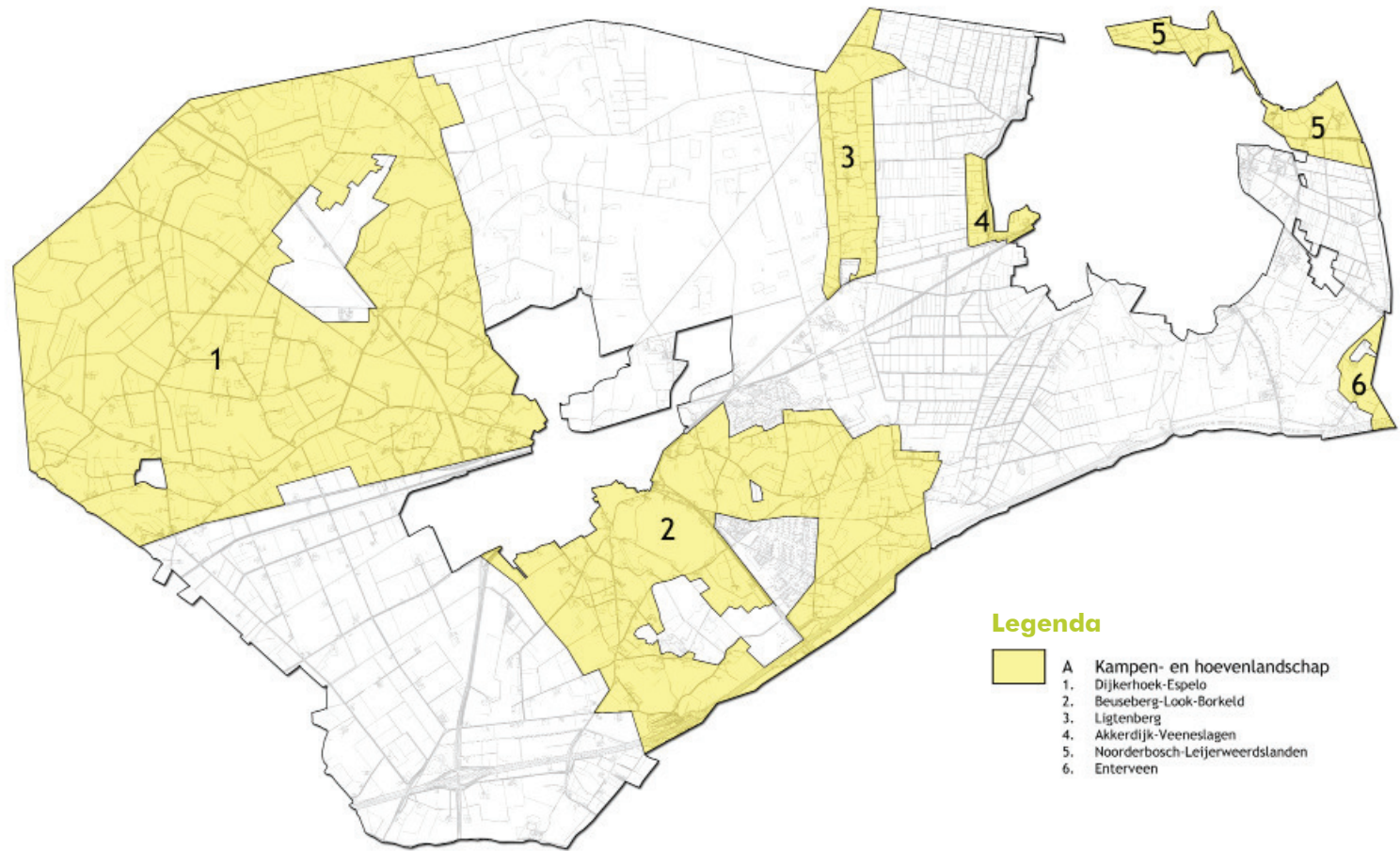


A **Kampen- en hoevenlandschap**



A Kampen- en hoevenlandschap

Gebiedsbeschrijving

Structuur

In gebied 6a is het Kampen- en hoevenlandschap het dominante landschapstype. Het Kampen- en hoevenlandschap is ontstaan door agrarisch gebruik. De hoge gronden (de essen) werden als bouwland gebruikt, de lagere gronden om het vee te laten grazen. Op de grens van lagere en hogere gronden werden de boerderijen gebouwd en ontstonden de nederzettingen. Vooral de essen zijn open gebieden in een verder kleinschalig landschap met een grote variatie in beplanting. Het Kampen- en hoevenlandschap wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bomen, houtwallen en bospercelen.

