

Inventarisatie karakteristieke bebouwing

1. Inleiding

De gemeente Rijssen-Holten is bezig met de herziening van haar bestemmingsplan voor het buitengebied. Onderdeel van deze herziening is een inventarisatie van karakteristieke panden. Deze karakteristieke panden zullen in het bestemmingsplan van een beschermende aanduiding worden voorzien, zodat de belangrijkste waarden en kenmerken van de bebouwing gewaarborgd blijven, ook in de toekomst.

Deze rapportage toont de resultaten van de inventarisatie naar de karakteristieke panden. Daarbij wordt in het rapport allereerst ingegaan op de karakteristieken van de bebouwing in de gemeente. Vervolgens wordt aangegeven welke criteria zijn gebruikt om tot een evenwichtige afweging te komen bij de selectie van karakteristieke panden.

De selectie leidt tot een lijst met panden die een aanduiding karakteristiek in het bestemmingsplan krijgen.

Voor de inventarisatie is gebruik gemaakt van diverse al beschikbare en aanwezige gegevens, waaronder een inventarisatie van het Oversticht van karakteristieke panden voor een deel van de gemeente en een overzicht van alle panden die in het kader van 'Landelijk Wonen' als zodanig zijn aangeduid op de bestemmingsplankaarten van het buitengebied van de oude gemeente Holten. Daarnaast bieden de MIP-inventarisatie en het overzicht van rijksmonumenten een basis voor de inventarisatie.

De gegevens zijn gebruikt ter voorbereiding van een inventarisatie in het veld. Bij het veldwerk, uitgevoerd in de zomerperiode van 2011, is gewerkt vanaf de openbare weg. Bij de verwerking van gegevens is verder gebruik gemaakt van luchtfoto's.

De gemeente heeft aangegeven de inventarisatie te willen beperken tot karakteristieke panden. Daaronder worden verstaan: boerderijen, buitenplaatsen, woonhuizen en voor zover aanwezig bedrijfsgebouwen. Civieltechnische werken zoals sluizen en bruggen zijn niet meegenomen. De inventarisatie heeft wel betrekking op panden uit de moderne bouwkunst die als karakteristieke panden worden gerekend.

2. Karakteristiek bebouwing

Binnen de gemeente Rijssen-Holten is een groot aantal interessante en karakteristieke bouwwerken te vinden. De gemeente bestaat uit verschillende landschapstypen. Gezien de kenmerken van deze verschillende gebieden kan de gemeente qua bebouwing opgedeeld worden in 2 deelgebieden:

- Deelgebied 1: Bosrijk gebied;
- Deelgebied 2: "Open" landschap.

Daarnaast zijn er panden die dusdanig uniek of bijzonder zijn dat ze niet als representatief voor een deelgebied kunnen worden beschreven, maar door hun kwaliteit wel als karakteristiek kunnen worden beschouwd. Deze panden komen in de onderstaande beschrijvingen dan ook niet terug, maar zullen wel in de uiteindelijke lijst met panden worden opgenomen.

2.1. Deelgebied 1: Bosrijk gebied op de stuwwallen

Deelgebied 1 bestaat voornamelijk uit bos en heide gelegen op hoge gronden. Dit landschap is gevormd door het reliëf van het stuwwallen complex Sallandse Heuvelrug, waarvan de Holterberg, de Beuseberg en de Rijsserberg onderdeel uitmaken. Kenmerkend is de afwisseling van bos en heiderestanten.

De bebouwing in dit gebied bestaat hoofdzakelijk uit woningen (villa's) en horeca. Daarnaast zijn er enkele bedrijven en sport- en recreatievoorzieningen. De woningen staan verspreid in het bos en vaak zijn ze nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. Er is vaak een oprijlaan. De overheersende bouwstijl in dit bosgebied is traditioneel en landelijk. De architectonische kwaliteit is overwegend hoog. De bouwvolumes zijn relatief fors maar er zijn weinig losse bijgebouwen. Woningbouw bestaat uit grote vrijstaande woningen op ruime kavels.

Kenmerken:

- Bebouwingspatroon;
- Ligging op enige afstand tot de weg;
- Hoge architectonische kwaliteit; komt tot uitdrukking in detaillering, rijk materiaalgebruik.



