



Inventarisatie boerderij en erf aan de Goormatenweg 47,
Overdinkel op karakteristieke waarden

Zwolle, 18 juli 2022

Inhoud

Inleiding	pag. 3
1. Karakteristieke bebouwing	pag. 3
2. Opdracht	pag. 3
3. Werkwijze	pag. 4
4. Beoordeling erf	pag. 5
5. Rapportage en advies	pag. 7
6. Analyse: landschap, erf en gebouwen	pag. 9
7. Waardering	pag. 19
8. Conclusie	pag. 20
Colofon	pag. 21
Fotobijlage	pag. 22

Inleiding

1. Karakteristieke bebouwing

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 gebied.

2. Opdracht

De heer [REDACTED] van de gemeente Losser heeft Het Oversticht gevraagd om een karakteristieke waardebepaling te maken voor het pand aan de Goormatenweg 47 te Overdinkel.

In januari 2012 heeft Het Oversticht een rapport opgeleverd waarin de karakteristieke erven en panden in de gemeente Losser zijn opgenomen. Ook enkele panden aan de Goormatenweg zijn hierin beschreven. Het is niet duidelijk waarom nummer 47 destijds onder de radar is gebleven, vandaar dat dit adres nu wordt onderworpen aan dezelfde criteria.

3. Werkwijze

Het project is uitgevoerd door [REDACTED] adviseur Erfgoed en [REDACTED] landschapsarchitect en ervenconsulent bij Het Oversticht.

Om te bepalen welke karakteristieke waarden aanwezig zijn, zijn drie stappen genomen:

- Inventariseren (3.1)
- Waarderen (3.2)
- Rapporteren en adviseren (4)

3.1 Inventariseren

Op 2 november 2021 heeft [REDACTED] het erf bezocht en de panden geïnventariseerd.

Op 3 mei 2022 heeft [REDACTED] het erf bezocht.

Deze rapportage is het resultaat van beide bezoeken.

3.2 Waarderen

Bij de waardering van het erf en bijbehorende panden, zijn de criteria aangehouden die eerder zijn opgesteld door Het Oversticht in samenwerking met de gemeente Losser voor de beoordeling van karakteristieke panden in 2012. Deze criteria richten zich op drie hoofdonderdelen/schaalniveaus, namelijk de relatie met het landschap, de erfstructuur en de gebouwen. Het gaat namelijk niet alleen om de individuele objecten of panden, maar ook

om de situering in het landschap en de stedenbouwkundige situatie (ensemble). Samen bepalen zij de ruimtelijke kwaliteit. Dit zorgt voor een integrale benadering, zowel de 'rode' component (bebouwing) als de 'groene' component (beplanting/ landschap) worden beoordeeld. Deze drie hoofdonderdelen vormen de basis van zes criteria die Het Oversticht normalerwijs bij de inventarisatie en selectie van karakteristieke panden en erven hanteert. De criteria zijn gedestilleerd uit de landelijke criteria, die gebruikt worden ter beoordeling van monumenten. Bij het opstellen van criteria voor de aanwijzing van karakteristieke erven/panden in Losser in 2012, is per criterium gekeken naar de toepasbaarheid voor de gemeente Losser. De kenmerken die hiervoor gebruikt zijn, zijn overgenomen uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Losser:

1. Relatie met het landschap (landschap en erf)
2. Erfstructuur en erfinrichting (gebouw en erf)
3. Streekeigen verschijningsvorm (gebouw)
4. Herkenbaarheid (gebouw)
5. Mate van gaafheid (gebouw)
6. Architectuur- en cultuurhistorische waarde (gebouw)

Per criterium kan onderstaande score worden behaald:

Negatief -> niet aanwezig	0 punten
Neutraal -> matig/redelijk aanwezig	1 punt
Positief -> grotendeels aanwezig	2 punten
Zeer positief -> compleet aanwezig	3 punten
Niet goed zichtbaar, niet met zekerheid te zeggen: ?	

