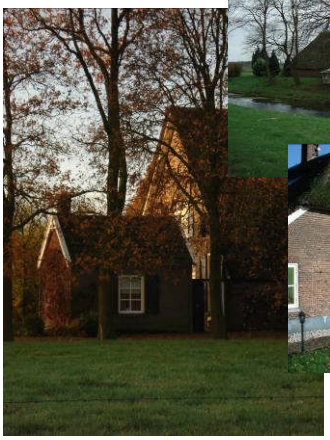
HET OVERSTICHT














Karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte

© Het Oversticht, Zwolle maart 2009

[redacted]

Inhoudsopgave

1. Karakteristieke bebouwing in het buitengebied verdwijnt 5

2. Opdracht 5

3. Werkwijze 5

3.1. Inventariseren 6
3.2. Waarderen op basis van criteria 6

4. Rapportage en advies 9

Tabel met adres, afbeelding en waardering 10

5. Beleid voor karakteristieke panden 30

Colofon 31

1 Karakteristieke bebouwing in het buitengebied verdwijnt

Boerderijen verliezen steeds vaker hun agrarische functie en mede hierdoor zijn zij onderhevig aan wijzigingen en vernieuwingen. Het is de verwachting dat in de toekomst meer bouwaanvragen voor vernieuwing of aanpassing van de boerderij en bijbehorende bijgebouwen ingediend zullen worden. Boerderijen zijn karakteristiek voor de streek en daarmee vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. De streekeigen bebouwing bepaalt in belangrijke mate het beeld van het buitengebied.

De gemeente Raalte is gezamenlijk met de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied. De gemeente Raalte constateert dat de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied langzaam maar zeker verdwijnt. De actualisatie wordt dan ook aangegrepen om binnen het bestemmingsplan, door het aanwijzen van zogenaamde karakteristieke panden en erven, de oorspronkelijke kwaliteit van de bebouwing in het buitengebied beter te behouden. De gemeenten hebben vooralsnog hun beleid ten aanzien van de karakteristieke panden nog niet scherp bepaald. Deze inventarisatie is een eerste stap in het proces om de karakteristieke panden in het bestemmingsplan en in het ruimtelijk beleid te integreren.

2 Opdracht

De gemeente Raalte heeft behoefte aan een overzicht van karakteristieke panden en erven in het buitengebied van het gemeentelijk grondgebied. De gemeente heeft Het Oversticht gevraagd deze inventarisatie uit te voeren.

3 Werkwijze

Het project is uitgevoerd door drie adviseurs ruimtelijke kwaliteit (erfgoed) van Het Oversticht. Zij zijn daarbij ondersteund door de betrokken ambtenaar, de coördinator ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Raalte.

Dit project werd tegelijk uitgevoerd met het project actualiseren en uitbreiden van de gemeentelijke monumentenlijst. Ook dit project is door Het Oversticht uitgevoerd. Het voordeel van het gelijktijdig uitvoeren van beide projecten is dat een goed beeld van de historische en ruimtelijke karakteristiek van het grondgebied van de gemeente Raalte verkregen wordt. Op die manier is het mogelijk een zorgvuldige en evenwichtige afweging te maken. Om te bepalen welke panden en erven karakteristiek zijn, zijn drie stappen genomen:

- Inventariseren (3.1)
- waarderen (3.2)
- rapporteren en adviseren (4)

3.1 Inventariseren

Voor de inventarisatie is een adressenlijst opgesteld van potentiële karakteristieke panden en erven. Het Oversticht heeft diverse bronnen geraadpleegd om een lijst van te beoordelen panden en erven samen te stellen, waaronder bestaande inventarisaties, literatuur en databases. Tevens zijn diverse door de gemeente aangedragen externe contactpersonen benaderd.

Deze adressenlijst vormde de basis voor het veldwerk waarbij deskundigen van Het Oversticht de objecten hebben bekeken en gefotografeerd. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is nadrukkelijk gekeken of er objecten misten op de lijst. Wanneer dat nodig bleek, zijn adressen toegevoegd. Tijdens het veldwerk zijn 582 objecten bezocht, waarvan er 382 buiten de bebouwde kom waren gelegen.[1] De inventarisatiewerkzaamheden hebben plaatsgevonden vanaf de openbare weg. Het erf werd alleen betreden wanneer er onvoldoende zicht was op de bebouwing. Vanuit oogpunt van privacy werd hier terughoudend mee omgegaan. Wanneer het erf toch werd betreden, is aan de eigenaar toestemming gevraagd of ter informatie een brief achtergelaten waarin de reden van betreding van het erf vermeld stond.

3.2 Waarderen op basis van criteria

Na de inventarisatiewerkzaamheden heeft Het Oversticht de bezochte panden en erven beoordeeld op vooraf vastgestelde criteria. Het Oversticht richt zich bij het waarderen op drie onderdelen, namelijk de *relatie met het landschap*, de *erfstructuur en erfinrichting* en tot slot het *gebouw*.[2] Zij vormen de basis van de vijf criteria die Het Oversticht bij de inventarisatie en selectie van karakteristieke panden en erven hanteert:

- relatie met het landschap
- erfstructuur en erfinrichting
- streekeigen verschijningsvorm
- herkenbaarheid en mate van gaafheid
- architectuur- en cultuurhistorische waarde

A. Relatie met het landschap

Bij dit criterium is gekeken naar de ligging van het object in het landschap, met accent op de relatie tussen het gebouw en het landschap en de mate waarin het gebouw beeldbepalend is voor zijn directe omgeving. In de gemeente Raalte zijn de volgende kenmerken van belang:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- Het oudere landschap is besloten door singels, erfbossage en perceelsbeplanting.
- Boerderijen zijn gelegen aan de essen en kampen op zandruggen in het landschap.
- Boerderijen liggen in nabijheid van lagergelegen hooi en weilanden.
- Erf kan zowel met de voor- als achterzijde naar de weg zijn gelegen.
- Rafelige erfbegrenzing (open karakter)

[1] De omvang van de lijst wordt mede veroorzaakt door de gelijktijdige inventarisatie van het project ‘actualiseren en uitbreiden van de gemeentelijke monumentenlijst’.