2.2. Deelgebied 2: Open landschap

Deelgebied 2 bestaat uit verschillende landschapstypen, namelijk het essenlandschap, kampenlandschap, jonge (heide) ontginningslandschap en het maten- en flierenlandschap. Het verschil tussen deze landschappen en het landschap van deelgebied 1 is dat dit gebied veel opener is. De verkaveling varieert van blokvormig en rationeel tot onregelmatige verkavelingspatronen.

Dit deelgebied bestaat uit het echte agrarische buitengebied. De agrarische erven zijn dan ook dominant. De boerderijen liggen vaak als los element in het landschap en de boerenerven variëren van klein tot grootschalig. Over het algemeen staan er veel bijgebouwen (geclusterd) op het erf. De erven liggen over het algemeen aan smalle ontsluitingswegen of aan doodlopende weggetjes.

Kenmerken:

- Als los element in het landschap;
- Ligging aan een ontsluitingsweg of doodlopende weg;
- Veel bijgebouwen op het erf;
- Willekeurige plaatsing van gebouwen op het erf;
- Erven vaak haaks, evenwijdig of onder een hoek t.o.v. de weg;
- Veel voorkomende boerderijen zijn de Krimpboerderij, Romp-kop boerderij, Krukhuis en T-huis.



Kenmerken van veel voorkomende boerderijen in dit deelgebied:

Vanwege de verscheidenheid in agrarische bebouwing is gezocht naar een indeling in voorkomende bebouwingstypologie. Daarbij is onderscheid gemaakt naar:

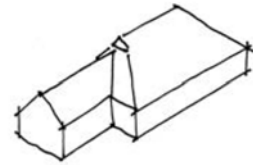
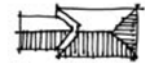
Krimpboerderij:

- Vanuit rechthoekig grondplan;
- Met uitspringende (krimpen) delen;
- Woongedeelte vaak met verbreding;
- Riet en/of pannen;
- Windveren, gootlijsten en kozijnen wit-/crèmekleurig;
- Luiken, deuren en binnen kozijnen donkergroen.



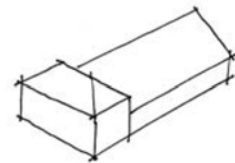
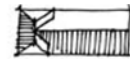
Romp-kop boerderij:

- Hoog breed achterhuis, smal en laag voorhuis;
- Grote kap, zadeldak met wolfseinden;
- Grijs pannen op het voorhuis en rode pannen op het achterhuis;
- Uilenbord met zwanen;
- Symmetrische voorgevel;
- Witte detaillering op de voorgevel;
- Entree in de zijgevel.



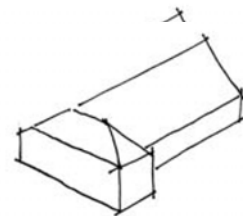
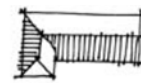
Krukhuis (L-vorm):

- Voorhuis schilddak; achterhuis zadeldak;
- Dak gedekt met riet en/of dakpannen;
- Vensters met luiken, ramen met roede verdeling;
- Achtergevel symmetrisch;
- Achterhuis lage zijgevels;
- Riet;
- Rode of grijze dakpannen;
- Rode of bruine baksteen;
- Donkere kleurtinten.



T-huis boerderij:

- T-vorm;
- Voorhuis schilddak, achterhuis zadeldak;
- Dak gedekt met riet en/of dakpannen;
- Asymmetrische voorgevel; vensters met luiken;
- Ramen met roede verdeling;
- Achtergevel symmetrisch;
- Voorhuis hoge zijgevels; achterhuis lage zijgevels;
- Riet;
- Rode of grijze dakpannen;
- Rode of bruine baksteen;
- Donkere kleurtinten.



Wederopbouw boerderijen:

- Vanuit rechthoekig grondplan (al of niet met krimpen);
- Schilddak met wolfseinden;
- Rode baksteen en rode pannen;
- Veelal in ontginningsgebieden of bij vroege ruilverkavelingen.