4. Beoordeling erf

Een erf, bestaande uit een boerderij en eventueel bijgebouwen, is karakteristiek wanneer het 8 punten of hoger scoort. De criteria A t/m F zijn hierbij van toepassing. Daarbij is wel een voorwaarde dat 7 van de 8 punten gescoord worden op de criteria voor bebouwing (criteria C t/m F).

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.

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:

- Eenvoudige vorm en opzet van boerderij en erf.
- Enkele bijgebouwen
- Traditionele indeling in voor-, zij- en achtererf.

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. Bij dit criterium is gelet op de streekeigen verschijningsvorm van hoofdgebouw en bijgebouwen.

Het Oversticht hanteert een indeling van gebouwen op basis van de hoofdvorm. Hierin worden de volgende typen onderscheiden:

- Erin: woning en bedrijf ineens;
- Eraan: woning en bedrijf gescheiden in één gebouw;
- Erbij: woning en bedrijf gescheiden als afzonderlijke gebouwen.

In Losser komen alle drie de boerderijtypologieën voor. Grofweg komt het type 'eraan' en 'erbij' voornamelijk voor in het jongere ontginningsgebied. Het type 'erin' komt verreweg het meeste voor. Het type 'erin' wordt ook wel hallenhuis genoemd.

Kenmerken hiervan zijn:

- Rechthoekige plattegrond;
- Indeling in woonhuis (voor) en stal (achter);
- Gebintconstructie (middenbeuk en zijbeuken);
- Asymmetrische voorgevels;
- Lage goot.

Bij het essen- en kampenlandschap in Twente zijn de volgende specifieke kenmerken van belang:

- Geschakelde boerderij ('meerkapsboerderijen');
- Steil met rode pannen belegd dak met witte windveren;
- Vakwerkgevels;
- Houten topgevels;
- Geveltekens;
- Baanderdeuren met middenstijl (stiepel);
- Een onderschoer;
- Luiken langs de ramen;
- Ends- of bovenkamer aan de voorgevel.

Voor het jongere ontginningslandschap in Twente zijn de volgende kenmerken van belang:

- Gebruik van jaren '30 detailleringen van raam – en deurpartijen;
- Meer symmetrische indeling van de gevels;
- Ook bij jongere erven is voortgebouwd op Twentse kenmerken zoals steile rode pannendaken, witte windveren, vakwerkgevels, houten topgevels.

Bij boerderijen kunnen verschillende soorten bijgebouwen staan.

Kenmerkende Twentse bijgebouwen zijn:

- Wagenschuur/kapschuur;
- Kippenhok;
- Bakhuis;
- Aardappelkelder;
- Vakwerkschuur.

D. Herkenbaarheid

Bij dit criterium is gelet op de volgende elementen:

- Herkenbaarheid hoofdvorm en silhouet (van het hoofdgebouw);
- Herkenbaarheid in relatie tot zijn functie of vorige functie.

E. Mate van gaafheid

De mate van gaafheid zegt iets over de authenticiteit van de boerderij, authentieke elementen en materialen. De meest gave exemplaren zijn over het algemeen al als rijks- of gemeentelijk monument beschermd. Bij karakteristieke panden gaat het bij dit criterium om gave exemplaren met minder hoge architectonische waarden. Wijzigingen doen echter niet per definitie afbreuk aan de karakteristieken van een pand, zij kunnen een pand ook een extra historische 'laag' geven. Voor de niet-beschermda bebouwing wordt bij dit criterium gelet op de mate van gaafheid, de manier van aanbrengen van wijzigingen en materialisering.

F. Architectuur- en/of cultuurhistorische waarde

De architectonische en cultuurhistorische waarde zegt iets over de bijzonderheid van de architectuur van het pand; de stijl is bijvoorbeeld typisch voor de bouwperiode of voor een gebied. Daarnaast zegt deze waarde iets over de geschiedenis van het pand of zijn omgeving. Daarbij is het van belang of de vroegere functie nog afleesbaar is aan het gebouw en/of de ligging.