[2] Zie ook: *Traditie en vernieuwing; Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderij in Overijssel*, Het Oversticht (Zwolle) 2008.

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap (heidegebied):
- Landschap is rechtlijnig van opzet;
- Erf voegt zich in de rechtlijnige opzet,
- Heldere begrenzing door singelbeplanting

B. Erfstructuur en erfinrichting
Bij dit criterium wordt gelet op de ligging van hoofd- en bijgebouwen, de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf en de (groene) inrichting van het erf. De volgende kenmerken zijn hierbij van belang:
Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:
- Eenvoudige vorm en opzet van boerderij en erf.
- Veel bijgebouwen
- Traditionele indeling in voor-, zij- en achterf.
- Heldere scheiding van functies in voorerf (nutstuin, moestuin en fruitgaard gecombineerd met siertuin) en achtererf (functionele bedrijfsvoering).
- De grotere dwarshuisboerderijen hebben soms een formele siertuin.
- Op de erven staan solitaire bomen (eik, lindes, berk, bruine beuk, wilg, es, populier)

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap (heidegebied):
- Weinig bijgebouwen.
- Erfbeplanting in strakke singels en erfbossen.

C. Streekeigen verschijningsvorm
Onder streekeigen verschijningsvorm verstaat Het Oversticht een typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend is voor een bepaalde streek of gebied of in het algemeen kenmerkend voor hoofdzakelijk (voormalige) agrarische bebouwing. Het Oversticht hanteert een indeling van gebouwen op basis van de hoofdvorm. Hierin worden de volgende typen onderscheiden:
- *erin*: woning en bedrijf ineen;
- *eraan*: woning en bedrijf gescheiden in één gebouw;
- *erbij*: woning en bedrijf gescheiden als afzonderlijke gebouwen.

In de gemeente Raalte komen, evenals in Salland, verschillende boerderijtypologieën voor. In de oudere landschappen overheersen twee typen: een hallenhuisboerderij (erin) en een dwarshuisboerderij, soms ook krukhuisboerderij (eraan). Dit laatste type komt relatief veel voor in Raalte. In de jongere landschappen komen (doorwerkingen van) deze traditionele hoofdvormen voor, maar ook boerderijcomplexen met vrijstaande woonhuizen (erbij).

Kenmerken hallenhuisboerderij
- Woning en bedrijf in een hoofdvolume
- Zowel grote als kleine oppervlakken
- De kapvorm vaak gekenmerkt door een wolfseind op het voorhuis en een doorlopend dakschild bij het bedrijfsgedeelte.
- Pannen- en rietendak of combinaties daarvan
- Gepleisterde gevels komen voor
- Asymmetrische voorgevels

Kenmerken dwarshuisboerderij/krukhuisboerderij
- Woning en bedrijf wel in één gebouw, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden
- T- vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis)
- Pannen- en rietendaken of combinaties daarvan
- Architectonische details zijn sober
- Gepleisterde gevels komen voor
- Asymmetrische voorgevels

D. Herkenbaarheid/ mate van gaafheid
De meest gave exemplaren zijn over het algemeen reeds als rijks- of gemeentelijk monument beschermd. Wijzigingen zijn echter van alle tijden en kunnen een pand ook een extra historische 'laag' geven. Voor de niet beschermde bebouwing wordt bij dit criterium gelet op de volgende elementen:
- herkenbaarheid hoofdvorm
- herkenbaarheid in relatie tot zijn functie of voormalige functie

E. Architectuur- en/of cultuurhistorische waarde
Tijdens de inventarisatie kan het voorkomen dat panden gesignaleerd worden die niet onder de categorie streekeigen vallen, maar wel van architectuurhistorisch of cultuurhistorisch belang zijn. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:
- niet streekeigen boerderijtypen
- industrieel erfgoed
- woonhuizen (kleinschalig en vrijstaand)
- overige bijzondere bebouwing

4 Rapportage en advies

Op basis van de waardering is een eerste advies opgesteld, dat op 17 februari 2009 is besproken met de opdrachtgever. Bij deze bijeenkomst lag dit conceptadvies voor, samen met een discussienota. Op basis van deze stukken werd de interpretatie van en omgang met de opgestelde criteria door de opdrachtgever aangescherpt. Het conceptrapport werd naar aanleiding van dit gesprek op onderdelen aangepast.

Uit de bespreking met de gemeente bleek onder andere dat de gemeente het primaat legt bij het gebouwencomplex (dus het 'rood' van de erfstructuur) en de erfinrichting (het 'groen') daaraan ondergeschikt maakt. Dat wil beslist niet zeggen dat de gemeente de waarde van een passende erfinrichting niet onderschrijft: de gemeente kiest er echter voor om door voorlichting en stimulering te sturen op een karakteristieke inrichting van erven. Dit past binnen de zienswijze dat de gemeente de karakteristiek wil bewaren, niet door het opleggen van verboden, maar door het creëren van goede ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij wordt er voor gekozen om eigenaren op een positieve wijze te activeren door inspiratie te bieden, bijvoorbeeld door een voorbeeldboek met 'best practices'. Het Oversticht heeft daar veel kennis en ervaring over (o.a. met de uitgave *Traditie en vernieuwing, Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel*) en wil graag meedenken over de opzet van een inspiratieboek gericht op Raalte (Olst-Wijhe/Deventer). Het Oversticht heeft in dit kader ook gewezen op de mogelijkheid om de ervenconsulent te betrekken bij transformaties en wijzigingen aan karakteristieke panden. Dit is in andere gemeenten succesvol.

In de tabel volgt een lijst van panden en erven waarvan Het Oversticht adviseert ze in het bestemmingplan op te nemen als karakteristiek, inclusief foto en de toegekende waardering zoals beschreven in de criteria (A: relatie met het landschap; B: erfstructuur en erfinrichting; C: streekeigen verschijningsvorm; D: herkenbaarheid/mate van gaafheid; E: architectuur- en/of cultuurhistorische waarde.