(Bron: tekeningen zijn afkomstig uit 'Traditie en vernieuwing. Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel' uitgegeven door Het Oversticht)

3. Inventarisatie

In de zomer en het najaar van 2011 is een inventarisatie uitgevoerd naar de karakteristieke bebouwing in het buitengebied. De resultaten zijn in deze rapportage verwerkt tot een adressenlijst (zie paragraaf 5).

Interessante constatering:

- Er zijn veel boerenerven (dat was verwacht).
- Daarvan is een groot aantal bekeken en beoordeeld.
- Veel erven hebben stevige veranderingen ondergaan waardoor de oorspronkelijke situatie niet meer goed afleesbaar is.
- Er zijn relatief veel boerderijen van het type Krimpboerderij, Krukhuis en T-huis.

4. Waardering karakteristieke bebouwing

Het doel van de inventarisatie karakteristieke panden is om het behoud van kenmerkende cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige en architectuurhistorische aspecten te bevorderen. Met andere woorden het moet gaan om bouwwerken die op die gronden van waarde geacht worden. De bebouwing is dan ook, mede aan de hand van een veldinventarisatie, beoordeeld op grond van:

- Stedenbouwkundig historische waarde;
- Architectuurhistorische waarde;
- Cultuurhistorische waarden.

Stedenbouwkundig historische waarde

Met stedenbouwkundige waarde wordt aangegeven in hoeverre het bouwwerk bepalend is voor de ruimtelijke karakteristiek van de plek, de straat, en/of de streek. Ter nuancering: bouwwerken met een opvallende ligging en/of met een bijzondere verschijningsvorm komen spoedig in aanmerking als zeer waardevol. Een aanduiding met waardevol of redelijk waardevol is gegeven al naar gelang het object bijdraagt aan de stedenbouwkundige karakteristiek van de straat of de plek.

Architectuurhistorische waarde

Met architectuurhistorische waarde wordt een duiding gegeven van de kwaliteit van het object zelf. Het gaat hierbij om de mate waarin het gebouw bepaalde stijlkenmerken toont en daarmee een representant is voor de betreffende bouwperiode. Ook wordt hierbij de gaafheid van het bouwwerk betrokken.

Cultuurhistorische waarden

Met cultuurhistorische waarde wordt aangegeven in hoeverre het gebouw en/of de functie als kenmerkend voor de ontwikkeling van de streek mag worden beschouwd. Dit aspect geeft tevens een indicatie van de historische waarde van het object.

Veel bouwwerken in de gemeente Rijssen-Holten tonen één of meerdere aspecten van de benoemde kenmerken. Het bestemmingsplan zal hier in algemene zin op moeten reageren.

Ten aanzien van de op te nemen karakteristieke panden wordt de lat hoger gelegd. Tegen deze achtergrond gelden de volgende criteria voor karakteristieke bouwwerken:

- Het object is een essentieel onderdeel van het betreffende kenmerkende landschap of de stedenbouwkundige situatie.
- Het object vormt een beeldbepalend onderdeel dan wel kent een bijzondere vormgeving en is daarmee van architectuurhistorische waarde. Hierbij speelt ook het aspect gaafheid een rol.
- Het object vormt een typerend en/of bijzonder aspect van de cultuurhistorische en landschappelijk ontwikkeling van het gebied.

Om inzichtelijk te maken welke objecten daadwerkelijk aan deze criteria voldoen, is per onderdeel in een matrix een score toegekend om het belang van de betreffende gebouwen te kunnen wegen. Daarbij is gekozen voor de volgende waardering:

- 0 is redelijk waardevol;
- 00 is waardevol;
- 000 is zeer waardevol.

Deze weging heeft plaatsgevonden waarbij elk adres tenminste waardevol (=00) moest scoren op al de onderdelen stedenbouwkundig historische, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde. Op basis daarvan zijn 156 adressen aangewezen als karakteristiek. Deze objecten zijn vanwege hun karakteristieke waarden in het bestemmingsplan voorzien van een passende regeling.

6. Lijst met karakteristieke panden

In bijlage 1 zijn foto's afgebeeld van de karakteristieke panden.