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

5. Rapportage en advies

Het advies dat voor u ligt zal nog met de opdrachtgever worden besproken. Het is mogelijk dat het definitief advies op onderdelen kan afwijken van dit concept.

Inventarisatie



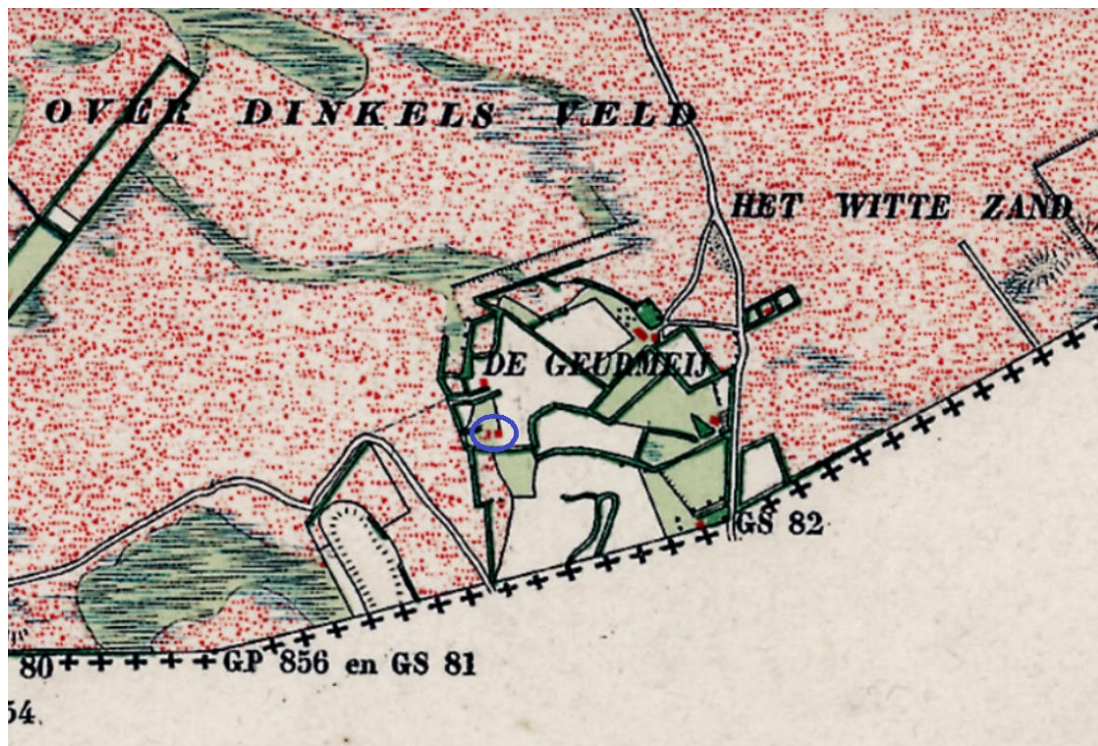
*Boerderij uit begin 19^{de} eeuw met aangebouwde woning, aardappelschuur en kapschuur
Goormatenweg 47 - 7586 RV Overdinkel - Gemeente Losser - Provincie Overijssel*

6. Analyse: landschap, erf en gebouwen

6.1 Historie

Het cultuurlandschap rond Overdinkel is ontstaan in een jong heide- en broekontginningslandschap in het min of meer driehoekige gebied tussen de rivier de Dinkel in het westen en de Ruhenbergbeek -ook wel Rüenberger beek genaamd- in het (noord)oosten. De structuur van het zeer afwisselende en reliëfrijke landschap wordt bepaald door de stuwwal, de Dinkel en de Ruhenbergbeek.