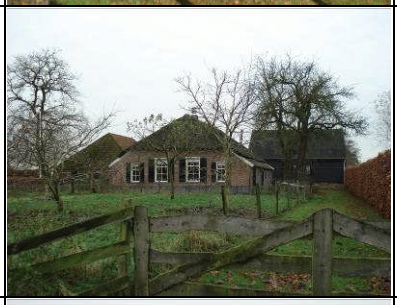
De selectie is tot stand gekomen aan de hand van de volgende waarderingssystematiek. Een object kon per criterium worden gewaardeerd als "zeer positief" (twee punten), "positief" (een punt), "neutraal" (geen punt) of "negatief" (min een punt). Wanneer het erf met gebouwen minimaal vier punten scoorde, is het voorgedragen als karakteristiek pand.

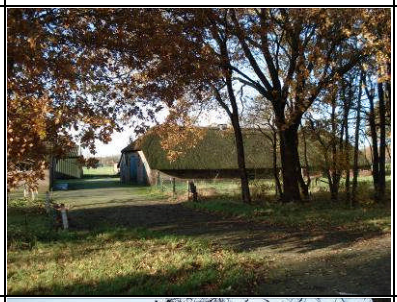
De groene kantlijnen geven de objecten weer, die ook in het voorlopig advies over de inventarisatie en actualisatie van gemeentelijke monumenten zijn opgenomen als potentieel gemeentelijk monument en daardoor mogelijk deze status zullen verwerven.

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
1.	BERGHUISWEG	9		*	*	*	*	
2.	BORNWEG	4		*	*	*	*	*
3.	BROEKLANDERDIJK	21		**	*	*	*	
4.	BROEKLANDERDIJK	58		*	*	*	*	
5.	BUTZELAARSTRAAT	67		*	*	*	*	

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
6.	CELLENWEG	12		*	*	*	*	
7.	CELLENWEG	14		**		*	*	
8.	CENTSWEG	1		*	*	*	*	
9.	CRISMANSWEG	1		**	*	*		
10.	DALFSERWEG	1		*	*	*	*	

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
11.	DALFSERWEG	3		*	*		*	*
12.	DALFSERWEG	12		*		*	*	*
13.	GROTE HAGENWEG	3		*	*	*	*	
14.	GROTE HAGENWEG	9		*	*	*	*	
15.	GROTE HAGENWEG	11		*	*	*	*	

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
16.	HAARLESEDIJK	8		*		*	*	*
17.	HAARLESEDIJK	27		*	*	*	*	
18.	HAGENWEG	17		*	*	*	*	
19.	HEETENSEWEG	5		*	*	*	*	
20.	HEETENSEWEG	6		*	*	*	*	

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
21.	HEINOSEWEG	11		*	*	*	*	
22.	HEUVELWEG	48		*	**	*	*	
23.	HOFMEIJERSWEG	2, 4		*	*	*	*	
24.	HOGEBROEKSWEG	27		*	*	*	*	
25.	HOGEBROEKSWEG	30		*	*	*	*	*

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
26.	HOLTERWEG	27		*	*	*	*	
27.	HOLTERWEG	46		**	*	*	*	*
28.	HOLTERWEG	52		**	*		*	*
29.	HOLTEVEENSEWEG	5		*	*	*	*	
30.	HET HOOGELAND	20		*	*	*	*	

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
31.	HORSTWEG	15		*	*	*	*	
32.	KLEINJANSWEG	4		*	*	*	*	
33.	KLEINJANSWEG	6		*	*	*	*	
34.	LANGESLAG	43		*	*	*	*	

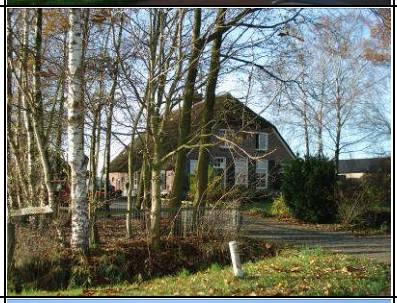
	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
35.	LIERDERHOLTHUISWEG	42		*	*	*	*	
36.	LINDERTESEWEG	34		*	*	*	*	
37.	LINDERTESEWEG	44		*	*		*	*
38.	LINDERTESEWEG	52		*	*	*	*	
39.	LINDERTESEWEG	57		*	*	*	*	

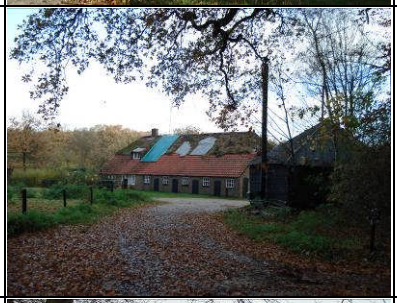
	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
40.	LUTTENBERGERWEG	25		*	*	*	*	
41.	LUTTENBERGERWEG	66		*	*	*	*	*
42.	MOERWEG	2		*	*	*	*	
43.	MOLENWEG	10		*	*	*	*	*
44.	NEPPELENBROEKERDIJK	4		*	*	*	*	*

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
45.	NEULEMANSWEG	35		*		*	**	
46.	NIEUWE DEVENTERWEG	22		*	*	*	*	
47.	NIEUWE DEVENTERWEG	46, 46a		*	*	*	*	
48.	NIEUWE WETERING	1		*	*	*	*	*
49.	NIEUWE WETERING	4		*	*	*	*	

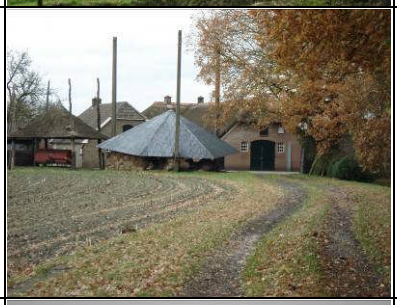
	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
50.	NIJVERDALSEWEG	1		*	*	*	*	
51.	OOSTERENKWEG	7		*	*	*	*	
52.	OUDE DALFSERWEG	9		*	*	*	*	
53.	OUDE TWENTSEWEG	48		*	*	*	*	
54.	OVERMEENWEG	23		*	*	*	*	

