

H E T O V E R S T I C H T



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



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 buitengebied is geïntariseerd 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 Diepenveensweg 4, Nieuw Heeten
- 9 - Ramelerdijk 2, 8107 AX, Broekland
- 10 - Rozendaalseweg 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



Advies karakteristieke panden en erven gemeente Raalte, februari 2012





- 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	Erfinrichting 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
Rozenaalseweg 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.
Wesepeweg 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 deelszijde.
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.



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 buitengebied is geïnventariseerd op basis van een samengestelde veldwerkljst. 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 bedrijfsgebouwe 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	<i>Relatie met het landschap</i>	<i>Erfstructuur en erfinrichting</i>	<i>Streekeigen</i>	<i>Herkenbaarheid</i>	<i>Architectuur- of cultuurhistorische waarde</i>	Karakteristiek
	*	*	*	*		Ja, hoofdvolume, stal