De hoger gelegen gronden werden in gebruik genomen als akkerland (essen en kampen). De akkers werden vaak omzoomd door dichte singelbeplanting. De lagergelegen delen langs de beken werden gebruikt als wei- en hooiland. De Dinkel en de beken zorgden voor een natuurlijke bemesting van de aanliggende gronden door middel van 'vloeiveiden'. Langs de Ruhenbergbeek ter hoogte van Erve Beernink is dit, als blauwgroen gestreepte zone, zichtbaar op de kaart van rond 1900. De wegen hebben een onregelmatig verloop. Op het kaartbeeld van rond 1850 en 1900 is het landschappelijke patroon goed te herkennen. De eerste erven en nederzettingen vormen een 'slinger' langs de rivier en de beken. Langs de Dinkel zijn dit bijvoorbeeld de erven Roterink en Elferink en langs de Ruhenbergbeek de erven Luiermand en Beernink, samen aangeduid als Overdinkel, erve Welpelo en nog enkele kleine boerderijtjes. Tegen de Duitse grens lag een cluster boerenerven met boerderijen en landbouwgronden te midden van de woeste gronden (vochtige en droge heide) dat op latere kaarten wordt aangegeven als De Geurmeij.

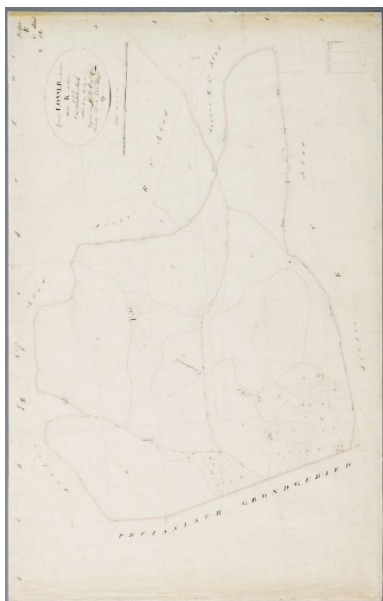


Afb. "De Geurmeij" ofwel de Goormaten. Blauw omcirkeld de boerderij aan de Goormatenweg 47 (kaart 1892, topotijdreis)

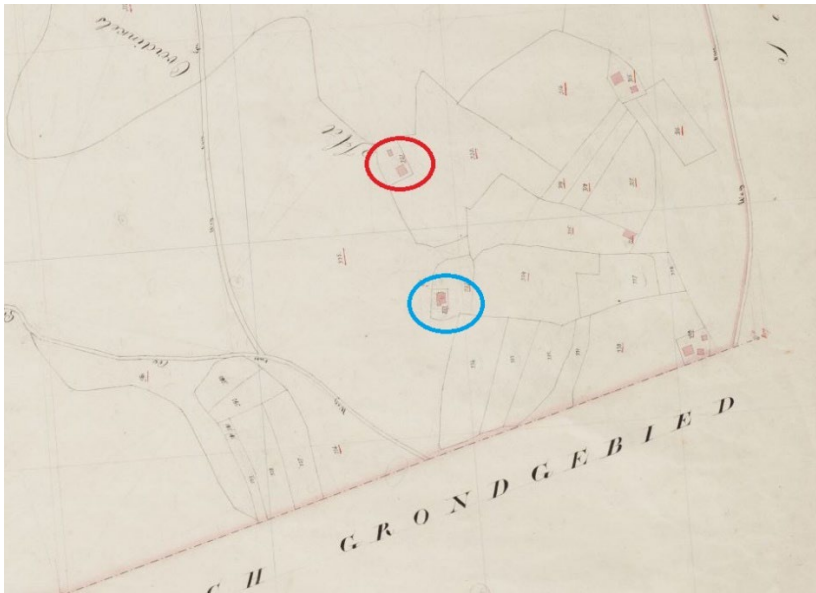
Het dorpslint van Overdinkel, vermoedelijk gelegen op een hoogte in de heide, zal hier later op aansluiten. Tussen de twee 'groene' stroomdalen van de Dinkel en de Ruhenbergbeek bestond het gebied van het huidige dorp tot omstreeks 1890 nog uit een grote heidevlakte en woeste gronden, het Overdinkelse Veld met het Witte Zand tegen de Duitse grens en ten westen daarvan het veengebied Tiekeveen. Het Kolkersveld aan de noordrand van het dorp geeft nog een indruk hoe het landschap er destijds moet hebben uitgezien. De plekken op de heide waren door zandpaden met elkaar verbonden. Langs het stroomdal van de Ruhenbergbeek liep een zandpad dat nu in een rechtgetrokken versie nog terug te vinden is als de Invalsweg.