Karakteristieke panden gemeente Rijssen-Holten		
Straatnaam	Nr.	Opmerking
Aalpolsweg	11	
Aalpolsweg	36	
A.H. Ter Horstlaan	13	Gemeentelijk monument
A.H. Ter Horstlaan	17	Gemeentelijk monument
Beumersteeg	8	
Beusebergerweg	33	
Beusebergerweg	35	
Beusebergerweg	39	
Beusebergerweg	48	
Beusebergerweg	50	
Beusebergerweg	60	
Beusebergerweg	64	

Straatnaam	Nr.	Opmerking
Beusebergerweg	76	
Bijvanksweg	4 + 6	
Bontenweg	1	
Broekweg	7	
Boerendanssteeg	33	
Borkeld	1	
Borkeld	6	
Borkeld	14	
Borkeld	16	
Borkeld	17	
Borkeld	18	
Borkeldsweg	85	Schuur
Borkeldsweg	91	Schuur
Borkeldsweg	93	
Borkeldsweg	95	
Borkeldsweg	99	
Broensweg	4	
Burgemeester Knottenbeltlaan	63	Gemeentelijk monument
Deventerweg	25	
Deventerweg	38	
Deventerweg	65	
Deventerweg	66a	
Deventerweg	67	
Deventerweg	69	
Deventerweg	75	
Deventerweg	76	
Deventerweg	78	
Dijkerhoekseweg	10	
Doorlopendedijk	2	
Doorlopendedijk	5a	
Dorperdijk	4	
Dorperdijk	19	
Dorperdijk	21	
Enterstraat	143	
Enterstraat	208	
Enterveenweg	4	
Espelodijk	4	
Espelodijk	8	
Espelodijk	11	Krukhuis
Espelodijk	14a	

Straatnaam	Nr.	Opmerking
Espelodijk	16	
Fliermatenweg	7	
Fliermatenweg	11	
Fliermatenweg	13	
Flisweg	1	
Flisweg	8	
Flisweg	10	
Geskesdijk (Rijssen)	20	Schuren
Haarlerweg	6	
Helhuizerweg	13	
Helhuizerweg	22	
Helhuizerweg	24a	
Helhuizerweg	44	
Herdersweg	2	
Hessenweg	2	
Jeurlinksweg	10	
Jeurlinksweg	16	
Jeurlinksweg	18	
Julekesweg	1	
Kluinveenweg	2	
Kriegersteeg	1	
Kroepinsweg	2	
Kwintenweg	12	
Landmansweg	1	
Langstraat	7	
Langstraat	34	
Langstraat	42	
Leijerweerdsdijk	7	
Liezenweg	7	
Liezenweg	26	
Maneschijnsweg	2	
Maneschijnsweg	4	
Maneschijnsweg	11a	Schuur
Maneschijnsweg	10	
Maneschijnsweg	12	
Maneschijnsweg	20a	
Maneschijnsweg	29	
Markeloseweg (Holten)	4	
Markeloseweg (Rijssen)	113	Gemeentelijk monument
Meutgeertsweg	1	

Straatnaam	Nr.	Opmerking
Meutgeertsweg	4	Schuur
Okkenbroekseweg	7	
Okkenbroekseweg	9	
Oosterveldsweg	1	
Oosterveldsweg	2	
Oude Deventerweg	2	
Oude Deventerweg	6	
Oude Deventerweg	43	
Oude Deventerweg	49	
Oude Deventerweg	51	
Oude Diepenveenseweg	11	
Oude Stationsweg	7	
Oude Stationsweg	9	
Oude Stationsweg	12	
Patrijzenweg	2	
Postweg	122	
Raalterweg	32	
Raalterweg	34	
Raalterweg	36	
Raalterweg	38	
Raalterweg	44	School
Raalterweg	51	
Raatakkerweg	3	
Rijssenseweg	1	
Rijssenseweg	3	
Rijssenseweg	5	
Rijssenseweg	13	
Russendijk	6	
Sangeldijk	3	
Sangeldijk	18	
Schapendijk	5	
Schapendijk	7	
Schreursweg	1	
Stevensteeg	2	Schuur
Telgendijk	4	
Tolweg	6	
Tromopsweg	1a	
Tromopsweg	6	
Tromopsweg	9	
Valeweg	6	

