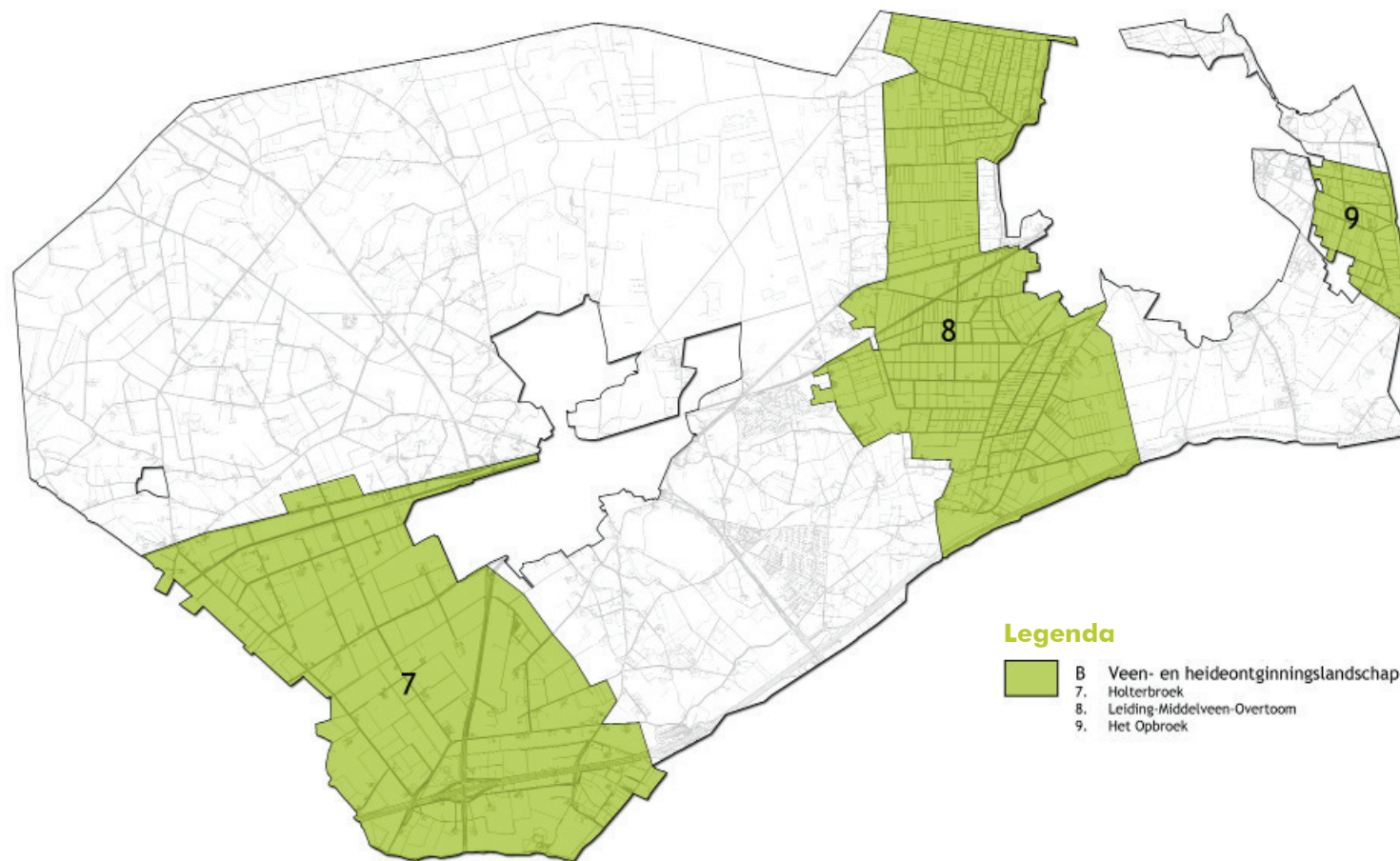


B Veen- en heideontginningslandschap



B Veen- en heideontginningslandschap

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het Veen- en heideontginningslandschap is een overwegend open en vlak landschap met een rechthoekig verkavelingspatroon, rechte wegen en weinig singels en beplanting. Dit landschap ligt ten zuidwesten van Holten en ten westen van Rijssen. Er is sprake van zowel heide- als veenontginningen. De ontginningen zijn in verschillende perioden ontstaan. De jonge ontginningen zijn over het algemeen open en grootschalig en liggen in de lagere en natte delen van het buitengebied. De oudere ontginningen hebben een meer onregelmatige verkaveling met verspreid liggende bebouwing en beplanting.