Afb. Kaart uit 1935. In blauw aangegeven de locatie van de boerderij met tenminste 1 bijgebouw



Afb. Kadastrale minuut uit 1832 met rechtsonder het cluster met boerderijen



Afb. De kadastrale minuut ingezoomd, met in rood omcirkeld het erf

Op bovenstaande kadastrale minuut is de boerderij in rood omcirkeld. Aangezien de Goormatenweg op deze kaart nog niet bestaat, is het lastig om met zekerheid te zeggen dat dit de huidige boerderij is. De aanname is gedaan vanwege de afstand tot de landsgrens, de eenvoudige vorm van de plattegrond en de oriëntatie van de boerderij op deze kaart ten opzichte van de huidige. De boerderij die ten zuiden daarvan zichtbaar is (blauw omcirkeld), heeft zo te zien een zogenaamde "achterheerd" die gebruikelijk was in deze contreien, en aan de zuidzijde een eindschot. De situering van de bijgebouwen pleit ook voor het bovenste erf.

6.2 Huidige situatie erf

De boerderij maakt nu deel uit van een modern erf waar meerdere gebouwen uit verschillende periodes bij elkaar staan. Op het erf zijn met name door de vorige eigenaar wijzigingen in de inrichting aangebracht die niet meer refereren naar agrarisch gebruik.

De entree van het erf wordt gemarkeerd door een toegangspoort.



Op het eerste gezicht heeft het erf geen karakteristieke uitstraling. De boerderij is pas zichtbaar bij het betreden van het erf.



Op beide foto's is de schuur zichtbaar. Het verharde erfdeel heeft de uitstraling van een enigszins gedateerd burgererf, met een sierpatroon van bestrating en met elementen als buxushagen en leilinden langs de randen. De aangebouwde woning is het hoofdgebouw geworden op het erf.



De aangebouwde woning is door een tussenlid aan de boerderij verbonden. Tussen de gebouwen is de sierbestrating met sierplantvakken doorgezet. NB de aangetaste buxushagen zullen verwijderd worden.



Afb. Zicht op de voorgevel (zuidzijde) en de linkerzijgevel van het hallenhuys.



Afb. Paardenwei met bomenrand



Afb. Relatie met het landschap aan de oostkant van het erf



Tussen de verschillende gebouwen op het erf bestaat de buitenruimte voornamelijk uit verharding van klinkers. Aan de noordzijde van de woning ligt een paardenwei die aan begrensd wordt door een eikenrand, aan de oostzijde van de gebouwen is een tuin aangelegd die door een haag wordt afgescheiden van grasland met bomen. Aansluitend daarop is een open overgang naar het landschap.



Afb. Hier is te zien hoe de beplanting vrijwel tot aan de oorspronkelijke voorzijde van de boerderij is geplaatst.



Afb. bijgebouwen aan de zuidrand van het erf

Aan de zuidkant van de boerderij is om privacy-redenen een dichte beplanting aangebracht – ten zuiden van het erf lag jarenlang een camping –. Ook staan hier wat kleinere bijgebouwen.