Kenmerkend voor dit gebiedstype is de schijnbaar willekeurige plaatsing van de gebouwen op het erf. De situering en oriëntatie van de hoofdgebouwen op het erf varieert sterk.



De oorspronkelijke schuur staat soms parallel aan het hoofdgebouw, soms haaks erop, soms iets naar achteren. Als de schuren en hallen zich direct aan de weg bevinden, (in het Kampen- en hoevenlandschap betekent dit dus achter op het erf) wordt de oorspronkelijke boerderij vrijwel geheel aan het oog onttrokken. Naast schuren komen (traditionele) bijgebouwen zoals houten kapschuren, bakhuisjes en hooibergen voor.

1. Dijkerhoek-Espelo

Het landschap in dit gebied is afwisselend glooiend en kleinschalig tot meer open en ruim. In het gebied rondom Dijkerhoek en Espelo komt naast het Kampen- en hoevenlandschap ook het Jonge (heide-) ontginningslandschap voor, met name langs de Soestwetering waar het gebied het meest open is.



De twee landschapstypen zijn nauw met elkaar verweven, waarbij de grens tussen de gebieden, mede door ruilverkavelingen, moeilijk is te trekken. Naast de landschappelijke verwevenheid, vertoont ook de vormgeving en situering van de bebouwing een dusdanig samenhang dat dit deelgebied als eenheid beschouwd kan worden. Het patroon van wegen is onregelmatig. Binnen dat patroon is sprake van verspreid liggende agrarische bebouwing op groene erven. De bebouwing varieert van historisch tot modern.

2. Beuseberg-Look-Borkeld

Dit gebied wordt landschappelijk gezien gekenmerkt door de stuwwal, een aangrenzende smeltwaterplateau, de uitlopers van de Sallandse heuvelrug en bossen. Het is een kleinschalig en glooiend gebied dat tot de hogere delen van de gemeente behoort.



In het gebied komen veel cultuurhistorische waarden voor in de vorm van oude bouwlanden (enken), holle wegen, historische beplantingen en vele historische (Twentse) erven.

3. Ligtenberg

Ligtenberg, bestaat uit de Ligtenbergerweg met daaraan een historisch agrarisch lint. De weg ligt op een zandrug die parallel aan de Holterberg loopt. De meer historische boerderijen liggen aan de weg, terwijl daarachter, op enige afstand, meer grootschalige nieuwe agrarische bedrijven zijn ontstaan.

Door de schaal van de meer recente bebouwing, overheerst deze het ruimtelijk beeld. In oostelijke richting zijn doorzichten op de ontginningsvakte kenmerkend, hoewel deze voor een deel wel door een soort dubbellint wel worden beperkt. Waar zichtlijnen aanwezig zijn, kunnen de aanwezige hoogteverschillen goed ervaren worden.



4. Akkerdijk-Veeneslagen

Het gebied grenst aan de nieuwbouw van Rijssen en heeft een open karakter. In dit gebiedje liggen enkele oudere boerderijen en woningen aan of op enige afstand van de Akkerdijk. Aan de Telgendijk is sprake van een meer recente en vrij grootschalige boerderij.

5. Noorderbosch-Leijenweeds landen

De Regge is het meest kenmerkend in het gebied. Daarnaast is de Pelmolen en het landschap van weiden en knotwilgen dat daaromheen gecreëerd is, bijzonder. In het gebied liggen verspreid en schijnbaar willekeurig gesitueerd, enkele boerderijen.

6. Enterveen

Het gebied Enterveen vormt een overgang van het Hollands Schwartzwald naar een veenontginning. Het gebied heeft een redelijk besloten karakter. De bebouwing is gesitueerd aan of op enige afstand van de Enterveenweg.



Bebouwing

Boerderijen

Op de erven staan veelal grote en kleine bijgebouwen rond het hoofdgebouw (boerderij). Het hallenhuis is het meest voorkomende boerderijtype. Dit type kent een aantal varianten. De meest voorkomende zijn de Krimpboerderij, de Romp-kop boerderij, de Krukhuis-boerderij en de T-huis-boerderij. Het hallenhuis heeft een heldere hoofdvorm. De plattegrond van het hoofdgebouw is rechthoekig en het bestaat uit een woongedeelte en een deel. Dit is zichtbaar in de gevelindeling: hoge smalle ramen in het woongedeelte, stalramen en kleinere ramen in het bedrijfs gedeelte. Deze boerderijen hebben grote dakvlakken en lage goten en hebben overwegend een zadeldak met wolfseinden.

