

## Lijst karakteristieke agrarische bebouwing Slochteren

### Inhoudsopgave

Inleiding .....	2
Werkwijze .....	2
Cultuurhistorische waardering van boerderijen .....	3
Planologische bescherming .....	4
Welstandsnota .....	4
Gebiedsbeschrijving Duurswold .....	6
Beschrijving Karakteristieke agrarische bebouwing in Slochteren .....	7
Lijst Karakteristieke agrarische bebouwing.....	11

## **Inleiding**

De gemeente Slochteren is voornemens karakteristieke agrarische bebouwing planologisch te beschermen in bestemmingsplannen. Het structureel leegkomen van boerderijen in het buitengebied was onder meer aanleiding tot het opstellen van een lijst van karakteristieke agrarische bebouwing die via een selectie op landschappelijke en cultuurhistorische waarden een beschermde status in het bestemmingsplan zal krijgen, de aanduiding 'karakteristiek'. Doel is sloop van cultuurhistorisch of landschappelijk waardevolle boerderijen tegen te gaan (in bestemmingsplan regels voor slopen) en behoud te stimuleren. Tevens wordt ingezet op een passende herbestemming wanneer de huidige functie verdwijnt (functieverruiming). De mogelijkheden hiervoor zijn opgenomen in de beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing.

## **Werkwijze**

In samenwerking met Libau is een inventarisatie uitgevoerd naar karakteristieke agrarische bebouwing in de gemeente. Op basis van fotomateriaal dat door de gemeente werd aangeleverd, aangevuld met informatie afkomstig uit veldwerk is door Libau een voorselectie gemaakt. In twee bijeenkomsten (7 juli en 25 augustus 2010) is de voorselectie van karakteristieke agrarische bebouwing door de Monumentencommissie beoordeeld. De uiteindelijke selectie maakt deel uit van dit rapport. Na aanleiding van reacties die zijn binnengekomen tijdens de inspraakperiode (van 13 oktober 2010 tot en met 10 november 2010) is de lijst nog op enkele punten aangepast.

De rijksmonumentale boerderijen zijn niet in dit overzicht opgenomen, deze objecten kennen al een zwaardere bescherming krachtens de

Monumentenwet. De lijst met karakteristieke agrarische bebouwing zal een dynamische lijst worden waar objecten ook weer van afgevoerd kunnen worden en wellicht ook weer (opgeknapte) objecten aan toegevoegd kunnen worden. Deze aanpassingen kunnen in een tweejaarlijkse wijzigingsronde worden meegenomen, vergelijkbaar met de aanpassingen in het archeologiebeleid.

Bij de selectie van karakteristieke agrarische objecten is weliswaar naar specifieke voorbeelden van dergelijke bebouwing gekeken, maar vooral ook vanuit de vraag welke rol de boerderij of het complex speelt in de ruimtelijke inrichting van dorp of streek. Extra waarde wordt gehecht aan samenhangende clusters van boerderijen. De geselecteerde objecten en complexen zijn beeldbepalend voor het dorp of het landschap en de agrarische ontwikkeling van het gebied. Ook elementen als oude bewoningsassen komen in de bewaard gebleven historische boerenerven tot uitdrukking. In de lijst die deel uitmaakt van het rapport worden specifieke omgevingsfactoren benoemd, zoals de stedenbouwkundige ligging en de rol van complexonderdelen zoals bijschuren, kapschuren en stookhutten.

## **Cultuurhistorische waardering van boerderijen**

De boerderij / het boerderijcomplex wordt aangemerkt als karakteristiek object / complex op grond van de volgende vijf criteria:

**I Cultuurhistorische waarde**, met als leidraad de betekenis van de boerderij / het boerderijcomplex als:

- bijzondere uitdrukking van een lokale culturele, sociaal-economische, maatschappelijke en/of wetenschappelijke ontwikkeling;
- uitdrukking van een emotionele band of beleving van de bewoners met het gebied.

**II Architectuurhistorische waarde**, zich uitend in één of meer van de volgende punten met de betekenis van de boerderij / het boerderijcomplex:

- voor de geschiedenis van de architectuur van het exterieur en/of het interieur;
- voor het oeuvre van een architect, stedenbouwkundige of ontwerper;
- vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
- vanwege bijzonder materiaalgebruik, detaillering en constructie van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
- vanwege het innovatieve karakter als uitdrukking van een technische of typologische ontwikkeling;

**III Stedenbouwkundige/cultuurlandschappelijke/ensemble waarde**, met als leidraad, de betekenis van de boerderij / het boerderijcomplex:

- vanwege de situering en de ruimtelijke relaties met de omgeving;

- als essentieel onderdeel of representant van een groter geheel, dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en/of stedenbouwkundig van belang is.