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
55.	PLEEGSTERDIJK	19		*	*	*	*	
56.	PLEEGSTERDIJK	20, 20a		*	*	*	*	
57.	PORTLANDERDIJK	7		*	*	*	*	
58.	PORTLANDERDIJK	10,12		*	*	*	*	
59.	PORTLANDERDIJK	21		*	*	*	*	

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
60.	PORTLANDERDIJK	24		*	*	*	*	
61.	PORTLANDERDIJK	25		*	*	*	*	
62.	PORTLANDERDIJK	29		*	*	*	*	
63.	PORTLANDERDIJK	32		*	*	*	*	
64.	PORTLANDERDIJK	58, 60		*	*	*	*	

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
65.	RAARHOEKSWEG	20		*	*	*	*	
66.	REELAER, T	3		*	*	*	*	
67.	REELAER, T	13		*	*	*	*	
68.	SCHANEKAMPSWEG	2		*	*	*	*	
69.	SCHOONHETENSEWEG	24		*	*	*	*	

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
70.	SCHOONHETENSEWEG	36		*	*	*	*	
71.	SCHOONHETENSEWEG	44		*	*	*	*	
72.	SCHOONHETENSEWEG	60		*	*		*	*
73.	SPEELMANSWEG	5		*	*		*	*
74.	SPEKSCHATEWEG	8		*	*		*	*

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
75.	STOBBENBROEKERWEG	33		*	*	*	*	
76.	STOEVENWEG	15		**	*	*	*	
77.	STOKVISWEG	1		*	*	*	*	
78.	STOKVISWEG	14		*	*	*	*	
79.	SUMPELWEG	3		*	**	*	*	

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
80.	TEN HAVEWEG	24, 26		*	*	*	*	
81.	TEN HAVEWEG	34		*	*		*	*
82.	TOLHUISWEG	11, 13		*	*	*	*	
83.	VELDHOEKERWEG	1		*	*	*	*	
84.	VELNERWEG	4		*	*		*	*

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
85.	VERVERSWEG	12		*	*	*	*	
86.	VOORTMANSWEG	6, 6a		*	*	*	*	
87.	VOORTMANSWEG	8, 10		*	*	*	*	
88.	WEELEWEG	13		**	*	*	*	
89.	WEELEWEG	16		*	*	*	*	

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
90.	WEELEWEG	20		*	*	*	*	
91.	WESENBERG, DE	1		*	*	*	*	
92.	WESEPERWEG	34		*	*	*	*	
93.	WESEPERWEG	51		*	*	*	*	
94.	WOLTHAARSDIJK WZ	5		*	*		*	*

	Adres	**Nr.**	**Afbeelding**	***A. landschap***	***B. Erf***	***C. streekeigen***	***D. herkenbaar***	***E. architectuur***
95.	WOLTHAARSDIJK WZ	9		*	*		*	*
96.	ZONNENBERGERDIJK	7		*	*	*	*	
97.	ZUTHEMERWEG	9		*	*	*	*	
98.	ZUTHEMERWEG	25		*	*	*	*	
99.	ZUTHEMERWEG	30		**	*	*	*	

5 Beleid voor karakteristieke panden

Dit advies is de basis voor het vaststellen van de karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte. Het is wenselijk dat de gemeente aansluitend beleid formuleert hoe zij wil omgaan met de karakteristieke panden en erven. Dit beleid kan vervolgens worden vertaald in het bestemmingsplan buitengebied. Daarnaast kunnen er op uitvoering gerichte acties worden ingezet. Hierbij kan ook worden gedacht aan het opstellen van een inspiratieboek over passende inrichting van erven. Desgewenst kan Het Oversticht over deze onderwerpen nader adviseren.

Colofon

Titel:	Karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte
Opdrachtgever:	gemeente Raalte
Projectnummer:	090019.009.01
Samenstelling:	[redacted]
Projectleider:	
Datum:	23 maart 2009

HET OVERSTICHT

Behoud van waardevolle bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte
De gemeente Raalte is gezamenlijk met de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Belangrijk in het beleid van de gemeente is de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied en het behoud hiervan. De actualisatie wordt dan ook mede aangegrepen om binnen 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 is daarom noodzakelijk. De gemeente onderkent tevens het belang van de karakteristieke bebouwing binnen de kernen en wil ook graag deze categorie in beeld hebben.

Opgave
In opdracht van de gemeente heeft Het Oversticht in 2008 deze inventarisatie uitgevoerd. Het buitengebeid 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 de bebouwing van de volgende adressen eveneens in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek:

Achterweiweg 2
Berghuisweg 15 - 15a
Hoge Bosweg 2 - 4
Neulemansweg 33
Nieuwe Deventerweg 54
Portlanderdijk 50 - 52

Het Oversticht heeft de panden en erven beoordeeld op basis van de voglende 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 'Karakteristieke panden en erven in het buitengebeid van de gemeente Raalte', 2009.

Resultaten
Op 2 februari 2011 zijn bovengenoemde adressen bezocht door een adviseur erfgoed van Het Oversticht en een betrokken ambtenaar van de gemeente Raalte.