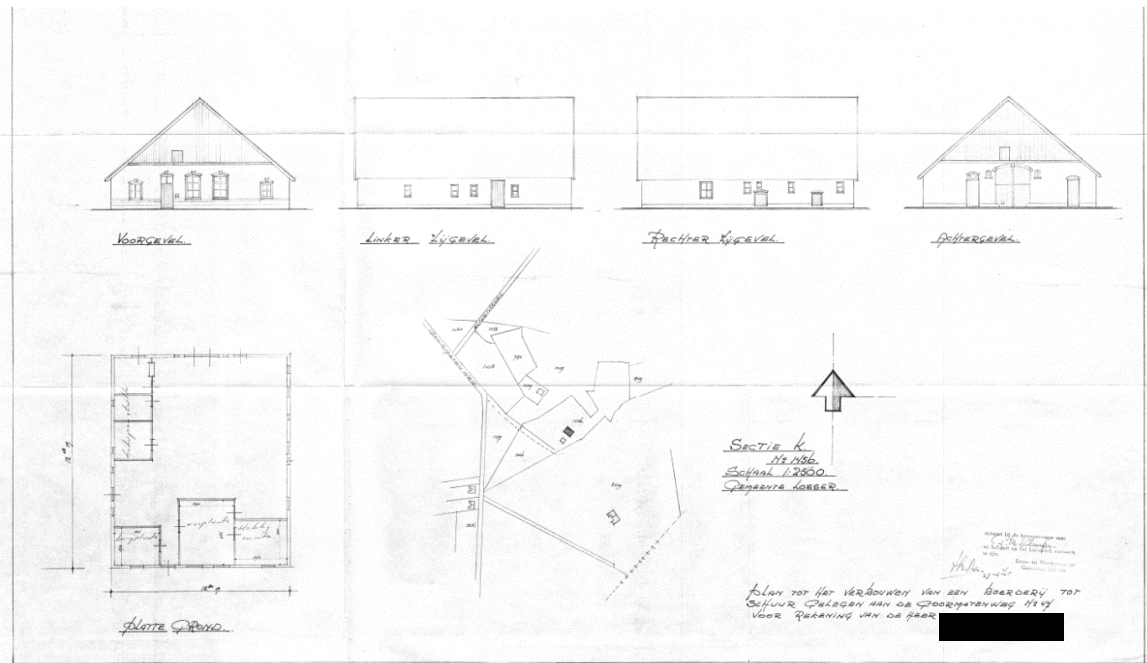
6.3 Gebouwen: boerderij

De boerderij is in te delen in de groep “erin”: woning en bedrijf in één. Dit is het lös hoes, het oermodel in deze streek langs de Duitse grens, dat zich heeft ontwikkeld tot de zogenaamde Saksische boerderij. In de jaren '60 van de vorige eeuw is het één en ander verbouwd aan het huis; zo is de woonbestemming er afgehaald om een nieuwe woning te kunnen bouwen. De boerderij is toen tot schuur bestemd.



Afb. Achtergevel en rechter zijgevel van de boerderij

De nieuwe woning die voor de deelzijde is gebouwd, is door middel van een entree gekoppeld aan de boerderij. Aan de boerderij zelf zijn nauwelijks wijzigingen doorgevoerd. De plattegrond van het hallenhuis is rechthoekig, met één bouwlaag en een hooizolder. De kap is gedekt met oranje vlakke muldenpannen, die ten tijde van de verbouwing in de jaren '60 de oude holle pannen vervangen zullen hebben. De kopse kanten van de boerderij zijn voorzien van houten topgevels afgedekt met windveren en dekkers. Het steeds metselwerk is gemetseld in kruisverband. In de zijgevel van de voormalige boerderij zijn enkele kleinere wijzigingen doorgevoerd qua openingen. De voor- en achtergevel zijn gaaf en hebben een typische streekeigen indeling: de voorgevel met een asymmetrische indeling, de achtergevel met niendeur/baanderdeur met flankerend twee hogergeplaatste stalramen. De beide grupdeuren aan de zijkanten zijn verwijderd. Links van de niendeur een loopdeur met bovenlicht en rechts het tussenbouwtje tussen boerderij en woonhuis. Bijzonder is de vrij rijk geornamenteerde plint onder langs de voorgevel. Deze heeft nog een extra band ter hoogte van de raamdorpels bij de kozijnen. Rechts van de voordeur is een plaquette ingemetseld met jaartal en initialen.