**IV Gaafheid**, die zich uit in de betekenis van de boerderij / het boerderijcomplex:

- vanwege de gaafheid van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
- in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landelijke omgeving of directe omgevingsruimte.

**V Zeldzaamheid**

- het belang van de boerderij / het boerderijcomplex vanwege architectonische, stedenbouwkundige, bouwtechnische, typologische en/of functionele zeldzaamheid in de gemeente Slochteren.

De criteria die bepalend zijn de voor de karakteristieke waarde van een object zijn op de lijst met kruisjes (x) gemarkeerd. Als extra waarde wordt gehecht aan een bepaald criterium zijn er extra kruisjes toegevoegd. Op deze wijze is er binnen de totale lijst onderscheid te maken in de karakteristieke waarde van verschillende objecten.

## **Planologische bescherming**

Het planologische beschermingsbeleid gaat uit van specifieke beleidsregels ten aanzien van de categorie karakteristieke agrarische bebouwing in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan zal een sloopvergunningstelsel worden opgenomen bij objecten die als 'karakteristiek' zijn aangeduid, waarbij in geval van een slooiaanvraag de cultuurhistorische waarden van het object worden meegewogen. Tevens zal in de bestemmingsregels van deze panden, op basis van het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing, een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van deze bebouwing worden opgenomen. Op deze wijze kan een passende herbestemming van karakteristieke agrarische bebouwing worden gestimuleerd.

## **Welstandsnota**

Om de kwaliteit van de karakteristieke agrarische bebouwing duurzaam te borgen, is de lijst met objecten ook gekoppeld aan de Welstandsnota (herziening 2010). Door middel van nieuwe welstandscriteria voor karakteristieke agrarische bebouwing is via de welstandsbeoordeling ruimte voor een beoordeling op objectniveau van ver- en nieuwbouwplannen, waarbij de cultuurhistorische waardering als onderbouwing van de welstandstoets kan dienen. De criteria die in de welstandsnota ten aanzien van karakteristieke boerderijen kunnen gelden zijn de volgende:

## Algemeen

- Handhaven en herstel van het geheel van gebouwen en erf(bepanting) staat bij deze categorie voorop;
- Bij verbouwplannen wordt vooraf gekeken naar de bouwkundige en ruimtelijke kwaliteiten van het pand;
- Bij een (ver)bouwplan wordt een functionele afweging van mogelijk ruimtelijke alternatieven gemaakt, met de bedoeling de effecten op het aanzien van het pand te beperken.

## Ligging

- het karakteristieke deel van het complex blijft of komt maximaal in beeld vanuit de omgeving;
- nieuwe onderdelen vallen zoveel mogelijk weg in het geheel;
- de oorspronkelijke erfsituatie en de begroeiing blijft intact of wordt hersteld;
- indien aangetoond wordt dat de bebouwing niet gehandhaafd kan worden, wordt indien de erfsituatie als waardevol omschreven is deze wel gespaard. De eventuele nieuwbouw zal zo mogelijk op de oorspronkelijke plek met respect voor de oorspronkelijke bouwvorm worden ontworpen.

## Hoofdvorm

- de bestaande hoofdvorm blijft intact;
- bij verbouw wordt alles gedaan om de vernieuwing terughoudend van vormgeving te maken t.o.v. het bestaande karakteristieke deel;
- indien aangetoond wordt dat de bebouwing niet gehandhaafd kan worden wordt de oorspronkelijke hoofdvorm zo mogelijk weer uitgangspunt.

- indien niet authentieke stallen of loodsen in de onmiddellijke omgeving van de boerderij worden gemoderniseerd en uitgebreid en bij toevoeging van bebouwing dient een kwaliteitsslag te worden gemaakt. Dit betekent dat met de vormgeving, meer dan in andere gevallen, ingespeeld wordt op het karakteristieke totaalbeeld (zie welstandsnota – criteria karakteristieke boerderijen).