De erven liggen op grote afstand van elkaar en hebben soms een singelbeplanting. De erven bestaan meestal uit een woning en een of meerdere grote schuren. De gebouwen staan haaks op elkaar en rechtlijnig ten opzichte van de weg. Vergeleken met het Kampen- en hoevenlandschap zijn er relatief weinig overige bijgebouwen.

7 Holterbroek

Holterbroek is een jonge ontginning en wordt gerekend tot het matenlandschap. Het gebied is zeer open met een rechtlijnige structuur. Langs de wegen staan overwegend moderne agrarische bedrijven op grote afstand van elkaar.



8. Leiding-Middelveen-Overtoom

Na 1850 heeft in de omgeving van Leiding en Overtoom een systematische verveening in dit gebied plaatsgevonden. De verschillende ontginningen zijn in de verkavelingspatronen te herkennen. Het is een nat gebied met een intensief stelsel van sloten. De verhoogd liggende wegen (dijkwegen) met het aangrenzende verkavelingspatroon zijn kenmerkend voor dit gebied. Het gebied is open, met weinig bebouwing en beplanting langs (onverharde) wegen.

9. Het Opbroek

De verkaveling van dit gebied is regelmatig en rechtlijnig. De wegen zijn recht en staan haaks of onder een schuine hoek op elkaar. De bebouwing is gesitueerd aan de wegen en bestaat uit enkele boerderijen en enige lintbebouwing aan de Enterstraat.



In het gebied tussen de Wethouder H.H. Korteboslaan en de Cattelaar bestaat planvorming voor de ontwikkeling van een woonwijk.

Bebouwing

De bebouwing in dit gebied bestaat overwegend uit boerderijen. Sommige boerderijen hebben hun agrarische functie verloren en zijn verbouwd tot een andersoortige bedrijfsruimtes of een manege. De woongebouwen hebben grote en hoge kappen, voornamelijk zadeldaken met een wolfseind.

Oorspronkelijke boerderijen

De kenmerken van de oorspronkelijke boerderijen komen overeen met deze van de oorspronkelijke boerderijen in het Kampen- en hoevenlandschap. Het meest voorkomende type boerderij is dan ook het 'hallenhuis'.



Het hallenhuis kent een aantal varianten. De meest voorkomende zijn de Krimpboerderij, de Romp-kop boerderij, de Krukhuis-boerderij en de T-huis-boerderij.

De boerderij 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. Deze woningen worden gekenmerkt door een meer eigentijdse bouwvorm. De overheersende hoofdvorm is één bouwlaag met een grote kap.



De vrijstaande woningen bestaan vaak uit meerdere volumes van één bouwlaag met een kap. De meest opvallende kenmerken van de nieuwere woningen zijn de aan- en uitbouwen zoals erkers, serres, grote dakkapellen en garages.

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

Schuren en overige bebouwing

De overige bebouwing op het erf bestaat uit één of meerdere schuren (koeien of varkensstallen). De schuren in dit gebied zijn opvallend groter dan in het Kampen- en hoevenlandschap. De schuren hebben vrijwel allemaal een flauw hellend dak. De schuren variëren in ouderdom, waarbij opvalt dat de nieuwe koeienstallen zijn beduidend hoger dan de oudere schuren. In veel gevallen overheersen de nieuwe schuren het ruimtelijk beeld.



Andere voorkomende gebouwen zijn kapschuren. De schuren bevinden zich naast of achter de voorgevelrooilijn van de boerderij en liggen ook wel evenwijdig aan de weg.