Adres	**Afbeelding**	***Relatie met het landschap***	***Erfstructuur en erfinrichting***	***Streekeigenheid***	***Herkenbaarheid en gaafheid***	***Architectuur- of cultuurhistorische waarde***	**Karakteristiek**
Achterweiweg 2		*	*	*	/		Nee, de boerderij is op een manier verbouwd die afbreuk doet aan de herkenbaarheid.
Berghuisweg 15 - 15a		*	**0**	*	**		Ja, aandachtspunt: omgeven door nieuwe gebouwen, waardoor boerderij in gedrang komt. Moderne toevoegingen moeten zeer nauwkeurig gedaan worden
Hoge Bosweg 2 - 4		**	*		*	*	Ja, situering in landschap is heel krachtig. Hoofdvolume met stal is nog vrij gaaf en heeft architectonische waarden. De bijgebouwen zijn van mindere kwaliteit

Adres	Afbeelding	*Relatie met het landschap*	*Erfstructuur en erfinrichting*	*Streekeigenheid*	*Herkenbaarheid en gaafheid*	*Architectuur- of cultuurhistorische waarde*	Karakteristiek
Neulemansweg 33		*	0	*	*	*	Ja, ondanks dat er veel is aangepast en verbouwd. Er is geen sprake meer van erfstructuur of –inrichting. De boerderij is echter wel onderdeel van landgoed Het Neppelenbroek. In potentie karakteristiek.
Nieuwe Deventerweg 54		*	**	*	*		Ja, zeer compleet ensemble, traditionele en de erfstructuur en -inrichting worden nauwkeurig hersteld
Portlanderdijk 50 - 52		*	*	*	*		Ja, hoofdvolume met stal vormen ensemble. Stal aangepast, maar is ondergeschikt. Wel aandachtspunt

Aanvulling

1. Berghuisweg 6, 8141 ND, Heino
2. Holterweg 47, Heeten
3. Heetenseweg 25, 8111 PX, Heeten
4. Neppelenbroekerdijk 15, 8107 AS, Broekland
5. Nieuwe Deventerweg 38, 8101 PL, Raalte
6. Pleegsterdijk 22, 8107 AW, Broekland
7. Overmeenweg 19, 8111 PD, Heeten
8. Oude Diepenveenseweg 4, Nieuw Heeten
9. Ramelerdijk 2, 8107 AX, Broekland
10. Rozendaelseweg 16, 8141ND, Heino
11. Stoevenweg 15, 8141 MN, Heino
12. Sumpelweg 5, 8102 PA, Raalte
13. Weeleweg, 26 8111 RN, Heeten
14. Weseperweg 39, Heeten
15. Witteveensweg 4, 8111 RP, Heeten
16. Witteveensweg 5,7, 8111 RP, Heeten
17. Witteveensweg 15, 8111 RP, Heeten
18. Witteveensweg 19, 811 RP, Heeten
19. Zwolseweg 76, 8055 PB, Laag Zuthem
20. Liederholthuisweg 21-23 (april 2011)
21. Sumpelweg 1 (augustus 2011)

Aanvulling

22. Berghuisweg 1, 8111 NC Heeten
23. Slikkebaardweg 1, 8141 MK Heino (5 november 2019)

HET OVERSTICHT

Behoud van waardevolle bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte
De gemeente Raalte is gezamenlijk met de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Belangrijk in het beleid van de gemeente is de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied en het behoud hiervan. De actualisatie wordt dan ook mede aangegrepen om binnen 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 is daarom noodzakelijk. De gemeente onderkent tevens het belang van de karakteristieke bebouwing binnen de kernen en wil ook graag deze categorie in beeld hebben.

Opgave
In opdracht van de gemeente heeft Het Oversticht in 2008 deze inventarisatie uitgevoerd. Het buitengebeid 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 de bebouwing van de volgende adressen eveneens in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek:

1 - Berghuisweg 6, 8141 ND, Heino
2 - Holterweg 47, Heeten
3 - Heetenseweg 25, 8111 PX, Heeten
4 - Neppelenbroekerdijk 15, 8107 AS, Broekland
5 - Nieuwe Deventerweg 38, 8101 PL, Raalte
6 - Pleegsterdijk 22, 8107 AW, Broekland
7 - Overmeenweg 19, 8111 PD, Heeten
8 - Oude Diepenveenseweg 4, Nieuw Heeten
9 - Ramelerdijk 2, 8107 AX, Broekland
10 - Rozendaelseweg 16, 8141ND, Heino
11 - Stoevenweg 15, 8141 MN, Heino
12 - Sumpelweg 5, 8102 PA, Raalte
13 - Weeleweg, 26 8111 RN, Heeten
14 - Weseperweg 39, Heeten
15 - Witteveensweg 4, 8111 RP, Heeten
16 - Witteveensweg 5,7, 8111 RP, Heeten
17 - Witteveensweg 15, 8111 RP, Heeten
18 - Witteveensweg 19, 811 RP, Heeten
19 - Zwolseweg 76, 8055 PB, Laag Zuthem

De onderstaande erven zijn in een eerder stadium beoordeeld. De beoordelingen zijn opgenomen in dit rapport:

20 - Liederholthuisweg 21-23 (april 2011)
21 - Sumpelweg 1 (augustus 2011)

Het Oversticht heeft de panden en erven 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 ‘Karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte’, 2009.

Resultaten
Op 24 en 27 januari 2012 zijn de volgende adressen bezocht door een adviseur erfgoed van Het Oversticht en een betrokken ambtenaar van de gemeente Raalte.

Adres	**Afbeelding**	***Relatie met het landschap***	***Erfstructuur en erfinrichting***	***Streekeigenheid***	***Herkenbaarheid en gaafheid***	***Architectuur- of cultuurhistorische waarde***	**Karakteristiek**
Berghuisweg 6	 						Nee, de boerderij is op een manier verbouwd die afbreuk doet aan de herkenbaarheid. Het open karakter van het erf is aangetast door de afscherming met hagen.
Holterweg 47		*	*				Nee, de relatief jonge boerderij heeft te weinig streekeigen karakteristieken , en is aan de achterzijde verbouwd.

Adres	**Afbeelding**	***Relatie met het landschap***	***Erfstructuur en erfinrichting***	***Streekeigenheid***	***Herkenbaarheid en gaafheid***	***Architectuur- of cultuurhistorische waarde***	**Karakteristiek**
Heetenseweg 25		**	*		*		Ja, de situering in landschap is heel krachtig, door de ligging op een es. Erf deels verhard. Hoofdvolume is verbouwd. De bijgebouwen zijn van mindere kwaliteit.
Neppelenbroekerdijk 15		*	*	*	*		Ja, ondanks dat er veel is aangepast en verbouwd.
Nieuwe Deventerweg 38				*			Nee, zowel het hoofdgebouw als de schuur hebben enkele verbouwingen ondergaan. De erfinrichting en structuur zijn gewijzigd.
Pleegsterdijk 22				*	*	*	Nee, gave Streekeigen keuterboerderij, maar het erf is verhard en heeft het agrarische karakter verloren. Daarmee doet het afbreuk aan het geheel.