Afb. Bouwaanvraag voor het verbouwen van de boerderij tot schuur

De boerderij is in 1965 verbouwd tot schuur, maar daarbij zijn weinig wijzigingen doorgevoerd. Ook het interieur van de boerderij is nog vrij gaaf aanwezig. Opmerkelijk is het ontbreken van een duidelijke brandmuur tussen het voor- en het achterhuis. Dit bevestigt het vermoeden dat deze boerderij van oorsprong een lös hoes geweest zal zijn. Aan de buitenzijde is de enige verstoring het later geplaatste tussenlid om van de nieuwe woning naar de schuur te kunnen komen. Dit tussenlid is zo te zien vrij eenvoudig te verwijderen zodat de oorspronkelijke situatie hersteld kan worden.



Afb. Veel details zichtbaar, schampsteen ter bescherming van de gevel, een kippen/poezen luikje en een gevelanker met ring om paard of koe aan vast leggen.



Afb. Steens metselwerk in kruisverband en een streks zaagtand net onder de topgevel



*Afb. Plaquette met 1906 als datum en de initialen van de voormalige eigenaren.
Deze datum is vermoedelijk het versteningsmoment van het hallenhuis.
De wanden waren voor deze periode waarschijnlijk van vakwerk met leemvullingen*

6.4 Bijzondere bijgebouwen



Afb. Losse schuur met uitbouw links naast de boerderij



Afb. Aardappelkelder van de achterzijde gezien



Afb. Vooraanzicht aardappelkelder met verdiepte vloer en lage toegangsdeur

7. Waardering

A. Relatie met landschap

Tegenwoordig ligt het erf vrijwel onzichtbaar vanaf de openbare weg in het gebied. De relatie met het landschap aan de zuidzijde was jarenlang vrijwel afwezig door de nabijheid van de inmiddels verdwenen camping, nu zal aan deze zijde de relatie worden hersteld, een zeer positieve ontwikkeling. Aan de oostzijde is al sprake van een goede relatie met de omgeving; aan de westzijde is deze minder.

B. Erfstructuur en erfinrichting

De opbouw van het erf is met name door de toevoeging van de nieuwe woning veranderd. Ondanks de niet veranderde opzet van het ensemble van de oude boerderij met de aardappelkelder en de schuur hebben de nieuwe toevoegingen invloed op de beleving van het hele erf. De toegang ligt nog ongeveer op dezelfde plek aan de Goormatenweg, maar omdat de nieuwe woning aan de achterzijde van de oude boerderij is gezet is er sprake van een omdraaiing van voor- en achterzijde, omdat deze woning nu het hoofdgebouw op het erf is geworden. Dichte beplanting staat op korte afstand van de voorkant van de boerderij. De eigenaren hebben het voornemen een deel van deze beplanting te verwijderen, zodanig dat hier weer een voorkantsituatie kan ontstaan. Daarvoor is het ook nodig dat de bijgebouwen (kapschuur en kippenhok) die in deze zuidrand staan verwijderd worden.

C. Streekeigen verschijningsvorm

Van de oude gebouwen op het erf is de streekeigenheid goed af te lezen, ondanks de toevoegingen als een overkapping, aangekapt aan de schuur en het wit verven van de aardappelkelder. De eenvoudige orthogonale opstelling van de gebouwen is streekeigen. De grote paardenkastanje in het gras aan de oostzijde vormt een mooie overgang naar de weilanden tot aan de Duitse grens.