#### Aanzichten

- de bestaande gevels blijven gehandhaafd en worden zo mogelijk hersteld;
- bij ingrepen worden wijzingen in de vorm van nieuwe kozijnen en dakramen/kapellen terughoudend vormgegeven en zo mogelijk geconcentreerd op 1 positie van het bestaande gebouw;
- bij afbraak en nieuwbouw van onderdelen van het karakteristieke complex wordt aansluiting gezocht bij de kwaliteit van de bestaande bebouwing (zie welstandsnota – criteria karakteristieke boerderijen).

#### Kleuren details

- gestreefd wordt de bestaande details te handhaven en zo mogelijk te herstellen.
- bij renovatie en vernieuwing zijn terughoudende kleuren aangewezen, opvallende kunststofplaten (en trespa) worden vermeden.

## Gebiedsbeschrijving Duurswold

De gemeente Slochteren valt nagenoeg samen met het gebied Duurswold. Het noorden van Duurswold kenmerkt zich als een weids laagveenlandschap met enkele verspreide buurtschappen als Lageland, Blokum, De Paauwen, Steendam en Tjuchem. Het westen van het veengebied heeft de toepasselijke naam Lageland. In het oosten sluit Duurswold aan op de kleistreken van het Oldambt. In het zuiden wordt de landschappelijke openheid onderbroken door een lang dorpenlint, gesitueerd op een keileemrug. Acht dorpen liggen aaneengeschaakt in een bebouwingslint dat loopt van Siddeburen in westelijke richting via Hellum, Schildwolde, Slochteren, Froombosch, Kolham, Scharmer tot aan Harkstede. Dit gebied wordt sinds de elfde eeuw permanent bewoond. Het hoofdlint valt op door de zware beplanting. De erfbeplanting van hoogopgaand geboomte verleent het hoofdlint een besloten karakter dat sterk contrasteert met de weidsheid en openheid van de omgeving.

Al in de prehistorie werd de keileemrug bewoond waarop het huidige hoofdlint is gesitueerd. De veengroei maakte echter een einde aan de prehistorische bewoning omdat het veen zich door de hogere waterstanden uiteindelijk ook over de zandrug uitbreidde, de keileemrug werd te nat en te moerassig voor permanente bewoning. Vervolgens werd het veenpakket door de binnendringende zee geërodeerd. Hierbij werd klei afgezet. In het midden van de tiende eeuw wordt gestart met de ontginning van het hoogveengebied. De bewoners waren afkomstig uit het wierdengebied ten noorden van het huidige Duurswold. Rond 1200 was heel Duurswold in cultuur gebracht. De nederzettingen zijn in de loop der tijd opgeschoven vanwege wateroverlast. Door de middeleeuwse veenontginningen is het maaiveld namelijk aanzienlijk gedaald. Er werd

aanvankelijk vooral graan verbouwd. Door het graven van sloten en het branden van veen (als bemesting) daalde het maaiveld in het begin zeer snel. Het veengebied was al gauw alleen nog geschikt als weide en hooiland. In het midden van de zestiende eeuw was akkerbouw alleen nog mogelijk op de hoger gelegen zandrug waar ook de dorpen lagen. Naar schatting is het maaiveld op sommige plaatsen in totaal meer dan drie meter gedaald. In 1866-1876 is het Eemskanaal aangelegd waardoor de afwatering van het noordelijke, laaggelegen gebied werd verbeterd en de landbouw zich beter kon ontwikkelen. Ook het Afwateringskanaal van Duurswold (gegraven 1877) heeft de afwatering richting de Eems aanzienlijk verbeterd.

Tot in de achttiende eeuw was de cultuurgrond in de gemeente voornamelijk in gebruik als grasland. Een belangrijke verschuiving van het grondgebruik in de richting van de akkerbouw vond plaats aan het einde van de negentiende eeuw. Door kunstmest en de effectievere bemaling namen de opbrengsten toe. Op verschillende manieren vond grondverbetering plaats. De veeteelt bleef echter ook van belang, getuige de vele zuivelfabrieken in de gemeente. Oorspronkelijk heerste er in deze gemeente een strokenverkaveling die in nauwe relatie stond met de ontginningsbases op de zandruggen. In 1971 is met de uitvoering van een ruilverkaveling begonnen. Hierdoor is de strokenverkaveling vrijwel geheel gewijzigd in een regelmatige blokverkaveling. Plaatselijk is de oorspronkelijke verkaveling volledig verdwenen en zijn zelfs de hoofdlijnen niet langer te herkennen. Alleen de huiskavels zijn vrijwel overal nog strookvormig.