Vrijstaande en aangebouwde woningen

In het gebied komen nieuwe woonboerderijen, villa's of tweede bedrijfswoningen voor.



Nieuwe woningen komen in dit gebied ook voor als nieuw voorhuis bij een oorspronkelijke boerderij. Deze zijn vaak door een laag tussenlid met de oorspronkelijke woning verbonden.

De nieuwere woningen worden gekenmerkt door een meer eigentijdse bouwvorm. De overheersende hoofdvorm is één bouwlaag met een grote kap. De woningen bestaan vaak uit meerdere volumes van één bouwlaag met een kap. De meest opvallende kenmerken van de nieuwere woningen zijn de grote aan- en uitbouwen zoals erkers, serres, grote dakkapellen en garages.

Schuren en overige bijgebouwen

Op de boerenerven komen vaak één of meerdere schuren voor. Het gaat hierbij zowel om oude, oorspronkelijke schuren, als meer recente bijgebouwen. Er is veel variatie in functie van de bijgebouwen, variërend van stallen tot werktuigbergingen.



De (oorspronkelijke) bijbehorende schuur is van vrijwel gelijke afmetingen en vorm als de oude boerderij.

De nieuwere, vaak langgerekte varkens- en koeienstallen zijn opvallend aanwezig in het landschap. Ze hebben een flauw hellend dak. Ze zijn opgebouwd uit plaatmateriaal of metselwerk. Door hun lengte, hoogte en afwijkende vorm in relatie tot de oorspronkelijke bebouwing vallen ze des te meer op in het landschap en overheersen ze de oorspronkelijke bebouwing op het erf. Soms is er singelbeplanting of een aarden wal met beplanting opgericht om de stallen aan het zicht te onttrekken.

Detaillering

Boerderijen

De boerderijen zijn bijna allemaal opgetrokken in een donkere roodbruine baksteen. De daken zijn volledig afgedekt met riet of dakpannen, een combinatie van riet en pannen,



of een combinatie van dakpannen en golfplaten. De pannen zijn gebakken rood, donkergrijs of gesmoord. Op de oudere erven overheerst riet als dakbedekking. De rieten kappen hebben vaak in het wolfseind een kleine rietgedekte dakkapel.

De voorgevels van de boerderijen (het woongedeelte) hebben hoge verticaal gerichte vensters, met een T-kruis. Vaak bestaat een gevel uit twee hoge kozijnen, aan de zijkanten twee lagere kozijnen en een excentrisch geplaatste deur met levensboomdetail. De kozijnen zijn wit en hebben vaak donkergroene luiken. Indien windveren zijn toegepast (bij pannendaken) zijn ze wit.

Veel boerderijen zijn verbouwd tot woningen. In sommige gevallen is dit met behoud van de stijlkenmerken gebeurd, in een aantal gevallen heeft dit tot nieuwe kleur- en materiaalgebruik geleid (witgepleisterde gevels, luiken met zandlopermotief, puien in de staldeuren, dakkapellen enz.).



Recente woningen

De meer recente woningen worden gekenmerkt door een traditionele, soms historiserende architectuur. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel, veelal passend bij de oudere bebouwing in de omgeving. Belangrijkste verschillen met de oudere bebouwing zijn de afwijkende hoofdvorm, de geleiding van de gevels en de grovere, modernere detaillering.

Schuren en stallen

De oorspronkelijke schuren hebben een grote afgeronde 'niendeur' en aan weerszijden halfronde stalraampjes. Voor de oudere schuren en bijgebouwen is meestal dakpannen gebruikt als dakbedekking.

De koeien- en varkenstallen zijn veelal opgetrokken in een roodbruine baksteen of in donkergroen damwandprofiel. Ze hebben topgevels van groene damwandprofielen. De daken hebben een donkergrijze golfplaat.



Welstandsbeleid

Verantwoording

Veel oorspronkelijke boerderijen met bijbehorende erven zijn nog gaaf in situering, hoofdvorm en gevelindeling. Deze bebouwingskarakteristieken zijn bepalend voor het aanzien van het gebied. Het beleid is er in eerste instantie dan op gericht het oorspronkelijke karakter van de boerderijen in het gebied te bewaren. Nieuwe ontwikkelingen zijn echter onontkoombaar, waarbij er een tendens is naar meer vernieuwende woningbouw en schaalvergroting in de agrarische bebouwing.

