuurgedeelte

Het interieur is grotendeels nog oorspronkelijk.

Aanduiding karakteristiek

De status van 'karakteristiek' heeft een lichte belemmering bij sloop van (delen van) het pand, namelijk dat er een vergunningsplicht is, waarbij door gemeente meegekeken wordt naar de plannen. De nadruk bij dit meekijken ligt dan op de noodzaak (bouwkundige staat) van de voorgestelde sloop. Daarnaast is het van belang, wat er ná sloop nieuw gebouwd wordt: het ligt in de lijn van de verwachting om de contouren van het pand, zichtbaar vanuit de openbare ruimte, terug te brengen, waardoor de afleesbaarheid van de geschiedenis van de plek herkenbaar blijft. Mogelijk dat op eigen initiatief daarbij ook bijzondere detailleringen teruggebracht kunnen worden.

Daarnaast geeft de aanduiding 'karakteristiek' een belang aan van het pand voor de directe omgeving, en kan een eigenaar trots zijn op dit bezit.

Aankoop pand door huidige eigenaar

Het pand is door [REDACTED] aangekocht en is sinds die tijd in verhuur. De huidige huurders bewonen het pand reeds een aantal decennia.

Opbouw pand

De gevels zijn voornamelijk opgetrokken uit een rode Groninger baksteen. De zijgevels zijn gevoegd met een lichte voeg op kalkbasis. De linkerzijgevel van het voorhuis is afgewerkt met een harde stuclaag in blokmotief. De voorgevel is niet oorspronkelijk en later voor de bestaande voorgevel geplaatst. Deze nieuwe voorgevel bestaat uit een rode strengperssteen en is gevoegd met een grijze specie op cementbasis. Kozijnen, ramen en deuren van het voorhuis zijn uitgevoerd in hout met reliëf tussen kozijn en ramen. De hoge ramen zijn uitgevoerd met kalf, echter zonder reliëf tussen onder- en bovenraam. In de kopgevel op de verdieping zijn geen gevelopeningen aanwezig. De schuur- en stalramen zijn deels hout, deels staal). Het dak is van het voorhuis is gedekt met een rode OH-pan en is voorzien van een aanvallend dakschild aan de achterzijde. Op de nok van het voorhuis staat een eenvoudige schoorsteen, doorgemetseld vanuit de vernieuwde voorgevel waartegen de windveren zijn geplaatst. Het voorhuis is aan de linkerzijde voorzien van een goot op gootklossen. De lage goten zijn niet voorzien van goten.



Linkerzijgevel met blokstucwerk en goot met gootklossen



Rechterzijgevel met oorspronkelijk metselwerk en stalen stalramen



Vernieuwde voorgevel



Achtergevel – hoek linkerzijgevel; verschillende raamopeningen

Bouwkundige staat van het pand

De bouwkundige staat van het voorhuis is matig. Duidelijk zichtbaar laat de vernieuwde voorgevel op de hoeken los van de zijgevels. Ook de hoeken bij de achtergevel laten scheurvorming zien, mogelijk e.e.a. in relatie tot gaswinning. Er is echter nooit melding van schade door mijnbouw ingediend. Vanuit een gietijzeren stalramen is een scheur ontstaan, waarschijnlijk ten gevolge van roestvorming. De linkerzijgevel van het schuurgedeelte staat enigszins uit het lood.

De achterzijde van het hoofdvolume is slecht. Hier is in de loop der tijd veel begroeiing ontstaan, er is veel mosvorming op het dak en aansluitingen op onderdelen onvoldoende dichtend. Het dakvlak kent hier een zeeg naar binnen.



Rechterhoek met voorgevel



Scheurvorming vanuit gietijzeren raam



Iets hellend metselwerk

Het interieur is nog oorspronkelijk. Vloeren, wanden en constructies zijn opgebouwd uit hout. De sanitaire voorzieningen zijn alle aanwezig, maar in zeer eenvoudige vorm. Een aantal binnendeuren zijn zeer smal en laag. Plafonds zijn grotendeels afgewerkt met zachtboard of vergelijkbaar materiaal.

De zolderverdieping kent slechts deels een vloer (boven woonhuisgedeelte); deze vloer is niet overal beloopbaar. De kap is afgewerkt met gaas en bitumineus papier. De schoorsteen is zichtbaar lek gezien de teeruitslag op de buitenzijde. Diverse ruimtes worden plaatselijk verwarmd, met een houtkachel als hoofdverwarming in de woonkamer.