Detaillering

Oorspronkelijke boerderijen

De oorspronkelijke boerenwoningen zijn opgetrokken in een roodbruine baksteen en hebben gebakken rode of donkergrijze pannen. Rieten kappen komen hier nauwelijks voor. De meest voorkomende kapvorm is het zadeldak met wolfseinden. De ramen zijn verticaal gericht. De topgevels hebben vaak twee tot drie ramen en een voordeur in de voorgevel. De raamkozijnen zijn wit en donkergroen. De luiken zijn hoofdzakelijk donkergroen.



Dakkapellen zijn meestal aangekapt en komen voornamelijk in het voordakvlak voor. Recentelijk zijn er ook in het achterdakvlak dakkapellen aangebracht. Dit is echter in tegenspraak met de karakteristieken in het gebied.

Nieuwere boerderijen en woningen

Bij de nieuwere boerderijen en vrijstaande woningen hebben de woningen geen inpandig bedrijfsgedeelte. Er is sprake van vrijstaande woningen, of woningen die met een laag tussenlid met de bedrijfsbebouwing zijn verbonden. Deze woningen hebben een hoofdvorm van één bouwlaag met een zadeldak, al dan niet met wolfseinden. De gevels zijn opgetrokken in een roodbruine steen, waarbij houten topgevels soms voorkomen. De daken zijn in de meeste gevallen afgedekt met rode of zwarte pannen. Dakkapellen, erkers, kleine aanbouwen komen vaak voor bij dit type woning.



Schuren en overige bebouwing

De oorspronkelijke schuren hebben dezelfde hoofdvorm en dakvorm als de oorspronkelijke boerderijen. De ramen in de zijgevels zijn (halfronde) stalramen, de staldeuren zijn donkergroen. Aan weerszijden van de staldeuren bevinden zich stalraampjes.

De jongere schuren en stallen hebben meestal een roodbruine gemetselde onderbouw, en een dak van grijze golfplaat. Sommige schuren zijn geheel in een donkergroene of donkerbruine damwand opgetrokken. De topgevels zijn van groene damwand of houten betimmering. De windveren zijn overwegend groen, witte windveren komen soms voor. Lichtgekleurde gevels komen incidenteel voor bij het nieuwe type koeienstallen.

De kapschuren zijn of traditioneel uitgevoerd in zwarte planken, of meer eigentijds met metselwerk en groene damwand.



Welstandsbeleid

Verantwoording

De rechthoekige wijze van verkavelen, de verspreid staande boerderijen in een rechthoekige patroon zijn kenmerkend voor dit gebied. Deze bebouwingskarakteristieken zijn bepalend voor het aanzien van het gebied. Het beleid is erop gericht het oorspronkelijke karakter van het landschap en de bebouwing 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.

In Het Opbroek is een woongebied in ontwikkeling. Deze welstandsnota geeft geen criteria voor de genoemde planvorming (woonwijk), omdat deze te sterk afwijkt van het landelijke bebouwingsbeeld. Voor deze nieuwe ontwikkeling zal een beeldkwaliteitsplan (moeten) worden opgesteld. Na vaststelling vormt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor het woongebied.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken van de oorspronkelijke boerderijen dient 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 Veen - en heideontginningslandschap

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.) dient in principe op de weg te worden georiënteerd, maar 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.
4. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

5. 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.

6. Bij toevoegingen of wijzigingen aan of bij een oorspronkelijke boerderij dient het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgebouwen herkenbaar te zijn.
7. 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.
8. Uitbreidingen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw en daarmee te harmoniëren.
9. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raamen deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

Detailering, kleuren en materialen

10. 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.
11. Bij de overige bebouwing dient de detailering en het kleur- en materiaalgebruik de karakteristieken van de directe omgeving te respecteren. Er dienen gedekte kleuren en niet reflecterende materialen te worden toegepast conform de gebiedsbeschrijving. Een afwijkend kleur- en materiaalgebruik en een afwijkende detailering 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.