D. Herkenbaarheid

Het erf vormt in dit gebied een herkenbaar cluster met de andere boerderijen op de Geurmeij, al zijn veel erven vervangen door nieuwbouw. De oude boerderij, de oude schuur en de aardappelkelder vormen met elkaar wel een herkenbaar erfensemble maar door de vele 'burgertoevoegingen' van de afgelopen 50 jaar (de bungalow-achtige woning, de tuininrichting en de sierverharding) is de herkenbaarheid afgenomen. Een meer streekeigen erfinrichting zou bijdragen aan de herkenbaarheid van het ensemble. Herkenbaarheid van de hoofdvorm en/of het silhouet is in hoge mate aanwezig: boerderij, schuur en aardappelkelder hebben nog hun oorspronkelijke hoofdvorm en zijn vrijwel onaangepast.

E. Mate van gaafheid

De boerderij en het erf zijn nog gaaf, ondanks dat er een nieuw huis vlak voor de achtergevel van de boerderij is gebouwd. Op gebouwniveau kan geconcludeerd worden dat de boerderij nog zeer gaaf is. Het metselwerk rondom is origineel uit 1906. In 1965 zijn enkele kleinere aanpassingen aan de gevel gedaan, die zorgvuldig zijn uitgevoerd. De kozijnen zijn origineel, de ramen zijn gerenoveerd. De hoofddraagconstructie, met ankerbalkgebinten en een open hooizolder, is streekeigen en gaaf.

F. Architectonische en/of cultuurhistorische waarde

De architectonische- of cultuurhistorische waarde scoort 'positief' op cultuurhistorie; het is duidelijk dat het hier gaat om een oudere boerderij, op een oud erf. De architectonische waarde van de boerderij wordt bepaald door het sobere karakter, de kenmerkende opbouw van de hallenhuisboerderij met bijbehorende schuur en aardappelkelder. Subtiële detaillering zoals de hanenkammen boven enkele gevelopeningen en een gevelsteen is in al deze gebouwen aanwezig. Waardevol zijn ook de gebintstructuur en slietenzolder in de delen en de achtergevel die nog zeer gaaf is.

8. Conclusie

Hieronder de beoordeling van de Goormatenweg 47 op basis van de aangegeven criteria:

Omschrijving	Aantal punten
A. Relatie met het landschap (landschap en erf)	1
B. Erfstructuur (gebouw en erf)	1
C. Streekeigen verschijningsvorm (gebouw)	2
D. Herkenbaarheid (gebouw)	2
E. Mate van gaafheid (gebouw)	2
F. Architectuur- en cultuurhistorische waarde (gebouw)	2
Totale score voor alle onderdelen:	10

Vanaf 8 punten beoordelen wij een pand als karakteristiek.

De Goormatenweg 47 scoort 10 punten en voldoet daarmee aan de gestelde criteria.

Het advies is een goed erfinrichtingsplan op te laten stellen. Hierdoor kan de relatie tussen erf en landschap en tussen de gebouwen onderling worden verbeterd. Een beter passende inrichting zal ook ten goede komen aan het erf zelf en de mogelijke plannen voor restauratie en functieverandering ondersteunen.

Colofon

Waardering Goormatenweg 47

Opdrachtgever: Gemeente Losser

Samenstelling: [REDACTED] en [REDACTED]

Redactie: [REDACTED]

Datum: juli 2022

Literatuur/verwijzingen

- *Karakteristieke erven en panden in de gemeente Losser, januari 2012, Het Oversticht*
- *Beeldbank RCE*
- *Archief gemeente Losser*

Fotobijlage



Afb. Kelder in de boerderij met een Estrikken vloer in zwart en rood



Afb. Paneeldeur in de gang van het voorhuis met een amandelknop deurklink



Afb. Zolder van de boerderij met schoorsteenkanaal, en opgehoogde sporen kap



Afb. Gemarkte bovenplaat met gebintstaander en spreibanden



Afb. Interieur aardappelkelder met verdiept aangelegde vloer



Afb. Interieur van de schuur met hildebeschot en slietenzolder