Ook buiten het hoofdlint komen verspreid gelegen boerderijen voor, met name op plekken waar het zand aan de oppervlakte komt of vlak onder het maaiveld zit. Een voorbeeld is de Hamweg, gesitueerd op een zandrug

die van Harkstede naar Lageland loopt. Een ander voorbeeld is de Groenedijk, die boven op de dekzandwieling ten noorden van het hoofdlint van Slochteren ligt. Ook namen als Zandwerf (aan weerszijden van Hellum) en de Zanden (Schildwolde en ten noordoosten van Siddeburen) wijzen op dergelijke bewoningsplaatsen op flauwe ruggen of dekzandkoppen. Deze plekken in het landschap worden gemarkeerd door boerenerven die zich manifesteren als groene eilanden, zoals in de buurtschap Denemarken ten noordwesten van Slochteren, of aan de Uiterburenweg ten noorden van Schildwolde. Ook dijken vormden vestigingsplaatsen, zoals de beide wegen die elkaar ter plaatse van Overschild kruisen (Graauwedijk / Groeveweg en de Wester- en Oosterpauwenweg). Deze wegen zijn waarschijnlijk veendijken die opgeworpen zijn om de landerijen tegen het veenwater te beschermen.

## **Beschrijving Karakteristieke agrarische bebouwing in Slochteren**

### Boerderijtypen

Veel van de historische boerderijen in Duurswold zijn van het Oldambtster type. Bij dit boerderijtype zijn de schuur en het woongedeelte onder één dak zijn geplaatst met een doorlopende noklijn. In de richting van het voorhuis versmalt de boerderij sprongsgewijs, de zogeheten krimp. In Hellum en Schildwolde staat, in verhouding tot de rest van het hoofdlint, de wat rijkere agrarische bebouwing. Ook in het gebied ten oosten van Siddeburen getuigen de boerderijen met hun voortuinen en ruim beplante erven van de welvaart van de boeren in de tweede helft van de negentiende eeuw. Boerderijen met (zeer) forse schuren komen ook elders in het Duurswold voor. Opvallend is dat de voorhuizen van deze

boerderijen veelal eenvoudiger zijn uitgevoerd dan die van de boerderijen in voornoemde gebieden.

Typend voor Duurswold zijn de evenwijdig aan de hoofdschuur gebouwde bijschuren waardoor twee- of driekapsschuren zijn ontstaan. In een enkel geval heeft deze ontwikkeling zelfs tot een zeskapsschuur geleid. Eveneens typerend voor de streek zijn de open veldschuren (ofwel kapschuren) waarin vroeger hooi en stro werden opgeslagen. Ook deze schuren zijn soms uitgevoerd als twee- of driekapsschuur. Ook een element als een stookhut draagt sterk bij aan het historische karakter van veel boerenerven. De boerenerven in Duurswold kennen over het algemeen nog een sober, agrarisch karakter. Sommige erven zijn voorzien van slingerpaden en andere elementen van een landschappelijke aanleg, de zogeheten slingertuin, die past bij de rijkere agrarische bebouwing. De meeste erven zijn voorzien van hoog opgaand geboomte. Buiten het hoofdlint zijn dergelijke erven van verre zichtbaar als groene eilanden in het open landschap.

Voor wat betreft de architectonische aspecten valt op dat het Oldambtster type dominant is. Een minderheid van de boerderijen in het gebied heeft de vorm van een dwarshuis- of villaboerderij. Daarnaast komen in het gebied Interbellum- en wederopbouwboerderijen voor in de vorm van kop-rompboerderijen. Over het algemeen bevindt de rijkere bebouwing zich in het hoofdlint, voornamelijk in Schildwolde en Hellum. Buiten het hoofdlint is de detaillering van de architectuur vaker bescheiden, behalve in het gebied ten oosten van Siddeburen, waar de boerderijen de overgang naar het Oldambt markeren.

### Boerderijenclusters

Waardevolle ensembles van agrarische bebouwing komen voor in Hellum, Schildwolde en Siddeburen. In deze gebieden staan karakteristieke boerderijen in clusters naast elkaar, ook rijksmonumentale boerderijen maken hier deel van uit. De agrarische bebouwing vormt in deze ensembles de dominante ruimtelijke component. De commissie adviseert de waarde van deze ensembles nader te specificeren en uit te werken hoe in beleidsmatige zin met deze waarden moet worden omgesprongen. Er zijn 4 ensembles met karakteristieke boerderijen in de gemeente geselecteerd. Als selectie criterium geldt dat er minimaal 5 karakteristieke boerderijen naast elkaar zijn gelegen. Het gaat om Schildwolde-west en Schildwolde-oost, Hellum-west en Siddeburen-oost.