Adres	Afbeelding	*Relatie met het landschap*	*Erfstructuur en erfinrichting*	*Streekeigenheid*	*Herkenbaarheid en gaafheid*	*Architectuur- of cultuurhistorische waarde*	Karakteristiek
Overmeenweg 19		*	*	*	*		Ja, het hoofdvolume is ondanks een sterke verbouwing nog zeer herkenbaar. De kapschuur is zeer gaaf en karakteristiek.
Oude Diepenveenseweg 4				*			Nee, het erf is gesplitst en heeft zijn agrarische karakter verloren. Beide gebouwen zijn wel streekeigen en herkenbaar.
Ramelerdijk 2			*	*			Nee, het gebouw is flink verbouwd met een moderne toegang en een gewijzigde voorgevel. Het erf heeft nog deels zijn agrarische karakter behouden.

Adres	Afbeelding	*Relatie met het landschap*	*Erfstructuur en erfinrichting*	*Streekeigenheid*	*Herkenbaarheid en gaafheid*	*Architectuur- of cultuurhistorische waarde*	Karakteristiek
Rozendaelseweg 16			*	*			Nee, de schuur is zeer verbouwd, voorgevel is achtergevel geworden en heeft weinig relatie meer met het omringende landschap.
Stoevenweg 15		**	*	*	*		Ja, hoewel de voorgevel van het woondeel is verbouwd en het bijgebouw iets minder ondergeschikt wordt aan het woongedeelte door nieuwe luiken. Zeer karakteristieke bijgebouwen. Na beoordeling bleek dit pand al in de oorspronkelijke inventarisatie opgenomen.
Sumpelweg 5		-	-	-		-	Nee, het erf heeft relatief nieuwe bebouwing. Er is geen karakteristieke bebouwing aanwezig. Vermoedelijk wordt een ander adres bedoeld.

Adres	Afbeelding	*Relatie met het landschap*	*Erfstructuur en erfinrichting*	*Streekeigenheid*	*Herkenbaarheid en gaafheid*	*Architectuur- of cultuurhistorische waarde*	Karakteristiek
Weeleweg 26		*	*				Nee, delen van de oude boerderij zijn nog herkenbaar, maar zwaar verbouwd. De agrarische functie is nog wel herkenbaar aan de inrichting.
Weseperweg 39		*	*				Nee, de gebouwen uit de jaren vijftig zijn niet streekeigen en recentelijk behoorlijk verbouwd.
Witteveensweg 4		*		*			Nee, het hoofdgebouw is verbouwd. Het erf is verhard. De relatie met het landschap is karakteristiek. Na beoordeling bleek dit pand al in de oorspronkelijke inventarisatie opgenomen.

Adres	Afbeelding	*Relatie met het landschap*	*Erfstructuur en erfinrichting*	*Streekeigenheid*	*Herkenbaarheid en gaafheid*	*Architectuur- of cultuurhistorische waarde*	Karakteristiek
Witteveensweg 5/7	 	*		*			Nee, de T-boerderij is streekeigen en de relatie met het landschap is nog enigszins herkenbaar, maar het achterhuis en de schuur zijn stevig verbouwd, en de erfinrichting is veranderd.
Witteveensweg 15				*			Nee, het voorhuis van de T-boerderij is nog goed herkenbaar, maar wel aardig verbouwd. De erfinrichting met hagen en afscheidingen heeft de relatie met het landschap verstoord.

Adres	Afbeelding	*Relatie met het landschap*	*Erfstructuur en erfinrichting*	*Streekeigenheid*	*Herkenbaarheid en gaafheid*	*Architectuur- of cultuurhistorische waarde*	Karakteristiek
Witteveensweg 19				*			Nee, het hoofdvolume is gesplitst en de erfinrichting en de relatie met het landschap verstoord door hagen en de inrichting als siertuin aan de deelzijde.
Zwolseweg 76	 	*	*	*			Nee, het oudste hoofdvolume is aan de voorzijde flink verbouwd. Aan de achterzijde is de schuur nog wel goed herkenbaar. De relatie met de hooiberg en de houten schuur is karakteristiek en verdient aandacht.

Resultaten
De volgende adressen zijn in 2011 bezocht door een adviseur erfgoed van Het Oversticht en een betrokken ambtenaar van de gemeente Raalte.

Adres	**Afbeelding**	***Relatie met het landschap***	***Erfstructuur en erfinrichting***	***Streekeigenheid***	***Herkenbaarheid en gaafheid***	***Architectuur- of cultuurhistorische waarde***	**Karakteristiek**
Lierderholthuisweg 21-23	 	**	*	*	*		Ja, hoofdvolume en parallel gelegen schuur. Erf ligt krachtig in landschap, met vrij zicht op de kern. Erfstructuur is traditioneel van opzet en wordt begeleid door onverharde toerit. Herkenbaar als agrarisch bedrijf, redelijk gaaf en heeft een streekeigen verschijningsvorm.
Sumpelweg 1	Geen foto beschikbaar	*	*	*	*		Ja, de boerderij heeft een karakteristieke ligging op de rand van een enk en Sallandse kenmerken. De erfinrichting en relatie met het landschap zijn waardevol.