Straatnaam	Nr.	Opmerking
Velddijk	1	
Velddijk	9	
Vijfhuizenweg	6	
Vijfhuizenweg	7	
Vijfhuizenweg	9	
Vijfhuizenweg	14	
Vijfhuizenweg	16	
Vijfhuizenweg	22	
Vonderschottenweg	1	
Witmoosweg	2	
Zweersteeg	1	

Bijlage 1

Foto's Karakteristieke panden



Aalpolsweg 11



Aalpolsweg 11



Aalpolsweg 11



Aalpolsweg 36



A.H. ter Horstlaan 13



A.H. ter Horstlaan 17



Beumersteeg 8



Beusebergerweg 33



Beusebergerweg 35



Beusebergerweg 39



Beusebergerweg 48



Beusebergerweg 50



Beusebergerweg 60



Beusebergerweg 64



Beusebergerweg 76



Bijvanksweg 4



Bontenweg 1



Broekweg 7



Boerendanssteeg 33



Borkeld 1



Borkeld 6



Borkeld 14



Borkeld 16



Borkeld 17



Borkeld 18



Borkeldsweg 85



Borkeldsweg 91



Borkeldsweg 93



Borkeldsweg 95



Borkeldsweg 95



Borkeldsweg 99



Broensweg 4



Burgemeester Knottenbeltlaan 63



Deventerweg 25



Deventerweg 38



Deventerweg 65



Deventerweg 66



Deventerweg 67



Deventerweg 69



Deventerweg 75



Deventerweg 76



Deventerweg 78



Dijkerhoekseweg 10



Doorlopendedijk 2



Doorlopendedijk 5



Dorperdijk 4



Dorperdijk 19



Dorperdijk 21



Enterstraat 143



Enterstraat 208



Enterveenweg 4



Espelodijk 4



Espelodijk 8



Espelodijk 11



Espelodijk 14



Espelodijk 16



Fliermatenweg 7



Fliermatenweg 11



Fliermatenweg 13



Flisweg 1



Flisweg 8



Flisweg 10



Geskesdijk 20 (Rijssen)



Haarlerweg 6



Helhuizerweg 13



Helhuizerweg 22



Helhuizerweg 24a



Helhuizerweg 44



Herdersweg 2



Hessenweg 2



Jeurlinksweg 10



Jeurlinksweg 10



Jeurlinksweg 16



Jeurlinksweg 18



Julekesweg 1



Kluinveenweg 2



Kriegersteeg 1



Kroepinsweg 2



Kwintenweg 12



Landmansweg 1



Langstraat 7



Langstraat 34



Langstraat 42



Leijerweerdijk 7



Liezenweg 7



Liezenweg 26



Maneschijnsweg 2



Maneschijnsweg 4



Maneschijnsweg 10



Maneschijnsweg 12



Maneschijnsweg 20a



Maneschijnsweg 29



Markeloseweg 4 (Holten)



Markeloseweg 113 (Rijssen)



Meutgeertsweg 4



Okkenbroekseweg 7



Okkenbroekseweg 9



Oosterveldsweg 1



Oosterveldsweg 2



Oude Deventerweg 2



Oude Deventerweg 6



Oude Deventerweg 43



Oude Deventerweg 49



Oude Deventerweg 51



Oude Diepenveenseweg 11



Oude Stationsweg 7



Oude Stationsweg 9



Oude Stationsweg 12



Patrijzenweg 2



Postweg 122



Raalterweg 32



Raalterweg 34



Raalterweg 36



Raalterweg 38



Raalterweg 44



Raalterweg 51



Raatakkerweg 3



Rijssenseweg 1



Rijssenseweg 3



Rijssenseweg 5



Rijssenseweg 13



Russendijk 6



Sangeldijk 3



Sangeldijk 18



Schapendijk 5



Schapendijk 7



Schreursweg 1



Stevensteeg 2



Telgendijk 4



Tolweg 6



Tromopsweg 1



Tromopsweg 6



Tromopsweg 9



Valeweg 6



Velddijk 1



Velddijk 9



Vijfhuizenweg 6



Vijfhuizenweg 7



Vijfhuizenweg 9



Vijfhuizenweg 14



Vijfhuizenweg 16



Vijfhuizenweg 22



Vonderschottenweg 1



Witmoosweg 2



Zweerssteeg 1



Zweerssteeg 1