



*Karakteristieke panden en erven in
het buitengebied van de gemeente Raalte*

© Het Oversticht, Zwolle maart 2009
mw. drs. J. Batelaan MA
dhr. dr. mr. G.H. Medema

projectmedewerker
J. Abbink

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 bedrijfs gedeelte.
- 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.

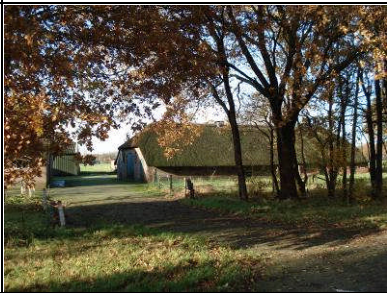




De groene kantlijnen geven de objecten weer, die ook in het voorlopig advies over de inventarisatie en actualisatie van gemeentelijke monumenten zijn opgenomen als potentieel gemeentelijk monument en daardoor mogelijk deze status zullen verwerven.






	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.	DALFSEWEG	1		*	*	*	*	






	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
11.	DALFSEWEG	3		*	*		*	*
12.	DALFSEWEG	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 DALFSEWEG	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.	WESEBERG, 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: drs. J. Batelaan MA
dr. mr. G. Medema

Projectleider: drs. J. Batelaan MA

Datum: 23 maart 2009