Het ensemble Schildwolde-west beslaat een gebied met 10 panden bij elkaar nabij het Kloosterpad. De omvang van dit gebied kan worden vergroot door een ruimer gebied, dat zich oostwaarts uitstrekt tot aan de Juffertoren en ook andersoortige historische panden en tuinen beslaat, hierbij te betrekken. Voor Siddeburen-oost kan gekozen worden voor het gebied Oostwoldjerdweg of voor een ruimer gebied dat ook de Eelshuizerweg en de Oudeweg beslaat. In dat laatste geval, waar stuk open land tussen genoemde wegen is betrokken, gaat het alleen om het deel van de Oudeweg ten oosten van het plaatselijke bedrijventerrein.

Genoemde ensembles onderscheiden zich op een opvallende wijze door een samengaan van een aantal karakteristieke boerderijen en landschappelijke kwaliteiten als structuur met oude bomen, fraaie zichtlijnen, slingeruinen en combinaties met andere deels monumentale deels karakteristieke bebouwingselementen.

Een van de criteria die geleid heeft tot bovenstaande keuze betreft de gaafheid van het gebied. Juist het ontbreken van eigentijdse bebouwing en andersoortige ontwikkelingen geeft een bijzonder waardevol gegeven. Mede hierdoor is goed zichtbaar hoe ten tijde van het ontstaan van de oorspronkelijke bebouwing de onderlinge relaties waren tussen de bebouwing en het landschap. De afleesbaarheid biedt zodoende ook aanknopingspunten met het oorspronkelijk gebruik, wat afgezien van esthetische waarden een extra historische dimensie vertegenwoordigt. Gedacht kan worden aan overgangen van rijke agrarische erven naar het openbare gebied en het landschap, alsmede wisseling van boerderijen onderling en naar royale woning voor notabelen en, of naar eenvoudige woningen. Uitgangspunt is dat de ensembles gehandhaafd blijven en niet worden aangetast. In de nieuwe bestemmingsplannen zullen waar nodig regels worden opgenomen om deze waardevolle ensembles planologische te beschermen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen voornoemde vindt bij voorkeur eerst een onderzoek plaats naar de geschiedenis van de ruimtelijke ontwikkeling van het betreffende gebied, ook op detailniveau. Dan wordt gezocht naar de oplossing voor de aanwezige functionele eisen die leiden tot de minst storende aanpassing van het gebied. Dit onderzoek is ook inzichtelijk voor degenen die betrokken zijn bij de planbegeleiding. Indien er sprake is van onvermijdelijke nieuwbouw wordt deze noodzaak ook duidelijk gemaakt. Ook is aan de hand van alternatieven getoond dat gezocht is naar terughoudende ruimtelijke oplossingen, waarbij de gaafheid en de schoonheid van het geheel niet in gevaar mag gebracht mag worden.



### Cultuurlandschappelijk waardevolle erven

In de waardering van de boerderij of het complex speelt ook de erfinrichting een rol met bijvoorbeeld hoog opgaand geboomte. Veel boerderijen met name buiten het hoofdlint zijn niet geselecteerd vanwege het feit dat de bebouwing is gewijzigd. Niettemin vormen de boerenerven vaak zeer waardevolle onderdelen binnen het landschapspatroom. Juist in het open laagveenlandschap in het noorden van Duurswold manifesteren vele boerenerven zich door het hoog opgaande geboomte als groene eilanden. Bij nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van de waardevolle erven rekening moet rekening worden gehouden met de cultuurlandschappelijke waarden. Op deze wijze blijft de landschappelijke waarde van begroeide en of omgrachte erven duurzaam gewaarborgd. Tevens zijn ook bij 'afvallers' op waardevolle erven soms nog karakteristieke erfonderdelen aanwezig, zoals een stookhut en/of kapschuur. Ook de situering en hoofdvorm van de boerderij zelf kan waardevol zijn in de cultuurlandschappelijke context. Door de Monumentencommissie is aanbevolen om ook in die gevallen – wellicht samen met een archeologische studie- nader bouwhistorisch onderzoek te doen. Dit kan resulteren in een herbouwd volume dat geënt is op de historische plek en bouwvorm.



## Lijst Karakteristieke agrarische bebouwing