HET OVERSTICHT

Zwolle, 21 april 2014

Betreft: advies karakteristiek erf Berghuisweg 1, Heeten

Behoud van waardevolle bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte
De gemeente Raalte heeft gezamenlijk met de gemeenten Deventer en Olst- de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied gemaakt. Belangrijk in het beleid van de gemeente is de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied en het behoud hiervan. In opdracht van de gemeente heeft Het Oversticht in 2008 deze inventarisatie uitgevoerd. Het buitengebeid is geïnventariseerd op basis van een samengestelde veldwerklijst. In vervolg hierop zijn enkele aanvullingen gedaan. De panden en erven zijn beoordeeld op basis van vooraf vastgestelde criteria

Opgave
Bij eerdere inventarisaties is Berghuisweg 1 niet meegenomen. In aanvulling op de reeds voorgedragen karakteristieke panden heeft de eigenaar van Berghuisweg 1 gevraagd om na te gaan of de bebouwing van dit perceel eveneens in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek. Zowel bij alle eerdere inventarisaties als voor de opgave voor de Berghuisweg zijn de volgende criteria gehanteerd:

Beoordelingscriteria
- 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 ‘Karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte’, 2009.

Resultaten
Op 22 april 2014 is Berghuisweg 1 bezocht door een adviseur erfgoed van Het Oversticht.

Korte beschrijving
De situering in landschap is heel krachtig, door de ligging op een es(relatie met het landschap). Ondanks dat het woon- en bedrijfsgedeelte niet sterk gescheiden zijn en het erf enigszins verburgerlijkt is zijn karakteristieke elementen als hagen, boomgaard siertuin en nutstuin aanwezig en is de bebouwing op de juiste plek gesitueerd (erfstructuur en inrichting). Het hoofdvolume en de naastliggende stal zijn in een streekeigen bouwtrant gebouwd (hallehuis). Ondanks enkele aanpassingen is de bebouwing nog zeer herkenbaar en relatief gaaf bewaard gebleven.

Adres Berghuisweg 1	***Relatie met het landschap***	***Erfstructuur en erfinrichting***	***Streekeigen***	***Herkenbaarheid***	***Architectuur- of cultuurhistorische waarde***	**Karakteristiek**
 	*	*	*	*		Ja, hoofdvolume, stal

Advies karakteristieke panden en erven gemeente Raalte, april 2014

Ervenconsulentadvies 2572 RLT: Slikkebaardweg 1, gemeente Raalte

Datum : 5 november 2019
Kader : waardering karakteristiek stenen schuur en advies erfstructuur
Fase : initiatief

Opgave

Het erf ligt aan de Slikkebaardweg 1 in de buurtschap Slikkebaard. De initiatiefnemer hecht waarde aan de plek en wil graag in de stenen schuur gaan wonen. De schuur is nu in gebruik voor opslag. De gemeente geeft voor deze transformatie beleidsmatig een mogelijkheid mits het volume wordt aangeduid als karakteristiek.

De gemeente vindt het van belang dat waardevol agrarisch erfgoed behouden kan blijven en dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. De gemeente staat positief tegenover splitsing omdat dit, onder ruimtelijke randvoorwaarden, vaak meer mogelijkheden biedt voor een duurzaam behoud van landschap en erven.

In opdracht van verschillende Overijsselse gemeenten heeft Het Oversticht waarderingen uitgevoerd aangaande de aanduiding karakteristieke erven. Wij gebruiken bij deze beoordeling een eenduidige systematiek. Bij de waarderingen gebruiken wij een aantal vooraf vastgestelde criteria. Deze waardering is geen bouwkundig onderzoek naar de fysieke staat van het gebouw.

U heeft de ervenconsulent gevraagd om te beoordelen of de stenen schuur aan de Slikkebaardweg 1 voldoet aan de criteria en of deze daarmee in aanmerking komt voor de aanduiding karakteristiek. Ook heeft u gevraagd of advies kan worden gegeven over de erfstructuur bij herontwikkeling van de schuur naar wonen.

Beleid

Provincie

Omgevingsvisie

Het erf ligt in het oude hoevelandschap. Bij veranderingen moet worden voortgebouwd op de kenmerkende structuren van het agrarische cultuurlandschap: kleinschalig en verspreid liggende erven. Het contrast tussen de landschappen moet behouden en ontwikkeld worden.

De donkerte is een kwaliteit die gekoesterd moet worden.

Gemeente

Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het erf ligt in het zandlandschap op een dekzandrug. Bosstroken, lanen en reliëf van enken met randbeplanting zijn bepalend. De historische erfensembles zijn van grote waarde in het gebied. Het beleid is er op gericht bij ontwikkelingen het landschap te verdichten en de erven

een heldere erfstructuur te geven in een voor- en achtererf en streekeigen beplanting aan te brengen. Erf en landschap lopen vloeiend in elkaar over.

Advies waardering stenen schuur
Landschap, erfensemble en gebouwen huidige situatie

Het erfensemble bestaat uit een boerderij, een stenen schuur en een houten bijgebouw. De inrichting van het erf en het landschap aansluitend is besloten door aanplant van hagen, singels, boomgroepen en losse bomen en de tuininrichting rond de boerderij. Onlangs is er naast de schuur een houten carport geplaatst, die niet van waarde is voor het ensemble.

De boerderij is mogelijk vernoemd naar een herberg die heeft gestaan aan de Twentseweg. Boerderij Slikkebaard lijkt in 1792 gesticht te zijn (Bron: Oud Boerenland). In ieder geval staat de boerderij aangegeven op de kadastrale kaart van 1832. Hier hoorde 1,7 hectare akkerbouwland bij.
In 1973 is de schuur aangepast, zo blijkt uit bouwtekeningen. Mogelijk zijn de gevels destijds geheel nieuw opgetrokken met ‘restauratiesteen’, hergebruikte bakstenen, met een volle cementvoeg. De asymmetrisch ingedeelde achtergevel met lage baanderdeuren en een vierkant venster, kreeg na aanpassing centraal geplaatste, bredere en hoge baanderdeuren. Aan de voorgevel werd de schoorsteen verwijderd en de grupdeur versmald. In de linker zijgevel werd de reeks staldeuren vervangen door ramen, de rechter zijgevel bleef vrijwel gelijk. Ook de boerderij lijkt in die tijd gewijzigd te zijn.