Vernieuwende woningbouw is mogelijk, mits bestaande waardevolle karakteristieken worden gerespecteerd en sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

De maatvoering van de stallen en schuren neemt duidelijk toe, zowel in de breedte, de lengte als de hoogte.



Deze nieuwe stallen en schuren hebben een grote ruimtelijk impact op het erf en de landelijke omgeving. Het beleid is erop gericht om de nieuwe ontwikkeling goed in te passen op het erf en in de omgeving, waarbij bestaande waardevolle karakteristieken in ieder geval worden gerespecteerd en bij voorkeur worden versterkt.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken van de oorspronkelijke boerderijen en de oorspronkelijke erven dienen te worden behouden en/of versterkt.
2. Bij nieuwe woningen, agrarische schuren en bij verbouwing en uitbreiding aan de overige bebouwing is naast een traditionele ook een passende, vernieuwende aanpak mogelijk.
3. Schaalvergroting van agrarische bebouwing is (mede) onder voorwaarden van een goede landschappelijke inpassing mogelijk.



Welstandscriteria Kampen- en hoevenlandschap

Situering

1. Toevoegingen of wijzigingen aan of bij een oorspronkelijke boerderij dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken (zie ook de gebiedsbeschrijving). Traditionele bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw gesitueerd zoals in de gebiedsbeschrijving is beschreven.
2. Een nieuwe woning en/of bijgebouw (schuren e.d.) is in situering ondergeschikt aan het bestaande hoofdgebouw (woning).
3. Nieuwe bijgebouwen (schuren e.d.) dienen in principe op het oorspronkelijke erf gesitueerd te worden. Indien dit niet mogelijk is, dient het oorspronkelijke erf te worden vergroot. De vorm en grootte van het erf dienen afgestemd te worden op de verkavelingsstructuur. Het vergrootte erf dient landschappelijk ingepast te worden.

Vormgeving

4. Toevoegingen of wijzigingen aan of bij een oorspronkelijke boerderij afstemmen op de bebouwingskarakteristieken (zie ook de gebiedsbeschrijving). Daarbij zijn in ieder geval het boerderijtype, de dakvorm, de schaal en de maat relevant.
5. Bij toevoegingen of wijzigingen aan of bij een oorspronkelijke boerderij dient het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar te zijn.

6. Bij de overige bebouwing is vernieuwing mogelijk, mits respect getoond wordt voor de omgeving, de maat, de schaal, de kapvorm en de gevelindeling van de bestaande bebouwing en/of bestaande omgeving.
7. Uitbreidingen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw en daarmee te harmoniëren.
8. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

Detaillering, kleuren en materialen

9. Bij toevoegingen of wijzigingen aan of bij een oorspronkelijke boerderij zijn de kleuren en materialen gelijk aan het bestaande kleur- en materiaalgebruik, of aansluitend bij de in de gebiedsbeschrijving genoemde materialen.
10. Bij de overige bebouwing dient de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik de karakteristieken van de directe omgeving te respecteren. Er dienen gedekte kleuren en niet reflecterende materialen te worden toegepast worden conform de gebiedsbeschrijving. Een afwijkend kleur- en materiaalgebruik en een afwijkende detaillering zijn echter mogelijk, mits sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing.

Landschappelijke inpassing

1. Indien sprake is van grootschalige nieuwbouw of sprake is van een van de omgeving afwijkende vormgeving, detaillering of kleur- en materiaalgebruik, dient deze zorgvuldig landschappelijk ingepast te worden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient een erfinrichtingsplan overhandigd te worden.
2. De landschappelijke inpassing van een erf/bebouwing dient plaats te vinden met landschapselementen die voorkomen in de directe omgeving. Passende elementen zijn houtwallen en houtsingels op de erfgrans en/of grote solitaire bomen op het voorerf (zie paragraaf 1.3).
3. Het sortiment beplanting dient inheems te zijn en passend op de ondergrond.

Overige criteria

4. Voor karakteristieke panden gelden de criteria van bijlage 1. De voorkomende karakteristieke panden zijn tevens benoemd in deze bijlage.
5. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 5.3 van het Algemeen deel. De voorkomende monumenten zijn benoemd in bijlage 2 van het Algemeen deel.
6. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 5.4 van het Algemeen deel.
7. Voor uitbouwen, zoals erkers en toegangspartijen gelden de criteria uit paragraaf 5.5 van het Algemeen deel.
8. De vigerende beeldkwaliteitsplannen gelden mede als toetsingskader van de welstandstoets. Deze zijn benoemd in bijlage 3 van het Algemeen deel.