Kapconstructie met afwerking met gaas, bitumenpapier en pannen

Het gebouw kent geen voorzieningen t.a.v. isolatie en/of verduurzaming.

Conclusie

Alhoewel de keuterboerderij op zich is te herstellen en renoveren, en goed om te vormen is tot een woning voor 1 à 2 personen, vergt dit in verhouding tot de waarde van de woning een (te) grote financiële ingreep.

Advies

Ter plaatse is met [REDACTED] besproken wat zijn plannen met deze boerderij zijn, en is op voorhand advies gegeven hoe hij met e.e.a. om kan gaan. [REDACTED] gaf aan dat de gemeente plannen heeft om naast en achter deze boerderij richting het veengebied nieuwbouw woningen te willen ontwikkelen. Ook al betreft dit advies niet deze ontwikkelingen, toch is het onvoorstelbaar dat juist op deze plek, waar zo zichtbaar is hoe de Hondsrug afloopt naar het open veengebied, een ontwikkeling met woningen gedacht wordt.

De vier woningen naast de boerderij kunnen, mits zij meedoen in de wisselende erfbreedtes en wisselende rooilijnen, zoals aan deze zijde van de Annerstreek juist de kenmerken zijn, evenals een typologie van boerderijen hier kenmerkend is, wel goed passend zijn in de totale structuur van de Annerstreek.

[REDACTED] legt uit dat hij graag naast de boerderij een (wissel)woning erbij wil bouwen. Op die wijze kunnen de bewoners tijdens de bouw/verbouw van de boerderij op de plek zelf blijven wonen.

Het advies voor deze tweede woning is, om:

1. De rooilijn duidelijk achter de rooilijn van de huidige keuterboerderij te leggen;
 2. De uitstraling van de tweede woning een schuur te laten zijn, behorend bij de keuterboerderij;
 3. De sobere uitstraling, behorend bij deze keuterboerderij, ook in de tweede woning tot uitdrukking te laten komen, zodat het geheel oogt als een keuterboerderij met bijbehorende schuur.
- Opgemerkt wordt dat een bijgebouw voor technische ruimte meer passend is in de vorm van een kleine schuur i.p.v. een hooimijt, die in deze omgeving nauwelijks voorkomt.

Indien de gemeente Aa en Hunze de eigenaar toestemming verleent tot sloop van de boerderij, omdat de gemeente meer afwegingen kan maken behalve de bouwkundige staat van het gebouwde, dan is het advies om de volgende uitgangspunten vanuit de karakteristieke waarden voorwaarde voor de nieuw te bouwen woning te stellen:

- a. Behoud huidige voorgevelrooilijn en rechterzijgevelrooilijn;
- b. Behoud krimp aan de linkerzijde;
- c. Behoud lage gootlijnen;
- d. Eén doorlopend dakvlak en nok; dakbedekking keramische pan; aanvallend dakschild achterzijde;
- e. Gevels in rood metselwerk, evt. linkerzijgevel voorzien van blokstucwerk en een lichte, maar géén witte kleurstelling (te denken valt aan grijs of zandkleur);
- f. Linkerzijde (hoge zijde) van het voorhuis voorzien van een goot op gootklossen;
- g. Schoorsteen op de kopgevel van het voorhuis;
- h. Indien mogelijk, behoud van de karakteristieke gevelopeningen en het onderscheid tussen voorhuis en schuurgedeelte qua gevelopeningen.

Mits goed onderbouwd is het wel mogelijk om het gebouw in zijn totale contour iets te verhogen en te verlengen met behoud van de huidige verhoudingen. Voorwaarde daarbij blijft echter dat de gootlijn van met name de rechterzijgevel en achtergevel beduidend laag blijft. Om toegang naar buiten te kunnen creëren is een enkele moderne ingreep in het dakvlak cq de dakvoet mogelijk.

Een lage goothoogte hoeft geen conflict op te leveren met het bouwbesluit, enkel de ruimte beneden de gestelde hoogte kan niet meegerekend worden als bruikbare ruimte. Dit neemt niet weg dat deze ruimte uitstekend bruikbaar is voor bijvoorbeeld aanrecht, werkbank, bank, of bed.

Indien het plan rekening houdt met bovengenoemde punten, kan een vervangende nieuwbouw de huidige karakteristiek, ook in een moderne invulling, behouden voor de toekomst waarmee toch het verhaal van deze plek ook aan volgende generaties verteld kan worden.

d.d. 11 januari 2022