Waardering stenen schuur
Wij hebben 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
- architectonische- en cultuurhistorische waarde

Voor een nadere toelichting op deze selectiecriteria kunt u met ons contact opnemen. Wij hebben deze criteria niet opgenomen in dit advies. 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 minimaal vier punten scoort, wordt het voorgedragen pand karakteristiek.
Het pand op zichzelf zien wij niet los van de inrichting van het erf. Daarom wegen wij ook deze aspecten mee in de beoordeling.

Het erf met de stenen schuur aan de Slikkebaardweg 1 beoordelen wij als volgt:

Beoordeling

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

Wij concluderen dat het erf voldoende (6) punten heeft en wordt daarmee als karakteristiek beoordeeld.

De relatie met het landschap scoort ‘positief’ in deze waardering. Het erf ligt op een historische plek en het ensemble ligt ingebed in het kleinschalige kampenlandschap. Door de aanplant rond de boerderij is de relatie met het landschap minder sterk.

De erfstructuur en erfinrichting scoort ‘positief’. Het erf is in de basis nog agrarisch, maar door de veelheid van sieraanplant rond de boerderij is de ingetogen sfeer deels verloren gegaan.

De streekeigenheid is ‘positief’ beoordeeld. Het volume is gewijzigd, maar nog goed herkenbaar als een schuur behorend bij een boerderij in deze streek.

De herkenbaarheid en gaafheid van de stenen schuur is ‘positief’ beoordeeld. De gevels hebben wijzigingen ondergaan, maar het hoofdvolume is vrijwel ongewijzigd en door het materiaalgebruik, bakstenen gevels met rieten dak, is de oorspronkelijke uitstraling nog goed herkenbaar. Het dak is nog vrijwel geheel gesloten. Door de verbouwing in 1973 is een deel van de herkenbaarheid van de agrarische functie verdwenen, aangezien de reeks staldeuren toen zijn verwijderd.

De architectonische- of cultuurhistorische waarde van het erfensemble is ‘zeer positief’. Het erf met de bouwvolumes van boerderij en schuur is van grote waarde op deze plek.

Behoud van dit cultuurhistorisch waardevolle erfensemble, onder ruimtelijke randvoorwaarden, is wenselijk. In het advies worden deze randvoorwaarden toegelicht.

Landschap, erfensemble en gebouwen advies
Bij de splitsing van het erf, het bewoonbaar maken van de schuur, adviseren wij vanuit de kenmerken en waarden van het landschap, het erf en het gebouw de volgende randvoorwaarden op te nemen:

- behoud en nabij de boerderij herstel van het agrarische karakter van het erfensemble:
    - herstellen van de oorspronkelijk meer ingetogen sfeer van het erf. Herstel van de erfstructuur van een voor- en achtererf en de relatie van het ensemble met het omliggende landschap door het verwijderen van sieraanplant en erfinrichting rond de boerderij.
    - aanleg van een bescheiden tuin/terras bij de stenen schuur.
    - behoud en herstel van de landschappelijke aanplant als hagen, singels, boomgroepen en losse bomen. De linde voor de boerderij is aan te merken als karakteristiek.
    - bescheiden verlichting van wegen en erfdelen. Bij voorkeur verlichting met sensor en dicht bij de grond of tegen de gevel.
- zorgvuldige renovatie en onderhoud van de stenen schuur:

- hiervoor kan onafhankelijk advies worden ingewonnen van de Monumentenwacht Flevoland Overijssel en Sallands Erfgoed. Eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk, mits met respect voor de historische waarden uitgevoerd. Zij geven een meerwaarde aan het ensemble. Zij laten zien dat het erf en de gebouwen zich steeds weer aanpassen aan de nieuwe functies en gebruiken, dit is kenmerkend voor boerderij ensembles. Wij adviseren als randvoorwaarde op te nemen dat een bouwinspectie plaatsvindt alvorens de renovatieplannen worden uitgewerkt.
- een deel nieuwbouw kan hiervan onderdeel zijn. Dit is afhankelijk van de hoeveelheid kubieke meters die zijn toegestaan in het bestemmingsplan.
- de net gerealiseerde carport detoneert op het erf, ook omdat het hout van de constructie nog nauwelijks door de tijd is vergrijsd. Wij adviseren als randvoorwaarde bij deze transformatie naar wonen een totaalontwerp te maken waarin eventuele aanvullende ruimte voor wonen en de ruimte voor stalling in een geheel worden ontwerpen met respect voor de bestaande schuur.

In de bijlage zijn deze voorwaarden verbeeld.

Conclusie

De wens tot wonen, de splitsing van het erf, past in uw beleid dat gericht is op het behoud van cultuurhistorie. Splitsing draagt positief bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling geeft ook een sociaal en maatschappelijke impuls. Het erf heeft fysiek voldoende ruimte voor splitsing voor de functie wonen.

Op basis van de criteria die wij hanteren voor de aanduiding karakteristiek kunnen wij concluderen dat stenen schuur voldoende (6) punten heeft toebedeeld gekregen en daarmee als karakteristiek beoordeeld kan worden. Wij adviseren positief over de verandering naar de functie wonen onder voorwaarde dat er een zorgvuldige renovatie/restauratie plaatsvindt. Eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk met respect voor de historische kenmerken. Wij adviseren als randvoorwaarde op te nemen dat een bouwinspectie plaatsvindt alvorens de renovatieplannen worden uitgewerkt.

Voor het erf en het omliggende landschap adviseren wij het agrarische karakter te versterken door verwijdering van sieraanplant aan de zijden van de boerderij, de zichtrelatie met het omliggende landschap te versterken. Behoud en waar mogelijk nieuwe aanplant van hagen, singels, boomgroepen en losse bomen. Behoud van de eenvoud van de erfinrichting. Een bescheiden tuin/terras bij de schuur.

Bijlage 1: uitsnede 1925, kleinschalig kampenlandschap



Op deze uitsnede is het ensemble van boerderij en schuur te zien. Het landschap is kleinschalig op de zandrug. Kenmerkend zijn de verspreide erfclusters met nutsaanplant (fruitgaarde, moestuin), de singels en bomenrijen, het plaatselijk reliëf.

Bijlage 2: verbeelding van de randvoorwaarden

